Nachhaltig planen, bauen, nutzen und betreiben. Zertifizierte Gebäude der SGNI weisen den Weg.

Die Sicherung und Optimierung der Gebäudequalität über den gesamten Lebenszyklus für eine hohe Zukunftssicherheit Ihrer Immobilien wie auch für eine hohe Lebensqualität der Nutzer – mit dem Schweizer DGNB-System der SGNI.

DGNB System Schweiz

THEMEN

03 Einführung: SGNI und DGNB-System
04 Markt, Nachfrage & Treiber: Agenda 2030 und CSR
06 Zentrale Themen: Kreislauf-Wirtschaft, Digitalisierung, Baukultur
08 Systemarchitektur: Aufbau, Internationaler Hintergrund
10 Funktionsweise: Auszeichnungsniveaus, Transparenz und Ethik
12 Kriterien: Das Pflichtprogramm für professionelle Bauherren
14 Nutzungsprofile: Von Neubau, Modernisierung bis Betrieb
16 Innenraum-Zertifizierung (Nutzerausbau)
17 Zertifizierung für Gebäude im Betrieb
18 Systemeigenschaften im Überblick
20 Digitalisierung (BIM) und Nachhaltigkeit im Verbund
22 Mehrwerte für Investoren, Bauherren, Portfoliohalter, Nutzer und Betreiber
24 Zertifizierungsprozess in vier Schritten
25 Zertifizierungsgebühren

© SGNI Januar 2018

Visualisierung Titelblatt:

Twist Again, Wankdorf City, Bern
DGNB Zertifikat in Platin
Bauherr: Credit Suisse Real Estate Asset Management
Totalunternehmer: Losinger Marazzi AG
Architekten: Rykart Architekten AG, Liebefeld
© Losinger Marazzi AG

*Entspricht nach aktueller Auszeichnungslogik der Stufe Platin

Baufeld H Europaallee, Zürich
DGNB Vorzertifikat in Gold*
Bauherr: SBB AG Immobilien
© SBB CFF FFS

EINFÜHRUNG

Die Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft - SGNI ist ein gemeinnütziger Verein mit dem Ziel, die Nachhaltigkeit von Immobilien und der gebauten Umwelt in der Schweiz entlang des gesamten Lebenszyklus bei Planung, Konstruktion, Betrieb und Nutzung zu fördern wie auch sicht- und messbar zu machen.
Die Mitglieder der SGNI sind deshalb gleichermassen Planer, Ingenieure, Architekten, Facility Manager wie auch Bauherren, Investoren und Nutzer. Diese arbeiten gemeinsam und interdisziplinär daran, die Nachhaltige Transformation der Schweizer Immobilienwirtschaft in eine Nachhaltige Zukunft voranzutreiben.

Das Schweizer DGNB-System der SGNI

Das Schweizer DGNB-Zertifizierungssytem der SGNI basiert auf Kriterien, die von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) entwickelt wurden. Der internationale DGNB-Standard wird weltweit in über 20 Ländern und bei über 1000 grossen Bauprojekten erfolgreich angewendet.

Rund 100 Experten aus Schweizer Unternehmen und Organisationen haben sich seit 2010 ehrenamtlich und kollaborativ an der Anpassung der europäisch ausgerichteten Kriterien an Schweizer Instrumente und Normen beteiligt. Ein grosses Dankeschön an sie für ihre Bemühungen, die eine Voraussetzung für unseren Fortschritt bei der erfolgreichen Entwicklung und Nutzung des Schweizer DGNB-Systems der SGNI sind.

Heute können wir DGNB Büro- und Dienstleistungsgebäude, Wohnhäuser und - siedlungen, Geschäftshäuser und Shoppingcenter wie auch Schulhäuser, Labore und Spitäler zertifizieren. Daneben können auch Bestandsgebäude, Modernisierungen und Gebäude im Betrieb zertifiziert werden. Die Anpassung der Kriterien für Portfolio-Analysen wurde ebenfalls eingeleitet. Auf unserer Website und über unseren Newsletter informieren wir kontinuierlich über Fortschritte bei der Entwicklung neuer SGNI/DGNB-Standards.

Die SGNI bietet auch jährlich Schulungen in den oben genannten Tools an und wir bilden SGNI/DGNB-Berater wie -Auditoren im Schweizer DGNB-Zertifizierungssystem aus.

Sie können sich gerne unter info@sgni.ch an die SGNI-Geschäftsstelle wenden, um weitere Informationen über die Schweizer DGNB-Zertifizierungs-Instrumente der SGNI zu erhalten.
Lesen Sie mehr über die SGNI als Verein unter www.sgni.ch, wo Sie auch unseren Newsletter abonnieren können.

DIE SCHWEIZ – EIN WICHTIGER WACHSTUMS-MARKT FÜR NACHHALTIGE IMMOBILIEN

In der Schweiz besteht eine langjährige Tradition im qualitätsvollen Bauen. So gibt es ergänzend zu den bestehenden Schweizer Normen und Baustandards auch eine Vielzahl bewährter Instrumente zum ökologischen und energieeffizienten Bauen. Das Schweizer DGNB-System basiert strukturell auf dem Europäischen Nachhaltigkeitsstandard CEN/TC 350, welcher sich auch in den entsprechenden Schweizer SIA-Normen wiederspiegelt. Darin abgebildet sind auch alle wichtigen Themen der Agenda 2030 wie aus dem Bereich des Umweltreportings CSR.

Agenda 2030 und CSR – Wichtige Treiber der Entwicklung

Unter dem Titel «Transformation unserer Welt» hat 2015 die UNO-Generalversammlung in New York der globalen Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung zugestimmt. In der Agenda werden Ziele definiert, um die weitere Entwicklung unserer Welt aktiv in eine nachhaltige Richtung zu führen und ein Umdenken zu mehr Nachhaltigkeit in allen Bereichen von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft zu fördern. Die Agenda wurde auch von der Schweiz unterzeichnet und ist seit 2016 ein umfassendes und richtungsweisendes Rahmenwerk – auch für alle Akteure der Bau- und Immobilienwirtschaft. Die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung selbst umfasst 17 Oberziele (Sustainable Development Goals, kurz «SDGs») und 169 Unterziele. Viele der darin aufgelisteten Aspekte sind auch für Planung, Bau, Nutzung und Betrieb von Immobilien relevant. Deren Integration ist für nachhaltig denkende Bauherren, Eigentümer und Portfoliohalter eine schwierige Aufgabe.
Ganzheitliche Gebäudequalitäts-Bewertungssysteme der zweiten Generation wie das Schweizer DGNB-System der SGNI können hier bereits heute wertvolle Hilfsinstrumente darstellen und weisen den Weg in die Zukunft. Sie erlauben Bauherren die Sicherstellung einer spezifischen Gebäudequalität auf der ganzen Bandbreite, ohne sich permanent mit allen Details auseinandersetzen zu müssen.

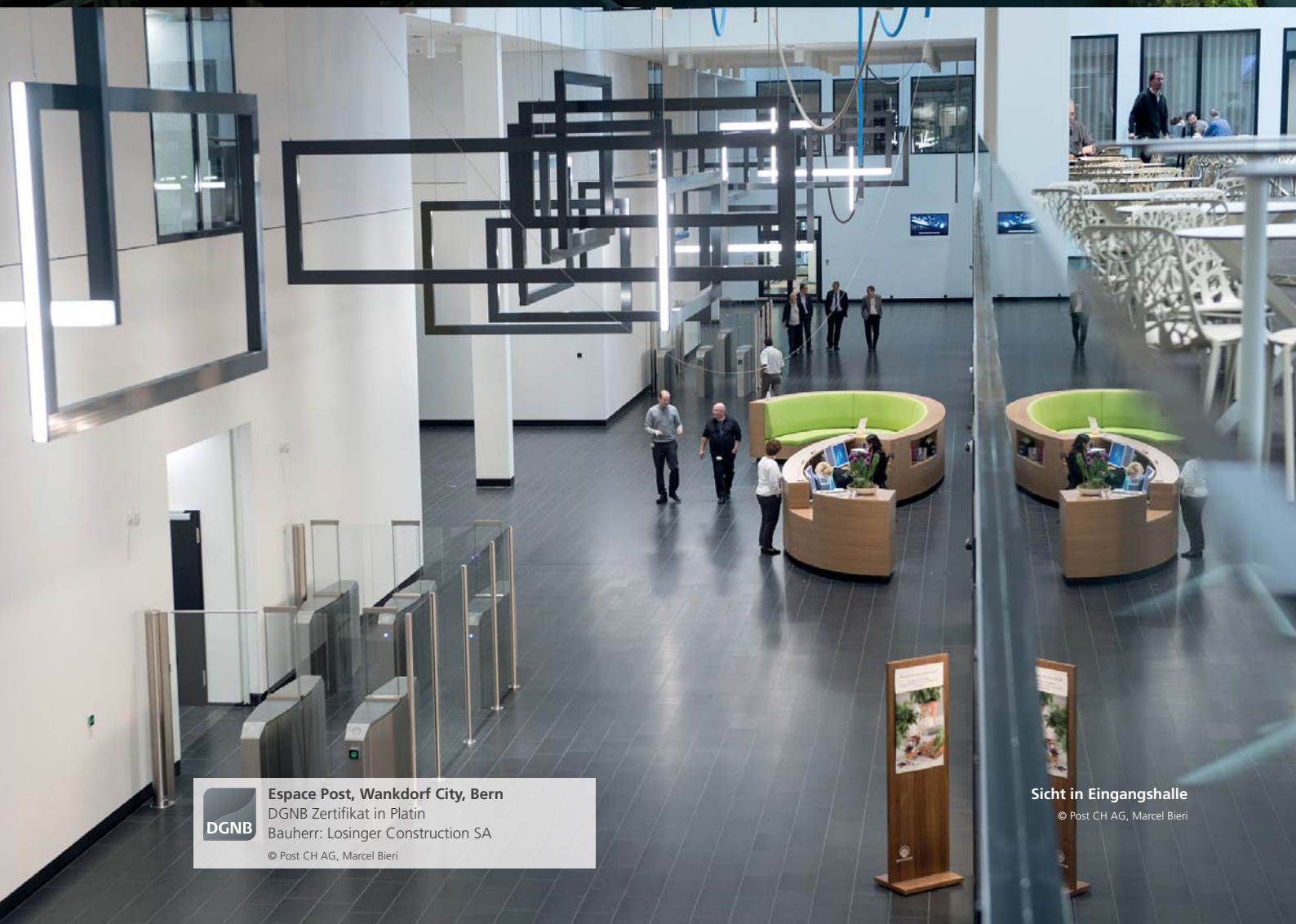
Von der Corporate Social Responsibility zum Corporate Sustainability Reporting

Für nachhaltig agierende Unternehmen bilden CSR-Richtlinien ein wichtiges Instrument für deren Entscheidungen bezüglich Standort, Gebäude oder Mietflächen. Internationale Unternehmen verlangen deshalb immer stärker nach "grünen" Flächen, welche nach den international anerkannten Nachhaltigkeits-Standards wie dem DGNB zertifiziert sind. Dies ist ein wichtiges Argument für Anbieter von Mietflächen wie auch für den Fall, dass internationale oder grössere nationale Unternehmen mit professionellem Umwelt-Management und -Reporting eigene Immobilien planen, bauen, betreiben oder nutzen. Die "Gebäude im Betrieb"-Zertifizierung ermöglicht professionellen Portfoliohaltern, die Nachhaltigkeit ihrer Immobilien auch während Nutzung und Betrieb nach aussen sichtbar zu machen und als Basis für zyklische Optimierungsprozesse zu nutzen.

Gezielte Unterstützung des Reportings durch das Schweizer DGNB-System

Das Schweizer DGNB-System der SGNI unterstützt über Schnittstellen das professionelle Reporting für die Agenda 2030 sowie für CSR-Instrumente (GRI, GRESB in Entwicklung).

Aussenansicht
© Post CH AG, Marcel Bieri



Espace Post, Wankdorf City, Bern
DGNB Zertifikat in Platin
Bauherr: Losinger Construction SA
© Post CH AG, Marcel Bieri

Sicht in Eingangshalle
© Post CH AG, Marcel Bieri

EIN SYSTEM, DAS ZENRTRALE THEMEN DER HEUTIGEN ZEIT ADRESSIERT UND ADÄQUAT ABZUBILDEN VERMAG

Für ein zeitgemässes Bewertungs- und Zertifizierungssystem ist es von grosser Bedeutung, dass alle heute und zukünftig wichtigen Themen der Nachhaltigen Entwicklung ihrer Bedeutung entsprechend abgebildet sind. Dies garantiert denn auch die Akzeptanz und Reputation der Zertifizierung.

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 SGNI 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, haben wir 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 – auch als Motivation für die Nutzer und Betreiber, sich in ihrem Umgang mit dem Gebäude künftig an diesen zu orientieren.

Der Mensch im Mittelpunkt

Wir bauen für uns, für die Menschen, die einen grossen Teil ihres Lebens 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. Dieses Grundverständnis ist von Anfang an im DGNB-System verankert.
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.

Kreislauf-Wirtschaft

Die Förderung des bewussten Umgangs mit Ressourcen zählt ebenfalls von Anfang an zu den 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 muss als Faktor bei der Produktauswahl bereits in der Planung berücksichtigt werden.
Für die aktuelle Version wurde dieses Themenfeld konsequent ausgebaut und im System verankert. Die DGNB setzt sich mit ihrem Zertifizierungssystem somit dafür ein, dass Materialkreisläufe für eine spätere Wieder- oder Weiterverwendung gemäss der Cradle to Cradle-Philosophie bereit stehen – über neue Geschäftsmodelle sowie eine verantwortungsvolle und vorausschauende Produktentwicklung.

Gestalterische und Baukulturelle Qualität

Die SGNI versteht die gestalterische und baukulturelle Qualität als integralen Bestandteil des nachhaltigen Bauens. Mit der Auszeichnung „DGNB Diamant" besteht für den Bauherrn eine optionale Möglichkeit, auch die gestalterische und baukulturelle Qualität seiner Immobilie würdigen zu lassen.

Die konsequente Weiterentwicklung des Themas im DGNB-System erfolgt in der aktuellen 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" überarbeitet. Sie fliessen nun 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 Aspekte des Betriebs und der Nutzung bereits in der Planung zu berücksichtigen.

Digitalisierung und Virtualisierung

In der aktuellen SGNI Version werden auch die Themen der Digitalisierung adäquat berücksichtigt. Der virtuelle "Zwilling" eines Gebäudes kann mit dem Einsatz von Building Information Modelling und Management über den gesamten Lebenszyklus werthaltig genutzt werden, wenn dies entsprechend vorbereitet wird. Auch eine saubere Bauwerks-Dokumentation ist Grundlage für einen optimalen Gebäudebetrieb und wird über systematische Aktualisierungs-Prozesse für den Bauherrn, Eigentümer und Betreiber langfristig nutzbar. Bei den eingesetzten Smart Building Technologien ist es wichtig, dass die erzeugten Daten als "smarte" Informationen für die Optimierung von Gebäude, Technik und Betrieb genutzt werden können. Diese Themen sind ein wichtiger Bestandteil der aktuellen Zertifizierungs-Version.

Magnolienpark, Basel
DGNB Vorzertifikat in Platin
Bauherr: Helvetia Versicherungen AG
© Helvetia

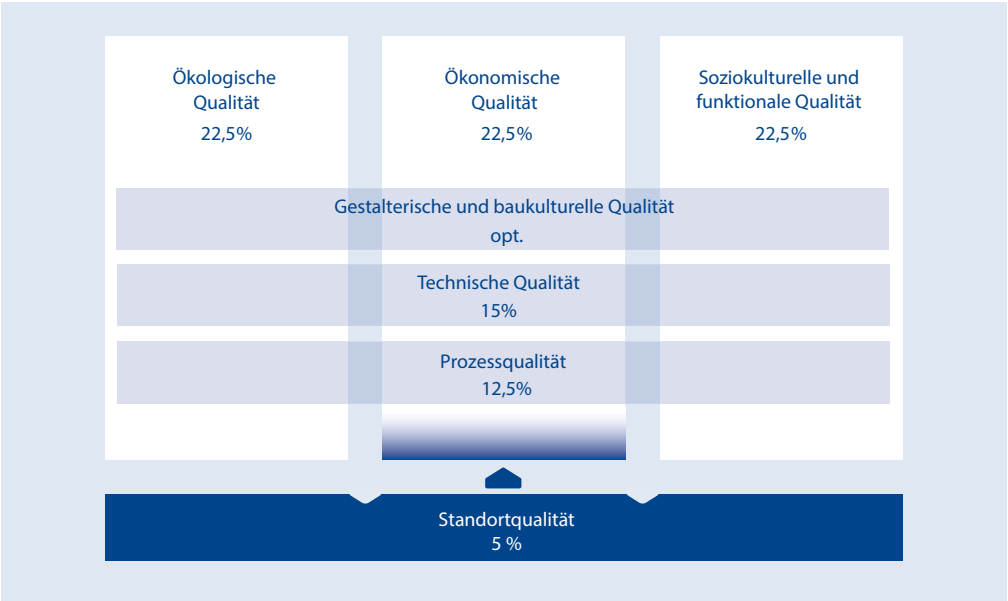
DAS SCHWEIZER DGNB-SYSTEM HILFT GEBÄUDE-QUALITÄT UMFASSEND SICHTBAR UND LANGFRISTIG WERTHALTIG ZU MACHEN!

Zertifizierungssysteme für nachhaltige Gebäude gibt es in der Schweiz einige. Das Schweizer DGNB-System ist mit seinem Life Cycle Ansatz jedoch einzigartig. Es zeichnet sich durch eine umfassende Betrachtung von Ökonomie, Ökologie und Nutzerkomfort aus. Auf Basis einer einheitlichen Systematik kann es präzise auf unterschiedliche Gebäudenutzungen wie auf unterschiedliche Bedürfnisse der Bauherren und Portfoliohalter reagieren. Das System wird national und international angewendet und kann bereits frühzeitig in der Planung angewendet werden.

Eine einzigartig intelligente Systemarchitektur

Ob Neubauten, Bestandsimmobilien oder Modernisierungen, ob einzelne Gebäude oder Arealflächen – die einheitliche Bewertungssystematik der DGNB-Zertifizierung betrachtet durchgängig alle wesentlichen Aspekte einer nachhaltigen Immobilienwirtschaft. Diese umfassen die sieben Themenfelder Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Gestaltung, Technik, Prozesse und Standort. Für das DGNB-System ist bezeichnend, das den sozialen und wirtschaftlichen Aspekten der Nachhaltigkeit eine ebenso grosse Bedeutung zugemessen wird wie den ökologischen Kriterien. Im Fokus der Bewertung steht der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes. Grundsätzlich werden dabei keine einzelnen Massnahmen bewertet, sondern anzustrebende Leistungsziele definiert. Bei Neubauten bewerten 87,5% der Kriteriengewichtung das Gebäude als Produkt, 12,5% (die Prozesskriterien) bewerten den Weg dazu.

DIE DGNB-SYSTEM-ARCHITEKTUR (BEISPIEL FÜR NEUBAU/GEBÄUDE)



Internationale Reputation als Garant für die langfristige Werthaltigkeit des Zertifikates

Das DGNB-System ist eines der grossen drei internationalen Bewertungssysteme. Neben BREEAM (England) und LEED (USA) ist das DGNB-System das dritte grosse und weltweit angewendete System, welches auch eine hohe Reputation und Akzeptanz im CSR von international tätigen Unternehmen aufweist. Dieses wurde in Deutschland initiiert und ist darauf ausgerichtet ein passendes System für Europa zu schaffen, welches einerseits die unterschiedlichen Spezifikas (klimatische, bauliche, gesetzliche und kulturelle Besonderheiten) der verschiedenen Länder berücksichtigt und dennoch zu praktisch 100% mit dem Europäischen Nachhaltigkeitsstandard CEN/TC 350 übereinstimmt, an dem sich auch viele SIA-Normen orientieren.

Internationaler Erfahrungsaustausch

Innerhalb des internationalen World Green Building Council Netzwerks (WorldGBC), dem auch die SGNI angehört, gibt es eine Vielzahl von Länder-Councils, welche das DGNB-System unterstützen. Im internationalen Verbund besteht ein Austausch der Erfahrungen bei Entwicklung und Anwendung von Instrumenten, welche auf der DGNB-Systematik aufbauen oder mit dieser vergleichbar sind. Über den internationalen Vergleich ist es möglich, das System kontinuierlich zu verbessern und neue Themen zeitkonform zu integrieren um die Aktualität und Belastbarkeit des Systems zu stärken. Nachhaltigkeit ist ein Thema, das alle Länder der Welt betrifft.

Die SGNI als exklusiver Systempartner für die Schweiz

Die SGNI ist die exklusive Partnerorganisation der DGNB in der Schweiz. Als Systempartner ist die SGNI dafür verantwortlich, die international entwickelte Grundsystematik und Systemarchitektur so an Schweizer Normen und Rahmenbedingungen (Klimadaten, nationale Instrumente und Datenbanken, etc.) anzupassen, dass diese optimal für den Schweizer Markt anwendbar ist und auch langfristig bleibt. So können weltweit Gebäude nach gleichem Massstab und mit gleicher Systematik ausgezeichnet werden und sorgen so für Vergleichbarkeit, Transparenz und Sicherheit bei Investoren, Bauherren und Nutzerorganisationen (CSR).

DAS INTERNATIONALE PARTNERNETZWERK

EIN BEWERTUNGSSYSTEM MIT HOHER TRANSPARENZ UND ETHIK

Die Grundstruktur für die Zertifizierung, sei dies bei Areal, Gebäude oder Innenräumen, ist dieselbe, wenn auch mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Entscheidet sich ein Unternehmen oder Portfoliohalter für die Nutzung des Systems, so ist dieses in derselben Logik für sehr unterschiedliche Bereiche von Neubau, Modernisierung bis Gebäude im Betrieb nutzbar.

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 Schweizer DGNB-Zertifikat in Platin, Gold, Silber oder Bronze verliehen. Damit zeichnet die SGNI Gebäude und Areale aus, die Nachhaltigkeitskriterien in herausragender Weise erfüllen. Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen die Systeminhalte und Nutzungsprofile im Detail vor.

ETH Laborgebäude BSS, Basel
DGNB Vorzertifikat in Gold
Bauherr: ETH Zürich IB Immobilien
© Nickl & Partner Architekten Schweiz AG

International anerkannte Qualitätsstufen in Platin, Gold und Silber

Für jedes Kriterium des Schweizer 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, soziokulturelle und funktionale Aspekte sowie Technik gehen z.B. bei Gebäuden mit je 22,5% in die Gesamtbewertung ein, bei den Prozessen sind es 12,5%. Die Standortqualität bewertet inwiefern der Bauherr adäquat auf die lokalen Standortverhältnisse reagiert. Eine optimierte Standort-Bezugnahme ergibt weitere 5% in der Gesamtbewertung. Die zugrunde liegende Systematik korrespondiert vollständig mit dem Europäischen Nachhaltigkeitsstandard CEN/TC 350 als auch mit der SIA Norm 490 zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden.

Bewertungssystem mit integrierter Ethik

Hinter den einzelnen Bewertungsdimensionen stehen jeweils auch spezifische Akteursbedürfnisse, wie z.B. bei der Ökonomischen Qualität diejenigen des Investors nach langfristiger Wertstabilität und tiefen Lebenszykluskosten. Die faire Berücksichtigung aller Akteurs-Bedürfnisse wird beim DGNB-System über das Prinzip des Mindesterfüllungsgrades sichergestellt. Dies gewährleistet insbesondere bei Projektentwicklungen und komplexeren Projekten eine hohe allseitige Akzeptanz. Für die Zertifizierung auf der Qualitätsstufe Platin ist beispielsweise bei allen bewerteten Themengebieten ein Erfüllungsgrad von mind. 65% (entspricht Gold) notwendig.

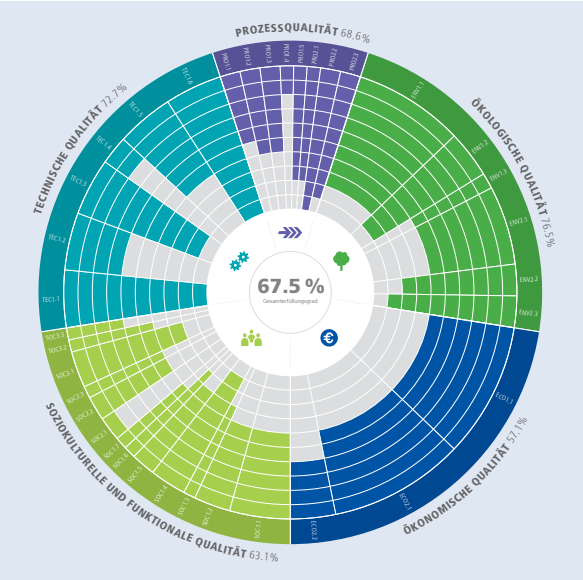
Jede Nutzung spezifisch und flexibel abbildbar und zertifizierbar

Um beim Schweizer DGNB-Zertifikat ein Höchstmass an Aussagekraft und Präzision zu erreichen, sind für alle Kriterien klare Zielwerte definiert. Jedes einzelne Kriterium kann entsprechend seiner dokumentierten oder berechneten Qualität bewertet werden. Sind spezifische Kriterien bei gewissen Nutzungen weniger bedeutend oder irrelevant, so werden diese weniger oder gar nicht gewichtet. Das Bewertungssystem funktioniert damit auch optimal bei Mischnutzungen und es kann zukünftig über eine definierte Methode sogar individuell auf beinahe beliebige Spezialnutzungen angepasst werden.

DIE DGNB BEWERTET NACH ERFÜLLUNGSGRADEN

Gesamt-erfüllungsgrad	Mindest-erfüllungsgrad	Auszeichnung
ab 50 %	**35 %**	**Silber**
ab 65 %	50 %	Gold
ab 80 %	65 %	Platin

DIE DGNB BEWERTUNGSGRAFIK



DIE SCHWEIZER DGNB-KRITERIEN DER SGNI – DAS PFLICHTPROGRAMM EINES PROFESSIONELLEN BAUHERRN ODER PORTFOLIOHALTERS

Das DGNB-System bewertet keine einzelnen Massnahmen, sondern die Gesamtperformance eines Gebäudes. Werden die Kriterien in herausragender Weise erfüllt, erhalten Neubauten und Bestandesimmobilien ein Zertifikat in Platin, Gold oder Silber. Die SGNI entwickelt ihr Zertifizierungssystem in Kooperation mit der DGNB laufend weiter und passt es an nationale und internationale Normen an. Die DGNB-Kriterien, deren Indikatoren, Berechnungs- und Messweisen sind international abgestützt und haben sich in weit über 1000 grossen Zertifizierungsprojekten weltweit bewährt.

Kriterien auf Ebene Gebäude

Management- und Prozessqualität

Analog zu anderen Instrumenten der Qualitätssicherung, sind diese Kriterien zu einer eigenen Gruppe zusammengefasst, welche sich entlang der Lebenszyklus-Logik gliedert:

Qualitätssicherung Strategie

- Bedarf & Strategische Planung (PRO1.1)

Qualitätssicherung Planung

- Integrale Planung & Konsultation (PRO1.2)
- Holistische Planung & Konzeptionierung (PRO1.3)
- Nachhaltigkeit in Ausschreibung & Vergabe (PRO1.4)
- Optimale Nutzung & Bewirtschaftung (PRO1.5)
- Verfahren zu Städtebau & Architektur (PRO1.6)

Qualitätssicherung Bauausführung

- Baustelle & Bauprozess (PRO2.1)
- Qualitätssicherung der Bauausführung (PRO2.2)
- Inbetriebnahme & Optimierung (PRO2.3)
- Nutzerkommunikation (PRO2.4)
- FM-gerechte Planung (PRO2.5)

Qualitätssicherung Betrieb

- Nachhaltigkeitsstrategie & Kommunikation (PRO9.1)
- Nachhaltiges Gebäudemanagement (PRO9.2)

Ökologische Qualität

Klimaschutz

- Ökobilanz-Umwelt (ENV1.1a)

Materialien und Risikostoffe

- Risiken für die lokale Umwelt (ENV1.2)
- Verantwortungsbewusste Ressourcengewinnung (ENV1.3)

Ressourceninanspruchnahme

- Ökobilanz-Energieverbrauch (ENV2.1>ENV1.1b)
- Trinkwasserbedarf & Abwasseraufkommen (ENV2.2)
- Flächeninanspruchnahme (ENV2.3)

Natur und Landschaft

- Biodiversität (ENV2.4)

Soziokulturelle & Funktionale Qualität

Wohlbefinden & Gesundheit

- Thermischer Komfort (SOC1.1)
- Innenraumluftqualität (SOC1.2)
- Akustischer Komfort (SOC1.3)
- Visueller Komfort (SOC1.4)
- Einflussnahme des Nutzers (SOC1.5)

Diversität & Kommunikation

- Aufenthaltsqualitäten (SOC1.6)

Sicherheit & Barrierefreiheit

- Sicherheit (SOC1.7)
- Barrierefreiheit (SOC2.1)

Gestalterische & Baukulturelle Qualität

Architektur und Gestaltung machen neben allen anderen Nachhaltigkeits-Aspekten eine Immobilie ebenfalls wertvoll und fördern die Identifikation mit dem Gebäude. **Separate Bewertung** der gestalterischen und baukulturellen Bezugnahme-Qualität von:

- Architektur, Raum- & Objektgestaltung,
- Qualität der Materialisierung und
- Ortsspezifische Kunst (Kommunikationsangebot)

Ökonomische Qualität

Ökonomische Performance (LCC)

- Lebenszykluskosten (ECO1.1)

Flexibilität

- Flexibilität & Transformationsfähigkeit (ECO2.1)

Werterhalt (SW/OT)

- Marktfähigkeit (ECO2.2)

Technische Qualität

Bei der DGNB-Systematik sind die technischen Aspekte in einer eigenen Gruppe zusammengefasst, da die entsprechenden Kriterien ökologische, ökonomische als auch soziale Implikationen aufweisen und deshalb einer eigenen Gruppe zugewiesen werden, welche insbesondere auch die Bedürfnisse aus dem Gebäudebetrieb zusammenfasst.

Bauteile & Gebäudetechnik

- Brandschutz (TEC1.1)
- Schallschutz (TEC1.2)
- Qualität der Gebäudehülle (TEC1.3)
- Einsatz & Integration von Gebäudetechnik (TEC1.4)
- Reinigungsfreundlichkeit (TEC1.5)
- Rückbau- & Recyclingfreundlichkeit (TEC1.6)
- Immissionsschutz (Lärm/Licht) (TEC1.7)

Infrastrukturen

- Mobilitätsinfrastrukturen (TEC3.1)
- Sicherheitsinfrastrukturen (Objektschutz) (TEC3.2)

Information & Digitalisierung

- Objektinformationen (BWD) (TEC4.2)
- Virtuelle Repräsentation (BIM) (TEC4.2)
- Smart Data Management (TEC4.3)

Standort-Qualität

Standortaspekte sind für den Gebäudewert z.T. sehr bedeutend. Im aktuellen DGNB-System werden diese deshalb mitbewertet. Dabei geht es aber nicht darum raumplanerische oder baugesetzliche Regelungen zu ersetzen. Im Schweizer DGNB-System der SGNI wird der Bauherr dort belohnt, wo er Massnahmen ergreift, um problematische Standortaspekte im Rahmen der ihm zur Verfügung stehenden Mittel zu verbessern.

Resilienz

- Gefahrenkompensation (Resilienz) (SITE1.1)

Synergien

- Ausstrahlung auf Quartier (SITE1.2)

Integration Infrastruktur

- Integration Verkehr / Infrastruktur (SITE1.3)

Nutzungsdiversität

- Beitrag lokales Nutzungsangebot (SITE1.4)

Insgesamt ist das System in **7 sich logisch ergebende Kriteriengruppen** gegliedert, welche insgesamt aus **22 klar definierten Themen** bestehen. Die Kriterien-Anzahl für Neubau ist in der aktuellen Version 2018 auf **die wichtigsten 45 Nachhaltigkeits-Aspekte** beschränkt, welche alle Themen aus der Nachhaltigen Entwicklung, dem Life Cycle Management und der Digitalisierung abdecken.

Diese bilden **das "Pflichtprogramm" für einen professionellen Bauherrn oder Portfoliohalter.**

EIN BEWERTUNGSSYSTEM FÜR ALLES VOM NEUBAU, MODERNISIERUNG BIS BETRIEB

Die Grundstruktur für die Zertifizierung, sei dies bei Areal, Gebäude oder Innenräumen, ist dieselbe, wenn auch mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Entscheidet sich ein Unternehmen oder Portfoliohalter für die Nutzung des Systems, so ist dieses in derselben Logik für sehr unterschiedliche Bereiche von Neubau, Modernisierung bis Gebäude im Betrieb nutzbar.

Nachfolgend erhalten Sie eine kurze Darstellung der bereits entwickelten und zur Zertifizierung bereitgestellten Nutzungsprofile (Stand Januar 2018).

Büro- und Verwaltungsgebäude

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.

Wohngebäude

Ein Fokus der Bewertung von Wohngebäuden 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.

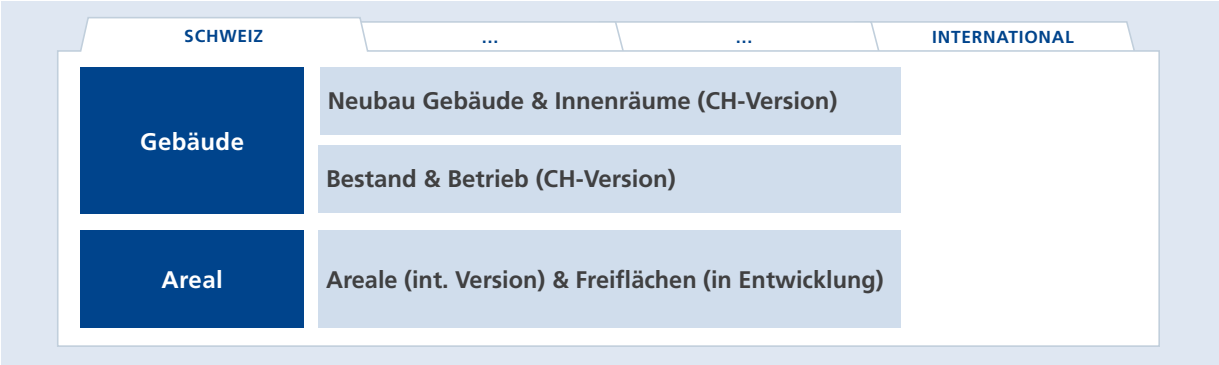
Hotelbauten

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 wird auch die jeweilige Sterne-Kategorie berücksichtigt und die Standortqualität entsprechend der Nutzung bewertet: Die Anforderungen an Stadthotels mit verkehrsgünstiger Infrastruktur unterscheiden sich von denen abgelegener Landhotels. Einen weiteren wichtigen Aspekt stellen die Betriebs- und Unterhaltskosten dar, die vor allem in der Vor- und Entwurfsplanung eines Objekts festgelegt werden.

Handelsbauten

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. Bei der Bewertung von Einkaufszentren werden in erster Linie die Erschliessungs-, Versorgungs- und Bewirtschaftungsflächen einschliesslich des Ausbaus betrachtet. Der

ANWENDUNGSMÖGLICHKEITEN DES DGNB-ZERTIFIZIERUNGSSYSTEMS



Aspekt Familienfreundlichkeit nimmt in diesem Nutzungsprofil ebenfalls eine zentrale Rolle ein.

Bildungsbauten

Dieses Nutzungsprofil wird für Kindergärten, Schulen, Weiterbildungseinrichtungen sowie Universitätsgebäude und deren Räume, die hauptsächlich für Seminare, Vorlesungen oder als Klassenzimmer genutzt werden, angewendet. 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 dagegen nicht betrachtet. Die Gestaltung von Aussenanlagen wird aufgrund ihrer hohen Bedeutung für Nutzer bei der Bewertung berücksichtigt.

Laborgebäude

Laborgebäude werden für Labortätigkeiten sowie für Büro- und Verwaltungstätigkeiten genutzt. Diesen beiden Anwendungen trägt das Nutzungsprofil Neubau Laborgebäude Rechnung. Die belastbare Vergleichsgrundlage für die vielfältigen Nutzungsarten von Laboren bildet ein virtuelles Laborgebäude. Es definiert technische Mindestvorgaben und Konstruktionsanweisungen. Da in Laboren auch ein hoher Anteil an Prozessenergiebedarf besteht, bildet das anwendungsorientierte Nutzungsprofil diesen Wert in der Zertifizierung ab. Ein besonderer Schwerpunkt liegt im Sicherheits- und Abfallkonzept. So kann sichergestellt werden, dass keine problematischen Stoffe ungeschützt in die Umwelt gelangen können.

Spitäler und Kliniken (Gesundheitsbauten)

Gerade im Gesundheitswesen werden an Immobilien sehr spezifische Anforderungen gestellt. Mit dem neuen Nutzungsprofil können Sie Gesundheitsbauten 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 krankenhausspezifische 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.

Pont Rouge, Bâtiment B1, Genf
DGNB Vorzertifikat in Gold
Bauherr: SBB AG Immobilien
© SBB CFF FFS

ZERTIFIZIERUNG NACHHALTIGER INNENRÄUME

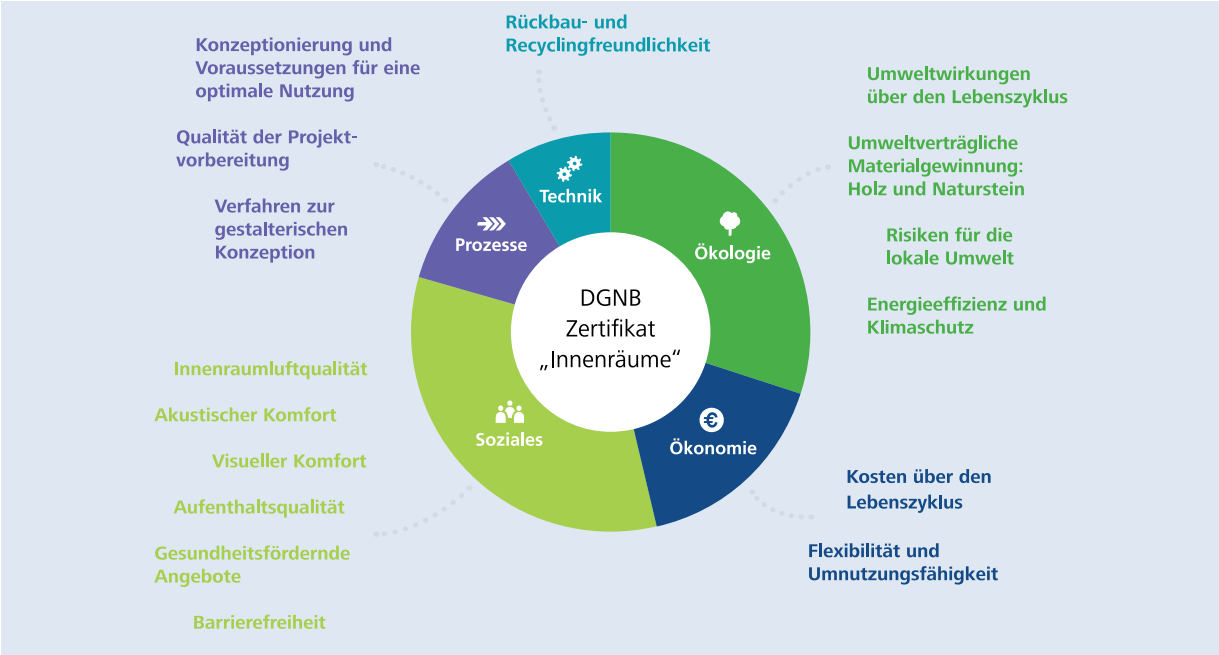
Das DGNB-Zertifikat für Innenräume vereint alle relevanten Aspekte eines nachhaltigen Ausbaus von Innenräumen, inklusive der eingebrachten Baustoffe und Baumaterialien sowie der Möblierung der Räume. Gesundheit, Komfort und Wohlbefinden sind ureigene Bedürfnisse des Menschen. Das DGNB-Zertifikat für Innenräume fokussiert auf diese Bedürfnisse und schafft damit die Basis für langfristigen Unternehmenserfolg.

90 Prozent unserer Zeit verbringen wir 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.
Dieses Nutzungsprofil eignet sich für Projekte, die nur einen Teil eines Gebäudes betrachten, wie den Ausbau einer Ladenfläche oder einer Büroetage. Aktuell wird das Nutzungsprofil Innenräume für Büro und Verwaltung sowie Supermärkte, Discounter oder Shoppingcenter angewendet.

Bewusst reduziert und praxisnah ist die Nachweisführung gehalten, zudem ist mit 16 Kriterien bei Büro und Verwaltung bzw. 13 Kriterien bei Shopping der Umfang der Zertifizierung entsprechend gering.
Das System ist 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.

Das System kann als Planungstool genutzt werden und richtet sich an Innenarchitekten, Mieter und Bauherren für Objekte mit hohem Ausbaustandard.

MIT 16 THEMEN ZUM OPTIMIERTEN MIETERAUSBAU



ZERTIFIZIERUNG "GEBÄUDE IM BETRIEB"

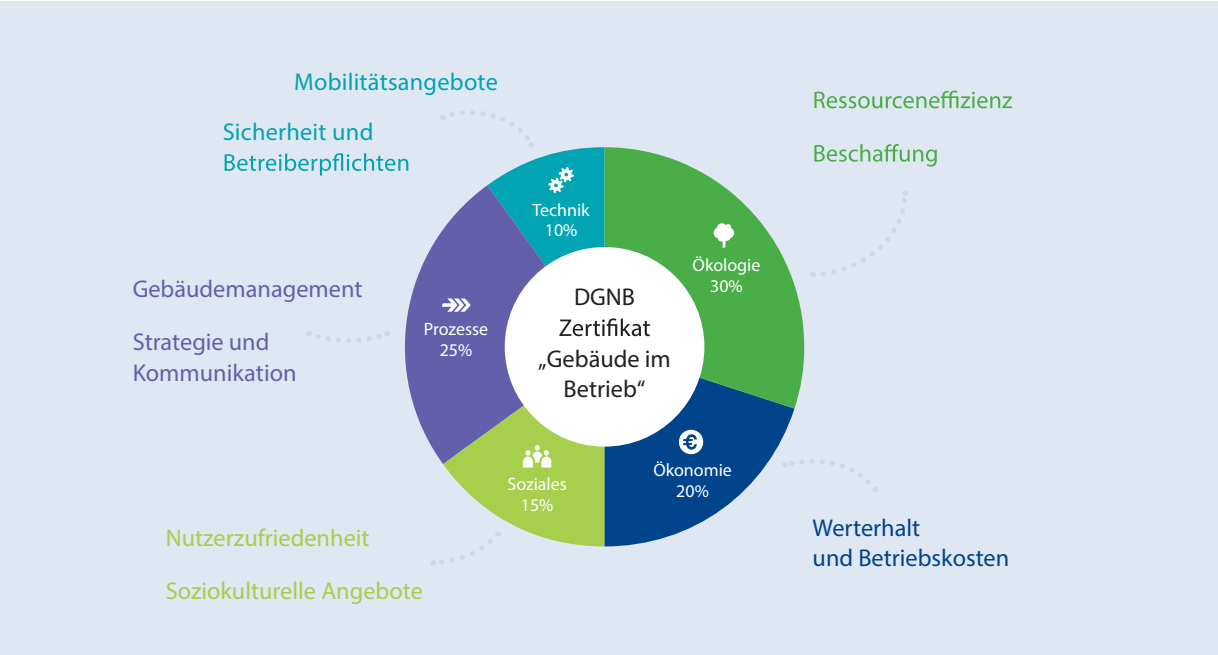
Das Nutzungsprofil "Gebäude im Betrieb" ergänzt die bestehenden DGNB-Zertifikate um die Bewertung von bestehenden Gebäuden mit dem Fokus auf betriebsrelevante Aspekte. Dabei fliessen der Umgang der relevanten Akteure mit wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekten sowie vorliegende Gegebenheiten in unterschiedlicher Gewichtung in die Bewertung ein: Prozesse und Aktivitäten des Betreibers, Umsetzung relevanter Nachhaltigkeitsthemen durch den Nutzer, gebäudespezifische Nachhaltigkeitsaspekte.

Der Aufbau des DGNB-Zertifikats für Gebäude im Betrieb unterstützt Gebäudebetreiber und Eigennutzer dabei, einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess für die wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte ihres Gebäudes zu etablieren. Bei der Entwicklung der Bewertungskriterien und der jeweiligen Anforderungen standen daher Fragen der Beeinflussbarkeit und Verbesserung unter Berücksichtigung der relevanten Gebäudequalitäten im Vordergrund. Jedes Kriterium folgt der gleichen, auf bewährten Management-Prozessen basierenden Struktur und jedem Indikator sind die Verantwortlichkeiten bzw. Geltungsbereiche klar zugeordnet (Gebäude, Betrieb, Nutzer).

Diese Zertifizierung eignet sich insbesondere auch für die kostengünstige Zertifizierung ganzer Gebäude-Portfolios. In einem Basis-Paket können diejenigen Aspekte zusammengefasst werden, welche gemeinsam für einen Teil oder das gesamte Portfolio relevant sind. So müssen dann nur noch individuelle Aspekte wie Medienverbräuche oder Betriebskosten-Themen etc. separat betrachtet werden.

Das Instrument hilft die Nachhaltigkeits-Qualität des gebäudebezogenen Facility- und Immobilien-Managements mit den damit verbundenen Betriebsprozessen objektiv und nach aussen sichtbar zu machen und bildet eine optimale Grundlage für das entsprechende CSR-/Umweltreporting.

MIT 9 THEMEN ZUM OPTIMIERTEN GEBÄUDEMANAGEMENT



DIE EIGENSCHAFTEN DES SYSTEMS IM ÜBERBLICK

Internationale Reputation

Die Bewertung erfolgt mit sehr hoher Transparenz und nach international anerkannten Standards. Es erfolgt kein Greenwashing. Das Zertifikat geniesst eine hohe Glaubwürdigkeit auf dem Markt. Nationale wie internationale Reputation sind vorhanden.

Integrierte Ethik – Sichten-Einbezug

Im System sind die Bedürfnisse aller Akteure klar deklariert und als Kriterien-Cluster logisch zusammengefasst. Die Mehrwerte lassen sich klar zuordnen. Die Zielgruppenspezifische Kommunikation wird vereinfacht und gezielt möglich.

Performancebasierte Bewertung

Die Kriterien sind performance-orientiert ausgerichtet. Es werden nicht primär Massnahmen verlangt sondern deren Wirkung wird wirkungs- und ergebnisorientiert gemessen und bewertet. Die architektonische Gestaltung wird nicht eingeschränkt.

Durchgängiger Life Cycle-Ansatz

Die Stufen Vorzertifikat, Zertifikat, Gebäude im Betrieb und Modernisierung sind auf Stufe der Kriterien systemisch aufeinander abgestimmt. Das System unterstützt damit eine ganzheitliche Optimierung der Immobilien über den gesamten Lebenszyklus.

Optimale Nutzung digitaler Modelle (BIM)

Aufgrund der Performance-Orientierung der Kriterien können diese optimal mit BIM unterstützt werden. Die Kosten für die Zertifizierung werden dadurch massgeblich gesenkt und Investitionen in BIM doppelt werthaltig gemacht.

Integration in Schweizer Prozesslandschaft

Durch die Abstimmung der Bewertungs-Kriterien an SIA-Normen und in der Schweiz gängige Nachweis-Formen und Instrumente ist eine optimale Nutzung von Synergien mit Standard-Nachweisen möglich.

Hohe Bandbreite von verfügbaren Nutzungsprofilen

Mit dem DGNB-System kann eine grosse Bandbreite von Nutzungen bewertet werden. Zukünftig werden auch nicht standardmässig bewertbare Nutzungsarten nach einer definierten Methode (in Entwicklung) bewertbar sein. Das System eignet sich auch zur Bewertung von Immobilien mit Mischnutzung oder zur Bewertung auf Portfolio-Ebene.

Logische Kriterienclusterung

Die ca. 45 Kriterien sind logisch in 7 Gruppen so geclustert, dass nicht zuviele Kriterien in eine spezifische Gruppe fallen, so dass deren Aussagekraft verloren geht. Zielkonflikte werden damit rasch transparent und deren Lösung im Prozess wird unterstützt.

Intelligente Kriteriengewichtung

Eine intelligente Kriteriengewichtung ist das A & O eines nachhaltig wirkenden Optimierungssystems. Wissenschaftlich und international als wichtig erachtete Kriterien (wie Lebenszykluskosten, Ökobilanzierung, Risikostoffe, etc.) besitzen auch ein hohes Gewicht im Rahmen der Gesamtbewertung. Die DGNB-Kriteriengewichtung ist langjährig erprobt und mit mehr als 1000 weltweiten Gebäudebewertungen hinsichtlich Belastbarkeit optimiert.

Phasengerechtigkeit und Qualitätssicherung

Durch die lifecycle-orientierten und phasengerecht gestalteten Prozesskriterien wird die Qualitätssicherung beim Planungs- wie Bauprozess optimal unterstützt. Die beteiligten Bauunternehmen erhalten einen objektiven Leistungsausweis.

KBOB-Bauwerksdokumentation Struktur

Die im Rahmen der Zertifizierung erstellten Dokumente werden nach der KBOB-BWD geordnet und können damit vom Betreiber optimal strukturiert übernommen und weitergenutzt werden.

Ansicht Behandlungstrakt

© Herzog & de Meuron Ltd

Kinderspital Zürich
DGNB Vorzertifikat in Platin
Bauherr: Kinderspital Zürich - Eleonorenstiftung

© Herzog & de Meuron Ltd

Ansicht Forschungstrakt

© Herzog & de Meuron Ltd

DIGITALISIERUNG UND NACHHALTIGKEIT IM VERBUND

Bauprojekte werden in der Schweiz mittlerweile immer öfters mit BIM unterstützt. Im Rahmen des Building Information Modellings wird ein virtuelles Gebäudemodell des geplanten oder bestehenden Gebäudes erzeugt, mit welchem Planungs- und Bauprozesse digital unterstützt und optimiert werden können. Die mit dieser Methode verbundenen zeitlichen und finanziellen Aufwände sind jedoch nicht unerheblich. Das Schweizer DGNB-System der SGNI ist stark performance-orientiert und kann deshalb die aus BIM resultierenden Informationen optimal nutzen und langfristig werthaltig machen.

Objektinformationen (Bauwerksdokumentation)

Die Qualität der gebäudebezogenen Informationen wird immer bedeutender und definiert zukünftig den Wert eines Gebäudes mit. Fehlen wichtige Informationen, so bestehen Unsicherheiten, welche aus Sicht des Risiko-Managements zukünftig rasch zu realen Abwertungsverlusten führen können. Die intelligente Strukturierung der Dokumente (nach dem Schweizer BDM Standard) gewährleistet, dass bei einer späteren optionalen Rezertifizierung alle relevanten Dokumente, systematisch identifiziert und gefunden werden können.

Virtuelle Repräsentation (BIM)

Die Qualität der virtuellen Repräsentation des Gebäudes über BIM wird immer bedeutender und ist entscheidend für eine systematische Optimierung der Nachhaltigkeit einer Immobilie über deren Lebenszyklus.

BIM ist eine Methode, die Planungsteams in allen Phasen bei der integralen Planung und Realisierung von Bauwerken unterstützt. Sie beruht auf der Nutzung digitaler Bauwerksmodelle (Building Information Model) und Prozessen zur Erstellung und Nutzung dieser Modelle (Building Information Modelling).

Damit ist sie eine Antwort auf die steigenden Anforderungen an den Planungsprozess und die zunehmende Zahl der Beteiligten. Ihre Wirksamkeit hängt direkt von der Qualität der Zusammenarbeit ab. Diese resultiert aus geeigneten Arbeitsmethoden, Führungsprozessen und der Nutzung der technologischen Möglichkeiten.

Digitale Bauwerksmodelle erschliessen entscheidungsrelevante Informationen, die mit herkömmlichen Planungsmethoden schwer oder gar nicht zugänglich sind. Zudem lassen sich zahlreiche Entwurfs- und Konstruktionsvarianten darstellen und überprüfen. Ein wesentlicher Vorteil liegt folglich darin, dass die Leistungsfähigkeit von Bauwerken bereits in frühen Planungsphasen relativ verbindlich überprüft werden kann. Dies führt zu klaren Entscheidungen und schafft Sicherheit für den weiteren Planungsverlauf.

Smartes Datenmanagement (Smart Building)

Gebäudebezogene Daten aus Nutzung und Betrieb, sogenannte „Smart Data's" werden in Zukunft immer bedeutender. Diese sind entscheidend für eine systematische Optimierung der Nachhaltigkeit einer Immobilie im Zusammenspiel von Gebäude, Nutzung und Betrieb über deren Lebenszyklus. Smart bedeutet in diesem Zusammenhang, dass sich deren Bedeutung und Nutzwert aus einem Zusammenspiel von Gebäude und Nutzung, Nutzung und Betrieb sowie Betrieb und Gebäude erschliesst. Welche Daten von wem für wen und für was zur Verfügung stehen, ist in der Praxis über entsprechende Green Lease, Green FM oder die gewerksweise Service- und Providerverträge, etc. geregelt. Diese Daten werden jedoch für ein optimiertes facilitäres Life Cycle Management wie für zukünftige Rezertifizierungs-, CSR- oder QM-Prozesse in zunehmendem Masse relevant. Das entsprechende DGNB-Kriterium fokussiert dabei auf die Qualität der gebäudetechnik-basierten Datengenerierung.

Franklinturm, Zürich Oerlikon
DGNB Vorzertifikat in Platin
Bauherr: SBB AG Immobilien
© SBB CFF FFS

Andreasturm, Zürich Oerlikon
DGNB Vorzertifikat in Platin
Bauherr: SBB AG Immobilien
© SBB CFF FFS

MEHRWERTE FÜR ALLE BETEILIGTEN IM IMMOBILIEN-LEBENSZYKLUS – DAS ERFOLGS-GEHEIMNIS DES SCHWEIZER DGNB-SYSTEMS

Das Schweizer DGNB-System der SGNI ist so aufgebaut, dass die Bedürfnisse aller beteiligten Akteure im Lebenszyklus von Immobilien gleichberechtigt und fair berücksichtigt werden. Diese integrierte Ethik ist denn auch ein wichtiger Erfolgsfakor und Basis der langfristigen Werthaltigkeit des Zertifikates. Über eine Zertifizierung können diese Mehrwerte systematisch, neutral und für Alle sichtbar gemacht werden.

Mehrwerte für Investoren & Bauherren: Werte sichern – Risiken senken

- **Qualität von Anfang an:** Mit dem DGNB-Vorzertifikat haben Bauherren und Nutzer schon in der frühen Planungsphase die Sicherheit, dass die Leistungsziele eines Gebäudes bei dessen Fertigstellung erreicht werden können.
- **Ökonomie gleichgewichtet:** Die Relevanz der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit eines Gebäudes wird ebenso bedeutend eingestuft wie die Relevanz der ökologischen, soziokulturellen und technischen Aspekte.
- **Marktchancen erhöhen:** Das DGNB-Zertifikat erfüllt alle Anforderungen von international gängigen CSR-Richtlinien und 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.
- **Finanzierung vereinfachen:** Die Aussicht auf ein DGNB-Zertifikat ermöglicht schnellere und günstigere Kreditvergaben.
- **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.

Mehrwerte für Eigentümer & Portfoliohalter: Qualitätssicherung mit System

- **All-inclusive-Lösung:** Der Bauherr braucht nur einmal zu definieren, welches Gebäudequalitätsniveau bei Neubau oder Betrieb erreicht werden soll. Die Zielerreichung wird über den Zertifizierungsprozess gesteuert.
- **Präzise Anforderungen:** Über das DGNB-System lassen sich die Nachhaltigkeits-Anforderungen von Eigentümer, Portfoliohaltern und Bauherren präzise definieren.
- **Ideales QS-Instrument:** Eine Zertifizierung mit dem DGNB-System beinhaltet eine professionelle Qualitätssicherung während Planung, Bau und Betrieb.
- **Professionelle Kommunikation:** Ideales Kommunikationsinstrument zu Nutzern, Betreibern, Mitarbeitern und Kunden beim Thema Nachhaltigkeit.

Mehrwerte für Nutzer/-organisationen & Mieter: Mehr Lebensqualität – Weniger Nebenkosten

- **Gesunde Nutzer:** Das DGNB-System berücksichtigt das Wohlbefinden und die Gesundheit der Gebäudenutzer, Krankenstände 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 Prozessoptimierungen im Betrieb. So können Nebenkosten durch eine nachhaltige Planung langfristig reduziert werden.
- **Für die nächsten Generationen:** DGNB zertifizierte Gebäude sind ressourcenschonend gebaut, tragen weniger zu Treibhausgasemissionen bei und können grossteils dem Rohstoffkreislauf wieder zurückgeführt werden. Damit schützen sie aktiv unsere Umwelt.

Mehrwerte für Betreiber: Optimale Basis für ein nachhaltiges Facility Management

- **Planungs- und baubegleitendes Facility Management:** Die Anforderungen aus dem Betrieb können bereits bei der Planung adäquat formuliert und definiert werden. Die Prozess-Kriterien stellen die entsprechende Umsetzung sicher.
- **Präzise Anforderungen:** Über das DGNB-Zertifikat "Gebäude im Betrieb" lassen sich die wesentlichen Anforderungen an einen nachhaltigen Betrieb adäquat abbilden, überprüfen und sichtbar machen. Diese bilden eine optimale Basis für ein kontinuierliches und professionelles Verbesserungs-Management.
- **Präzise Benchmarks:** Wesentliche Kennwerte wie z.B. die Medienverbräuche, Betriebskosten, etc. können systematisch erfasst werden und ermöglichen eine präzise Benchmark-Bildung.

Mehrwerte für Planer & Architekten: Höhere Planungseffizienz – Weniger Aufwand

- **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 einzelne Massnahmen, und fördert damit innovative Gebäudekonzepte.

Mehrwerte für Produkthersteller: Relevanz von Bauprodukten – Klare Orientierung

- **Klare Innovationspotenziale:** Entlang dem Kriterienkatalog zeigt das DGNB-System Herstellern auf, inwiefern Bauprodukte Einfluss auf die Nachhaltigkeit eines Gesamtprojektes nehmen. Damit können Produkte gezielt unter dem Blickwinkel der Nachhaltigkeit und eines optimierten produktbezogenen Life Cycle Managements weiterentwickelt und optimiert werden.

DER BAUHERR DEFINIERT SEIN ZIEL FÜR DIE GEBÄUDEQUALITÄT SEINER IMMOBILIEN – DER WEG ZUM SCHWEIZER DGNB-ZERTIFIKAT DER SGNI IN VIER EINFACHEN SCHRITTEN

Das Schweizer DGNB-System der SGNI bietet dem Bauherren, Eigentümer oder Portfoliohalter ein intelligentes Instrument, um über systematische Optimierungsprozesse sein angestrebtes Qalitätsziel zu erreichen.

Sie möchten ein Gebäude mit dem Schweizer DGNB-System nachhaltig planen, bauen, betreiben und auszeichnen lassen? Die SGNI hat einen klaren Ablauf dafür definiert, der sowohl bei der Zertifizierung als auch bei der Vorzertifizierung Anwendung findet. 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 in vier Schritten:

1. Vorbereitung und Anmeldung: Zunächst wendet sich der Auftraggeber an einen zugelassenen Auditor der SGNI, der sein Projekt von Anfang an begleitet und ihn von der Anmeldung zur Zertifizierung bis zum Abschluss des Prozesses unterstützt. Nach der Projektanmeldung schliesst der Auftraggeber einen Zertifizierungsvertrag mit der SGNI ab. Zwischen SGNI und Auditor besteht kein Vertragsverhältnis. Das gewährleistet die grösstmögliche Objektivität der SGNI Prüfstelle bei der Zertifizierung. Durch die kontinuierliche Weiterbildung der Auditoren sichert die SGNI die Qualität der Auditorenarbeit.

2. Einreichung: Der Auditor stellt die nötigen Unterlagen zur Bewertung des Gebäudes zusammen und schätzt anhand des Schweizer DGNB-Kriterienkatalogs die Nachhaltigkeit des Gebäudes ein. Daraufhin reicht er alle erforderlichen Unterlagen und Nachweise zur Konformitätsprüfung bei der SGNI Zertifizierungsstelle ein.

3. Konformitätsprüfung: Unabhängige Prüfer der SGNI führen die inhaltliche Konformitätsprüfung der Unterlagen durch. Daraufhin verschickt die SGNI ihren Prüfbericht an den Auditor. Dieser schickt seine Stellungnahme zurück an die SGNI und legt bei Bedarf weitere Unterlagen bei. Dann prüft die SGNI 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 vom Zertifizierungsausschuss der SGNI bestätigt. In der Regel dauert dieser Prozess sechs bis acht Wochen.

4. Ergebnis und Verleihung: Nach Freigabe der Ergebnisse verschickt die SGNI eine Mitteilung über das Zertifizierungsergebnis an Auftraggeber und Auditor. Abschliessend verleiht die SGNI das DGNB-Vorzertifikat oder Zertifikat für das entsprechende Projekt. Um dies für Sie besonders öffentlichkeitswirksam zu präsentieren, findet die Verleihung in der Regel bei aufmerksamkeitsstarken Veranstaltungen wie Messen, Kongressen oder der Einweihung des Gebäudes als SGNI Ortstermin statt.

ZERTIFIZIERUNGSGEBÜHREN.

Generell umfassen die Zertifizierungsgebühren die Abwicklung des gesamten Zertifizierungsprozesses von Seiten der SGNI. Hierzu zählen die beiden ersten Prüfungsrunden der Konformitätsprüfung. Besteht der Auditor bzw. Bauherr auf darüberhinausgehende Prüfungen der Unterlagen, wird hierfür bis zu 10 Kriterien eine weitere Gebühr von Fr. 3'500.- netto von Seiten der SGNI in Rechnung gestellt. Für jedes weitere zu prüfende Kriterium werden Fr. 900.- netto in Rechnung gestellt. Die Konformitätsprüfung kann erst dann erfolgen, wenn alle Zertifizierungsgebühren zuvor beglichen wurden.

Honorarkosten für die Auditorenleistungen sind nicht in den Zertifizierungsgebühren enthalten. Diese Kosten sind stark projektabhängig und werden separat in einem Vertrag zwischen Bauherr und Auditor vereinbart. Der Auditor wird seinen Auftraggeber zudem über gegebenenfalls zusätzlich anfallende Kosten wie beispielsweise weitere erforderliche Planungsleistungen von Fachplanern etc. informieren.

ÜBERSICHT DER ZERTIFIZIERUNGSGEBÜHREN DER SGNI (STAND JANUAR 2018)

Adaptierte Nutzungsprofile				
Projektgrösse [GF in m²]	< 4 000 m²	4 000 bis 20 000 m²	= 20 000 m²	20 000 bis 80 000 m²
Vorzertifikat (Projekt in Planung/ Ausführung)	Fr. 4 000	Fr. 4 000 + Fr. 0.65/m² ab 4 000 m²	Fr. 14 400	Fr. 14 400 + Fr. 0.20/m² ab 20 000 m²
Zertifikat (Fertiggestellte Projekte)	Fr. 6 000	Fr. 6 000 + Fr. 1.40/m² ab 4 000 m²	Fr. 28 400	Fr. 28 400 + Fr. 0.40/m² ab 20 000 m²

Bandbreite der Zertifizierungsgebühren der SGNI am Beispiel von Mitgliedspreisen für ein Zertifikat.
Genauere Informationen auf www.sgni.ch

Die Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft SGNI ist seit 2010 Kooperationspartner der DGNB und besteht als Verein aus einem Netzwerk von Kompetenzpartnern für das Nachhaltige Planen, Bauen, Nutzen und Betreiben.

In diesem Sinne danken wir allen Unterstützern für deren Engagement, sei dies als Initiativ-Mitglied, Firmen- oder Einzelmitglied wie auch als Consultant oder Auditor.

Initiativmitglieder
A.I.A. GmbH
Basler & Hofmann West AG
Bau- und Umweltchemie AG
CADMEC AG
Ernst Basler + Partner AG
Gartenmann Engineering AG
Lemon Consult GmbH
MOVE CONSULTANTS AG
RESO Partners AG
Stadt Zürich Geschäftsstelle Energie-Coaching – Umwelt- und Gesundheitsschutz
Hydro Building Systems Switzerland AG

Firmenmitglieder
Armstrong Metalldecken AG
Buchhofer AG
Büro für Nachhaltigkeit am Bau
corpus cognito
CSD Ingenieure GmbH Berlin
Denkgebäude AG
DURRER SYSTEMS Oberflächentechnik GmbH
E4tech Software SA
EK Energiekonzepte AG
ETH Zürich, Infrastrukturbereich Immobilien
EVOLVE SA
Frutiger AG Immobilienentwicklung
Grolimund + Partner AG
Halter AG Immobilien
intep – Integrale Planung GmbH
konzeptS GmbH
LIDL Schweiz DL AG
Losinger Marazzi AG
Mobimo Management AG
PBK AG
PORR Suisse AG
SBB AG Immobilien
SINOVIS AG
UBS Fund Management (Switzerland) AG
Urs Amsler GmbH

Société Suisse pour un Marché Immobilier Durable
Società Svizzera per un Mercato Immobiliare Sostenibile
Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft

SGNI
Schweizer Gesellschaft für
Nachhaltige Immobilienwirtschaft

Postfach
CH-8021 Zürich
Phone +41 (0)58 934 55 38
E-Mail: info@sgni.ch
www.sgni.ch