



Beim neuen Gebäude der Windkraft Simonsfeld in Ernstbrunn (NÖ) verfolgt Architekt Georg W. Reinberg einen erweiterten Nachhaltigkeitsgedanken. [Windkraft Simonsfeld AG]

**Zertifizierung.** Nachhaltigkeit bei Bürobauten beschränkt sich heute nicht mehr allein auf den Bereich Energie. Gütesiegel beziehen auch Aspekte wie Arbeitsqualität mit ein.

## Mehr als Energieeffizienz

VON WOLFGANG POZSOGAR

Der Designertower Sofitel hat es, der Passivhausbüroturm von Raiffeisen, die Gebäude D, E und F im Europlaza-Bürozentrum und Dutzende andere Bürobauten in Wien und in anderen Regionen haben es ebenfalls: ein Zertifikat, das die Nachhaltigkeit der Bauweise bestätigt.

In nur wenigen Jahren ist aus einer ursprünglich rein ökologisch geprägten Überprüfung der Bauqualität ein sowohl bei Mietern als auch bei Investoren gefragtes Gütesiegel geworden: „Ursprünglich verlangten vor allem internationale Großmieter eine Zertifizierung, mittlerweile wollen das immer mehr nationale Unternehmen aller Größen“, erzählt etwa Martina Paukner, verantwortlich für Investment & Research für Büro- und Gewerbeimmobilien bei der Otto-Immobilien-Gruppe. Der Wunsch der Mieter sei ein Auftrag an die Investoren, betont Paukner: Vor allem internationale Finanzierungsgruppen legen zunehmend Wert darauf, dass ein Bürobau, in den sie Geld investieren, auch zertifiziert ist. Der Grad der Zertifizierung spiele dabei jedoch eine geringere Rolle.

### Nachhaltigkeit als Drei-Säulen-Modell

Für Philipp Kaufmann, Präsident der Zertifizierungsorganisation ÖGNI (Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft) ist die wachsende Nachfrage nach einem Gütesiegel durchaus logisch: „Zertifikate informieren den Nutzer über die Eigenschaften eines Bauwerks, sie machen damit die Qualitäten einer Immobilie transparent“, sagt er. Ausgestellt werden Zertifikate von mehreren Institutionen, die unterschiedliche Gewichtungen vornehmen (siehe Infokasten). Neben ökologischen Kriterien stehen bei den Zertifizierungssystemen sowohl ökonomische als auch gesellschaftliche Ziele im Mittelpunkt. Von ÖGNI zertifi-

### NACHHALTIG ZERTIFIZIERT

**Hochbauten** werden von mehreren Institutionen nach ähnlichen, aber unterschiedlich gewichteten Kriterien über ein Punktesystem bewertet. Das Österreichische Institut für Bauen und Ökologie (IBO) verleiht etwa das Zertifikat „Qualitätsgeprüftes Passivhaus“. Die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (ÖGNB), von unabhängigen Institutionen im Bereich nachhaltigen Bauens in Österreich getragen, hat einen eigenen Standard entwickelt. Die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) bietet zwei Instrumente an, die den Lebenszyklus im Fokus haben. Daneben gibt es noch internationale Zertifikate wie BREEAM (GB) oder LEED (USA).

[www.ibo.at](http://www.ibo.at)  
[www.oegnb.net](http://www.oegnb.net)  
[www.ogni.at](http://www.ogni.at)  
[www.breeam.org](http://www.breeam.org)  
[www.usgbc.org/leed](http://www.usgbc.org/leed)

zierte Bauten bekommen deshalb kein grünes, sondern ein blaues Siegel, erläutert Philipp: „Es geht um Energieeffizienz, aber ebenso um die Luftqualität im Rauminneren, um das Wohlfühlen der Menschen in Bürobauten und viele viele andere Punkte.“

Dass nachhaltige Gebäude nicht nur wenig Energie verbrauchen, sondern darüber hinaus weiteren Anforderungen gerecht werden sollten, meint auch Architekt Georg W. Reinberg. Der Planer beschäftigt sich schon seit mehr als zwei Jahrzehnten mit grünen Bauten und gilt als einer der Pioniere auf diesem Gebiet. Nachhaltigkeit im Bürohausbau beruht für ihn auf drei Säulen: „Ein gutes Projekt sollte energiemäßig, ökologisch und sozial nachhaltig sein.“

### Streitpunkt Mehrkosten

Ein solches Vorhaben realisiert der Architekt derzeit für die Windkraft Simonsfeld AG am Ortsrand von Ernstbrunn. Das Bürohaus mit einer Nettotonnutzfläche von knapp 900 sowie einem Lager von rund 500 Quadratmetern ist ein Plusenergiegebäude. Möglich wird das unter anderem durch Minimierung des Energieverbrauchs durch hohe Dämmung, Luftdichtigkeit, Sommernachtkühlung durch Belüftung, aber auch durch passive Solarnutzung im Winter, kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung und Fotovoltaik.

Beim Nachhaltigkeitsaspekt Ökologie sucht Reinberg nicht nur für die eingesetzten Baumaterialien, sondern gleichzeitig etwa für die Mobilität der Mitarbeiter optimale Lösungen: „Es werden Fahrgemeinschaften organisiert, es gibt Stromtankstellen, deren Energie über Fotovoltaik erzeugt wird“, erzählt er. Fotovoltaikmodule dienen überdies zur Beschattung des Gebäudes an heißen Sommertagen. Die Mehrkosten der nachhaltigen Bauweise zu quantifizieren sei jedoch schwierig, meint Reinberg. Einerseits konnte er durch eine wirtschaftliche Konstruktion des Baukörpers Geld sparen, andererseits will er die Amortisation nicht nur monetär sehen: „Es rechnet sich auf jeden Fall, wenn man die sozialen Vorteile für Mitarbeiter, die Umweltentlastung und die Tatsache berücksichtigt, dass Energie knapper wird“, sagt der Architekt.

### Weniger Krankenstände

Auch Kaufmann ist überzeugt, dass sich nachhaltige Bauten letztlich amortisieren. Noch dazu, da bei seiner Form der Betrachtung eines Bauwerks die ökonomischen Aspekte besondere Beachtung finden. „Es geht bei einer nachhaltigen Bauweise nicht allein um die Optimierung der Investitionskosten, sondern auch der Betriebskosten“, betont er. Dazu zählen neben möglichst geringem Energiebedarf und vielen anderen Dingen beispielsweise auch bauliche Maßnahmen, die zur Gesundheit der Mitarbeiter beitragen. „Das führt letztlich zu weniger Krankenständen.“ Kaufmann ist überzeugt, dass mit der Zertifizierung alle für den Nut-

zer wesentlichen Dimensionen eines Hauses darstellbar sind. Diese umfassende Sicht von Nachhaltigkeit führt seiner Meinung nach keineswegs dazu, dass ökologische Qualitäten in den Hintergrund treten: „Ganz im Gegenteil: Sie haben nicht weniger Wert, sondern sind genauso wichtig wie die gesellschaftlichen und ökonomischen Ziele“, so der ÖGNI-Präsident.