

ÖSTERREICHISCHE GESELLSCHAFT
FÜR NACHHALTIGE IMMOBILIENWIRTSCHAFT
AUSTRIAN SUSTAINABLE BUILDING COUNCIL



AUSGEZEICHNET. NACHHALTIG BAUEN MIT SYSTEM.

Stellen Sie die Qualität unserer gebauten Umwelt sicher.
Das DGNB System der ÖGNI unterstützt Sie bei Planung, Bau
und Betrieb nachhaltiger Gebäude und Quartiere.

DAS EUROPÄISCHE QUALITÄTSZERTIFIKAT



WWW.ÖGNI.AT



ÖGNI Kristall Auszeichnung für
The Brick - Biotope City

THE BRICK

BIOTOPE OFFICES
AM WIENERBERG



KRISTALL-Auszeichnung
für
SOZIALE NACHHALTIGKEIT

THE BRICK
Biotope City

Neubau Büro- und
Verwaltungsgebäude
2020

DIE VISION DER ÖGNI

01

Nachhaltige Immobilien bilden die Grundlage für eine lebenswerte Stadt mit einem messbaren Mehrwert für Mensch und Umwelt. Im Mittelpunkt stehen bei uns der Mensch und sein Wohlbefinden in der Wohn- und Arbeitsumgebung. Gemeinsam mit Ihnen übernehmen wir Verantwortung für zukünftige Generationen. Die ÖGNI setzt Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche in Szene - werden Sie Teil davon und gestalten Sie mit!



Abbildung 1: Vision der ÖGNI

Gender Disclaimer:

Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Schreibweise verzichtet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen in dieser Broschüre sind geschlechtsneutral zu verstehen.

VOM "NICE TO HAVE" ZUM "MUST HAVE". NACHHALTIGES BAUEN.	03
DAS DGNB ZERTIFIZIERUNGSSYSTEM. QUALITÄT UMFASSEND DOKUMENTIERT.	04
BREITE ANWENDUNG. NATIONAL UND INTERNATIONAL.	05
NACHHALTIGKEIT PLANEN. MIT DEM DGNB VORZERTIFIKAT.	06
QUALITÄT AUSZEICHNEN. DIE VORTEILE DER DGNB ZERTIFIZIERUNG AUF EINEN BLICK.	07
VERSION 2020.	08
DER WEG ZUM DGNB ZERTIFIKAT. IN FÜNF SCHRITTEN ZUM NACHHALTIGKEITSZIEL.	10-11
DIE ANWENDUNG DES DGNB SYSTEMS. GANZHEITLICH PLANEN, BAUEN UND BEWERTEN.	12
PLATIN, GOLD, SILBER, BRONZE. DIE ERFÜLLUNGSRADE.	13
KRITERIENÜBERSICHT NEUBAU BÜRO- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE, VERSION 2020 DER ÖGNI.	14-15
KERNKATALOG FÜR GEBÄUDE + KERNKATALOG FÜR QUARTIERE.	16-17
DAS DGNB SYSTEM FÜR DIE SANIERUNG VON GEBÄUDEN.	18
ÜBERSICHT SYSTEM SANIERUNG.	19
DAS DGNB SYSTEM FÜR GEBÄUDE IM BETRIEB.	20
KERNKATALOG FÜR GEBÄUDE IM BETRIEB.	21
DAS DGNB SYSTEM FÜR NACHHALTIGE INNENRÄUME.	22
KERNKATALOG FÜR NACHHALTIGE INNENRÄUME.	23
UMFASSENDES PORTFOLIO. DIE NUTZUNGSPROFILE FÜR GEBÄUDE.	24
GEBÄUDE - NACHHALTIG BAUEN MIT SYSTEM.	25- 27
QUARTIERE NACHHALTIG PLANEN UND ZERTIFIZIEREN.	29
DIE NUTZUNGSPROFILE FÜR QUARTIERE.	30- 32
ÖGNI GEBÜHRENORDNUNG.	33 - 42
ÜBER DIE ÖGNI.	43

VOM “NICE TO HAVE“ ZUM “MUST HAVE“ NACHHALTIGES BAUEN.

03

Nachhaltiges Handeln ist aus der Bau- und Immobilienwirtschaft nicht mehr wegzudenken. Die Themen Ressourcenschonung, Werterhalt und Nutzerkomfort rücken beim Planen, Bauen und Betreiben der gebauten Umwelt immer stärker in den Fokus. Das DGNB System ist das richtige Instrument, um diese Aspekte in Einklang zu bringen. Mit diesem helfen wir Ihnen, die Qualität Ihrer Projekte zu optimieren und transparent darzustellen.

Klimawandel, Ressourcenverknappung, geopolitische Krisen – unsere Gesellschaft steht vor zentralen Herausforderungen, die sie nicht an die kommenden Generationen weitergeben darf. Das Bewusstsein für nachhaltiges Handeln wächst in allen Lebensbereichen. Zahlreiche technische Lösungen bieten uns die Möglichkeit, bereits heute die Verantwortung für morgen zu übernehmen.

Eine nachhaltige Entwicklung muss ökologische, ökonomische und gesellschaftliche Ziele in Einklang bringen. Die Bau- und Immobilienwirtschaft kann dazu einen entscheidenden Beitrag leisten. Rund ein Drittel des Ressourcenverbrauchs wird in Österreich von Gebäuden verursacht. Für Abfallaufkommen und CO₂-Emissionen gilt Ähnliches. Nachhaltiges Bauen zielt darauf ab, diese Kennwerte systematisch zu reduzieren. Gleichzeitig sind nachhaltige Lebensräume wirtschaftlich effizient und entsprechen den Bedürfnissen der Nutzer.

Vor diesem Hintergrund gründeten führende Experten aus unterschiedlichen Fachrichtungen der Bau- und Immobilienwirtschaft am 29.09.2009 die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI). Mit dem Ziel, nachhaltiges Bauen konsequent voranzutreiben, haben wir ein Zertifizierungssystem zur Beschreibung und Bewertung besonders umweltfreundlicher, ressourcensparender, wirtschaftlich effizienter und für den Nutzerkomfort optimierter Gebäude sowie lebenswerter Quartiere für Österreich adaptiert – das europäische Qualitätszertifikat des DGNB Systems.

Auch die aktuelle Zielsetzung der Europäischen Union hin zum ersten klimaneutralen Kontinent bis 2050 wird berücksichtigt und aktiv unterstützt. Durch die Überprüfung der Immobilien hinsichtlich der technischen Kriterien der EU-Taxonomie und anschließender Verifikation seitens der ÖGNI bieten wir unseren Kunden ein zusätzliches Instrument, um die Bau- und Immobilienwirtschaft im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln.

Darüber hinaus widmet sich der Verein mit seiner stetig wachsenden Mitgliedergemeinschaft der Förderung des Paradigmenwechsels hin zur Nachhaltigkeit durch fundierten Know-how-Transfer, gezielte Weiterbildung und die Sensibilisierung der Öffentlichkeit für das Thema. Die ÖGNI ist mit ihren zahlreichen Mitgliedern Österreichs zentrale Plattform für nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften – und damit Ihr starker Partner, um den Schritt vom “nice to have“ zum “must have“, in Bezug auf nachhaltiges Bauen zu meistern.

DAS DGNB ZERTIFIZIERUNGSSYSTEM. QUALITÄT UMFASSEND DOKUMENTIERT.

04

Zertifizierungssysteme für nachhaltiges Bauen gibt es einige. Das DGNB System ist jedoch einzigartig. Es zeichnet sich durch seine ganzheitliche Betrachtung von Ökonomie, Ökologie und Nutzerkomfort aus. Auf Basis einer einheitlichen Systematik kann es präzise auf unterschiedliche Gebäudenutzungen und länderspezifische Anforderungen angepasst werden. Das System wird bereits national und international angewendet und bietet mit dem DGNB Vorzertifikat von Anfang an ein optimales Planungsinstrument. Das DGNB System bearbeitet zusätzlich alle Umweltziele der EU-Taxonomie Verordnung. Bei einer Zertifizierung nach ÖGNI ist die Bewertung der EU-Taxonomie Anforderungen inkludiert.

Ganzheitlicher Qualitätsanspruch. Durchgängige Systematik.

Ob Neubauten, Bestandsimmobilien oder Sanierung, ob einzelne Gebäude oder ganze Quartiere oder Innenräume – die einheitliche Bewertungssystematik der DGNB Zertifizierung betrachtet durchgängig alle wesentlichen Aspekte des nachhaltigen Bauens und Bewirtschaftens. Diese umfassen die sechs Themenfelder Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standort. Dabei fließen die ersten drei 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. Die über das Dreisäulenmodell hinausgehenden Qualitäten nehmen innerhalb des DGNB Systems eine Querschnittsfunktion ein und sind unterschiedlich stark gewichtet. Die Bewertungen basieren stets auf dem gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes.



Abbildung 2: Grundstruktur des DGNB Systems - Neubau Gebäude Version 2020 ÖGNI

BREITE ANWENDUNG. NATIONAL UND INTERNATIONAL.

05

Das DGNB System ermöglicht eine präzise Anpassung des Kriterienkatalogs und der Gewichtung einzelner Kriterien an unterschiedliche Gebäudetypen und Nutzungsarten. Zudem hat die DGNB ihr Zertifizierungssystem und ihr Ausbildungsangebot von Anfang an sowohl auf den nationalen wie den internationalen Markt ausgerichtet. Da sich das System dadurch einfach auf klimatische, bauliche, gesetzliche und kulturelle Besonderheiten in anderen Ländern anpassen lässt, ist die DGNB in der Lage, weltweit zu zertifizieren und dabei ihren hohen Qualitätsanspruch umzusetzen. Für die internationale Zertifizierung geht die DGNB zwei verschiedene Wege:

Direktanwendung des DGNB Systems

Für alle Länder stellt die DGNB eine internationale Version ihres Systems bereit, das auf aktuellen europäischen Normen und Standards basiert. Dadurch ist die DGNB in der Lage, weltweit Gebäude und Quartiere zu zertifizieren. Bei Bedarf passt ein zugelassener DGNB Auditor in Abstimmung mit den DGNB Partnern anhand eines konkreten Pilotprojekts das System in klar definierten Schritten auf lokale Gegebenheiten an.

Partnerorganisation vor Ort

Für den Fall, dass in einem Land eine geeignete Partnerorganisation etabliert ist, adaptiert diese das Zertifizierungssystem noch weiter an die lokalen Anforderungen und an die vorherrschende Baukultur. So können wir weltweit Gebäude nach gleichem Maßstab und mit gleicher Systematik auszeichnen und bei Investoren, Bauherren und Nutzern für Vergleichbarkeit, Transparenz und Sicherheit sorgen.

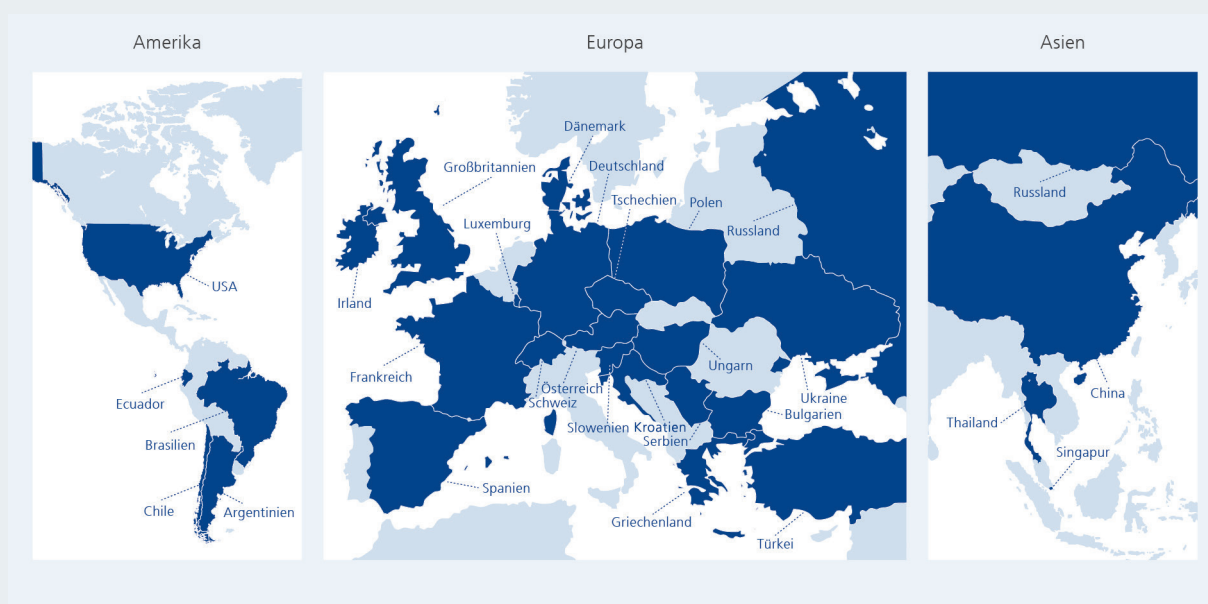


Abbildung 3: Das Partnernetzwerk der DGNB.

NACHHALTIGKEIT PLANEN. MIT DEM DGNB VORZERTIFIKAT.

06

Je früher die DGNB Kriterien in die Planungsphase einbezogen werden, desto besser. Die Vorzertifizierung bietet die Möglichkeit, Immobilien bereits von Anfang an unter dem Blickwinkel der Nachhaltigkeit zu optimieren und dies verbindlich zu dokumentieren.

Dies hat eine ganze Reihe von Vorteilen bei Planung, Bau und Vermarktung: Durch die frühzeitige Definition aller wesentlichen Kriterien der Nachhaltigkeit verfügen alle Beteiligten im Planungsteam über klare Vorgaben. Das sorgt für Transparenz, unterstützt das Risikomanagement und stellt die geplanten Leistungsziele auf eine sichere Basis. Das gilt auch für die Finanzierung. Zudem erhöht die Auszeichnung mit dem anerkannten Qualitätszeichen den Vermietungs- und Verkaufserfolg. Das bedeutet für Bauherren und Investoren: mehr finanzielle Sicherheit zu einem frühen Zeitpunkt.

Nachhaltigkeitsziele von Städten und Gemeinden umsetzen. Transparent und zuverlässig.

Nachhaltiges Bauen ist ein zentrales Element in der Politik von Städten und Gemeinden. In den Kommunen wächst der Bedarf an verlässlichen Grundlagen, die ihre jeweiligen Nachhaltigkeitsziele voranbringen können. Die DGNB gilt mit ihrem unabhängigen transparenten und qualitätsgesicherten Zertifizierungssystem bei Städten und Gemeinden als kompetenter Ansprechpartner, wenn es um nachhaltiges Bauen geht. Mit der Zertifizierung von Stadtquartieren – aber auch von Bildungseinrichtungen, Wohn- oder Verwaltungsgebäuden bis hin zu gemischt genutzten Gebäuden – bietet das DGNB System speziell für Behörden passende Instrumente zur Umsetzung und Dokumentation ihrer Nachhaltigkeitsziele.

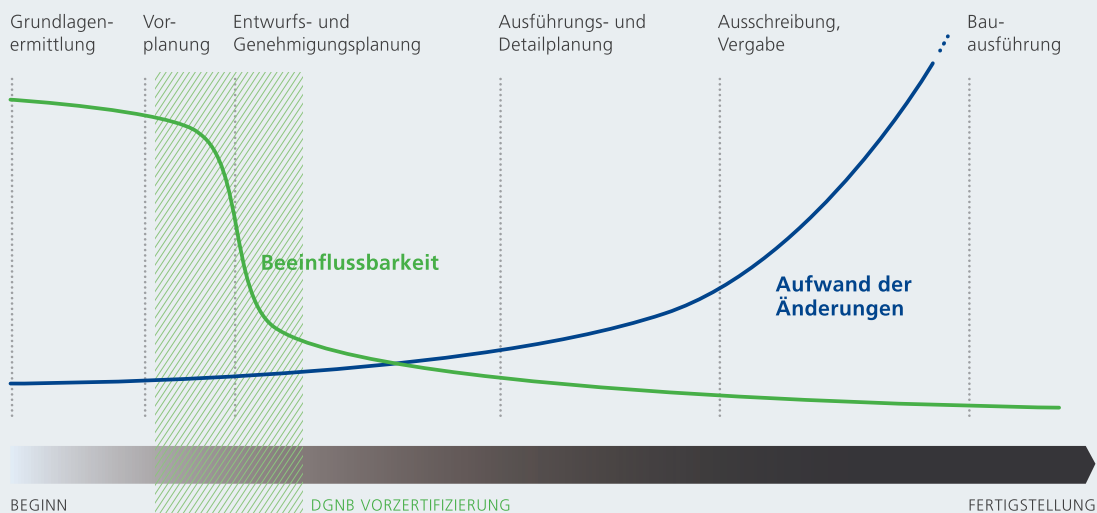


Abbildung 4: Bedeutung des DGNB Vorzertifikats.

QUALITÄT AUSZEICHNEN. DIE VORTEILE DER DGNB ZERTIFIZIERUNG AUF EINEN BLICK.

07

Mehr Lebensqualität. Weniger Betriebskosten. Die Vorteile für Nutzer.

Gesunde Nutzer

Das DGNB System berücksichtigt das Wohlbefinden und die Gesundheit der Gebäudenutzer, Krankheitsstände werden dadurch minimiert.

Nutzer profitieren

Das DGNB System hat von Anfang an den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes im Blick und fördert dadurch geringere Kosten und Prozessoptimierung im Betrieb. So können Betriebskosten durch eine nachhaltige Planung langfristig reduziert werden.

Für die nächsten Generationen

DGNB-zertifizierte Gebäude sind ressourcenschonend gebaut, verursachen weniger Treibhausemissionen bei und können großteils dem Rohstoffkreislauf wieder zurückgeführt werden. Zudem tragen sie zu einer Reduktion des Abfallaufkommens bei und sorgen für eine nachhaltigere Zukunft.

Höhere Planungseffizienz. Weniger Aufwand. Die Vorteile für Planer und Architekten.

Integrale Planung fördern

Insbesondere die DGNB Vorzertifizierung unterstützt die integrale Planung und erschließt dadurch zu einem frühen Zeitpunkt Optimierungspotenziale bei Erstellung, Betrieb, Um- und Rückbau, die dann kostenoptimiert realisierbar sind. Damit steht die Qualitätssicherung des Projekts von Anfang an im Fokus.

Zielgerichtet planen und monitoren

Eine systematische Definition der Nachhaltigkeitsziele anhand des DGNB Kriterienkatalogs sensibilisiert frühzeitig alle Beteiligten für die Umsetzung und dient als zentrales Instrument in der Qualitätssicherung während der Bauphase.

Gesamtperformance bewerten

Das DGNB System gibt Zielwerte vor, die mit der Gesamtleistung eines Gebäudes erreicht werden müssen, nicht mit einzelnen Maßnahmen und fördert damit innovative Gebäudekonzepte.

Werte sichern. Risiken senken. Die Vorteile für Investoren und Bauherren.

Qualität von Anfang an

Mit dem DGNB Vorzertifikat haben Bauherren und Nutzer schon in der frühen Planungsphase die Sicherheit, dass die Leistungsziele eines Gebäudes mit dessen Fertigstellung erreicht werden können.

Ökonomie gleichgewichtet

Die Relevanz der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit eines Gebäudes wird ebenso bedeutend eingestuft wie die Relevanz der ökologischen und soziokulturellen Aspekte.

Marktchancen erhöhen

Das DGNB Zertifikat erhöht die Chancen bei Verkauf und Vermietung, da die hohe Qualität eines Gebäudes für Eigentümer und Nutzer sichtbar wird.

Weitervermietung sichern

Die Nachfrage nach zertifizierten Gebäuden steigt zunehmend, dadurch wird das Leerstandsrisiko solcher Immobilien minimiert.

EU-Taxonomiekonforme Projekte entwickeln

Die EU-Taxonomie Verifikation kann durch ein One-Stop-Shopping mit dem DGNB-Zertifikat gemeinsam abgewickelt werden und hat eine direkte Auswirkung auf die Risikobewertung bei der Finanzierung.

Vergleichbarkeit weltweit

DGNB-zertifizierte Gebäude sind sowohl auf nationaler als auch auf internationaler Ebene miteinander vergleichbar.

Präzise Bewertung

Für unterschiedliche Gebäudearten stehen einzelne Profile auf der einheitlichen Basis des DGNB Systems bereit, um eine marktgerechte Zertifizierung anzubieten.

Relevanz von Bauprodukten. Die Vorteile für Produkthersteller.

Klare Innovationspotenziale

Entlang des Kriterienkatalogs zeigt das DGNB System Herstellern auf, inwiefern Bauprodukte Einfluss auf die Nachhaltigkeit eines Gesamtprojektes nehmen. Damit können Produkte gezielt unter dem Blickwinkel der Nachhaltigkeit weiterentwickelt und optimiert werden. Auch hier steht die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus – und damit die langfristige Qualität von Bauprodukten – im Fokus.

VERSION 2020.

08

Die Version 2020 des DGNB Zertifizierungssystems der ÖGNI ist das Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung mit den Erfahrungen der letzten Jahre sowie den Marktentwicklungen und -anforderungen rund um das Thema Nachhaltigkeit und der entsprechenden Zertifizierungen. Sie untermauert den Status des DGNB Systems als „Global Benchmark for Sustainability“ mehr denn je. Mit der neuen Version wurde das System so weiterentwickelt, dass es klarer als je zuvor für das Nachhaltigkeitsverständnis der DGNB steht und als Werkzeug dabei hilft, in der Planungs- und Baupraxis die passenden Antworten auf unsere wichtigsten Zukunftsfragen zu finden. Dies manifestiert sich in folgenden Kernthemen:



Mensch im
Mittelpunkt

Der Mensch im Mittelpunkt:

Wir bauen für uns, für die Menschen, die einen großen Teil ihrer Leben in Gebäuden verbringen. Vor diesem Hintergrund ist es eine Selbstverständlichkeit, dass der Mensch mit seinem Bedürfnis nach Gesundheit und Wohlbefinden im Mittelpunkt der planerischen und baulichen Entscheidungen steht. In der aktuellen Version wird dieses elementare Verständnis konsequent weitergeführt und verstärkt gefördert. Hierzu zählt beispielsweise die kritische Auseinandersetzung mit der eingesetzten Technik in einem Gebäude und der damit einhergehenden, möglichen Entmündigung der Nutzer. Die Selbstbestimmung und Verantwortung der Nutzer ist ein notwendiger und essentieller Baustein, um einen sinnvollen und angemessenen Gebäudebetrieb sicherzustellen.



Circular
Economy

Circular Economy:

Die Förderung des bewussten Umgangs mit Ressourcen zählt ebenfalls von Anfang an zu den DGNB Kernthemen. Dabei geht es um die vorausschauende Auswahl von Produkten hinsichtlich ihrer Inhaltsstoffe im Kontext der Anwendung genauso wie um die Berücksichtigung möglicher baulicher Veränderungen während der Nutzung. Auch der spätere Gebäuderückbau sollte als Faktor bei der Produktauswahl bereits in der Planung berücksichtigt werden. Die DGNB setzt sich mit ihrem Zertifizierungssystem somit dafür ein, dass Materialien für eine spätere Wieder- oder Weiterverwendung gemäß der Cradle-to-Cradle-Philosophie bereitstehen – über neue Geschäftsmodelle sowie eine verantwortungsvolle und vorausschauende Produktentwicklung. Um hier neue Ansätze zu fördern, werden diese Lösungen über entsprechende Boni belohnt, die sich positiv auf das Zertifizierungsergebnis auswirken.



Gestalterische
und
baukulturelle
Qualität

Gestalterische und baukulturelle Qualität:

Die DGNB versteht die gestalterische und baukulturelle Qualität als integralen Bestandteil des nachhaltigen Bauens. Die konsequente Weiterentwicklung des Themas erfolgt in dieser Version über die stärkere Adressierung von Themen, die den Beitrag des Gebäudes und seines Außenraums im städtebaulichen Kontext betrachten. So wurden die Kriterien der „Standortqualität“ nicht nur überarbeitet. Sie fließen künftig auch unmittelbar in das Zertifizierungsergebnis mit ein. Des Weiteren wurde den planerischen Themen eine stärkere Relevanz gegeben, um die integrale und ganzheitliche Form der Planung zu fördern. Hierzu zählt beispielsweise die Belohnung der durchgehenden Beauftragung des im Wettbewerb siegreichen Architekturbüros sowie des zugehörigen Fachplanerteams. Zudem wurde ein neues Kriterium zur FM-gerechten Planung in die Prozessqualität aufgenommen, um auch die Betreiberaspekte bereits in der Planung zu berücksichtigen.



Sustainable Development Goals (SDGs)

Sustainable Development Goals:

Mit den Sustainable Development Goals (SDGs) als zentrales Element der Agenda 2030 haben die Vereinten Nationen 2016 konkrete Ziele definiert, um die weitere Entwicklung unserer Welt sinnvoll zu gestalten und damit langfristig ein Umdenken und somit ein Leben in einer nachhaltigen Welt zu ermöglichen. Die DGNB unterstützt diese Ziele und will über die Zertifizierung zu einem konkreten positiven Beitrag zu deren Erreichung animieren. Um den Zusammenhang einer nachhaltigen Bauweise mit den SDGs herauszuarbeiten und transparent zu machen, wurden sämtliche Kriterien der vorliegenden Version auf deren Verlinkung zu den Zielen der UN überprüft und entsprechend ausweisbar gemacht. Als Ergebnis erhält jedes Projekt, das eine DGNB Zertifizierung erfolgreich abschließt, künftig eine Aussage darüber, inwieweit es einen Beitrag zur Erreichung der SDGs geleistet hat. Als zusätzlichen Anreiz vergeben wir in ausgewählten Kriterien „Agenda 2030 Boni“ für Projekte, die in besonderem Maße zum Klimaschutz und der Umsetzung der weiteren UN-Nachhaltigkeitsziele beitragen.



EU-Konformität

EU-Konformität:

Wie kein anderes Zertifizierungssystem steht das DGNB System mit den darin verwendeten Methoden seit seiner Markteinführung für das Europäische Nachhaltigkeitsverständnis. Die Struktur, die Themenauswahl und die Lebenszyklusperspektive folgen den wichtigsten Standards für die Erfassung und Bewertung von Nachhaltigkeitsauswirkungen von Gebäuden, wie der Normenreihen ISO 21929 und ÖN EN 15643 sowie der ÖN EN ISO 15392. Ein Beispiel ist die gemäß der ÖN EN 15978 im DGNB System verankerte Ökobilanzierung des gesamten Gebäudes von der Herstellung über den Betrieb bis zum Rückbau. Von Bedeutung ist dabei, dass die errechneten und optimierten Umweltwirkungen über wissenschaftlich definierte Benchmarks bewertet werden. Aus diesem Grund war es für die DGNB selbstverständlich, die von der EU neu erarbeiteten Nachhaltigkeitsindikatoren des „Level(s) Rahmenwerks“ zur Kommunikation der Nachhaltigkeitsleistung von Gebäuden in den jeweiligen Kriterien in Bezug auf ihre Konformität mit den DGNB Ansätzen aufzunehmen und herauszustellen, um damit den europäischen Ansatz zu unterstützen und zu stärken. Gleichzeitig bedeutet dies für jedes DGNB zertifizierte Projekt, dass es auf Basis der EU-weiten Grundsätze über ein großes Maß an Zukunftssicherheit verfügt.



Innovation

Innovation:

Nachhaltigkeit ist nach wie vor ein Zukunftsthema, und wenn wir die Gebäude und Quartiere von heute betrachten, gibt es bereits sehr viele gute Umsetzungen. Dennoch ist es das Ziel der DGNB, hier weitergehend das Neue und Mutige zu fördern. Vor diesem Hintergrund wurde in der vorliegenden Version ein neues Instrument in die Kriterien integriert: die Innovationsräume. Bei zahlreichen Kriterien sind diese ab sofort angelegt, womit die Planer motiviert werden sollen, die bestmöglichen und für das Projekt sinnvollsten Lösungen zu verfolgen. Die in dieser Form neu verankerten Innovationsräume sollen zudem dazu beitragen, eine Planungskultur zu unterstützen, die auf einer aktiven Auseinandersetzung mit den Anforderungen der spezifischen Bauaufgabe fußt und zu einer Individualisierung von Projekten beiträgt.

DER WEG ZUM DGNB ZERTIFIKAT. IN FÜNF SCHRITTEN ZUM NACHHALTIGKEITSZIEL.

10

Das DGNB Zertifikat ist national und international am Markt etabliert. Zahlreiche Bauherren setzen auf die anerkannte Auszeichnung, auch in Hinblick auf die EU-Taxonomie Anforderungen und als Gutachten für das ESG-Reporting.

Sie möchten ein Neubauprojekt oder ein Gebäude in Betrieb, ein Quartier oder einen Innenraum mit dem DGNB System der ÖGNI nachhaltig planen, bauen und auszeichnen lassen? Die ÖGNI hat einen klaren Ablauf dafür definiert, der sowohl bei der Zertifizierung als auch bei der Vorzertifizierung zum Einsatz kommt. Er findet parallel zu den übrigen Prozessen Ihres Projekts statt und harmonisiert die Arbeitsschritte. So können Sie nicht nur Zeit, sondern auch Kosten sparen. Als Planungstool unterstützt das DGNB System alle Entwicklungsschritte eines Projekts von der Konzeptionsphase bis zur Fertigstellung. So werden Fehlentwicklungen frühzeitig sichtbar, Qualität wird messbar und transparent.

Der Zertifizierungsprozess der ÖGNI in fünf Schritten:

1 Vorbereitung und Anmeldung:

Zunächst wendet sich der Auftraggeber an einen ÖGNI Auditor, der sein Projekt von Anfang an begleitet und ihn von der Anmeldung zur Zertifizierung bis zum Abschluss des Prozesses unterstützt. In dieser Phase kann auch ein ÖGNI Consultant für einen Pre-Check, die Erstellung von Planungs- und Nachweisunterlagen sowie die Darstellung von Optimierungspotentialen herangezogen werden. Nach der Projektanmeldung schließt der Auftraggeber einen Zertifizierungsvertrag mit der ÖGNI. Zwischen ÖGNI und Auditor/ Consultant besteht kein Vertragsverhältnis. Dies gewährleistet die größtmögliche Objektivität der ÖGNI Prüfstelle bei der Zertifizierung. Durch die kontinuierliche Weiterbildung der Auditoren sowie Consultants sichert die ÖGNI die Qualität der Auditoren- und Consultantarbeit.

2 Einreichung:

Der Auditor/ Consultant stellt die nötigen Unterlagen zur Bewertung des Gebäudes zusammen und schätzt anhand des ÖGNI Kriterienkatalogs die Nachhaltigkeit des Gebäudes oder Quartiers. Daraufhin reicht der Auditor (Anmerkung: Keine Einreichung durch den Consultant möglich) alle erforderlichen Unterlagen und Nachweise zur Konformitätsprüfung bei der ÖGNI Zertifizierungsstelle ein.

3 Konformitätsprüfung:

Unabhängige Prüfer der ÖGNI führen die inhaltliche Konformitätsprüfung der Unterlagen durch. Daraufhin verschickt die ÖGNI ihren Prüfbericht an den Auditor. Dieser schickt seine Stellungnahme zurück an die ÖGNI und legt bei Bedarf weitere Unterlagen bei. Dann prüft die ÖGNI ein zweites Mal und verschickt im Anschluss den zweiten Prüfbericht an den Auditor. Sind alle Parteien mit dem Prüfungsergebnis einverstanden, gibt der Bauherr seine finale Freigabe. Anschließend wird das Prüfungsergebnis von der ÖGNI bestätigt. In der Regel dauert dieser Prozess 6 bis 8 Wochen.

4 Ergebnis und Verleihung:

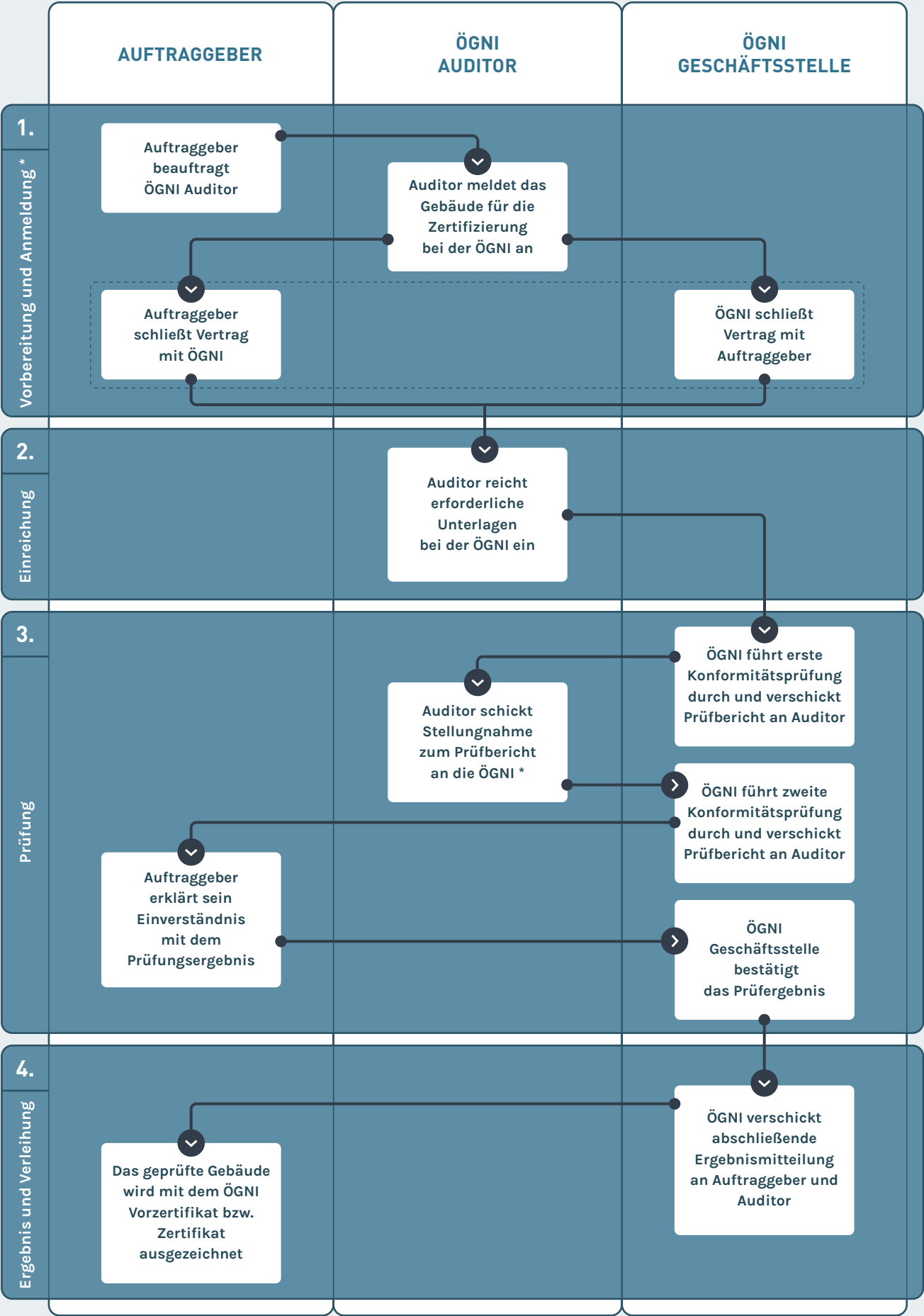
Nach Freigabe der Ergebnisse verschickt die ÖGNI eine Mitteilung über das Zertifizierungsergebnis an Auftraggeber und Auditor. Abschließend verleiht die ÖGNI das Vorzertifikat oder Zertifikat für das entsprechende Projekt. Um dies für Sie besonders öffentlichkeitswirksam zu präsentieren, findet die Verleihung in der Regel bei aufmerksamkeitstarken Veranstaltungen wie Messen, Kongressen oder auf Wunsch individuell bei der Einweihung des Gebäudes als ÖGNI Ortstermin statt.

5 Präsentation des Projektes:

Nach Freigabe durch den Bauherren und Zusendung einer Projektbeschreibung inklusive aussagekräftigen Projektfotos, veröffentlicht die ÖGNI, auf Wunsch des Bauherren, das neu zertifizierte Projekt medienwirksam auf der ÖGNI Website.

DER WEG ZUM ZERTIFIKAT

* In dieser Phase kann ein ÖGNI Consultant unterstützend tätig sein.



DIE ANWENDUNG DES DGNB SYSTEMS. **GANZHEITLICH PLANEN, BAUEN, BETREIBEN UND BEWERTEN.**

12

Das DGNB System bildet die gesamtheitliche Betrachtungsweise des nachhaltigen Bauens auf einem hohen Niveau ab, das für unterschiedliche Gebäudetypen genauso wie für ganze Quartiere oder einzelne Innenräume identisch bleibt. Die Grundlage dafür sind entsprechende Kriterienkataloge.

Um eine präzise und aussagekräftige Zertifizierung für die jeweilige Gebäudenutzung anzubieten, werden die einzelnen Kriterien nach ihrer Bedeutung für das jeweilige Nutzungsprofil gewichtet und in eine Bewertungsmatrix eingepflegt. Je nach Erfüllungsgrad wird das DGNB Zertifikat in Platin, Gold oder Silber verliehen. Bei Bestandsgebäuden, der Gebäude im Betrieb Zertifizierung, ist auch eine Auszeichnung in Bronze möglich. Damit zeichnet die DGNB Gebäude (Neubau, Bestand und Sanierung) und Quartiere aus, die Nachhaltigkeitskriterien in herausragender Weise erfüllen. Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen die Systeminhalte und Nutzungsprofile im Detail vor.



© Boku Tüwi / Buchinger

PLATIN, GOLD, SILBER, BRONZE. DIE ERFÜLLUNGSRADE.



13

Für jedes Kriterium des DGNB Zertifizierungssystems wurden eindeutige Zielwerte definiert, für deren Erreichung maximal 10 Punkte vergeben werden. Je nach Erfüllungsgrad eines Kriteriums gibt der Auditor seine Bewertung hierfür ab. Alle Kriterien eines Themenfelds werden dann zu einem Teilerfüllungsgrad zusammengefasst. Die Teilerfüllungsgrade der Themenfelder Ökologie, Ökonomie und soziokulturelle und funktionale Aspekte gehen mit je 22,5 % in die Gesamtbewertung einer Zertifizierung ein. Bei den technischen Kriterien sind es 15 % und die Prozessqualität wird mit 10 % bewertet. Der Standort fließt mit 5 % in die Gesamtbewertung mit ein. Bei der Zertifizierung von Quartieren ist die Standortqualität in den Kriterien integriert. Die Lage beeinflusst somit wesentlich die Gesamtbewertung des Quartiers. Die Gewichtung ist hier gleichmäßig verteilt. Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, sowie Technik und Prozess werden jeweils mit 20 % bewertet. Bei Bestandsgebäuden, also der Bewertung nach Gebäude im Betrieb erfolgt die Gewichtung folgendermaßen: Ökologie 40 %, Ökonomie 30 % und soziokulturelle und funktionale Aspekte 30 %. Technik- und Prozesskriterien werden hier nicht getrennt betrachtet.

Ab einem Gesamterfüllungsgrad von 50 % erhält das Gebäude das DGNB Zertifikat in Silber. Ab einem Erfüllungsgrad von 65 % wird das DGNB Zertifikat in Gold vergeben. Für ein DGNB Zertifikat in Platin muss das Projekt einen Gesamterfüllungsgrad von > 80 % erreichen. Für Bestandsgebäude gibt es zusätzlich noch die Auszeichnung in Bronze. Hierfür muss das Projekt einen Gesamterfüllungsgrad von mindestens 35 % erreichen.

Die DGNB hat den Anspruch, eine einheitlich hohe Qualität der Gebäude zu fördern. Daher reicht der Gesamterfüllungsgrad für ein Zertifikat allein nicht aus. Darüber hinaus muss auch der Erfüllungsgrad in den ergebnisrelevanten Themengebieten ein Basisniveau – den Mindesterfüllungsgrad – erreichen, um die jeweilige Auszeichnung zu erhalten. Für Platin ist beispielsweise ein Erfüllungsgrad von mind. 65 % in den ersten fünf Themengebieten notwendig. Ein Erfüllungsgrad von mind. 50 % bedeutet Gold und für 35 % wird das Gebäude mit Silber ausgezeichnet.

PRÄZISE ANPASSEN. DIE KRITERIENGewichtung.

Um beim DGNB Zertifikat ein Höchstmaß an Aussagekraft und Präzision zu erreichen, haben wir für unsere Kriterien klare Zielwerte definiert. Jedes einzelne Kriterium kann entsprechend seiner dokumentierten oder berechneten Qualität bewertet werden. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, es je nach seiner gesellschaftlichen und politischen Relevanz sowie seiner Bedeutung für das jeweilige Nutzungsprofil mit dem entsprechenden Faktor zu gewichten oder aber sogar vollständig auszublenden.

Gesamterfüllungsgrad	Mindesterfüllungsgrad	Auszeichnung
ab 35%	-%	Bronze* 
ab 50%	35%	Silber 
ab 65%	50%	Gold 
ab 80%	65%	Platin 

*Diese Auszeichnung gilt nur für Bestandsgebäude.

Abbildung 5: DGNB Kriteriengewichtung

KRITERIENÜBERSICHT GEBÄUDE NEUBAU BÜRO- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE.

VERSION 2020 DER ÖGNI

14

Themenfeld	Kriteriengruppe
ÖKOLOGISCHE QUALITÄT (ENV)	Wirkungen auf globale und lokale Umwelt (ENV1)
	Ressourceninanspruchnahme und Abfallaufkommen (ENV2)
ÖKONOMISCHE QUALITÄT (ECO)	Lebenszykluskosten (ECO1)
	Wertentwicklung (ECO2)
SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT (SOC)	Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit (SOC1)
	Funktionalität (SOC2)
TECHNISCHE QUALITÄT (TEC)	Qualität der technischen Ausführung (TEC1)
PROZESSQUALITÄT (PRO)	Qualität der Planung (PRO1)
	Qualität der Bauausführung (PRO2)
STANDORTQUALITÄT (SITE)	Standortqualität (SITE1)

			Bedeutungsfaktor	Anteil an der Gesamtbewertung
	Kriteriennummer	Kriterienbezeichnung		
	ENV1.1	Ökobilanz des Gebäudes	8	9,5%
	ENV1.2	Risiken für die lokale Umwelt	4	4,7%
	ENV1.3	Verantwortungsvolle Ressourcengewinnung	2	2,4%
	ENV2.2	Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen	2	2,4%
	ENV2.3	Flächeninanspruchnahme	2	2,4%
	ENV2.4	Biodiversität am Standort	1	1,2%
	ECO1.1	Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus	4	10,0%
	ECO2.1	Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit	3	7,5%
	ECO2.2	Marktfähigkeit	2	5,0%
	SOC1.1	Thermischer Komfort	4	4,1%
	SOC1.2	Innenraumluftqualität	5	5,1%
	SOC1.3	Akustischer Komfort	2	2,0%
	SOC1.4	Visueller Komfort	3	3,1%
	SOC1.5	Einflussnahme des Nutzers	2	2,0%
	SOC1.6	Aufenthaltsqualitäten innen und außen	2	2,0%
	SOC1.7	Sicherheit	1	1,0%
	SOC2.1	Barrierefreiheit	3	3,1%
	TEC1.2	Schallschutz	3	2,3%
	TEC1.3	Qualität der Gebäudehülle	4	3,0%
	TEC1.4	Einsatz und Integration von Gebäudetechnik	3	2,3%
	TEC1.5	Reinigungsfreundlichkeit des Baukörpers	2	2,5%
	TEC1.6	Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit	4	3,0%
	TEC1.7	Immissionsschutz	1	0,8%
	TEC3.1	Mobilitätsinfrastruktur	3	2,3%
	PRO1.1	Qualität der Projektvorbereitung	3	1,6%
	PRO1.4	Sicherung der Nachhaltigkeitsaspekte in Ausschreibung und Vergabe	3	1,6%
	PRO1.5	Dokumentation für eine nachhaltige Bewirtschaftung	2	1,1%
	PRO1.6	Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption	3	1,6%
	PRO2.1	Baustelle / Bauprozess	3	1,6%
	PRO2.2	Qualitätssicherung der Bauausführung	3	1,6%
	PRO2.3	Geordnete Inbetriebnahme	3	1,6%
	PRO2.4	Nutzerkommunikation	2	1,1%
	PRO2.5	FM-gerechte Planung	1	0,5%
	SITE1.1	Mikrostandort	2	1,1%
	SITE1.2	Ausstrahlung und Einfluss auf das Quartier	2	1,1%
	SITE1.3	Verkehrsanbindung	2	1,1%
	SITE1.4	Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten und Einrichtungen	3	1,7%

KERNKATALOG FÜR GEBÄUDE + KERNKATALOG FÜR QUARTIERE



ÖKOLOGISCHE QUALITÄT

16

Gebäude

- ENV1.1 - Ökobilanz des Gebäudes
- ENV1.2 - Risiken für die lokale Umwelt
- ENV1.3 - Umweltverträgliche Materialgewinnung
- ENV2.2 - Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen
- ENV2.3 - Flächeninanspruchnahme
- ENV2.4 - Biodiversität am Standort

Quartiere

- ENV1.1 - Ökobilanz
- ENV1.5 - Stadtklima - Mesoklima
- ENV2.2 - Wasserkreislaufsysteme
- ENV2.3 - Flächeninanspruchnahme
- ENV2.4 - Biodiversität



ÖKONOMISCHE QUALITÄT

Gebäude

- ECO1.1 - Gebäudebezogene Kosten im Lebensz.
- ECO2.1 - Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit
- ECO2.2 - Marktfähigkeit

Quartiere

- ECO1.1 - Lebenszykluskosten
- ECO2.1 - Resilienz und Wandlungsfähigkeit
- ECO2.3 - Flächeneffizienz
- ECO2.4 - Wertstabilität
- ECO2.5 - Umweltrisiken



SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT

Gebäude

- SOC1.1 - Thermischer Komfort
- SOC1.2 - Innenraumluftqualität
- SOC1.3 - Akustischer Komfort
- SOC1.4 - Visueller Komfort
- SOC1.5 - Einflussnahme des Nutzers
- SOC1.6 - Aufenthaltsqualitäten innen und außen
- SOC1.7 - Sicherheit
- SOC2.1 - Barrierefreiheit

Quartiere

- SOC1.1 - Mikroklima - Thermischer Komfort im Freiraum
- SOC1.6 - Freiraum
- SOC1.8 - Arbeitsplatzkomfort
- SOC1.9 - Emissionen / Immissionen
- SOC2.1 - Barrierefreiheit
- SOC3.1 - Städtebau
- SOC3.2 - Soziale und funktionale Mischung
- SOC3.3 - Soziale und erwerbswirtschaftliche Infrastruktur



TECHNISCHE QUALITÄT

17

Gebäude

- TEC1.2 - Schallschutz
- TEC1.3 - Qualität der Gebäudehülle
- TEC1.4 - Einsatz und Integration von Gebäudetechnik
- TEC1.5 - Reinigungsfreundlichkeit des Baukörpers
- TEC1.6 - Rückbau- und Recyclingsfreundlichkeit
- TEC1.7 - Immissionsschutz
- TEC3.1 - Mobilitätsinfrastruktur



Quartiere

- TEC2.1 - Energieinfrastruktur
- TEC2.2 - Wertstoffmanagement
- TEC2.4 - Smart Infrastructure
- TEC3.1 - Mobilitätsinfrastruktur
- Motorisierter Verkehr
- TEC3.2 - Mobilitätsinfrastruktur
- Nichtmotorisierter Verkehr



PROZESS QUALITÄT

Gebäude

- PRO1.1 - Qualität der Projektvorbereitung
- PRO1.4 - Sicherung der Nachhaltigkeitsaspekte, Ausschreibung und Vergabe
- PRO1.5 - Dokumentation für eine nachhaltige Bewirtschaftung
- PRO1.6 - Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption
- PRO2.1 - Baustelle / Bauprozess
- PRO2.2 - Qualitätssicherung der Bauausführung
- PRO2.3 - Geordnete Inbetriebnahme
- PRO2.4 - Nutzerkommunikation
- PRO2.5 - FM-gerechte Planung

Quartiere

- PRO1.2 - Integrale Planung
- PRO1.7 - Partizipation
- PRO1.8 - Projektmanagement
- PRO1.9 - Governance
- PRO1.10 - Sicherheitskonzepte
- PRO2.1 - Baustelle/Bauprozess
- PRO3.5 - Qualitätssicherung und Monitoring



STANDORT QUALITÄT

Gebäude

- SITE1.1 - Mikrostandort
- SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf das Quartier
- SITE1.3 - Verkehrsanbindung
- SITE1.4 - Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten und Einrichtungen

Quartiere

- Ist auf Kriterienebene in die Bewertung integriert



DAS DGNB SYSTEM FÜR DIE SANIERUNG VON GEBÄUDEN.

18

Der nachhaltige Umgang mit dem Gebäudebestand zählt zu den wichtigsten Aufgaben unserer Zeit. Nur wenn es uns gelingt, die enormen Potenziale zur Minderung der CO²-Emissionen unserer bestehenden Immobilien bestmöglich auszuschöpfen, sind die anvisierten Klimaschutzziele erreichbar. Neben Maßnahmen zur Effizienzsteigerung im Gebäudebetrieb spielen Sanierungen hier eine zentrale Rolle. Insbesondere Objekte, die aktuell enorme Mängel aufweisen, bieten durch Renovierung und Instandsetzung große Potenziale im Sinne des Klimaschutzes. Genau hier setzt das DGNB System der ÖGNI für Sanierungen an.

Um einen angemessenen Umgang mit der Bausubstanz zu sichern und unnötigen Abriss zu verhindern, ist eine Bestandserfassung als Grundlage der Planung eine Mindestanforderung innerhalb der Zertifizierung. Darüber hinaus unterstützt die Zertifizierung eine ressourcenschonende Schadstoffsanierung. Maßnahmen zur Stärkung einer Circular Economy werden auf vielfältige Weise mit Bonuspunkten belohnt. Auch die Flächenentsiegelung und der Erhalt der Biodiversität werden im Sinne des Ressourcenschutzes gefördert. Gleichzeitig fokussiert das System im Sinne eines ganzheitlichen Nachhaltigkeitsverständnisses auch auf die Menschen mit ihrem Bedürfnis nach Gesundheit und Komfort genauso wie die langfristige Wirtschaftlichkeit der Bauaufgabe.

Die Grundlage des Systems für Sanierungen bilden die Kriterien des DGNB System Gebäude Neubau, Version 2020. Rund die Hälfte der Kriterien wurden auf die speziellen Anforderungen einer Sanierungsmaßnahme angepasst. Eine Übersicht, um welche Kriterien es sich hier handelt, finden Sie auf der Website der ÖGNI.

Im Sinne des Credo „Erhalt statt Neubau“ berücksichtigt die Zertifizierung auch die speziellen Anforderungen von Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen. Die Regelungen zum Umgang mit diesen Anforderungen an den Denkmalschutz wurden in den folgenden Kriterien berücksichtigt und entsprechend festgehalten:

- EC01.1 - Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus
- EC02.1 - Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit (variable Indikatoren, 4 und 5)
- ENV1.1 - Ökobilanz des Gebäudes
- SOC2.1 - Barrierefreiheit
- TEC1.2 - Schallschutz
- TEC1.3 - Qualität der Gebäudehülle
- PRO1.6 - Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption

Wurden bereits alle technisch und wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen zur Verbesserung der jeweiligen Gebäudequalität im Rahmen der Denkmalschutzanforderungen getroffen und ist trotz dieser Maßnahmen selbst die Erreichung des Grenzwertes des Kriteriums nicht möglich, ist es zulässig (z.B. aufgrund einer deutlich höheren Qualität in anderen Gebäudebereichen oder Bauteilen) die erhaltenswerte Bausubstanz bzw. Bauteile in der Bewertung zu vernachlässigen. In diesem Fall ist der Nachweis zu erbringen, dass durch den Erhalt keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen für den Nutzer besteht. Eine Begründung der zuständigen Denkmalschutzbehörde und der Nachweis sind den „Erforderliche Nachweisen“ beizufügen. Derartige Fälle sind zu dokumentieren und frühzeitig vor der Projekteinreichung mit der ÖGNI Zertifizierungsstelle abzuklären.

ÜBERSICHT SYSTEM SANIERUNG

NEUBAU

SANIERUNG

19

ENV1.1	- Ökobilanz des Gebäudes		X
ENV1.2	- Risiken für die lokale Umwelt		X
ENV1.3	- Umweltverträgliche Materialgewinnung		X
ENV2.2	- Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen	X	
ENV2.3	- Flächeninanspruchnahme		X
ENV2.4	- Biodiversität am Standort		X
ECO1.1	- Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus		X
ECO2.1	- Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit		X
ECO2.2	- Marktfähigkeit	X	
SOC1.1	- Thermischer Komfort		X
SOC1.2	- Innenraumluftqualität	X	
SOC1.3	- Akustischer Komfort	X	
SOC1.4	- Visueller Komfort	X	
SOC1.5	- Einflussnahme des Nutzers	X	
SOC1.6	- Aufenthaltsqualitäten innen und außen	X	
SOC1.7	- Sicherheit	X	
SOC2.1	- Barrierefreiheit		X
TEC1.2	- Schallschutz		X
TEC1.3	- Qualität der Gebäudehülle		X
TEC1.4	- Einsatz und Integration von Gebäudetechnik	X	
TEC1.5	- Reinigungsfreundlichkeit des Baukörpers		X
TEC1.6	- Rückbau- und Recyclingsfreundlichkeit		X
TEC1.7	- Immissionsschutz	X	
TEC3.1	- Mobilitätsinfrastruktur		X
PRO1.1	- Qualität der Projektvorbereitung		X
PRO1.4	- Sicherung der Nachhaltigkeitsasp., Ausschreibung und Vergabe		X
PRO1.5	- Dokumentation für eine nachhaltige Bewirtschaftung	X	
PRO1.6	- Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption		X
PRO2.1	- Baustelle / Bauprozess		X
PRO2.2	- Qualitätssicherung der Bauausführung	X	
PRO2.3	- Geordnete Inbetriebnahme	X	
PRO2.4	- Nutzerkommunikation	X	
PRO2.5	- FM-gerechte Planung	X	
SITE1.1	- Mikrostandort	X	
SITE1.2	- Ausstrahlung und Einfluss auf das Quartier	X	
SITE1.3	- Verkehrsanbindung	X	
SITE1.4	- Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten und Einrichtungen	X	

DAS DGNB SYSTEM FÜR GEBÄUDE IM BETRIEB.

20

Bis 2050 muss der gesamte Gebäudebestand klimaneutral sein. Eine Herausforderung für die gesamte Bau- und Immobilienbranche. Notwendig ist hierfür eine zielgerichtete, ganzheitliche und dennoch gebäudespezifische Herangehensweise.

Genau hier setzt das DGNB System der ÖGNI für Gebäude im Betrieb an. Es ist als ein Transformations- und Managementinstrument konzipiert, das Gebäudebetreiber, Bestandhalter und Nutzer bei der Entwicklung einer nachhaltigen, zukunftsfähigen und auf Klimaschutz ausgelegten Immobilienstrategie unterstützt. Durch die systematische Betrachtung aller relevanten Informationen über das Gebäude und seine tatsächlichen Eigenschaften, die Nutzungssituation und die realen Verbrauchskennwerte hilft das System, Transparenz zu schaffen und Optimierungspotenziale zu identifizieren. So werden Risiken minimiert und Investitionssicherheit gesteigert. Die Zertifizierung ist für ganze Portfolios und einzelne Gebäude anwendbar, unabhängig von deren Nutzungstyp.

Die Zertifizierung richtet sich an alle beteiligten Akteure – an Besitzer und Betreiber genauso wie an die Nutzer des Gebäudes. Dabei ist das neue Zertifizierungssystem nicht nur für Leuchtturmprojekte geeignet. Gerade für das Portfoliomanagement von großen Bestandhaltern, etwa aus der Wohnungswirtschaft oder Kommunen, kann es wirksam eingesetzt werden. Auch als wirksames Tool um Gebäude taxonomiekonform zu machen, kann das Gebäude im Betrieb System eingesetzt werden.



Abbildung 6: Dreisäulenmodell der Nachhaltigkeit

Die Grundstruktur des DGNB Systems „Gebäude im Betrieb“ basiert auf dem bekannten Dreisäulenmodell der Nachhaltigkeit und gliedert die wesentlichen Aspekte des nachhaltigen Gebäudebetriebes in die Themenfelder ökologische Qualität, ökonomische Qualität und soziokulturelle und funktionale Qualität.

Diese Gliederung entspricht in reduzierter Form der Grundstruktur aller anderen DGNB Systeme für Quartiere, Gebäude Neubau/Sanierung und Innenräume. Dies unterstreicht den durchgängigen Charakter der DGNB Systeme.

Eine Voraussetzung für die Zertifizierbarkeit nach Gebäude im Betrieb ist, dass die Inbetriebnahme des Gebäudes mindestens 1 Jahr zurückliegt. Die Re-Zertifizierung hat nach spätestens drei Jahren zu erfolgen (jährlich möglich). Das System ist für alle Gebäudenutzungen anwendbar.

KERNKATALOG FÜR GEBÄUDE IN BETRIEB



ÖKOLOGISCHE QUALITÄT

- ENV1-B - Klimaschutz und Energie
- ENV2-B - Wasser
- ENV3-B - Wertstoffmanagement

21



ÖKONOMISCHE QUALITÄT

- ECO1-B - Betriebskosten
- ECO2-B - Risikomanagement und Werterhalt
- ECO3-B - Beschaffung und Bewirtschaftung



SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT

- SOC1-B - Innenraumkomfort
- SOC2-B - Nutzerzufriedenheit
- SOC3-B - Mobilität

Die Themenfelder sind wie folgt gewichtet:

Ökologische Qualität: 40 %

Ökonomische Qualität: 30 %

Soziokulturelle und funktionale Qualität: 30 %

Vorteile für Immobilien

- Klimaneutralität des Bestandes
- unabhängig geprüfte und garantierte Qualität
- Schutz vor Wertverlust und minimierte Risiken
- optimierte Stoffströme, Müllvermeidung und Ressourcenschonung
- ökonomisch optimierte Prozesse
- zufriedene Gebäudenutzer
- Entwicklung einer langfristigen Immobilien- und Portfoliostrategie

Vorteile des Systems

- Transformations- und Managementwerkzeug
schlankes System
- systematisches Vorgehen gemäß „Plan-Do-Check-Act“
- Transparenz zur Gebäudeperformance und den Betriebsprozessen
durch einen ÖGNI Auditor begleiteter Prozess
- Einsatz im Rahmen des ESG-Reportings
- Nutzung im Rahmen kommunikativer Maßnahmen
- Verbesserte Marktchancen

DAS DGNB SYSTEM FÜR NACHHALTIGE INNENRÄUME.

22

90 Prozent der Zeit verbringen Menschen in Gebäuden. In diesen wollen und sollten wir uns wohlfühlen und vor den Einflüssen der Umwelt geschützt sein. Denn letztlich hat die Gestaltung von Innenräumen einen entscheidenden Einfluss auf unser Wohlbefinden, unsere Gesundheit und unsere Produktivität.

Mit dem Bewusstsein der steigenden Anforderungen an unsere Innenräume hat die DGNB das Nutzungsprofil Innenräume entwickelt. Dieses stellt die ÖGNI mit der Version 2020 zur Verfügung.

Damit schließt die ÖGNI eine Lücke, da für Projekte, die nur einen Teil eines Gebäudes betrachten, wie den Ausbau einer Ladenfläche oder einer Büroetage, bislang ein System fehlte. Das Nutzungsprofil Innenräume wird für Büro und Verwaltung sowie Shopping, Hotels und Gastronomie angewandt. Konkret zertifizieren lassen sich Ausbau-Projekte für Büros, Bankfilialen, Supermärkte, Discounter oder Shoppingcenter und das unabhängig davon, ob sie in neue oder bestehende, zertifizierte oder nicht-zertifizierte Gebäude integriert werden.

Das übergeordnete Ziel dieses neuen Nutzungsprofils ist es, die Gesundheit, die Ergonomie, das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit der Menschen aktiv zu fördern. Auch der bewusstere Einsatz finanzieller Mittel, der schonende Umgang mit Ressourcen, sowie der Einsatz schadstoffarmer Produkte sind weitere Ziele. Letztlich ist das System für Innenräume als ein Wegweiser zu umweltfreundlichen, gesundheitsbewussteren und wirtschaftlicheren Innenausbauten zu verstehen und das unter Berücksichtigung der baulichen Maßnahmen wie neu eingebrachter Baustoffe und Materialien sowie die Möblierung der Räume.

DGNB Mindestanforderungen:

Gesetzliche Anforderungen: Die gesetzlichen Anforderungen bei den zu zertifizierenden Innenräumen müssen erfüllt sein. Hierunter fällt auch der Brandschutz.



Projekt:
ATP sustain - Büro Wien

KERNKATALOG FÜR NACHHALTIGE INNENRÄUME



ÖKOLOGISCHE QUALITÄT

23

- ENV1.1 - Umweltwirkungen über den Lebenszyklus
- ENV1.2 - Risiken für die lokale Umwelt
- ENV1.3 - Verantwortungsbewusste Ressourcengewinnung
- ENV1.8 - Energieeffizienz und Klimaschutz



ÖKONOMISCHE QUALITÄT

- ECO1.1 - Kosten über den Lebenszyklus
- ECO1.2 - Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit



SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT

- SOC1.1 - Thermischer Komfort
- SOC1.2 - Innenraumluftqualität
- SOC1.3 - Akustischer Komfort
- SOC1.4 - Visueller Komfort
- SOC1.6 - Aufenthaltsqualität
- SOC1.8 - Gesundheitsfördernde Angebote
- SOC2.1 - Barrierefreiheit



TECHNISCHE QUALITÄT

- TEC1.1 - Schallschutz
- TEC1.2 - Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit



PROZESS QUALITÄT

- PRO1.1 - Qualität der Projektvorbereitung
- PRO1.6 - Verfahren zur gestalterischen Konzeption
- PRO1.8 - Konzeptionierung und Voraussetzungen für eine optimale Nutzung
- PRO2.1 - Baustelle / Bauprozesse *
- PRO2.4 - Nutzerkommunikation

Alle Kriterien müssen im Rahmen der Zertifizierung bearbeitet werden. Werden Kriterien nicht bearbeitet, führt dies zum Ausschluss aus der Zertifizierung.

*Dieses Kriterium ist derzeit nur für die Nutzungen Hotel und Gastronomie anzuwenden.

UMFASSENDES PORTFOLIO. DIE NUTZUNGSPROFILE FÜR GEBÄUDE.

24

Die Bau- und Immobilienbranche befindet sich in stetigem Wandel. Daher ist die Flexibilität des DGNB Systems von Vorteil: Grenz-, Referenz- und Zielwerte können jederzeit auf aktuelle Entwicklungen hin angepasst werden. So ist es möglich, neue Nutzungsprofile für unterschiedliche Gebäudetypen zügig zu entwickeln. Gleichzeitig können auch bestehende Nutzungsprofile kontinuierlich weiterentwickelt werden.

Derzeit steht der ÖGNI das DGNB System für die Zertifizierung einer Vielzahl an unterschiedlichen Nutzungsprofilen auf nationaler und internationaler Ebene zur Verfügung. Das flächendeckende Angebot reicht beim Neubau von Büro- und Verwaltungsgebäuden, Handelsbauten, Wohngebäuden bis hin zu gemischt genutzten Gebäuden. Auch Bestandsgebäuden aller Art, Innenräumen und ganze Quartiere werden abgedeckt. Laufend erarbeiten die Gremien weitere Profile. Für baugleiche Bauwerke an verschiedenen Standorten gibt es die Möglichkeit der Mehrfachzertifizierung.

Nachfolgend erhalten Sie eine kurze Darstellung der bereits entwickelten und zur Zertifizierung bereitgestellten Nutzungsprofile zum momentanen Stand (Mai 2022). Eine detailliertere und immer aktuelle Übersicht finden Sie auf unserer Website: www.ogni.at.



GEBÄUDE - NACHHALTIG BAUEN MIT SYSTEM

25

Büro- und Verwaltungsgebäude (Neubau, Sanierung, GIB)

Dieses Zertifikat steht für alle Gebäude bereit, die überwiegend für Büro- und Verwaltungstätigkeiten genutzt werden. Außer auf ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten, liegt ein Schwerpunkt der Bewertung auf dem Nutzerkomfort, etwa in akustischer, thermischer und visueller Hinsicht, der großen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit und Motivation von Arbeitskräften hat.



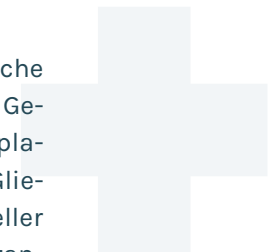
Bildungsbauten (Neubau, Sanierung, GIB)

Mit dem Nutzungsprofil Bildungsbauten stellt die DGNB eine weitere wichtige Variante ihres Zertifizierungssystems bereit: für Kindergärten, Schulen, Weiterbildungseinrichtungen sowie Universitätsgebäude und deren Räume, die hauptsächlich für Seminare, Vorlesungen oder als Klassenzimmer genutzt werden. In die modular aufgebaute Bewertung fließt auch die Bewertung von Nebennutzungen wie Büros, Küchen, Mensen, Bibliotheken oder Sporträumen ein. Separate Gebäude wie Sporthallen, Bibliotheken oder Kantinen werden hingegen nicht betrachtet. Die Gestaltung von Außenanlagen wird aufgrund ihrer hohen Bedeutung für Nutzer bei der Bewertung berücksichtigt.



Gesundheitseinrichtungen (Neubau, GIB)

Gerade im Gesundheitswesen werden an Immobilien sehr spezifische Anforderungen gestellt. Mit diesem Nutzungsprofil können Sie Gesundheitseinrichtungen nach modernsten Kriterien nachhaltig planen und bauen. Es bewertet speziell die Grundrissqualitäten, die Gliederung der Flächen und die Gestaltung hinsichtlich soziokultureller Aspekte. Dazu kommt die Anpassung der Prozesskriterien auf krankenhauspezifische Prozesse. Betreiber können ihre Betriebskosten senken und gleichzeitig den Komfort für Patienten und Beschäftigte optimieren. Erreicht wird das durch eine verbesserte Gebäudehülle, optimierte Nutzflächen und die Kombination innovativer Technologie.



Handelsbauten/Shoppingcenter (Neubau, Sanierung, GIB)

In die Bewertung fließt sowohl die Performance des Gesamtgebäudes als auch die des Ausbaus mit ein. Aufgrund des hohen Energie- und Medienverbrauchs in Handelsbauten liegt hier ein Bewertungsschwerpunkt. Für Verbrauchermärkte wurde zudem der Aspekt der Familienfreundlichkeit integriert. Bei der Bewertung von Einkaufszentren werden in erster Linie die Erschließungs-, Versorgungs- und Bewirtschaftungsflächen einschließlich des Ausbaus betrachtet. Die Aspekte Energiebedarf und Familienfreundlichkeit nehmen in diesem Nutzungsprofil ebenfalls eine zentrale Rolle ein. Nur eingeschränkt berücksichtigt wird hier hingegen der Mieterausbau.





Hotelgebäude (Neubau, Sanierung, GIB)

Auch bei Hotelimmobilien sind die speziellen Anforderungen der Branche zu beachten. Daher misst das Nutzungsprofil neben Ökologie und Ökonomie insbesondere auch Komfortaspekten hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus wird auch die jeweilige Sterne-Kategorie berücksichtigt und die Standortqualität entsprechend der Nutzung bewertet: Die Anforderungen an Stadthotels mit verkehrsgünstiger Infrastruktur unterscheiden sich von den abgelegeneren Landhotels. Einen weiteren wichtigen Aspekt stellen die Betriebs- und Unterhaltskosten dar, die vor allem in der Vor- und Entwurfsplanung eines Objekts festgelegt werden.



Logistikgebäude (Neubau, Sanierung, GIB)

Unter Logistikgebäuden werden Gebäude zur Verteilung, Zustellung und für den Vertrieb von Gütern verstanden. Die Zertifizierung von Hochregallagern wird ebenfalls über dieses Nutzungsprofil abgewickelt. Im Unterschied zu anderen Nutzungsprofilen wird bei der Bewertung von Logistikgebäuden eine verkürzte Nutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt. Bei Logistikgebäuden kommt dem Standort eine höhere Aufmerksamkeit zu. Zudem schlägt sich der Aspekt der Erreichbarkeit für Menschen und Güter in deren Bewertung nieder.



Produktionsstätten (Neubau, Sanierung, GIB)

Produktionsstätten sind alle Gebäude, in denen aus Rohstoffen oder Vorprodukten unter Einsatz von Energie, Arbeitskraft usw. Wirtschafts- oder Gebrauchsgüter erzeugt werden. Im Unterschied zu anderen Nutzungsprofilen wird bei der Bewertung von Produktionsstätten eine verkürzte Nutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt.

Ein wichtiges Merkmal bei der Bewertung von Produktionsstätten ist die getrennte Betrachtung von Arbeits- bzw. Produktionsflächen und Büroarbeitsplätzen.

Wohngebäude - mehr als 6 Wohneinheiten (Neubau, Sanierung, GIB)

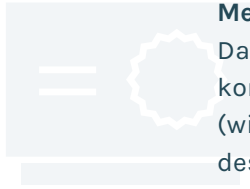
Auch Wohngebäude können zur Zertifizierung angemeldet werden. Ein Fokus der Bewertung liegt auf Komfort und Wohlbefinden der Nutzer. Somit schlagen sich Kriterien wie Schallschutz, räumliche Flexibilität und Innenraumluftqualität deutlich in der Gewichtung nieder. Niedrige Betriebskosten und der Werterhalt von Wohngebäuden sowie die Qualität der Wohnungen selbst nehmen ebenfalls eine zentrale Rolle in der Bewertung ein. Für Wohnbauten mit weniger als sechs Wohneinheiten steht Bauherren und Planern ein besonders schlanker Kriterienkatalog zur Verfügung.

Kleine Wohngebäude - bis zu 6 Wohneinheiten (Neubau, GIB)

Das Nutzungsprofil für Wohngebäude steht nun auch für Wohnbauten mit weniger als sechs Wohneinheiten zur Verfügung. Komfort und Wohlempfinden der Nutzer stehen bei diesen Gebäuden naturgemäß im Mittelpunkt: Kriterien wie thermischer Komfort und Innenraumluftqualität werden daher besonders gewichtet. Ähnlich stark schlägt sich die Qualität der integralen Planung, der Bauausführung und der Inbetriebnahme bei der Bewertung nieder. Mit einem schlanken Kriterienkatalog ist das neue Nutzungsprofil in einem ersten Schritt besonders für Bauträger und Hersteller von Fertig- und Reihenhäusern geeignet und bietet ihnen ein Höchstmaß an verlässlicher Qualitätsprüfung.

Mischnutzung (Neubau, Sanierung, GIB)

Gerade in den Innenstädten sind Gebäude mit nur einer Nutzung relativ selten, oft werden die einzelnen Geschosse unterschiedlich genutzt. Befinden sich in den unteren Etagen in der Regel Einzelhandelsflächen, findet man darüber häufig Büroräume oder Wohnungen. Die ÖGNI bewertet unterschiedliche Nutzungen ganz spezifisch nach den entsprechenden Bedürfnissen. Aus diesem Grund werden Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen mit einer Mischnutzung bewertet. Büroflächen werden mit den Anforderungen an Bürogebäude bewertet, Wohnungen mit den spezifischen Anforderungen an Wohngebäude usw. Nur dadurch ist eine gerechte und nachvollziehbare Bewertung möglich. Untergeordnete Flächenanteile <10% der NFa (bei MIX15 <15% der DGNB Bemessungsfläche) können dabei vernachlässigt werden.



Mehrfach- und Serienzertifizierung

Das Konzept der ÖGNI Mehrfach-Zertifizierung wurde für Bauwerke konzipiert, die baugleich an verschiedenen Standorten erstellt werden (wie z.B. Verbrauchermärkte, Fertighäuser etc.). Sie kann auf Basis jedes bestehenden Nutzungsprofils erfolgen und ermöglicht ein DGNB Basiszertifikat der ÖGNI für das zugrundeliegende Gesamtkonzept bzw. die Baubeschreibung. Jedes Gebäude, das auf Basis dieser zertifizierten Baubeschreibung erstellt wird, erhält nach Einreichung und Prüfung der relevanten Unterlagen ein individuelles DGNB Zertifikat der ÖGNI.



Innenräume

Das Nutzungsprofil Innenräume wird für Büro und Verwaltung sowie Shopping, Hotels und Gastronomie angewandt. Konkret zertifizieren lassen sich Ausbau-Projekte für Büros, Bankfilialen, Supermärkte, Discounter oder Shoppingcenter und das unabhängig davon, ob sie in neue oder bestehende, zertifizierte oder nicht-zertifizierte Gebäude integriert werden. Das übergeordnete Ziel dieses neuen Nutzungsprofils ist es, die Gesundheit, die Ergonomie, das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit der Menschen aktiv zu fördern. Auch der bewusste Einsatz finanzieller Mittel, der schonende Umgang mit Ressourcen, sowie der Einsatz schadstoffarmer Produkte sind weitere Ziele.

QUARTIERE - NACHHALTIG PLANEN UND ZERTIFIZIEREN

29

Mit zunehmender Urbanisierung wachsen Lebens- und Arbeitsräume immer mehr zusammen. Die Entwicklung von nachhaltigen Quartieren zählt zu den Schlüsselaufgaben der heutigen Stadtentwicklung. In Zeiten von Klimawandel, Ressourcenknappheit und sozialer Spaltung kommt den Planern, Entwicklern, kommunalen und institutionellen Bauherren eine besondere Verantwortung zu. Es geht um die Schaffung von zukunftsfähigen, lebenswerten Quartieren, in denen Menschen sich wohlfühlen können, ohne dass Klima und Umwelt unnötig beeinträchtigt werden.

Die DGNB bietet Ihnen mit dem Zertifizierungssystem für nachhaltige Quartiere ein weltweit anerkanntes Planungs- und Optimierungstool an, das dabei hilft, eine solche ganzheitliche Nachhaltigkeitsqualität zielgerichtet, systematisch und wirtschaftlich umzusetzen. Es bietet für die Planungs- und Baupraxis die passenden Antworten auf unsere wichtigsten Zukunftsfragen.

Zu den Kernthemen zählen Klimaschutz, Klimaanpassung und Resilienz. Konkret unterstützt die Zertifizierung dabei, Quartiere zu entwickeln, die einen möglichst geringen CO²-Ausstoß verursachen – in Planung und Bau, genauso wie in der späteren Nutzung. Das Stadt- und das Mikroklima werden ebenso betrachtet wie die Umweltrisiken und der damit verbundene Werterhalt eines Quartiers. Ein besonderer Fokus liegt auf der Förderung der Biodiversität. Und auch die Mobilität steht im Blickfeld: Dabei wird der Umweltverbund bestärkt, Mobilitätsmanagement-Strategien für autofreie Quartiere werden belohnt.

Ein weiteres zentrales Thema ist die Circular Economy, als die Förderung eines Denkens und Handelns in Kreisläufen im Umgang mit den verwendeten Ressourcen und Flächen. Zudem steht der Mensch im Mittelpunkt, indem Räume mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen und eine gute Durchmischung im Quartier unterstützt werden. Für eine größere Akzeptanz und Identifikation wird die frühzeitige Einbindung der späteren Nutzer im Sinne der Partizipation gestärkt.

NUTZUNGSPROFILE FÜR QUARTIERE.

30



Stadtquartiere

Die nachhaltige Gestaltung von Stadtquartieren zählt zu den wichtigsten Aufgaben der Stadtplanung. Hierbei greift die Gestaltung und Optimierung einzelner Gebäude für die Schaffung einer zukunftsfähigen Stadt zu kurz. Städte mit Zukunft benötigen Quartiere, die mehr sind als eine Summe ihrer Gebäude. Es geht um Fragen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, um die quartiersweite Energieversorgung, um nachhaltige Mobilität und vieles mehr. Entsprechend sollte sich die Quartiersplanung auf möglichst ganzheitliche Weise an Nachhaltigkeitskriterien orientieren. Das DGNB Nutzungsprofil für Stadtquartiere unterstützt hier als Planungstool.



Businessquartiere

Businessquartiere, in denen vorwiegend Gebäude für Dienstleistungen, Sondernutzungen (z.B. Kino) und wohnverträgliche Gewerbeformen angesiedelt sind, geraten zunehmend ins Blickfeld der Nachhaltigkeitsdebatte und in den Fokus kommunaler Strategien einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Hierbei greift die Gestaltung und Optimierung einzelner Gebäude für die Schaffung eines zukunftsfähigen Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität zu kurz. Städte mit Zukunft benötigen klimaneutrale Quartiere, die mehr sind als eine Summe ihrer Gebäude. Neben Fragen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, nachhaltiger Mobilität etc. spielen für Businessquartiere ebenfalls die Vernetzung mit angrenzenden Quartieren, die Bildung von Synergien zwischen den Unternehmen und möglichst geschlossene Energie- und Stoffkreisläufe eine wichtige Rolle. Zudem sind Konzepte zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und zur Kinderbetreuung sowie Einkaufsmöglichkeiten für die Mitarbeiter ebenso relevant wie etwa die Themen Ökobilanz und Energietechnik.



Gewerbegebiete

Auch Gewerbegebiete, in denen vorwiegend Gebäude des produzierenden Gewerbes und Lager angesiedelt sind, geraten zunehmend ins Blickfeld der Nachhaltigkeitsdebatte. Hierbei greift die Gestaltung und Optimierung einzelner Gebäude zu kurz. Städte mit Zukunft benötigen Gewerbegebiete, die mehr sind als eine Summe ihrer Gebäude. Neben Fragen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, nachhaltiger Mobilität etc. spielt für Gewerbegebiete unter anderem die gebietsübergreifende nachhaltige Energieversorgung eine wichtige Rolle. Es ist ein zentrales Ziel, Synergien und möglichst geschlossene Kreisläufe innerhalb des Gebietes und den angrenzenden Quartieren zu schaffen. Zudem sind aber auch Konzepte für gemeinschaftlich organisierte Einrichtungen wie Mensen bzw. Restaurants und Kinderbetreuung für die Planung zukunftsfähiger Gewerbegebiete relevant.

Industriestandorte

Auch Industriestandorte von einzelnen Unternehmen geraten zunehmend ins Blickfeld der Nachhaltigkeitsdebatte. Neben Fragen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, nachhaltiger Mobilität, Logistik etc. spielt für Industriestandorte ebenfalls die Vernetzung innerhalb und mit angrenzenden Quartieren eine wichtige Rolle. Es ist ein zentrales Ziel, hier Synergien und möglichst geschlossene Kreisläufe zu schaffen. Zudem sind Konzepte für den Umgang mit Energie, Wasser oder Abfall ebenso wichtig wie solche zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und zur Kinderbetreuung.



Event Areale

Event Areale können Sport- und Freizeitstätten, Ausstellungsflächen oder ähnliche Flächennutzungen sein. Solche Areale sind Teil der Stadt. Ihre nachhaltige Planung zählt damit ebenfalls zu den zentralen Aufgaben der Stadtplanung – jedoch mit besonderen Anforderungen: So kommt dem Thema Sicherheit sowie der umweltverträglichen Abwicklung des Besucherverkehrs ein hoher Stellenwert zu. Aber auch die Bildung von Synergien und möglichst geschlossenen Kreisläufen innerhalb des Areals sowie der angrenzenden Quartiere spielt eine zentrale Rolle.



Resorts

In unserer Freizeit und im Urlaub haben wir den Wunsch nach einer erholsamen, gesundheitsfördernden Umgebung. Und auch auf Geschäftsreisen wollen wir uns nachhaltig verhalten. Resorts, die nach den Anforderungen der DGNB geplant und gebaut werden, bieten hierfür den passenden Rahmen. Neben einer hohen Aufenthaltsqualität für die Besucher spielen unter anderem die Innenraumluftqualität, der Einsatz lokaler Ressourcen usw. eine wichtige Rolle. Dabei ist das DGNB System für nachhaltige Resorts das weltweit erste seiner Art und unterstützt als Planungstool.



Vertical Cities

Die weltweite Urbanisierung fordert neue Lebensräume, die eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität auf engstem Raum ermöglichen und effizient mit den zur Verfügung stehenden lokalen Ressourcen umgehen. Mit dem Nutzungsprofil Vertical Cities gibt die DGNB, als einziger Systemgeber weltweit, Antworten auf die Herausforderungen von stark verdichteten Hochhausensembles. Das Nutzungsprofil erfasst alle relevanten Themen des nachhaltigen Bauens: von der Lage und Energieversorgung, über die Aufenthaltsqualität, Mischnutzung, nachhaltige Mobilität bis hin zur Minimierung der Kosten über den gesamten Lebenszyklus.



PHASENABGRENZUNG.

32

Bei Stadt, Business, Gewerbe Event:

Die Entwicklung von Stadtquartieren erstreckt sich über einen langen Zeitraum, in dem oft auch die Eigentümer wechseln. Daher wird zwischen einem Vorzertifikat (Phase 1), auf Ebene eines städtebaulichen Entwurfs, ein Zertifikat für die Planung/Erschließung (Phase 2) eingeführt, für das mindestens der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan vorliegen muss und die Erschließung zu mindestens 25 % ausgeführt ist. Alternativ können in Phase 2 die Ausführungsqualitäten nach den Mindestanforderungen der ÖGNI vertraglich gesichert werden. Den Abschluss bildet das Zertifikat für das zumindest zu 75 % fertiggestellte Quartier (Phase 3). Das Vorzertifikat ist dabei 3 Jahre gültig, das Zertifikat für die Planung/Erschließung 5 Jahre. Das Zertifikat für das Quartier behält seine Gültigkeit unbegrenzt (siehe Abbildung 7).

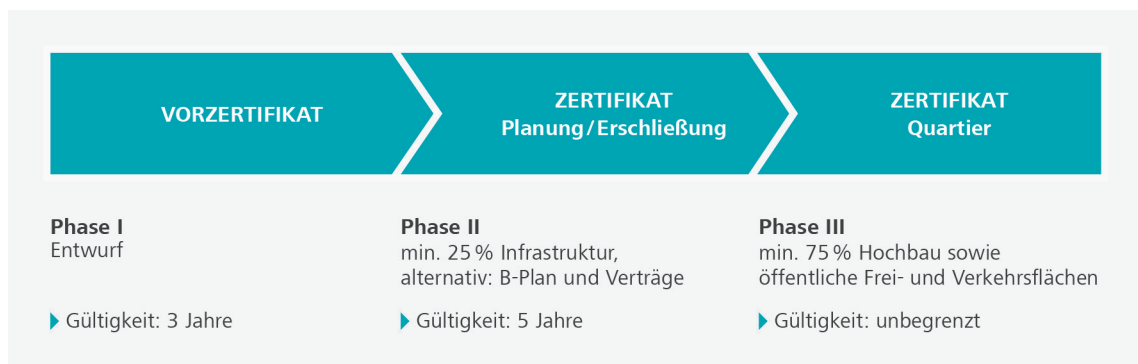


Abbildung 7: Die Bewertungsstufen von Stadtquartieren.

Bei Industrie:

Die Entwicklung von Industriestandorten erstreckt sich im Vergleich zu Stadtquartieren über einen kürzeren Zeitraum. Daher wird zwischen einem Vorzertifikat, auf Ebene eines Masterplans bzw. Standortentwicklungsplans und einem Zertifikat unterschieden für den zumindest 75 % fertiggestellten Standort. Das Vorzertifikat ist dabei 3 Jahre und das Zertifikat 5 Jahre gültig. Alle 5 Jahren muss der Standort rezertifiziert werden.



Abbildung 8: Die Bewertungsstufen von Industriestandorten.

ÖGNI GEBÜHRENORDNUNG

FÜR ZERTIFIZIERUNGEN NACH DGNB DER ÖGNI NEUBAU UND SANIERUNG - VERSION 2020

Gültig für folgende Nutzungsprofile: Neubau und Sanierung Büro- und Verwaltungs-, Wohn- und Hotelgebäude; Neubau und Sanierung Logistikgebäude und Produktionsstätten, Neubau Bildungs-, Gesundheits-, Forschungs- und Laborgebäude; Neubau Verbrauchermärkte/Shoppingcenter/Geschäftshäuser, sowie Neubau Kleine Wohngebäude und Mischgenutzte Gebäude.

33

Generell umfassen die Zertifizierungsgebühren die Abwicklung des gesamten Zertifizierungsprozesses von Seiten der ÖGNI. Hierzu zählen **zwei** Prüfungsdurchläufe der Plausibilitätsprüfung (Vorzertifikate) sowie die **beiden** ersten Prüfungsrunden der Konformitätsprüfung (Zertifikate). Besteht der Auditor bzw. Bauherr auf darüberhinausgehende Prüfungen der Unterlagen, wird hierfür bis zu 10 Kriterien eine weitere Gebühr von **900 € netto** von Seiten der ÖGNI in Rechnung gestellt. Für jedes weitere, zu prüfende Kriterium werden 500 € netto in Rechnung gestellt. Die Konformitätsprüfung kann erst erfolgen, wenn alle Zertifizierungsgebühren zuvor beglichen wurden. **Im Zuge der Zertifizierung erhalten Bauherren zusätzlich eine Bewertung ihres Projektes nach den Anforderungen der EU-Taxonomie Verordnung.**

Sobald der Vertrag der ÖGNI unterschrieben vorliegt, wird eine Anmeldegebühr von 500 € erhoben. Damit wird das Nutzungsprofil und die Version festgelegt. Bei Einreichung des Vorzertifikats (sofern ein VZ durchgeführt wird) werden 20% der Gebühren fällig. Der Restbetrag (100% wenn kein VZ durchgeführt wird bzw. 80%, bei VZ und Z) wird bei Einreichung des Zertifikats erhoben. Zusätzlich sind in den Zertifizierungskosten die Gebühren für eine ÖGNI Projekttabelle enthalten. Diese bekommen Sie automatisch nach Fertigstellung (Z) zugestellt.

Projektgröße (BGF in m²)	Gebühren für Mitglieder*				
	bis 2.500	> 2.500 bis 5.000	> 5.000 bis 7.500	> 7.500 bis 10.000	> 10.000 bis 12.500
Vorzertifikat und Zertifikat	3.400,-	4.650,-	5.900,-	7.150,-	8.400,-
Projektgröße (BGF in m²)	> 12.500 bis 15.000	> 15.000 bis 17.500	> 17.500 bis 20.000	> 20.000 bis 25.000	> 25.000 bis 30.000
Vorzertifikat und Zertifikat	9.650,-	10.900,-	12.150,-	14.400,-	16.650,-
Projektgröße (BGF in m²)	> 30.000 bis 40.000	> 40.000 bis 50.000	> 50.000 bis 60.000	> 60.000 bis 70.000	> 70.000 bis 80.000
Vorzertifikat und Zertifikat	20.900,-	25.150,-	29.400,-	33.650,-	37.900,-
Projektgröße (BGF in m²)	> 80.000 bis 90.000	> 90.000 bis 100.000	> 100.000 bis 110.000	> 110.000 bis 120.000	> 120.000 bis 130.000
Vorzertifikat und Zertifikat	42.150,-	36.400,-	50.650,-	54.900,-	59.150,- ¹
Projektgröße (BGF in m²)	Gebühren für Nicht-Mitglieder				
	bis 2.500	> 2.500 bis 5.000	> 5.000 bis 7.500	> 7.500 bis 10.000	> 10.000 bis 12.500
Vorzertifikat und Zertifikat	6.100,-	7.600,-	9.100,-	10.600,-	12.100,-
Projektgröße (BGF in m²)	> 12.500 bis 15.000	> 15.000 bis 17.500	> 17.500 bis 20.000	> 20.000 bis 25.000	> 25.000 bis 30.000
Vorzertifikat und Zertifikat	13.600,-	15.100,-	16.600,-	19.300,-	22.000,-
Projektgröße (BGF in m²)	> 30.000 bis 40.000	> 40.000 bis 50.000	> 50.000 bis 60.000	> 60.000 bis 70.000	> 70.000 bis 80.000
Vorzertifikat und Zertifikat	27.100,-	32.200,-	37.300,-	42.400,-	47.500,-
Projektgröße (BGF in m²)	> 80.000 bis 90.000	> 90.000 bis 100.000	> 100.000 bis 110.000	> 110.000 bis 120.000	> 120.000 bis 130.000
Vorzertifikat und Zertifikat	52.600,-	57.700,-	62.800,-	67.900,-	73.000,-

¹ Für Gebäude ab 55.000,- Zertifizierungskosten bereiten wir Ihnen gerne eine Angebot. Der finale Zertifizierungsbetrag ist mit der ÖGNI Geschäftsstelle abzustimmen. Diese Regelung gilt nur für ÖGNI-Mitglieder. Bitte kontaktieren Sie uns per E-Mail an office@ogni.at.
Alle Preise verstehen sich in Euro und gelten zzgl. MWSt.

NEUBAU KLEINE WOHNGEBÄUDE

Anzahl Vollgeschosse ohne Kellergeschoss	Gebühren für Mitglieder*		Gebühren für Nicht-Mitglieder	
	≤ 2	> 2	≤ 2	> 2
Vorzertifikat Projekt in Planung/ Ausführung	500,-	750,-	750,-	1.000,-
Zertifikat Fertiggestellte Projekte	750,-	1.000,-	1.000,-	1.250,-

Gültig für folgende Nutzungsprofile: Neubau und Sanierung Logistikgebäude und Produktionsstätten

Sobald der Vertrag der ÖGNI unterschrieben vorliegt, wird eine Ameldegebühr von 500€ erhoben. Damit wird das Nutzungsprofil und die Version festgelegt. Bei Einreichung des Vorzertifikats (sofern ein VZ durchgeführt wird) werden 20% der Gebühren fällig. Der Restbetrag (100% wenn kein VZ durchgeführt wird bzw. 80%, bei VZ und Z) wird bei Einreichung des Zertifikats erhoben.

Projektgröße (BGF in m²)	Gebühren für Mitglieder*				
	bis 2.500	> 2.500 bis 5.000	> 5.000 bis 7.500	> 7.500 bis 10.000	> 10.000 bis 12.500
Vorzertifikat und Zertifikat	3.400,-	4.350,-	5.300,-	6.250,-	7.200,-
Projektgröße (BGF in m²)	> 12.500 bis 15.000	> 15.000 bis 17.500	> 17.500 bis 20.000	> 20.000 bis 25.000	> 25.000 bis 30.000
Vorzertifikat und Zertifikat	8.150,-	9.100,-	10.050,-	11.000,-	11.950,-
Projektgröße (BGF in m²)	> 30.000 bis 40.000	> 40.000 bis 50.000	> 50.000 bis 60.000	> 60.000 bis 70.000	> 70.000 bis 80.000
Vorzertifikat und Zertifikat	13.700,-	15.450,-	17.200,-	18.950,-	20.700,-
Projektgröße (BGF in m²)	> 80.000 bis 90.000	> 90.000 bis 100.000	> 100.000 bis 110.000	> 110.000 bis 120.000	> 120.000 bis 130.000
Vorzertifikat und Zertifikat	22.450,-	24.200,-	25.950,-	27.700,-	29.450,-
Projektgröße (BGF in m²)	Gebühren für Nicht-Mitglieder				
	bis 2.500	> 2.500 bis 5.000	> 5.000 bis 7.500	> 7.500 bis 10.000	> 10.000 bis 12.500
Vorzertifikat und Zertifikat	6.180,-	7.320,-	8.460,-	9.600,-	10.740,-
Projektgröße (BGF in m²)	> 12.500 bis 15.000	> 15.000 bis 17.500	> 17.500 bis 20.000	> 20.000 bis 25.000	> 25.000 bis 30.000
Vorzertifikat und Zertifikat	11.880,-	13.020,-	14.160,-	15.300,-	16.440,-
Projektgröße (BGF in m²)	> 30.000 bis 40.000	> 40.000 bis 50.000	> 50.000 bis 60.000	> 60.000 bis 70.000	> 70.000 bis 80.000
Vorzertifikat und Zertifikat	18.540,-	20.640,-	22.740,-	24.840,-	26.940,-
Projektgröße (BGF in m²)	> 80.000 bis 90.000	> 90.000 bis 100.000	> 100.000 bis 110.000	> 110.000 bis 120.000	> 120.000 bis 130.000
Vorzertifikat und Zertifikat	29.040,-	31.240,-	33.240,-	35.340,-	37.440,-

Bemerkung: * Zum Zeitpunkt der Anmeldung Mitglied bei der ÖGNI. Diese Regelung gilt analog bei Tochterunternehmen sowie wesentlichen Beteiligungen.

Alle Preise verstehen sich in Euro und gelten zzgl. MWSt.

Honorarkosten für die Auditorenleistungen sind nicht in den oben genannten Zertifizierungsgebühren enthalten. Die Kosten für die Auditorenleistungen sind stark projektabhängig. Bitte stimmen Sie diese mit Ihrem Auditor ab.

ÖGNI GEBÜHRENORDNUNG

FÜR ZERTIFIZIERUNGEN NACH DGNB DER ÖGNI QUARTIERE- VERSION 2020

STADTQUARTIERE
BUSINESS QUARTIERE
GEWERBEQUARTIERE
INDUSTRIESTANDORTE
EVENT AREALE
RESORTS
VERTICAL CITIES

35

Generell umfassen die Zertifizierungsgebühren die Abwicklung des gesamten Zertifizierungsprozesses von Seiten der ÖGNI. Hierzu zählen die beiden ersten Prüfungsrounds der Konformitätsprüfung für das jeweilige (Vor)zertifikat. Besteht der Auditor bzw. Bauherr auf darüberhinausgehende Prüfungen der Unterlagen, wird hierfür bis zu 10 Kriterien eine weitere Gebühr von 2.000 € netto von Seiten der DGNB in Rechnung gestellt. Für jedes weitere, zu prüfende Kriterium werden 500 € netto in Rechnung gestellt. Die Konformitätsprüfung kann erst erfolgen, wenn alle Zertifizierungsgebühren zuvor beglichen wurden.

QUARTIERE				
Projektgrösse (BBL in ha)	bis 10	< 10 -30	< 30 - 100	< 100 -200***
Vorzertifikat, Zertifikat Erschliessung oder Zertifikat* (Einzelpreis, jeweils)	Gebühren für Mitglieder*			
	9.800,-	14.600,-	19.500,-	25.500,-
Rabatt Paketpreis**	20%	20%	20%	20%

Projektgrösse (BBL in ha)	bis 10	< 10 -30	< 30 - 100	< 100 -200***
Vorzertifikat, Zertifikat Erschliessung oder Zertifikat* (Einzelpreis, jeweils)	Gebühren für Nicht- Mitglieder*			
	9.800,-	14.600,-	19.500,-	25.500,-
Rabatt Paketpreis**	20%	20%	20%	20%

Bemerkung: * Zum Zeitpunkt der Anmeldung Mitglied bei der ÖGNI. Diese Regelung gilt analog bei Tochterunternehmen sowie wesentlichen Beteiligungen.

Alle Preise verstehen sich in Euro und gelten zzgl. MWSt.

ÖGNI GEBÜHRENORDNUNG

FÜR ZERTIFIZIERUNGEN NACH DGNB DER ÖGNI
SERIEN UND ZUSATZLEISTUNGEN - VERSION 2020

36

MEHRFACHZERTIFIZIERUNG (SERIENZERTIFIZIERUNG)

	Gebühren für Mitglieder*		Gebühren für Nicht-Mitglieder	
1-9 Baukörper**	4.500,- / Jahr	400,- / Baukörper	7.000,- / Jahr	700,- / Baukörper
> 9 Baukörper / Jahr**	4.500,- / Jahr	300,- / Baukörper	7.000,- / Jahr	500,- / Baukörper
Projekte > 3.000m ² BGF	Bei der Mehrfachzertifizierung sind die Kosten für das Basiszertifikat fest und betragen 20.000 Euro für ÖGNI Mitglieder und 30.000 Euro für Nicht-Mitglieder. Für alle abweichenden und einzeln zu prüfenden Kriterien werden jeweils 500,00 Euro verrechnet.			

** Gültig für Handelsgebäude (BGF bis 3.000m²) und Neubau Kleine Wohngebäude

ÖGNI KRISTALL AUSZEICHNUNG ***

	Gebühren für Mitglieder*	Gebühren für Nicht-Mitglieder
Award / Verleihung / Presseaussendung / Webauftritt	475,-	475,-

*** Nur möglich für Projekte mit ÖGNI Gold- bzw. Platin Zertifikat (nicht möglich für Vorzertifikat).
Anwendbar bei folgenden Nutzungsprofilen: NBV, NWO, NHO, NGE, NBI, MIX, SQ, GQ.
Nähere Informationen finden Sie unter www.ogni.at

OPTIONALE ZUSATZLEISTUNGEN

	Gebühren für Mitglieder*	Gebühren für Nicht-Mitglieder
Bewertung nach Anforderungen der EU-Taxonomie Verordnung	siehe Gebührenordnung EU-Taxonomie	siehe Gebührenordnung EU-Taxonomie
zusätzliche ÖGNI Projekttafel Für ortsfeste Montage am zertifizierten Gebäude	475,-	635,-
ÖGNI Projektsticker Für ortsfeste Montage an Glastüren / Windfänge	30,-	30,-
ÖGNI Fotoverleihtafel Für medienwirksame Verleihungen	70,-	95,-
Individuelle Zertifikatsübergabe Vor Ort, nach Terminvereinbarung, zzgl. Spesen	auf Anfrage	auf Anfrage
Eigenständige Presseaussendung Mit Ihrer Marketing- bzw. PR-Abteilung abgestimmt, inkl. OTS-Gebühr	auf Anfrage	auf Anfrage

Alle Preise verstehen sich in Euro, gelten zzgl. Mwst. und gelten allfälliger Transportkosten.

Bemerkung: * Zum Zeitpunkt der Anmeldung Mitglied bei der ÖGNI. Diese Regelung gilt analog bei Tochterunternehmen sowie wesentlichen Beteiligungen.

ÖGNI GEBÜHRENORDNUNG

FÜR ZERTIFIZIERUNGEN NACH DGNB DER ÖGNI INNENRÄUME- VERSION 2020

Generell umfassen die Zertifizierungsgebühren die Abwicklung des gesamten Zertifizierungsprozesses von Seiten der ÖGNI. Hierzu zählen **zwei** Prüfungsrunden der Konformitätsprüfung (Zertifikate). Besteht der Auditor bzw. Bauherr auf darüberhinausgehende Prüfungen der Unterlagen, wird hierfür bis zu 10 Kriterien eine weitere Gebühr von **900 € netto** von Seiten der ÖGNI in Rechnung gestellt. Für jedes weitere, zu prüfende Kriterium werden 500 € netto in Rechnung gestellt. Die Konformitätsprüfung kann erst erfolgen, wenn alle Zertifizierungsgebühren zuvor beglichen wurden.

37

	Gebühren für Mitglieder*			
Projektgröße (BGF in m²)	bis 2.500	> 2.500 bis 5.000	> 5.000 bis 10.000	> 10.000 bis 20.000
Vorzertifikat und Zertifikat	2.000,-	3.000,-	4.000,-	6.000,-
Projektgröße (BGF in m²)	> 20.000 bis 30.000	> 30.000 bis 40.000	> 40.000 bis 50.000*	
Vorzertifikat und Zertifikat	8.000,-	10.000,-	12.000,-	
	Gebühren für Nicht-Mitglieder			
Projektgröße (BGF in m²)	bis 2.500	> 2.500 bis 5.000	> 5.000 bis 10.000	> 10.000 bis 20.000
Vorzertifikat und Zertifikat	3.000,-	4.500,-	6.000,-	8.000,-
Projektgröße (BGF in m²)	> 20.000 bis 30.000	> 30.000 bis 40.000	> 40.000 bis 50.000*	
Vorzertifikat und Zertifikat	10.000,-	12.500,-	15.000,-	

Bemerkung: * Zum Zeitpunkt der Anmeldung Mitglied bei der ÖGNI. Diese Regelung gilt analog bei Tochterunternehmen sowie wesentlichen Beteiligungen.

Alle Preise verstehen sich in Euro und gelten zzgl. MWSt.

Honorarkosten für die Auditorenleistungen sind nicht in den oben genannten Zertifizierungsgebühren enthalten. Die Kosten für die Auditorenleistungen sind stark projektabhängig. Bitte stimmen Sie diese mit Ihrem Auditor ab.

ÖGNI GEBÜHRENORDNUNG

FÜR ZERTIFIZIERUNGEN NACH DGNB DER ÖGNI MEHRFACHZERTIFIZIERUNG - VERSION 2020

38

Das Konzept der ÖGNI Mehrfachzertifizierung wurde für Innenräume konzipiert, die nach vergleichbaren baulichen und technischen Standards an verschiedenen Standorten erstellt werden. Sie ermöglicht ein ÖGNI Basiszertifikat für die zugrundeliegende Bau- und Ausbaubeschreibung. Jeder Mieterausbau, der auf Grundlage dieser basiszertifizierten Bau- und Ausbaubeschreibung erstellt wird, erhält nach schriftlicher Bestätigung durch den Antragsteller und Auditor ein individuelles ÖGNI Zertifikat, dass die in der Bau- und Ausbaubeschreibung hinterlegten ÖGNI Kriterien bei der Fertigstellung des Ausbaus eingehalten wurden.

Ziel der ÖGNI Mehrfachzertifizierung ist die Qualitätssicherung der zugrundeliegenden Bau- und Ausbaubeschreibung. Es ermöglicht den Antragstellern und Auditoren eine vereinfachte, schnellere und somit kostengünstige Zertifizierung für die einzelnen Ausbauten.

Jeder Ausbau, welcher auf Basis der ÖGNI Mehrfachzertifizierung zertifiziert werden soll, bedarf einer Anmeldung über die ÖGNI Website. Die ÖGNI hat im Rahmen der Qualitätssicherung jederzeit die Möglichkeit, die Nachweisunterlagen für jeden einzelnen Ausbau einzufordern, um den Qualitätsstandard sicherzustellen. Zudem ist die ÖGNI jederzeit berechtigt, unangemeldete Vorortbegehungen durchzuführen.

Die ÖGNI Mehrfachzertifizierung wird in zwei Schritten abgewickelt.

1. Für alle Aspekte, die übergeordnet bewertet werden können, kann man ein ÖGNI Basiszertifikat erlangen. Alle relevanten Fragen werden bewertet und mit entsprechenden Nachweisen belegt (eine enge Abstimmung mit der ÖGNI wird dabei empfohlen). Für die eingereichten Unterlagen findet eine vollständige Konformitätsprüfung statt. Je mehr Aspekte übergeordnet geregelt werden, desto umfangreicher ist das Basiszertifikat, desto geringer ist aber auch der Umfang im Schritt 2.
2. Für jedes Gebäude, das auf Grundlage dieser basiszertifizierten Betriebsbeschreibung betrieben wird, kann in einem zweiten Schritt ein vollwertiges, individuelles ÖGNI Zertifikat angestrebt werden. Dafür sind alle übrigen Aspekte zu bewerten, die nicht im Basiszertifikat adressiert werden. Die eingereichten Unterlagen werden einer weiteren vollständigen Konformitätsprüfung unterzogen, wobei die Aspekte aus dem Basiszertifikat nicht erneut nachgewiesen, bzw. geprüft werden müssen.

	Basiszertifikat	Folgeprojekte
ÖGNI Mitglied*	10.000,-	50% Rabatt auf Gebühren gem. Seite 1 dieser Gebührenordnung
Nicht-Mitglied der ÖGNI	13.000,-	50% Rabatt auf Gebühren gem. Seite 1 dieser Gebührenordnung

Bemerkung: * Zum Zeitpunkt der Anmeldung Mitglied bei der ÖGNI. Diese Regelung gilt analog bei Tochterunternehmen sowie wesentlichen Beteiligungen.

Alle Preise verstehen sich in Euro und gelten zzgl. MWSt.

Honorarkosten für die Auditorenleistungen sind nicht in den oben genannten Zertifizierungsgebühren enthalten. Die Kosten für die Auditorenleistungen sind stark projektabhängig. Bitte stimmen Sie diese mit Ihrem Auditor ab.

Sofern der Antragsteller und der von ihm beauftragte Auditor in einem Kriterium eine gegenüber der Musterbau- und Ausbaubeschreibung abweichende Bewertung beantragen, führt dies zu zusätzlichen Gebühren. Falls eine noch zu definierende max. Anzahl an abweichenden Kriterien überschritten wird, führt dies zu einer neuen Musterbau- und Ausbaubeschreibung.

ÖGNI GEBÜHRENORDNUNG

FÜR ZERTIFIZIERUNGEN NACH DGNB DER ÖGNI GEBÄUDE IM BETRIEB - VERSION 2020

Generell umfassen die Zertifizierungsgebühren die Abwicklung des gesamten Zertifizierungsprozesses von Seiten der ÖGNI. Hierzu zählen die beiden ersten Prüfungen der Konformitätsprüfung. Besteht der Auditor bzw. Antragsteller/ Vertragspartner auf darüberhinausgehende Prüfungen der Unterlagen, wird für bis zu 3 Kriterien eine weitere Gebühr von 500 € netto von Seiten der ÖGNI in Rechnung gestellt. Für jedes weitere, zu prüfende Kriterium werden 200 € netto in Rechnung gestellt. Die Konformitätsprüfung kann erst erfolgen, wenn alle Zertifizierungsgebühren zuvor beglichen wurden.

39

Im Zuge der Zertifizierung erhalten Bauherren zusätzlich eine Bewertung ihres Projektes nach den Anforderungen der EU-Taxonomie Verordnung.

Die Gebühr setzt sich aus Anmeldegebühr und Zertifizierungsgebühren zusammen. Das Zertifikat ist ab Ausstellung des Zertifikates drei Jahre gültig. Eine Re-zertifizierung ist jährlich über Einreichung der Verbrauchsdaten möglich. Im Turnus von 3 Jahren sind alle relevanten Kriterien einzureichen. Die Gebühr der Re-Zertifizierung wird in der Tabelle der Zertifizierungsgebühren **pro Jahr** angegeben. Wird ein Gebäude nach einem Jahr re-zertifiziert, fällt die Gebühr einfach an, nach zwei Jahren zweifach und im dritten Jahr dreifach. Die Klimapositiv-Auszeichnung erfolgt bei jährlicher Fortschreibung kostenfrei.

ANMELDEGEBÜHR

	Gebühren für Mitglieder*	Gebühren für Nicht-Mitglieder
Erstzertifizierung	1.000,-	2.500,-
Re-zertifizierung	-	-

Projektgröße (BGF in m²)	Zertifizierungsgebühren für Mitglieder der ÖGNI*					
	< 500	500 bis 5.000	5.000 bis 20.000	20.000 bis 50.000	50.000 bis 100.000	> 100.000
Erstzertifizierung	-	1.500,-	2.500,-	4.000,-	7.500,-	Preis auf Anfrage
Re-zertifizierungs- gebühr pro Jahr	175,-	375,-	625,-	1.000,-	1.875,-	Preis auf Anfrage
Projektgröße (BGF in m²)	Zertifizierungsgebühren für Nicht-Mitglieder der ÖGNI					
	< 500	500 bis 5.000	5.000 bis 20.000	20.000 bis 50.000	50.000 bis 100.000	> 100.000
Erstzertifizierung	-	1.500,-	3.000,-	5.000,-	9.000,-	Preis auf Anfrage
Re-zertifizierungs- gebühr pro Jahr	175,-	375,-	750,-	1.250,-	2.250,-	Preis auf Anfrage

Die Honorare für Auditoren- und Consultingleistungen sind in u.a. Gebühren nicht enthalten.

Die Kosten für die Auditorenleistungen sind projektabhängig. Bitte stimmen Sie diese mit dem Auditor ab.

Bemerkung: * Zum Zeitpunkt der Anmeldung Mitglied bei der ÖGNI. Diese Regelung gilt analog bei Tochterunternehmen sowie wesentlichen Beteiligungen.

Alle Preise verstehen sich in Euro und gelten zzgl. MWSt.

ÖGNI GEBÜHRENORDNUNG

FÜR ZERTIFIZIERUNGEN NACH DGNB DER ÖGNI PORTFOLIO-ZERTIFIZIERUNGSBEBÜHREN FÜR GEBÄUDE IM BETRIEB

40

Die ÖGNI Portfoliozertifizierung wurde für Portfolios von Gebäuden/Liegenschaften, mit mehr als 10 Objekten, konzipiert, die in ähnlicher Art und Weise betrieben werden. Ziel der ÖGNI Portfoliozertifizierung ist es, eine vereinfachte, schnellere und somit kostengünstigere Zertifizierung des Portfolios zu ermöglichen. Dabei wird die Zertifizierung in zwei Schritten abgewickelt.

- › **Basiszertifikat:** Für alle Aspekte, die übergeordnet bewertet werden können, kann ein ÖGNI Basiszertifikat erlangt werden. Alle relevanten Indikatoren werden bewertet und mit Nachweisen belegt (in enger Abstimmung mit der ÖGNI). Für die eingereichten Unterlagen findet eine vollständige Konformitätsprüfung statt. Anschließend wird ein Pflichtenheft erstellt, das definiert, welche projektindividuellen Nachweise für ein Folgezertifikat eingereicht werden müssen.
- › **Folgezertifikat:** Für jede Liegenschaft, das auf Grundlage des basiszertifizierten Portfolios betrieben wird, kann im zweiten Schritt ein vollwertiges, individuelles ÖGNI Zertifikat angestrebt werden. Dem Pflichtenheft entsprechend, werden alle übrigen Aspekte bewertet, die nicht im Basiszertifikat adressiert wurden. Die eingereichten Unterlagen werden einer vollständigen Konformitätsprüfung unterzogen, wobei die Aspekte aus dem Basiszertifikat nicht erneut nachgewiesen, bzw. geprüft werden müssen.

Die Gebühr setzt sich aus Anmeldegebühr, Gebühr für das Basiszertifikat und Zertifizierungsgebühren je Liegenschaft zusammen. Das Zertifikat ist ab Ausstellung des Zertifikates drei Jahre gültig. Die Portfoliogröße bemisst sich an der Anzahl der in einheitlichem, konsolidiertem Datenformat zusammen eingereichten Liegenschaften. Eine Re-zertifizierung ist jährlich über Einreichung der Verbrauchsdaten möglich. Im Turnus von 3 Jahren sind alle relevanten Kriterien einzureichen. Die Gebühr der Re-Zertifizierung wird in der Tabelle der Zertifizierungsgebühren **pro Jahr** angegeben. Wird ein Gebäude nach einem Jahr re-zertifiziert, fällt die Gebühr einfach an, nach zwei Jahren zweifach und im dritten Jahr dreifach. Die Klimapositiv-Auszeichnung erfolgt bei jährlicher Fortschreibung kostenfrei für das jeweilige Bezugsjahr.

	Gebühren für Mitglieder*	Gebühren für Nicht-Mitglieder
Anmeldegebühr	2.500,-	5.000,-
Basiszertifikat	20.000,-	30.000,-

	Zertifizierungsgebühren für Mitglieder der ÖGNI*			
Portfoliogröße (in Liegenschaften)	10 bis 49	50 bis 199	200 bis 999	> 1.000
Erstzertifizierungsgebühr je Liegenschaft	1.500,-	1.000,-	750,-	500,-
Re-zertifizierungsgebühr pro Jahr	375,-	250,-	188,-	125,-
	Zertifizierungsgebühren für Nicht-Mitglieder der ÖGNI			
Portfoliogröße (in Liegenschaften)	10 bis 49	50 bis 199	200 bis 999	> 1.000
Erstzertifizierungsgebühr je Liegenschaft	1.750,-	1.200,-	900,-	600,-
Re-zertifizierungsgebühr pro Jahr	438,-	300,-	225,-	150,-

Die Honorare für Auditoren- und Consultingleistungen sind in u.a. Gebühren nicht enthalten.

Die Kosten für die Auditorenleistungen sind projektabhängig. Bitte stimmen Sie diese mit dem Auditor ab.

Bemerkung: * Zum Zeitpunkt der Anmeldung Mitglied bei der ÖGNI. Diese Regelung gilt analog bei Tochterunternehmen sowie wesentlichen Beteiligungen.

Alle Preise verstehen sich in Euro und gelten zzgl. MWSt.

ÖGNI GEBÜHRENORDNUNG

FÜR DIE PRÜFUNG DER PROJEKTUNTERLAGEN NACH DEN ANFORDERUNGEN DER EU-TAXONOMIE

Generell umfassen die Prüfgebühren die Abwicklung des gesamten Projektes nach den Kriterien der EU-Taxonomie Verordnung. Hierzu zählen die einmalige komplette Sichtung und Prüfung der Projektunterlagen und eine daraus resultierende Bewertung der EU-Taxonomie Tauglichkeit. Bei Projekten, welche eine Zertifizierung nach ÖGNI (Neubau oder Gebäude im Betrieb) durchführen, ist die Bewertung nach der EU-Taxonomie in den Zertifizierungskosten inkludiert und somit mit keinen Extrakosten verbunden.

Die Kosten setzen sich aus der Erstbewertungsgebühr und den jährlich wiederkehrenden Bewertungsgebühren zusammen.

41

	Gebühren für Mitglieder*	Gebühren für Nicht-Mitglieder
Einzelbewertung (Erstbewertung)	1.000,-	1.400,-
Einzelbewertung (wiederkehrend pro Jahr)	500,-	700,-

PORTFOLIOBEWERTUNG NACH DER EU-TAXONOMIE VERORDNUNG

Neben der Einzelbewertung von Projekten, gibt es die Möglichkeit zur Portfoliobewertung. Die ÖGNI Portfoliobewertung wurde für Portfolios von Gebäuden / Liegenschaften, mit mehr als 5 Objekten, konzipiert, die in ähnlicher Art und Weise betrieben werden. Ziel der ÖGNI Portfoliobewertung ist es, eine vereinfachte, schnellere und somit kostengünstigere Bewertung des Portfolios zu ermöglichen. Nach der Erstbewertung ist eine jährlich wiederkehrende Prüfung der Unterlagen erforderlich.

Portfoliogröße (in Liegenschaften)	Bewertungsgebühren für Mitglieder der ÖGNI*			
	5 bis 9	10 bis 49	50 bis 99	> 100
Portfoliobewertung (Erstbewertung) je Liegenschaft	750,-	600,-	500,-	auf Anfrage
Portfoliobewertung (wiederkehrend pro Jahr) je Liegenschaft	400,-	300,-	200,-	auf Anfrage
Portfoliogröße (in Liegenschaften)	Bewertungsgebühren für Nicht-Mitglieder der ÖGNI			
	5 bis 9	10 bis 49	50 bis 99	> 100
Portfoliobewertung (Erstbewertung) je Liegenschaft	1.000,-	850,-	700,-	auf Anfrage
Portfoliobewertung (wiederkehrend pro Jahr) je Liegenschaft	700,-	600,-	500,-	auf Anfrage

Die Honorare für Auditoren- und Consultingleistungen sind in u.a. Gebühren nicht enthalten.

Die Kosten für die Auditorenleistungen sind projektabhängig. Bitte stimmen Sie diese mit dem Auditor ab.

Bemerkung: * Zum Zeitpunkt der Anmeldung Mitglied bei der ÖGNI. Diese Regelung gilt analog bei Tochterunternehmen sowie wesentlichen Beteiligungen.

Alle Preise verstehen sich in Euro und gelten zzgl. MWSt.



Projekt:
ViE – Lände 3

© CA Immobilien Anlagen AG

ÜBER DIE ÖGNI.

Wer wir sind

43

Die ÖGNI – Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft, ist eine NGO (Nichtregierungsorganisation) zur Etablierung der Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienbranche. Ziel der ÖGNI ist es, den Mehrwert von Gebäudezertifizierungen aufzuzeigen, um umwelt- und ressourcenschonende Gebäude mit hoher wirtschaftlicher und sozialer Effizienz zu schaffen, die über Generationen hinweg flexibel nutzbar sind und sich positiv auf die Gesundheit, das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit der Nutzer auswirken. Die ÖGNI wurde 2009 gegründet und ist Kooperationspartner der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen), deren Zertifizierungssystem übernommen, an Österreich adaptiert wurde und seither stetig weiterentwickelt wird. Die ÖGNI ist als einziges österreichisches Council ein „Established member“ des WorldGBC (World Green Building Councils) und bestrebt, das europäische Qualitätszertifikat auf internationaler Ebene zu stärken.

Was wir tun

Im Mittelpunkt der Arbeit der ÖGNI steht die Zertifizierung von nachhaltigen Gebäuden – sogenannten Blue Buildings. Blue Buildings sind Gebäude, bei denen alle drei Säulen der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden, indem neben den ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Aspekten auch die Prozessqualität, die technische Qualität und der Standort über den gesamten Lebenszyklus hinweg bewertet werden.

Die ÖGNI vergibt (Vor-)Zertifikate nach dem DGNB System und stellt Bewertungssysteme für unterschiedliche Gebäudetypen sowie Quartiere zur Verfügung, die von verschiedenen Arbeitsgruppen europaweit weiterentwickelt und von ihren Ausschüssen freigegeben werden. Die von den Auditoren eingereichten Dokumentationen nachhaltiger Bauprojekte werden in, von der ÖGNI koordinierten Konformitätsprüfungen, unabhängig evaluiert. Die Ausbildung der Auditoren ist eine weitere Sparte der ÖGNI und erfolgt in Abstimmung mit dem Ausbildungsausschuss. Zur Bewusstseins-schaffung und Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsgedankens in der Branche, richtet die ÖGNI regelmäßig Veranstaltungen mit unterschiedlichen Schwerpunkten aus.

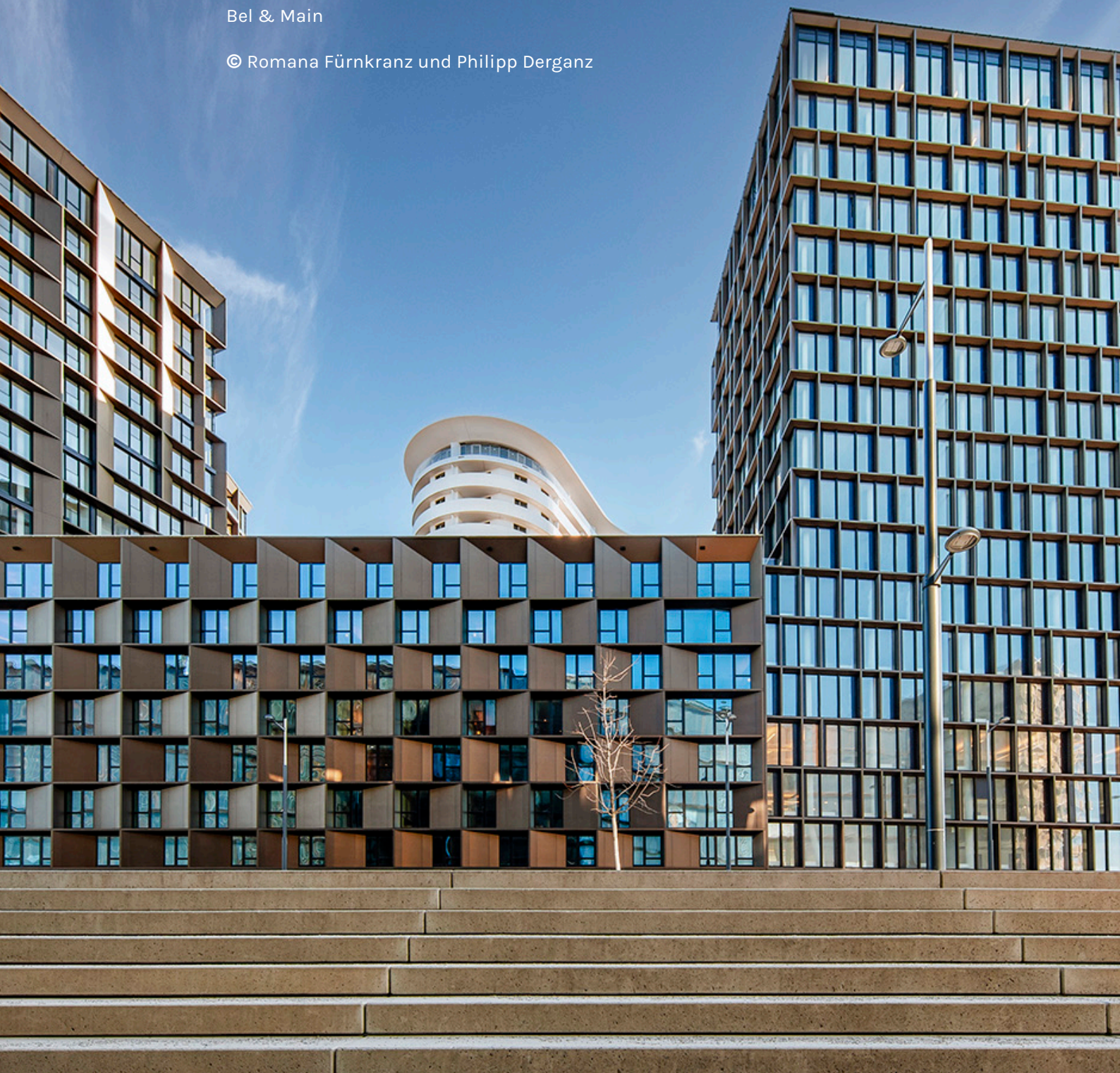
Auf den nächsten Seiten folgen einige Beispiele zu unseren Projekten.

Projekt:

Wohnen am Schweizer Garten

Bel & Main

© Romana Fürnkranz und Philipp Derganz





Projekt:

Neubau Türkenwirt
Gebäude - TÜWI

© Hannes Buchinger





Projekt:

Viertel Zwei

© value one holding AG



Projekt:
Biotope City
© Greenpass







Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft
Austrian Sustainable Building Council

Am Grünen Prater 2
1020 Wien
Austria

+ 43 664 15 63 507 | office@ogni.at | www.ogni.at



© ÖGNI GmbH Juni 2022

Alle Rechte vorbehalten. Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt erarbeitet und zusammengestellt.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts sowie für zwischenzeitliche Änderungen übernimmt die ÖGNI kein Gewähr.

Teil des Netzwerks von:



Teil des Netzwerks von:

