

Umweltmedaillen für Gebäude

Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Umweltschutz: Seit Jahren boomt auch hierzulande die Zertifizierung von Gebäuden. Im Dschungel der zahllosen Labels gilt es aber, zahlreiche Faktoren zu berücksichtigen.

Längst sind Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Umweltkriterien bei Gebäuden wesentliche Faktoren. Doch: Nicht alles ist Gold, was glänzt, und Äpfel können nicht mit Birnen verglichen werden. Zur Bewertung in Hinblick auf Nachhaltigkeit haben sich deshalb weltweit zahlreiche Organisationen gebildet, die nach unterschiedlichen Kriterien entsprechende Labels vergeben. „Mehrere hundert Zertifikate gibt es weltweit. Dadurch herrscht eine gewisse Verwirrung am Markt“, erklärt Margot Grim von der Energie Markt Analyse GmbH. Im Rahmen einer Informationsveranstaltung des Facility Management Austria klärt sie auf: „In den letzten Jahren gab es einen Boom bei den Zertifikaten. Da hat die Immobilienbranche nachgeholfen.“ Schließlich geht es hierbei auch um Wertstabilität und Verkaufsargumente. „Nicht nur auf die Investitionen für ein Gebäude wird geschaut, sondern auch auf die Folgekosten über die Jahre“, so die Expertin.

Der Startschuss für die Label-Manie fiel anno 1990. Mit „Breeam“ wurde in Großbritannien das erste Zertifikat seiner Art gegründet. Ausschlaggebend dafür war jedoch weniger der hehre Umweltgedanke als ein wirtschaftlicher Wettbewerbsvorteil durch den Vergleich. 1996 folgte die „Green Building Challenge“ in Kanada, aus der sich weltweit zahlreiche nationale Labels begründeten.

Der Haken an der Sache mit den Labels: Beinahe jedes setzt andere Schwerpunkte und bewertet die Gebäude auch nach unterschiedlichen Rechenmodellen. Generell gelten zwar die allgemeinen Bewertungskriterien wie Ökologie, Ökonomie und sozial-funktionelle Qualität, genau zu beachten gilt es aber die jeweiligen erforderlichen Nachweise und den oft enormen Aufwand. Die für Österreich wesentlichsten Labels sind klima:aktiv, ÖGNB, ÖGNI, Leed, Green Building und Breeam.

Unterschiedliche Schwerpunkte

klima:aktiv ist aus der Klimaschutzinitiative des Lebensministerium entstanden. In vier Kategorien in unterschiedlicher Gewichtung gibt es mit 19 Kriterien ver-



Der Power-Tower der Energie AG in Linz gilt als weltweit erstes Bürohochhaus mit Passivhaus-Charakter und ist mit dem ÖGNI-Label in Gold zertifiziert.

gleichsweise wenige berücksichtigte Faktoren. Der Schwerpunkt liegt beim Energiehaushalt. Das Label gilt allerdings nur für Österreich, ist kostenlos und läuft über Selbstdeklaration. Seit 2009 ist die Zertifizierung auch auf Nichtwohnbauten anwendbar. Die Zertifizierung über die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (ÖGNB) entstand 2009 als Zusammenführung von klima:aktiv, Total Quality Building (TQB) und dem IBO-Öko-

pass. Die fünf Kriterien sind in Fertigstellung und mit jeweils 200 Punkten gleich gewertet.

Die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) ist das heimische Pendant zur deutschen Dachmarke DGNB und steht seit Frühjahr 2010 in der Pilotphase. Etwa 50 Projekte sind bereits angemeldet. Hier gilt die Grenze Außenwand, will heißen: Nur das Gebäude wird bewertet. Fünf gleich gewichtete



Auswahlkriterium Nummer eins ist der Schwerpunkt eines Labels. Das zeigt schon der Vergleich der Wertigkeit zwischen ÖGNB und klima:aktiv.

Kategorien setzen den Schwerpunkt in der Lebenszyklus-Kostenanalyse.

Leed ist das US-Amerikanische Label, das aber auch weltweit vergeben wird. Mehr als 4.300 Gebäude wurden nach den fünf gleich gewichteten Kategorien bereits zertifiziert. Der Schwerpunkt liegt auf Ökologie. Auch wenn das Niveau als nicht so hoch wie in Europa gilt, der Vorteil liegt im weltweit vergleichbaren Standard. Allerdings: Außerhalb der USA werden keine sogenannten „Regional Points“ als Extrapunkte vergeben.

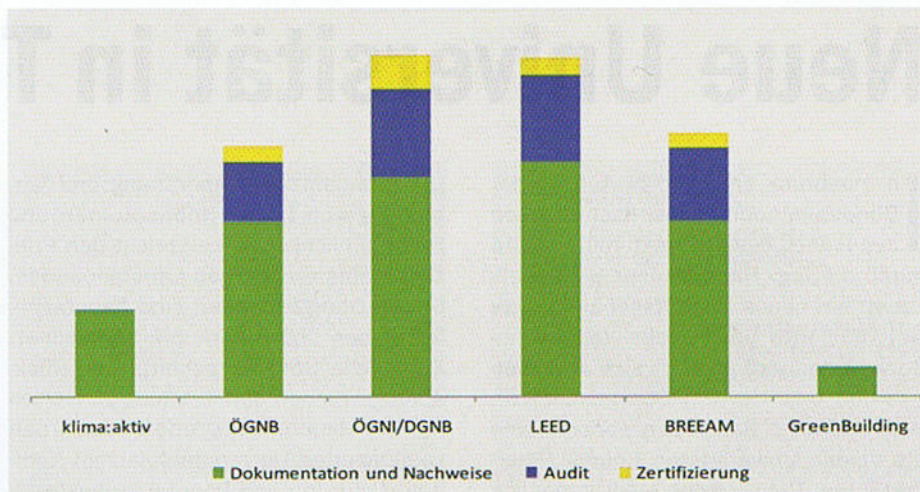
Breem bewertet maßgeschneidert für jedes Land nach den jeweiligen Normen und für nahezu alle Arten von Gebäuden bis zum Gefängnis. Internationale Vergleiche sind dadurch aber nicht möglich. Der Schwerpunkt liegt hier bei der Schonung von Ressourcen. Rund 110.000 Bauten sind bereits gelabelt. Zu beachten: Das Zertifikat läuft nach fünf Jahren aus.

Global, europäisch oder national

Green Building ist seit 2004 das Zertifikat der Europäischen Union und wird aktuell überarbeitet. Das einzige Kriterium ist Energie. Es gilt, 25 Prozent als den Status quo zu erreichen. Von den 180 zertifizierten Gebäuden stehen 21 in Österreich.

„Es stellt sich natürlich die Frage, welches Label das richtige ist“, versteht Grim die Ratlosigkeit angesichts der vielen Zertifikate. Sie erklärt: „Das ist abhängig von der Zielsetzung des Bauherrn und der Relevanz des jeweiligen Marktes, ob global, europäisch oder österreichisch.“

„Es steckt viel Arbeit dahinter, so ein Zertifikat zu bekommen“, stellt auch Gregor Rauhs vom Wiener Wirtschaftsförde-



Einschätzung von Labelexpertin Margot Grim nach Arbeitsaufwand für die jeweiligen Zertifikate – beruhend auf Erfahrungswerten, Interviews und Analysen

rungsfonds klar. Er war mit der ÖGNB-Zertifizierung des bekannten Büro-Passivhauses Energybase gehörig beschäftigt. Erst nach dem Bau hat man sich dazu entschlossen, was mit entsprechender Arbeit verbunden war. Allerdings: Wer das Label auch als Tool sieht, kann nur profi-

tieren. Automatisch keimen Überlegungen auf wie „Welche Änderungen haben welche Konsequenzen“. Die Zertifizierung sollte aber schon bei der Planung berücksichtigt werden. Das spart definitiv Kosten und Nerven. Klaus Kiessler, bekannt durch sein Sol4-Passivhaus in Mödling, ist momentan mit der teilweise nachträglichen Zertifizierung für den Erweiterungsbau des Wiener Donauzentrums nach Breem beschäftigt. Er verweist auf die hohen Kosten: Rund 100.000 Euro kostet das nachträgliche Labeln. Verschärfend kommen beim englischen Breem die Übersetzungskosten hinzu – rund 30 Prozent Mehrkosten. Kiessler: „Langsam kommt aber das Thema Nachhaltigkeit in die Köpfe. Es tut sich etwas. Ich glaube auch, dass jede Zertifizierung zur Bewusstseinsbildung beiträgt.“

HELMUT MELZER

Vorteile Nachhaltigkeitszertifikate

- Sicherheit für Investoren
- Wertstabilität
- Sichtbar hohe Qualität des Gebäudes
- Argumentation bei Verkauf und Vermietung
- Instrument der Unternehmenskommunikation
- Planungstool

SICHER?
SICHER SICHER!

FALL PROTEC
Seilsicherungen, Fallschutzschienen,
Anschlagpunkte, PSA
Planung, Verkauf, Montage

klik

Klick Bühnensysteme

FALLPROTEC
ACCESS EQUIPMENT
Height Safety Products

www.klik.at