

SGNI AN DER SWISSBAU 2016

ZERTIFIZIERUNG VON GEBÄUDEN MIT MEHREREN NUTZUNGEN

Denkgebäude AG
Theaterstrasse 29, 8400 Winterthur
www.denkgebaeude.ch

Referent:
Cordula Müller-Platz
Telefon: 079 153 00 54
cordula.mueller-platz@denkgebaeude.ch

Einführung

Das Gütesiegel Nachhaltiges Bauen DGNB nach SGNI

Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit für Immobilien

Nachhaltigkeit als Maxime

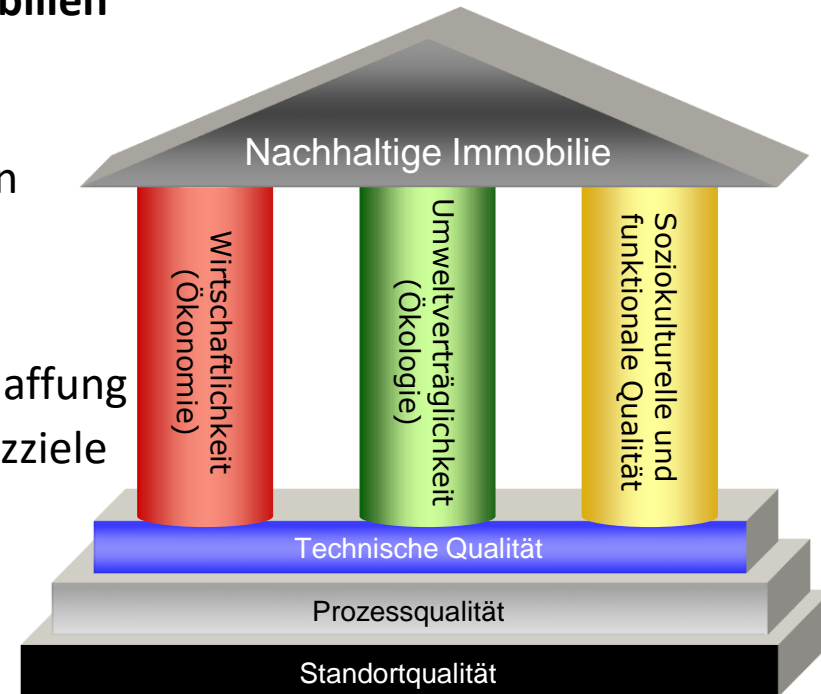
Konsequente Ausrichtung aller Entscheidungen an den Erfordernissen der Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit als Mittel

Koordinierter Einsatz (neuer) Instrumente zur Schaffung Dauerhafter Erreichung und Einhaltung der Schutzziele

Nachhaltigkeit als Methode

Entscheidungsfindung unter Nutzung systematischer und moderner Techniken



Einführung

Einzelne Subkriterien innerhalb der Nachhaltigkeitskriterien



- Lebenszykluskosten
- Flächeneffizienz
- Nutzungsflexibilität
- Wertstabilität



- Energie
- Wasser
- Material
- Naturraum
- Schadstoffe
- Risikostoffe
- Abfall



- Komfort
- Luftqualität
- Akustik
- Individualität
- soziales Umfeld
- Gestaltung



- Brandschutz
- Sicherheit
- Flexibilität der TGA
- Dauerhaftigkeit
- Widerstandsfähigkeit Klima



- Planung
- Bauausführung
- Bewirtschaftung
- Energiemonitoring
- Materialdeklaration



- Infrastruktur
- Mikroqualität
- Makroqualität
- Risiken
- Image
- Erweiterungsmöglichkeiten

Warum Gebäude mit mehreren Nutzungen?

Neu entwickelte Gebäude und Gebäudekomplexe sind heutzutage oft keine reinen Wohngebäude / Bürogebäude.

Es sind Gebäude in denen verschiedene, auf die Bedürfnisse des Standorts angepasste Nutzungen vereint werden.

→ zur Belebung des Quartiers

→ gezielte Förderung der sozialen Durchmischung

- Einkaufszentrum/Retail mit Dienstleistung oder Wohnen (Europaallee BF D)
- Bürogebäude mit Wohnen vereint (Europaallee BF F)
- Dienstleistung mit Hotel und Wohnen (Europaallee BF H)

Herausforderungen generell

- Wie lassen sich Prozesse steuern und Konzepte umsetzen, die nachweislich auf einer nachhaltigen Grundlage basieren?

Herausforderungen Gebäude mit mehreren Nutzungen

- Festlegung der Mischnutzung auf Basis der eindeutig einer Nutzung zuzuordnenden Flächen (Nutzflächen)
- Erfüllung von klaren, festgeschriebenen Kriterien die von Dritten kontrolliert werden
→ Anforderungen der Kriterien variieren je Nutzungsprofil
- Mehrfache Bewertung eines Projekts notwendig aufgrund unterschiedlicher Anforderungen je Nutzungsprofil

Erfolgsfaktoren

- Zertifizierungsentscheid in einer möglichst frühen Phase, bestenfalls bereits bei der Projektentwicklung
- Grundlegendes Assessment zur Bestimmung der Ausgangslage und des Potentials des Projekts
- Kontinuierliche Begleitung des (General-)Planerteams sowie der Bauherrschaft zur Sicherstellung einer effizienten Zielerreichung
- Periodische Durchführung von Standortbestimmungen als Controlling-Instrument Nachhaltigkeit / DGNB-Zertifizierung
- Enge Zusammenarbeit mit allen beteiligten Parteien

- **Nutzungsübergreifende Kriterien-Bewertung**
Berechnung der Ist-Werte und Benchmarks für das Gesamtgebäude.
z.B. LCA, LCC
- **Kriterien-Bewertung nach Hauptnutzung**
Kriterien werden nur für die Hauptnutzung bewertet, die Ergebnisse werden auf die Nebennutzung übertragen.
z.B. Marktfähigkeit, Sicherheit, Prozesskriterien
- **Nutzungsspezifische Bewertung der Kriterien**
Kriterien-Bewertung für jede vorhandene Nutzung, die dann flächengewichtet in die Gesamtbewertung einfließt.
z.B. Umnutzungsfähigkeit, Thermischer Komfort

SGNI – Mischnutzung bei Zertifizierungen

SBB Europaallee, Zürich



Europaallee Baufeld D, Zürich

SBB Immobilien, Development Europaallee

Architekt:

Wiel Arets Architects AG

Auditor:

Cordula Müller-Platz, Denkgebäude AG

Daten:

Mischnutzung

Hauptnutzung (81%) **Büro & Verwaltung**

Nebennutzung (19%) **Geschäftshäuser**



→ Gewichtung der Nutzungsprofile **„Büro & Verwaltung“** (Hauptnutzung) und **„Handelsbauten Typ 4 – Geschäftshäuser“** (Nebennutzung) gemäss NF-Anteilen.

Europaallee Baufeld D, Zürich

Zertifizierungsvoraussetzungen und Nutzungen

Horizontale Trennung der beiden Nutzungen:



→ 1 Zertifikat für das Gebäude

→ Systematik der Mischnutzung

→ 81% Büro und Verwaltung & 19% Handelsbauten Typ 4

Europaallee Baufeld D, Zürich

Zertifizierungsprozess

Vorzertifizierung auf Stand Bauprojekt

- Bewertung einzelner Kriterien durch den Nachhaltigkeitsexperten im GP-Team
- Plausibilisierung / Verifizierung der Erstbewertung und Bewertung der restlichen Kriterien durch DGNB-Auditor
- Einreichen der Antrags-Dokumentation für das DGNB-Vorzertifikat in Platin
- Neubewertung / Überarbeitung einzelner Kriterien nach SGNI-Konformitätsprüfung durch Auditor in enger Zusammenarbeit mit Nachhaltigkeitsexperten im GP-Team

SGNI – Mischnutzung bei Zertifizierungen

Europaallee Baufeld D, Zürich

DGNB-Vorzertifikat
Platin



Gesamterfüllungsgrad 81.6%

Standortqualität 74.6%

Erfüllungsgrad Büro 82.4%

Erfüllungsgrad Handel 78.3%

