

# 10 Tipps, wie Sie Ihre Nachhaltigkeitszertifizierung erfolgreich machen!



Bild 1: BREEAM-Zertifikatsübergabe an Aurelis auf der EXPO REAL 2013

Von  
Masterplan Value Partner LLP  
Scanbox #00472  
Ehrenbergstraße 16a  
10245 Berlin

## Inhalt

---

1. Setzen Sie auf das „richtige“ Zertifizierungssystem!.....	3
2. Starten Sie so früh wie möglich mit der Zertifizierung! .....	3
3. Setzen Sie sich ein realistisches Zertifizierungsziel! .....	4
4. Machen Sie die Zertifizierung nicht zur reinen Protokollierung!.....	4
5. Wählen Sie einen interdisziplinär ausgebildeten Projektmanager als Auditor!5	
6. Nutzen Sie das Potenzial Ihrer Fachplaner und Bauunternehmen! .....	5
7. Nehmen Sie das Zertifizierungsziel in die Planer- und Bauverträge auf!.....	5
8. Vermeiden Sie konkurrierende Ordnungssysteme! .....	6
9. „Stellen Sie Ihr Licht nicht unter den Scheffel“!.....	6
10. Vermeiden Sie Kostenüberschreitungen bei der Zertifizierung! .....	7

## **1. Setzen Sie auf das „richtige“ Zertifizierungssystem!**

---

Aktuell können Sie zwischen verschiedenen Zertifizierungssystemen wählen, wie beispielsweise DGNB, LEED, BREEAM, o.a. die je nach Einsatzzweck, Land und Projektkonstellation unterschiedliche Vorzüge haben.

In erster Linie sollte das einzusetzende Zertifizierungssystem zunächst mit den landesspezifischen gesetzlichen Vorgaben, Normen sowie der Baukultur harmonieren. Nur dann lässt es sich effizient anwenden und durch die Zuarbeit der beteiligten lokalen Fachplaner füllen.

Natürlich ist die Qualität des Zertifizierungssystems - Sinnhaftigkeit von Benchmarks, fachliche Aktualität und Umfang - ein nicht minder wichtiges Entscheidungskriterium. Hier empfiehlt es sich den aktuellen Entwicklungsstand des Zertifikats und die Eignung für die vorliegende Projektkonstellation (Büro, Einzelhandel, Wohnen; Bestand, Neubau, Denkmal, etc.) genauestens zu prüfen.

Sofern eine Zertifizierung vornehmlich aus Marketingsgründen durchgeführt werden soll, gilt es, die Bekanntheit des favorisierten Zertifizierungssystems bei der avisierten Zielgruppe – also den Investoren und Mietern - zu erkunden.

Die Zertifizierungssysteme LEED und BREEAM zählen aufgrund ihrer längeren Geschichte (entwickelt 1994 bzw. 1990) international zu den bekannteren Systemen. Sofern die Zielgruppe nicht eindeutig definiert werden kann, empfiehlt es sich, die Dokumentation des Projektes so zu strukturieren, dass, beispielsweise nach einer Erstzertifizierung nach DGNB, zu einem späteren Zeitpunkt beispielsweise eine Zertifizierung nach LEED ohne großen Mehraufwand rasch nachgezogen werden kann.

## **2. Starten Sie so früh wie möglich mit der Zertifizierung!**

---

Die entscheidenden Weichen werden in der sehr frühen Projektphase gestellt, also bereits während der Konzeption und Vorplanung.

Die zu diesem Zeitpunkt vorgenommenen Festlegungen determinieren in hohem Maße nicht nur die Qualität und Herstellungskosten des Gebäudes, sondern insbesondere auch die späteren Betriebskosten. Eine frühere Verankerung des Zertifizierungsprozesses bietet somit - quasi als Abfallprodukt - eine permanente Qualitätskontrolle und hilft so, kostenträchtige Fehlplanungen zu vermeiden und das Projektrisiko insgesamt zu verringern.

Hingegen sinkt der Gestaltungsspielraum des Auditors und damit die Beeinflussbarkeit des Zertifizierungsergebnisses (Bronze, Silber, Gold, Platin) bei einer späteren Implementierung des Zertifizierungsprozesses erheblich.

Ab der Vergabe, bzw. ab der Bauausführung steigen vielmehr die Zertifizierungskosten selbst, da entsprechende Vereinbarungen über die erforderliche Zuarbeit der Planer und Bauausführenden fehlen und eine mühsame Rekonstruktion des Planungsprozesses sowie eine aufwändige Zusammenstellung der Projektdokumentationen erforderlich wird.

Je früher Sie starten, um so länger können Sie natürlich auch den Marketing-Effekt nutzen, der mit einer Zertifizierung verbunden ist (s.a. Pkt. 9)

### **3. Setzen Sie sich ein realistisches Zertifizierungsziel!**

---

Am Anfang erscheint oft das Beste gerade gut genug. Bei näherem Hinsehen wird dann aber schnell klar, dass der Aufwand zur Erreichung des Besten häufig unverhältnismäßig hoch im Verhältnis zum Ergebnis ist.

Ähnlich auch bei einer Zertifizierung: Natürlich klingt das maximale Zertifizierungsergebnis "Gold" (DGNB) bzw. "Platin" (LEED) großartig. Dies zu erreichen verlangt aber von allen Beteiligten große Anstrengungen, da die Anforderungen an hohe Bewertungspunkte meist „auf den letzten Metern“ überproportional ansteigen.

Erschwerend kommt hinzu, dass einzelne Ziele miteinander in Konflikt stehen, so dass ein genaues Austarieren der planerischen Lösung erforderlich wird.

Beispielsweise erfordert eine gute „Rückbaubarkeit“ bzw. „Recyclingfreundlichkeit“ des Gebäudes leicht-trennbare konstruktive Lösungen, die auf der anderen Seite aber zu Mehrkosten führen können und somit mit dem Ziel „geringer Lebenszykluskosten“ kollidieren.

Da sich in der Regel erst im Laufe des Zertifizierungsprozesses ein gutes Verständnis für das Zertifizierungssystem unter den Beteiligten entwickelt, sollten daher zunächst realistische Ziele definiert werden.

So kann sich die notwendige kreative Energie der Baubeteiligten entfalten, um genau jenes Ziel zu übertreffen. Gleichzeitig wird die Gefahr eines marketingsschädlichen Herabstufens des Vorzertifikates vermieden.

### **4. Machen Sie die Zertifizierung nicht zur reinen Protokollierung!**

---

Der Zertifizierungsprozess ist ein hervorragendes Instrument um die unterschiedlichen Aspekte Architektur, Haustechnik, Ökologie, Nutzerkomfort und Ökonomie miteinander in Einklang zu bringen.

Voraussetzung hierfür ist es jedoch, dass eine Zertifizierung als kontinuierlicher Prozess verstanden wird.

Eine lediglich punktuelle Begutachtung der Nachhaltigkeitsqualität des Gebäudes - beispielsweise während der Vorplanung und dann erst wieder nach Abschluss der Baumaßnahme - wird kaum ausreichend sein, um ein gutes Bewertungsergebnis und eine qualitativ hochwertige Nachhaltigkeitslösung zu erreichen.

Vielmehr empfiehlt es sich, beeinflussbare Parameter - wie beispielsweise Energiekonzept, Materialien oder Raumkonzeption - laufend aufeinander abzustimmen und die Lösungen im Hinblick auf das Zertifizierungsergebnis vom Auditor zu bewerten.

Ein probates Mittel um Planungsstände, Variantenvergleiche oder Sonderlösungen auch wirtschaftlich zu beurteilen, ist die „Lebenszykluskostenberechnung“ - oder noch besser - die Berechnung des „Lebenszykluserfolgs“.

---

## 5. Wählen Sie einen interdisziplinär ausgebildeten Projektmanager als Auditor!

---

Eine Zertifizierung erstreckt sich auf so verschiedene Bereiche wie Ökologie, Ökonomie, sozio-kulturelle oder funktionale Aspekte, so dass ein breites Spektrum an Kenntnissen für eine erfolgreiche Auditierung unverzichtbar ist.

Wenngleich kaum ein Auditor in *sämtlichen* Disziplinen qualifiziert sein kann, sollte dieser jedoch – neben dem obligatorischen Systemwissen (LEED, DGNB, etc.) – unbedingt über tiefer gehende Kenntnisse in den Bereichen Baukonstruktion, Bauphysik / Energieberatung und Ökonomie verfügen.

Auditoren, die darüber hinaus über eine interdisziplinäre Denkweise verfügen und Erfahrungen im Projektmanagement vorweisen können, werden am besten in der Lage sein, fachübergreifende Zusammenhänge rechtzeitig zu erkennen und das Wissen der Fachplaner und Bauausführenden zur Optimierung baulicher Lösungen zu aktivieren, um so ein bestmögliches Zertifizierungsergebnis zu erreichen.

Bei der Honorargestaltung sollten Sie sich daher auch von dem Beitrag seiner Zertifizierungsleistung auf die Steigerung des Immobilienwertes leiten lassen; gleichzeitig aber eine aktive Mitwirkung bei der Optimierung der Projektkonzeption einfordern.

---

## 6. Nutzen Sie das Potenzial Ihrer Fachplaner und Bauunternehmen!

---

Eine wesentliche Voraussetzung für den Erfolg der Zertifizierung ist die Akzeptanz und aktive Beteiligung der Fachplaner und Bauunternehmen.

Aufgrund der Komplexität und Interdependenz der unterschiedlichen Fachdisziplinen Architektur, TGA, Baustoffe, Termine, Kosten, etc. sind gute bauliche Lösungen stets das Ergebnis eines Planungsteams, das auf ein gemeinsames Ziel eingeschworen ist.

Daher müssen die Zertifizierungssystematik, das Zertifizierungsziel und der Weg dorthin von allen Baubeteiligten verstanden sein und von diesen getragen werden.

Dies erfordert eine offene, dialogorientierte Kommunikation bei der das Thema Nachhaltigkeit nicht als lästige Pflicht, sondern als fachliche Herausforderung vermittelt wird.

Nicht ohne Grund belohnt beispielsweise das DGNB-Zertifikat die *integrale Planung*, bei der idealerweise auch der zukünftige Nutzer (bzw. sein Repräsentant) und ein FM-Verantwortlicher einbezogen wird.

---

## 7. Nehmen Sie das Zertifizierungsziel in die Planer- und Bauverträge auf!

---

Obwohl eigentlich offensichtlich, wird dennoch gelegentlich übersehen, dass die Mitwirkung zur Erreichung von Nachhaltigkeitszielen explizit vertraglich vereinbart werden muss, da diese Leistungen nicht

automatisch Bestandteil der HOAI-Leistungsbilder sind.

Diese Mitwirkung sollte sich auf die Bereitstellung erforderlicher Informationen an den beauftragten Auditor, die Verbesserung planerischer Leistungen im Hinblick auf die Erreichung des Zertifizierungszieles sowie auf die laufende Dokumentation erstrecken. Besondere Bedeutung kommt dabei der Kommunikation zu, da sich, bedingt durch den integrativen Zertifizierungsprozess, auch die Planungsprozesse verändern.

Gegenüber Generalunternehmern bzw. Einzelgewerken sollte das Zertifizierungsziel auch als Bausoll vereinbart werden. Der Hinweis auf Mindeststandards, wie beispielsweise "Stand der Technik", genügt unter Umständen nicht.

Eine frühe vertragliche Vereinbarung sichert somit nicht nur das Erreichen des Zertifizierungszieles, sondern ist auch geeignet, die aufwändigen Dokumentationsanforderungen effizienter und damit kostengünstiger zu erledigen.

Da gerade die Fachplaner über das übliche Leistungsbild hinaus gefordert werden, sollten diese zusätzlichen Leistungen auch budgetiert und entsprechend honoriert werden, um spätere Konflikte oder Widerstände von vornherein auszuschließen.

## **8. Vermeiden Sie konkurrierende Ordnungssysteme!**

---

Eine Zertifizierung besteht zu einem Großteil aus der Dokumentation der vorhandenen Planung und der Bauausführung. Eine kluge, vorausschauende Ordnungsstruktur ist daher schon die halbe Miete.

Es lohnt sich daher, sich schon früh Gedanken über eine einheitliche Nomenklatur für Pläne, Gutachten, Protokolle, etc. zu machen. Konkurrierende Ordnungssysteme - beispielsweise aus der (Bauherren-) Projektleitung, der Fachplanung oder vom GU - tragen nur zu einem übermäßigen Administrationsaufwand bei, führen häufig zu Missverständnissen und können sogar zu einer fehlerhaften Bewertung führen. Ebenso sollten die einzelnen Prozesse - Entwürfe, Freigaben, Verteiler, etc. - vorab detailliert festgelegt und bekannt gemacht werden, so dass allen Beteiligten zu jedem Zeitpunkt der Weg der Zertifizierung klar ist.

## **9. „Stellen Sie Ihr Licht nicht unter den Scheffel“!**

---

Das Thema Nachhaltigkeit ist nicht ohne Grund in aller Munde. Ja, es gehört eigentlich schon zum Allgemeinut, dass wirtschaftliches Handeln ohne Rücksicht auf ökologische Belange illegitim ist. Mit der Durchführung einer Nachhaltigkeitszertifizierung zeigt Ihr Unternehmen, dass es sich seiner gesellschaftlichen Verantwortung bewusst ist und in vorbildlicher Weise ökologische, soziale und wirtschaftliche Belange miteinander zu verbinden weiß.

Lassen Sie doch alle davon wissen!

Die unternommenen Mühen und Anstrengungen aller Beteiligten werden durch eine einmalige feierliche

Zertifikatsüberreichung nur unzureichend gewürdigt und beworben.

Erst eine begleitende professionelle Kommunikationskampagne wird Ihre Zertifizierungsleistung bis zu Ihren potentiellen Investoren und Nutzern tragen.

Aber auch der allgemeinen Öffentlichkeit gegenüber - lokalen Medien, Nachbarschaftsinitiativen, Wirtschaftsvereinen, etc. - sollten Sie Ihr Engagement offensiv kommunizieren.

Dies ist umso wichtiger, als ein zertifiziertes Gebäude als solches kaum erkennbar ist und die Mehrzahl der Maßnahmen erläuterungsbedürftig sind.

Da die Projektdokumentation selbst bereits zahlreiche Informationen bereithält - von Grundrissen und Ansichten, über Fotodokumentationen bis hin zum Nutzerhandbuch - die lediglich überarbeitet, zusammengestellt und in Text, Ton oder Video übertragen werden müssen, ist der Aufwand zur Entfaltung der Marketingwirkung im Verhältnis zu dem Zertifizierungsaufwand gering.

## **10. Vermeiden Sie Kostenüberschreitungen bei der Zertifizierung!**

---

Eines der Hauptmerkmale, das jedes Bauvorhaben begleitet, sind Kostenüberschreitungen.

Diese Gefahr besteht selbstverständlich auch bei einer Zertifizierung, wenn diese lückenhaft budgetiert und abweichend durchgeführt wurde.

Die führt dann häufig dazu, dass sich der Fokus von der Erzielung nachhaltiger Lösungen hin zur Reduzierung der Kosten verschiebt. Das Resultat wird dann ein Zertifizierungsergebnis sein, das unter seinen Möglichkeiten bleibt, belastet mit Kosten, für die keiner verantwortlich sein will.

Verlangen Sie daher von Ihrem potentiellen Auditor, dass dieser nicht nur Auskunft über *sein* Honorar gibt, sondern dediziert auch Kostenangaben zu den obligatorischen Nachweisleistungen macht. Beispielsweise zur Ökobilanz, zu Raumluftmessungen, Lebenszykluskostenberechnung, etc.

Darüber hinaus werden aber i.d.R. auch zusätzliche Leistungen vom Auditor, von den Fachplanern oder dritten Gutachtern erforderlich, die zwar für die eigentliche Zertifizierung nicht verpflichtend sind, aber die Erreichung eines optimalen Ergebnisses erst möglich machen.

Dies können beispielsweise Variantenuntersuchungen, Qualitätsprüfungen (Blower-Door-Test, Trittschallmessungen, etc.) oder die Entwicklung spezieller Konzepte sein (Reinigung, Bewirtschaftung, Recycling, etc.).

Schließlich sollten Sie auch Ihren eigenen Mehraufwand aufgrund zusätzlicher Ausschreibungen, Besprechungen, etc. kalkulieren.

Last but not least gilt es, als globales Steuerungsinstrument der Zertifizierung, den „Lebenszykluserfolg“ zu berechnen, bei dem die Herstellungs-, Betriebs- und Verwertungskosten den (Miet-) Erträgen bzw. dem Verkaufserlös gegenübergestellt werden.

Dieser „Lebenszykluserfolg“ sollte dann - neben der erreichten Nachhaltigkeitsqualität - genauso Anlass zur Freude geben; andernfalls haben Sie die oben aufgeführten Ratschläge nicht ausreichend beherzigt.

;:-)