

Integration von Low- & Less-Tech-Lösungen in Immobilienzertifizierungen

Swissbau Focus, 21.1.2026 (Isabella Aurich)

Systempartner



Swiss council member



Alliance Member

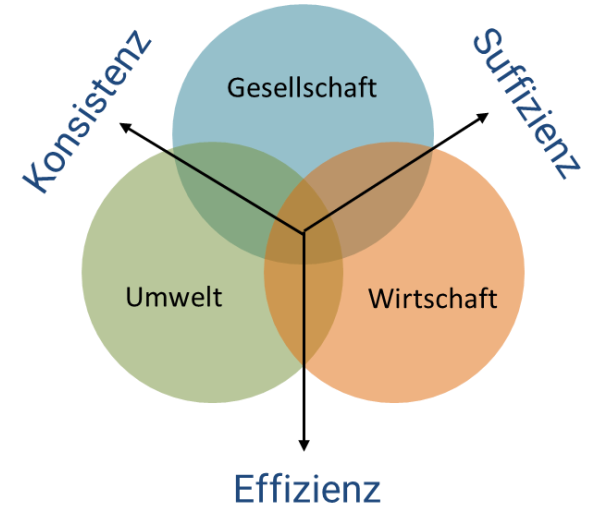


Zertifizierungen:

- **Transparenz:** Messbarkeit von Nachhaltigkeit
- **Methodik:** Zertifizierungssysteme nutzen den Einsatz von Simulationen, um Verschwendung bereits in der Planung zu eliminieren.

Ganzheitliche Synergien:

- **Ökonomie:** Senkung der Lebenszykluskosten (LCC).
- **Ökologie:** Reduktion von CO₂ und Ressourcenverbrauch (LCA).
- **Technik:** Vermeidung von Redundanzen durch integrale Planung.



Das Ziel: Ein optimierter Prozess, der sicherstellt, dass Ressourcen (Geld, Material, Zeit) dort landen, wo sie den höchsten Nutzen stiften.

- Die Gebäudetechnik hat insgesamt, d.h. direkt und indirekt, einen sehr grossen Einfluss auf das Zertifizierungsergebnis.
- Der Einfluss von LessTech ist in den verschiedenen Bewertungssystemen derzeit zumeist noch gering, hat aber grosses Potential und wird dementsprechend in Zukunft steigen.

PRO1.1 Bedarf & Strategische Planung

PRO1.2 Integrale Planung & Konsultation

PRO1.3 Holistische Planung & Konzeptionierung

PRO1.4 Nachhaltigkeit in Ausschreibung & Vergabe

PRO1.5 Optimale Nutzung & Bewirtschaftung

PRO2.1 Qualitätssicherung der Bauausführung

PRO2.3 Inbetriebnahme & Optimierung

PRO2.5 Vorbereitung nachhaltige Nutzung

PRO3.1 Nachhaltigkeitsstrategie

PRO3.2 Nachhaltiges Gebäudemanagement

ENVI.1 Klimaschutz & Energie

ENVI.2 Risiken für die lokale Umwelt

ENVI.3 Verantwortungsvolle Ressourcengewinnung

SOCI.1 Thermischer Komfort

SOCI.2 Innenraumluftqualität

SOCI.3 Schallschutz & Akustischer Komfort

SOCI.4 Visueller Komfort

SOCI.6 Aufenthaltsqualität & Sicherheit

SOC2.1 Barrierefreiheit

DESI.1 Raumplanung & Architektur

DES2.1 Räumliche Gestaltungsqualität

ECO1.1 Lebenszykluskosten

ECO2.4 Wertstabilität & Anpassungsfähigkeit

ECO2.6 Klimaresilienz

ECO2.7 Dokumentation

TECI.3 Qualität der Gebäudehülle

TECI.4 Einsatz & Integration Gebäudetechnik

TECI.6 Zirkuläres Bauen

TECI.1 Brandschutz

TECI.5 Reinigungsfreundlichkeit

TECI.3 Sicherheitsinfrastrukturen (Objektschutz)

TECI.3 Low-/LessTech -Lösungen & -Infrastrukturen*

TECI.1 Objektinformationen (BWD)

TECI.2 Virtuelle Repräsentation (BIM)

TECI.3 Smart Data Management (SDM)

SITE1.1 Naturgefahrenkompensation

SITE1.2 Beitrag Gemeinwohl*

* In Planung

Anwendungsbereiche zur Vermeidung von Verschwendung:

- **Thermische Simulation:** Verhindert überdimensionierte Heiz-/Kühlsysteme.
- **Lichtsimation:** Maximierung von Tageslicht senkt Stromkosten und Materialeinsatz für Leuchten.
- **Energie-Monitoring:** Abgleich von Planung und Realität zur Vermeidung des "Performance Gap".

Der Mehrwert: Spezialisierte Lösungsansätze unterstützen den Entscheidungsprozess fundiert und frühzeitig.

Die methodische Unterscheidung:

- **Low-Tech: Verzicht** auf Technik durch architektonische Lösungen (z.B. natürliche Lüftung).
- **Less-Tech: Vermeidung** von Überdimensionierung (bedarfsgerechte Anlagen).

Kriterien zur Förderung von ressourcenschonenden Konzepten:

- **Expertise:** Einbezug von **Low-/Less-Tech-Spezialisten** in frühen Phasen.
- **Begrenzung von Überdimensionierung:** bestehende Potentiale prüfen, auf die Projektanforderungen zugeschnittene Lösungen und Konzepte erstellen.
- **Architektur-basierte Optimierungen:** BIM- & GIS-basierte Potenzialanalysen z.B. Standortbedingte Nutzungspotenziale (Sonne, Wind) optimal ausschöpfen.
- **Umsetzung von Low- oder Less-Tech Lösungen:** mit entsprechenden GT-Komponenten partiell oder umfassend.

Konkreter Nutzen für Gebäudenutzende:

- **Gesundheit:** Optimale Luftqualität und thermischer Komfort ohne "Technik-Stress".
- **Akzeptanz:** Einfache, robuste Lösungen (Low-Tech) sind für Nutzer oft intuitiver bedienbar.
- **Sensibilisierung:** Einbezug der Nutzer in den nachhaltigen Gebäudebetrieb.

Soziale Qualität: Zertifizierungssysteme stellen sicher, dass Ressourceneinsparung nicht zu Lasten des Komforts geht, sondern ein gesundes Lebensumfeld schafft.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Isabella Aurich
Dipl. Architektin ETH
DGNB Auditorin Schweiz

Stv. Geschäftsführerin:

SGNI - Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft
Zürich, Schweiz
Tel.: +41 (0)58 934 55 38
E-Mail: isabella.aurich@sgni.ch
Website: www.sgni.ch

Dozentin:

IFM Institut für Facility Management
ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften
Departement Life Sciences und Facility Management
Wädenswil, Schweiz
Tel. direkt +41 (0)58 934 54 30
E-Mail: isabella.aurich@zhaw.ch
Website: www.zhaw.ch/ifm

Systempartner



Swiss council member



Alliance Member

