



[IÖR-pdf-Download*](#)

Die Basis-Konzeption Gebäudepass Schleswig-Holstein – Zielstellungen und Ansatz

Andreas Blum

Veröffentlicht in: Arbeitsgemeinschaft Ökologischer Forschungsinstitute - AGÖF - (Hrsg.): Umwelt, Gebäude und Gesundheit - von Energieeffizienz zur Raumlufthygiene. Ergebnisse des 6. Fachkongresses der AGÖF am 20. und 21. September 2001 in Nürnberg. Springe-Eldagsen: AGÖF, 2001, S. 35-47

* kann vom veröffentlichten Original in Form und Inhalt abweichen

Die Basis-Konzeption Gebäudepass Schleswig-Holstein – Zielstellungen und Ansatz¹

Andreas Blum, IÖR Dresden, Weberplatz 1 (www.ioer.de, A.Blum@ioer.de)

Einführung

Die Entscheidung, ein Haus zu bauen oder zu kaufen, bedeutet, sich mit zahlreichen weitreichenden Fragen auseinander zu setzen. Neben klassischen Fragen wie Grundrissgestaltung und Finanzierung stellen sich zunehmend auch Fragen der Gesundheits- und Umweltverträglichkeit von Bauprodukten und Konstruktionen. Dabei sind die besonderen Qualitäten insbesondere ökologisch hochwertiger Gebäude für Bauherren, potenzielle Käufer oder Mieter häufig gar nicht ohne weiteres erkennbar. Unter anderem in Folge dieses Informations-Ungleichgewichtes zwischen Nachfrage- und Angebotsseite können sich ökologisch vorbildliche Leistungen und Produkte im Bauwesen nicht im gewünschten Maße auf dem Markt durchsetzen.

Das Dresdner Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR) als überwiegend öffentlich finanzierte Forschungseinrichtung² arbeitet deshalb bereits seit längerem an der Thematik Dokumentation, Bewertung und Kommunikation von Umwelteigenschaften von Gebäuden. Schlüsselbegriffe in diesem Zusammenhang sind – unter anderen – „Gebäudepass“ und „Umweltgütezeichen für Gebäude“. Dabei wird insbesondere der Begriff „Gebäudepass“ in der Diskussion sehr unterschiedlich gebraucht: Er kann sowohl für ein zweiseitiges Zertifikat über die wichtigsten technologischen Eigenschaften und Kennwerte eines Gebäudes stehen – vergleichbar mit Kraftfahrzeugpapieren – als auch für eine umfassende Dokumentation der verschiedensten gebäudebezogenen Unterlagen (Pläne, Berechnungen, Materiallisten, Bedienungs- und Wartungshinweise etc.).

Vor diesem Hintergrund wurde das IÖR durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein beauftragt, Grundlagen für einen „Gebäudepass Schleswig Holstein“ zu erarbeiten. Mit diesem Projekt bot sich eine willkommene Gelegenheit, die theoretischen Vorarbeiten praxis- und anwendungsnäher fortzuführen. Als wesentliche Bedingung für das Gelingen wurde dabei die Beteiligung eines möglichst großen Kreises von Interessengruppen des Bauwesens an der Entwicklung gesehen.

Ziel war die Entwicklung der Grundlagen eines Instrumentes, das sowohl Orientierungen zu allgemeinen Bau-Qualitätsmerkmalen von Gebäuden als auch insbesondere zu umweltorientierten Charakteristika und Qualitäten Auskunft geben soll. Auf diesem Wege soll die Wettbewerbsfähigkeit qualitätvoller und ökologisch orientierter Immobilien-Angebote gesteigert werden, indem einerseits auf der Angebotsseite eine Möglichkeit gegeben wird, höhere Qualitäten angemessen und transparent darzustellen und andererseits der Nachfrageseite ein Hilfsmittel für eine entsprechende Entscheidungsfindung gegeben wird. Schleswig-Holstein gehört damit zu den Gebäudepass-Vorreitern unter den öffentlichen Akteuren im bundesdeutschen Bauwesen.

¹ Veröffentlicht in: Arbeitsgemeinschaft Ökologischer Forschungsinstitute - AGÖF - (Hrsg.): Umwelt, Gebäude und Gesundheit - von Energieeffizienz zur Raumlufthygiene. Ergebnisse des 6. Fachkongresses der AGÖF am 20. und 21. September 2001 in Nürnberg. Springer-Eldagsen: AGÖF, 2001, S. 35-47

² Finanzierung zu gleichen Anteilen durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen sowie durch das Sächsische Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst. Die Finanzierung des hier vorgestellten Projektes erfolgte durch das Innenministerium des Landes Schleswig Holstein.

Einige Ergebnisse des Projektes³ werden im Folgenden dargestellt. Der Text gliedert sich in 3 Abschnitte: Rahmenbedingungen der Entwicklung des spezifischen Instrumentariums für Schleswig-Holstein, Ansatzpunkte und Bausteine der Basis-Konzeption für den Gebäudepass sowie Empfehlungen zu seiner Einführung.

1 Rahmenbedingungen der Entwicklung und Einführung des Instrumentes

Die Entwicklung des Instrumentariums Gebäudepass Schleswig-Holstein erfolgte in 3 Schritten: Bestandsaufnahme existierender spezifischer Rahmenbedingungen und Anknüpfungspunkte, Eingrenzung der Zielstellungen und Anforderungen der politischen Akteure sowie der Interessengruppen des Bauwesens sowie Entwurf einer Basis-Konzeption und Entwicklung von Vorschlägen für die Umsetzung. Grundlegende Orientierungen zum Thema umweltorientierte Produktkennzeichnung wurden dabei der ISO-Norm 14020 entnommen⁴.

1.1 Existierende Instrumente und Anknüpfungspunkte

Für die Entwicklung und Einführung des Instrumentes Gebäudepass in Schleswig-Holstein bieten sowohl die übergeordneten politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland (insbesondere die noch 2001 erwartete Einführung der Energie-Einsparverordnung, steigende Energiepreise und Tendenzen zum Mietermarkt⁵) aber auch in Europa (mit dem im Mai 2001 veröffentlichten Vorschlag für eine Richtlinie zu energetischen Charakteristika von Gebäuden einschließlich eines gebäudepass-ähnlichen Instrumentariums⁶) als auch die zahlreichen aktuellen und früheren Initiativen und Programme qualitätvollen und ökologisch orientierten Bauens des Landes eine gute Ausgangsposition. So ist insbesondere ein engagierter Niedrigenergie-Haus-Standard (NEH-Standard) bereits seit einiger Zeit Bestandteil der Richtlinien für die Wohnungsbauförderung; Maßnahmen des „Impulsprogramms wärmetechnische Sanierung“ setzen auf Informationsvermittlung als Basis umweltverantwortlichen Handelns. Interessant ist in diesem Zusammenhang auch der Ansatz der Energieagentur bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein, baulich-technische Hinweise, Energieberatung und Baufinanzierung bzw. -förderung in einem integrierten Paket⁷ aus einer Hand anzubieten.

Besonders zu erwähnen sind weiterhin die „*Kriterien für das ökologische Planen und Bauen*“. Bereits 1993 wurde durch das Ministerium für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein eine Broschüre „Kriterien für das ökologische Bauen“ herausgegeben. Unabhängig von der Frage, wie weit die Kriterien inhaltlich zu überarbeiten wären (etwa im Bereich energetischer Anforderungen), bietet diese Broschüre im Sinne eines eingeführten öffentlichen Konsenses auch hervorragende Ausgangspunkte für eine aktuelle Gebäudepass-Konzeption. Dazu gehören insbesondere die Verständigung auf einen konsensfähigen Kanon von Mindeststandards, die Unterscheidung von Pflicht- und Kür-Bereichen einschließlich Checkliste, die den Kriterien an die Seite gestellten Erläuterungen und die Idee, gute Beispiele durch ein Prädikat zu kennzeichnen.

³ Blum, A.; Deilmann, C.; Hofmann, H. (2001)

⁴ ISO (1998)

⁵ Im Rahmen der Experteninterviews wurde ein Anteil leerstehender Wohnungen von im Landesdurchschnitt 3-5% genannt.

⁶ Commission of the European Communities (2001)

⁷ Technisch umgesetzt im Software-Paket „Easy-San-Fin“ der Investitionsbank Schleswig-Holstein (Investitionsbank 2000)

1.2 Akteure und Institutionen

Erwartungen, Bedenken und Anforderungen der Interessengruppen

Über die allgemein positiven Rahmenbedingungen hinaus ist es für die Akzeptabilität und damit letztlich Wirksamkeit des angestrebten Instrumentes erforderlich, die beteiligten bzw. betroffenen Akteure des Bauwesens frühzeitig einzubeziehen und deren Interessen, Anforderungen und Bedenken bei der Entwicklung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund bildete die Kommunikation mit den Interessengruppen einen wesentlichen Teil der Projekt-Arbeit. Hierzu wurden ergänzend zu einer früheren bundesweiten Studie⁸ die Vertreter wichtiger Institutionen des Bauwesens in Schleswig-Holstein zunächst telefonisch zu ihren Einstellungen zum Thema Gebäudepass befragt. Die Ergebnisse der Befragung wurden anschließend den Beteiligten in einem Workshop mit dem Ziel einer Schwerpunktbildung rückgekoppelt. Folgende wesentliche Punkte wurden als Hinweise für die Konzeption des Instrumentes Gebäudepass festgehalten:

Die grundsätzliche Frage der *Formulierung klarer Zielstellungen* und Identifikation von Zielgruppen, der Schwerpunkt *Qualitätssicherung* (unter Anbindung an ökologische und insbesondere gesundheitsbezogene Zielstellungen), die *Einfachheit* des Instrumentes in Verbindung mit *Lesbarkeit/Verständlichkeit* sowie die Orientierung auf *Informationen für die Endnutzer*. In diesem Zusammenhang wurde auch die Notwendigkeit der fortlaufenden Aktualisierung und Ergänzung als wichtiges Element einer Konzeption Gebäudepass diskutiert. Inhaltlich standen die Themen Baustoffauswahl (ökologische Aspekte, Gesundheitsaspekte) und Energie im Vordergrund.

Politische Zielstellungen

Mit dem Instrument „Gebäudepass“ können sehr unterschiedliche Zielstellungen verfolgt werden, die unterschiedliche konzeptionelle Ansätze erfordern. Deshalb war neben der Identifikation der Erwartungen und Anforderungen der Interessengruppen des Bauwesens insbesondere die Eingrenzung der zentralen Zielstellungen der politischen Akteure Vorbedingung der eigentlichen konzeptionellen Arbeiten.

Hierfür wurden zunächst vier idealtypische Szenarien für entsprechende Gebäudepass-Konzeptionen skizziert und in einem Koordinierungstreffen mit dem Fachbeirat⁹ des Projektes zur Diskussion gestellt. Die vier Szenarien tragen die Titel „*Gutes Bauen / Qualitätssicherung*“ (baupolitischer Schwerpunkt: traditionelle/klassische Bauqualitäten als Basis ökologischer Orientierung), „*Ökologisierung durch Konkurrenz*“ (Schwerpunkt: Breitenwirkung und Transparenz), „*Ökologische Spitzenleistung*“ (umweltpolitischer Schwerpunkt: Innovationsförderung) und „*Fuß in der Tür*“ (Instrumentenmix und längerfristige Implementation).

Als Ergebnis der Diskussion wurde eine Kombination der Szenarien eins und zwei als primäre Orientierung mit dem Hauptziel Qualitätssicherung festgehalten. Wichtige Stichworte waren: Bauqualität als Mindestanforderung ökologischen Bauens und gleichzeitig ökologische Aspekte als wichtigen Bestandteil allgemeiner Bau-Qualität zu begreifen¹⁰, Gebäudebestand als primäres Handlungsfeld, pragmatisches, einfaches Instrument als Einstieg und Voraussetzung einer breite Anwendung. Die Szenarien drei und vier wurden als perspektivisch ableitbar eingestuft. Weiterhin wurde festgehalten, dass das zu entwickelnde Instrument zwar durch ein klares politisches Bekenntnis der öffentlichen Akteure unterstützt wird, die Umset

⁸ Blum, A.; Christoph, S. (1999)

⁹ Der Fachbeirat wurde gebildet durch Vertreter wichtiger beteiligter öffentlicher und halb-öffentlicher Einrichtungen des Landes Schleswig-Holstein

¹⁰ Grundüberlegung: Ohne die Gewährleistung ganz traditioneller Qualitäten wie Mängelfreiheit, Haltbarkeit und Nutzerfreundlichkeit – um nur einige zu nennen – sind auch Fortschritte im Bereich ökologischer Orientierungen nicht möglich.

zung zumindest in der Breite aber wesentlich über den Markt erfolgen soll. Dabei wurde allerdings für die Einführung vorgeschlagen, den „geschützten Bereich“ halböffentlicher intermediärer Organisationen zu nutzen. Dieser Vorschlag reflektiert insbesondere auf die in Schleswig-Holstein existierende „Arbeitsgemeinschaft zeitgemäßes Bauen e.V.“ (ARGE) aber auch auf die bereits erwähnten Vorarbeiten der Energieagentur Schleswig-Holstein im Bereich energetischer Sanierung.

Die ARGE wurde 1946 zur Organisation von Notprogrammen und Selbsthilfe im Rahmen des Nachkriegswohnungsbaus gegründet, und stellt sich bis heute als fachlich und politisch äußerst interessante Institution dar. Zu ihren Aufgaben gehören Beratungs- und Informationsdienstleistungen, die Begleitung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, sowie die Qualitätskontrolle und Zertifizierung von Gebäuden (etwa im Bereich NEH-Standard). In der Arbeitsgemeinschaft vertreten sind nahezu alle wesentlichen Personen und Institutionen der Bau und Wohnungswirtschaft. Dem Vorstand gehören Vertreter der Architektenschaft, des Baugewerbes, der Bauindustrie, der Baustoffindustrie, der beratenden Ingenieure, des Innenministeriums des Landes, der Investitionsbank und der Wohnungswirtschaft an¹¹. Diese Verankerung der ARGE in der Akteurs-Landschaft des Bauwesens prädestiniert sie in besonderer Weise als Bindeglied zwischen privater Wirtschaft und öffentlichen Akteuren im Rahmen der Entwicklung und Einführung eines Gebäudepasses für Schleswig-Holstein.

2 Ansatzpunkte und Bausteine einer Basis-Konzeption Gebäudepass Schleswig-Holstein

2.1 Grundsätzliche Modelle

Die im Rahmen der Vorarbeiten erkennbaren Erwartungen, Bedenken und Anforderungen an den Gebäudepass Schleswig-Holstein ergeben ein umfangreiches und vielschichtiges Anforderungsprofil hinsichtlich der Konzeption des Gebäudepasses Schleswig-Holstein. Aus der Auswertung der vorgetragenen Argumente – und insbesondere auch unter Berücksichtigung erkennbarer Zielkonflikte – lassen sich idealtypisch *zunächst drei getrennte* Modelle formulieren, die zugleich die drei grundsätzlichen Bausteine eines umfassenden Ansatzes (Dokumentation, Bewertung, Kommunikation/Auszeichnung) in unterschiedlicher Weise betonen.

Modell „Gebäudebuch“

Stichworte: Transparenz, hoher Verbreitungsgrad, vergleichsweise geringe Kosten, Einbindung aller Beteiligten, Kommunikation, Verantwortung

Insbesondere mit Blick auf Gebäudenutzer und Eigentümer besteht der Bedarf ein Instrument einzuführen, das neben der Darstellung der Gebäudeeigenschaften und Archivierung der Unterlagen auch Nutzungshinweise kommuniziert und das als „Gebäudebuch“ durch den Eigentümer bzw. Nutzer beispielsweise in Bezug auf Verbrauchsentwicklung, Instandhaltung oder bauliche Veränderungen fortgeschrieben wird. Das „Gebäudebuch“ enthält selbst keine Bewertung(en), ist aber die Grundlage für weitere, darauf aufbauenden Bausteine. Das Element einer fortlaufenden Bestandsdokumentation im Hinblick auf Qualitätssicherung und -erhaltung von Gebäuden ist eine unverzichtbare Grundlage insbesondere auch mit Blick auf spätere Veränderungen am Gebäude und die Sicherung ökologischer Qualitäten.

Modell „Gebäudepass“

Stichworte: Qualitätsbestimmung und -sicherung (Zertifizierung), Vermeidung von Bauschäden, Verbraucherschutz, Marketing, Wettbewerbsförderung

Da öffentlich-rechtliche Prüfungsvorschriften für Bauvorhaben zunehmend reduziert werden, entsteht ein Defizit in der Kontrolle bautechnischer Eigenschaften eines Gebäudes. Da

¹¹ Nach Arbeitsgemeinschaft (o.J.)

gleichzeitig die Anforderungen an die Planung und Ausführung von Bauvorhaben steigen, wächst der Bedarf an neuen Formen der Qualitätssicherung und -Zertifizierung, die durch marktwirtschaftliche Instrumente geleistet werden sollte.

Gebäudepass-Konzeptionen als eigenständiges Instrument bieten einen guten Ansatzpunkt zur Sicherung bisheriger Qualitätsstandards im Bauwesen. Gebäudepässe dokumentieren und kommunizieren den bauqualitativen und bauökologischen „State of the Art“, sowohl dort, wo er sich im Bereich bestehender Normen bewegt¹², als auch dort, wo bereits *regelmäßig* besser gebaut wird¹³. Eine breite Anwendung von Gebäudepässen führt auch unterhalb der Schwelle zur expliziten Bewertung über den Weg der sukzessiven Entwicklung eines Referenzsystems zu einer verbesserten Transparenz des Angebots.

Modell „Gütesiegel“

Stichwort: Best practice

Ein Gebäude-Gütesiegel als Bestandteil einer ambitionierten Bau- und Umweltpolitik stellt formal eine Operationalisierung zu formulierender Leitziele des jeweiligen Trägers – hier des Landes Schleswig-Holstein – in Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung im Bauwesen dar. Das Gütesiegel dient der Auszeichnung freiwilliger, herausragender und zukunftsweisender Leistungen im Baugeschehen in den Bereichen Umwelt und Gesundheit. Durch die Auszeichnung realisierter Projekte werden Möglichkeiten kommuniziert. Durch eine möglichst öffentlich wirksame Auszeichnung sollte neben der Marketingwirksamkeit insbesondere eine Vorbildwirkung angestrebt werden.

2.2 Die Basis-Konzeption für das Instrumentarium „Gebäudepass Schleswig-Holstein“

Im Rahmen der Bearbeitung des Gutachtens wurden verschiedene Hauptzielstellungen und Anforderungen an den Gebäudepass Schleswig-Holstein deutlich. Dazu gehören insbesondere die Ziele, eine möglichst große Verbreitung zu erreichen (Bezahlbarkeit!), ein im Endausbau marktfähiges Instrument (Dienstleistung Gebäudepass) zu schaffen, qualitätssichernd zu wirken sowie umwelt- und gesundheitsverträgliches Bauen zu fördern. Das Ziel, ein Instrumentarium für Arbeiten im Bestand zu entwerfen wurde aufgrund des insgesamt sehr knappen Projektrahmens zunächst zurückgestellt und die Basis-Konzeption auf den etwas leichter zu handhabenden Neubau orientiert. Es wurden allerdings ergänzend wesentliche Hinweise zu einer Adaption für den Bestand zusammengestellt.

Integriertes Qualitätsverständnis

Mit Blick auf die Notwendigkeit einer Orientierung am Leitbild nachhaltiger Entwicklung¹⁴ ist ein integriertes Qualitätsverständnis erforderlich. Im einzelnen beinhaltet das integrierte Qualitätsverständnis im Rahmen der Basis-Konzeption Gebäudepass Schleswig-Holstein folgende Elemente:

¹² Dabei ist eine Qualitätsdokumentation, die sich auf allgemein als üblich angesehene oder verpflichtend einzuhaltende Eigenschaften (wie etwa Stand- und Brandsicherheit, Zulassung verwendeter Baustoffe etc.) beschränkt, keineswegs als trivial anzusehen. Die Erfahrungen (nicht nur) in der Baupraxis zeigen immer wieder, dass die (gebaute) Wirklichkeit durchaus von geplanten oder vorgegebenen Standards abweichen kann. So wird entsprechend beispielsweise im Bereich des allgemeinen Umweltmanagements der Nachweis der Einhaltung geltender Regelungen unter dem Begriff "compliance-audit" selbstverständlich als eigenständiger Management-Bereich gesehen.

¹³ Ein gutes Beispiel hierfür sind die bereits weit verbreiteten Niedrigenergie-Häuser, die die Anforderungen der noch geltende Wärmeschutzverordnung um 20-30% unterschreiten.

¹⁴ Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (2000 / Öko-Institut)

Bauqualität / Planungs- und Ausführungsqualität¹⁵

Im Vordergrund steht der Anspruch, gemeinsam mit allen Baubeteiligten Qualitätsbewusstsein und Sensibilität für typische Schwachpunkte insbesondere im Zusammenhang mit energetisch anspruchsvollem Bauen zu entwickeln und die Umsetzung von qualitativem Bauen zu fördern. Qualität bedeutet in diesem Verständnis, das Risiko von Qualitätsmängeln – insbesondere mit Blick auf typische Schadensereignisse – zu vermindern. Im Mittelpunkt eines entsprechenden Verfahrens stehen die Beratung im Rahmen der Planung sowie die Baubegleitung und abschließende Begehung des Gebäudes (siehe unten). Hinweise auf typische vermeidbare Baumängel bzw. Bauschäden bietet die Bauschadensforschung.¹⁶

Umweltqualität

Bezüglich der Bestimmung der Umweltqualität von Gebäuden spannt sich das Spektrum zwischen den Polen einer Fokussierung auf energetische Aspekte bis zu einem am Idealbild von Lebenswegansatz und Ökobilanz orientierten ganzheitlich-integrativen Ansatz. Anders als bei Fragen der (technischen) Bauqualität, die sich mindestens unter Rückgriff auf den Stand der Technik und rechtliche Anforderungen weitgehend objektiv behandeln lassen, ist die Definition der Umweltqualität von Gebäuden stärker abhängig von einer politischen (bzw. allgemeiner: gesellschaftlichen) Konsensbildung hinsichtlich der Umweltziele und -kriterien. Im Rahmen des hier vorgestellten Projektes wurde deshalb auf den bereits genannten Leitfaden „Kriterien für das ökologische Bauen“¹⁷ zurückgegriffen. Insbesondere mit Blick auf eine breite Umsetzung bieten die dort formulierten „Mindeststandards“ im Sinne eines öffentlichen Bekenntnisses zweifellos eine sehr brauchbare Ausgangsposition für die Entwicklung der Basis-Konzeption des Gebäudepasses. Diese wird zusätzlich durch die Auflistung „weitergehender Maßnahmen“ dynamisiert: Abgebildet ist nicht nur ein momentaner politischer Konsens (zum Zeitpunkt der Veröffentlichung, 1993) sondern es werden – quasi im Sinne guter Vorsätze oder zukünftiger Aufgaben – gleichzeitig Anknüpfungspunkte für eine Weiterentwicklung aufgezeigt.

Gesundes Bauen

Die Beurteilung der Gesundheitsverträglichkeit eines Gebäudes im Rahmen eines Gebäudepasses ist aus verschiedenen Gründen methodisch problematisch. Das betrifft sowohl Messprogramme und Beurteilungsmaßstäbe als auch die Tatsache, dass Wohlbefinden und Gesundheit von individuellen nutzerbezogenen Anforderungen und spezifischen Sensibilitäten nicht zu trennen sind. Eine nachträgliche Überprüfung der gesundheitsbezogenen Bauqualität bei Neubauvorhaben durch umfangreiche Schadstoffmessungen in Bezug auf chemische, biologische und physikalische Noxen erscheint deshalb als Bestandteil eines Gebäudepasses – auch mit Blick auf das Ziel der Kosten-Begrenzung – nicht sinnvoll¹⁸. Vielmehr sollten im Vorfeld durch Standortauswahl, Planung, gezielte Baustoffauswahl und -dokumentation bzw. -deklaration(!) (z.B. im Rahmen von Material- und Stofflisten) Gesundheitsrisiken einschätzbar gemacht bzw. minimiert werden. Schadstofferhebungen sollten nur bei konkreten Verdachtsmomenten gezielt und punktuell durchgeführt werden und eine Optimierung des Verfahrens bewirken.

¹⁵ Im Vordergrund des Begriffs Bauqualität stehen hier objektivierbare technische Charakteristika des Gebäudes. Die Einbeziehung gestalterischer Aspekte bleibt im Rahmen der weiteren Entwicklung zu prüfen.

¹⁶ Siehe z.B. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (1996); Bauherren-Schutzbund (2000)

¹⁷ Ministerium für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (1993)

¹⁸ Anders bei der Anwendung des Instrumentariums Gebäudepass im Bestand: Hier stellt gerade die Bestandsaufnahme und Dokumentation der vorfindlichen Baustoffe häufig ein erhebliches Problem dar, so dass Messungen bei Vorliegen eines Schadstoffverdachts notwendig sein können, um das konkrete Ausmaß der Belastung qualitativ und quantitativ erfassen zu können und entsprechende Sanierungs-Schritte einzuleiten.

Die Bausteine der Basis-Konzeption Gebäudepass

Aufbauend auf das beschriebene Qualitätsverständnis wurde eine Konzeption des Instrumentariums vorgeschlagen, die weichere pragmatische Elemente (Checkliste, Beratung) mit konkreten Anforderungen in prioritären Zielbereichen (Luftdichtheit, Energiebedarf, Baustoffe etc.) kombiniert. Entsprechend dem allgemeinen Ziel, qualitätvolles Bauen zu fördern, kann sich der Ansatz nicht auf eine abschließende reine Dokumentation des – möglicherweise mangelhaften – Status Quo beschränken. Noch vor den Verfahrensschritten Dokumentation, Zertifizierung und Fortschreibung umfasst das Instrumentarium deshalb die Bau-Beratung und -Begleitung. Dabei ist es wichtig, dass es nicht um Bevormundung und Kontrolle geht, sondern vielmehr um eine kollegiale Umsetzung des „Vier-Augen-Prinzips“. Grundlage ist der schon beschriebene Ansatz, qualitätvolles Bauen nicht durch die Verordnung von Gebäudeeigenschaften, sondern durch die Schaffung von Qualitätsbewusstsein zu fördern. Die Erfahrungen mit der externen Beratung im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus in Schleswig-Holstein zeigen, dass auf diese Weise nicht nur eine Qualifizierung des Vorhabens, sondern in der Regel auch Kosteneinsparungen erzielt werden können.

Die als Grundlage der weiteren Diskussion und Entwicklung in Schleswig-Holstein vorgeschlagene Basiskonzeption für das Instrumentarium Gebäudepass umfasst dementsprechend fünf Bausteine (Abb. 1):

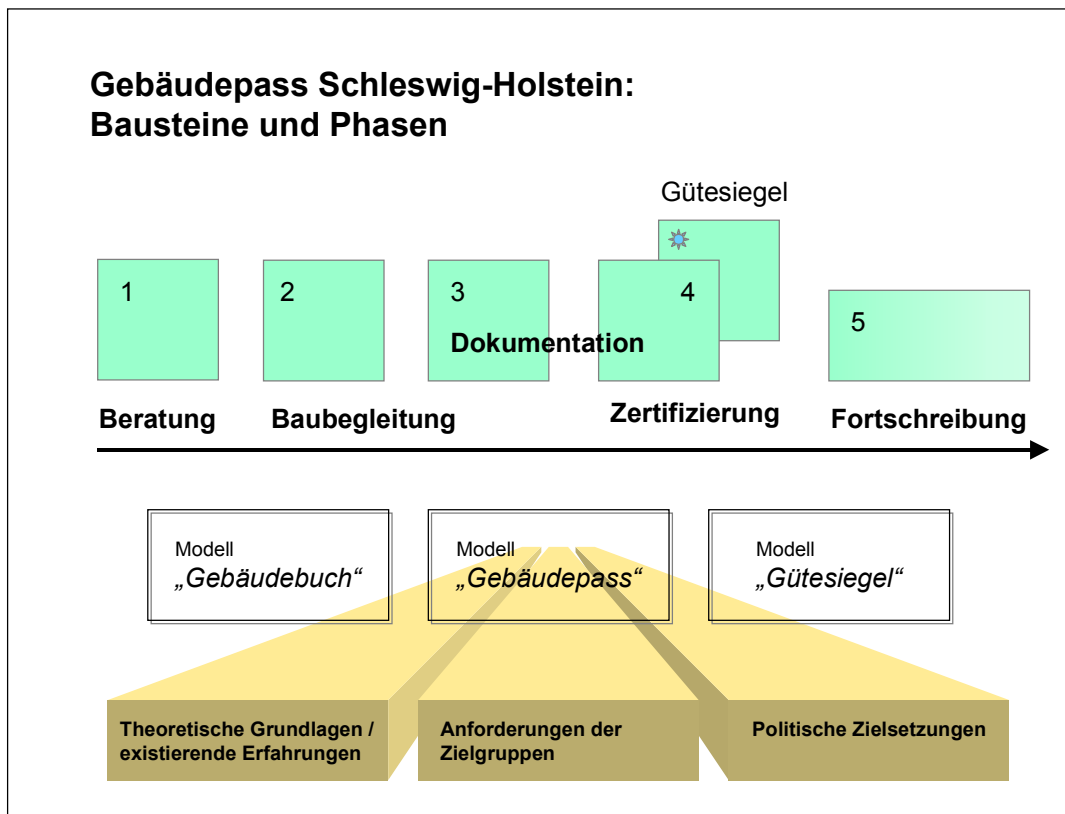


Abb. 1: Grundlagen, Bausteine und Phasen der Basis-Konzeption "Gebäudepass Schleswig-Holstein" (eigene Darstellung)

1. Beratung

Der Baustein Beratung umfasst eine kostenlose Erstberatung (Grobabschätzung, Motivklärung) und eine Detailberatung auf der Grundlage der Planung. Zur Vorbereitung der Detailberatung wird den Interessenten eine „Checkliste Planung“ an die Hand gegeben. Die Detailberatung dient auch der Spezifizierung der Baubegleitung. Die Beratung richtet sich vor allem an den Architekten oder Projektverantwortlichen des Bauträgers, die Einbeziehung der Bauherrenschaft ist wünschenswert (Teamorientierung).

Checkliste Planung: Die Checkliste Planung ist in die Ziel-Bereiche Planung, Baustellenbetrieb, Energie, Baustoffe, Wasser, Abfall und Außenanlagen gegliedert und enthält jeweils Hinweise, Handlungsoptionen und Kriterien sowie eine Leerspalte „Umsetzung“. Die Checkliste ist durch die Antragsteller bzw. im Rahmen der Beratung durch das Team vollständig zu bearbeiten. Dies geschieht, indem zu jedem der angesprochen Aspekte die Umsetzung im Rahmen der Planung bzw. des weiteren Verfahrens stichwortartig in der Checkliste festgehalten wird. Werden Aspekte nicht umgesetzt, ist auch dies zu begründen. Ziel der Bearbeitung der Checkliste ist nicht die Erkenntnis „richtiger“ Lösungen sondern vor allem die bewusste Auseinandersetzung mit den dort fixierten Qualitätsaspekten. Für den im Rahmen des Projektes ausgearbeiteten Vorschlag wurde die Gliederung der „Kriterien für das ökologische Bauen“ (s.o.) in „Mindeststandards“ und „Weitergehende Maßnahmen“ übernommen. Dabei bilden die Mindeststandards Maßnahmen ab, zu deren Erforderlichkeit im Rahmen qualitätvollen Bauens ein breiter Konsens besteht. Weitergehende Maßnahmen beinhalten aus der Sicht einer umwelt- und gesundheitsverträglichen Entwicklung wünschenswerte Aspekte, deren Realisierung ein besonderes Engagement voraussetzt (siehe auch die Ausführungen zum Element „Gütezeichen“).

2. Baubegleitung / Abschließende Begehung

Die Baubegleitung umfasst ein bis zwei intensivere Vor-Ort-Begehungen mit Inspektion sensibler Punkte bzw. Bauphasen, die im Rahmen der Beratung abgestimmt wurden, sowie gegebenenfalls die Durchführung stichprobenartiger Kurzbesuche. Gegenstand der abschließenden Begehung ist eine nochmalige Inspektion des fertiggestellten Gebäudes sowie insbesondere die Durchführung der Luftdichtigkeits-Prüfung („Blower-Door-Messung“)

3. Dokumentation / „Gebäudebuch“

Die Dokumentation entspricht im Grundsatz der Objektdokumentation nach HOAI. Ergänzt werden allerdings gebäudepass-spezifische Dokumente wie die bearbeitete Checkliste Planung, die Begehungs-Protokolle der Baubegleitung oder die Liste der verwendeten Baumaterialien/Baustoffe. Formale Grundlage bildet die Bereitstellung eines vorstrukturierten Registers („Gebäudebuch“). Das Gebäudebuch ist als Anlage des eigentlichen Gebäudepasses (siehe Zertifizierung) zu sehen.

4. Zertifizierung / „Gebäudepass“, evtl. „Gütezeichen“

Im Rahmen der Zertifizierung wird der eigentliche Gebäudepass erstellt. Zertifiziert wird zunächst die formal korrekte Handhabung des Gebäudepass-Verfahrens. Inhaltlich steht die Erfüllung der in Deutschland zukünftig geltenden Energieeinspar-Verordnung im Mittelpunkt. Weiterhin wird die Einhaltung bestimmter Kriterien der Checkliste Planung einschließlich der Berücksichtigung der Ausschlüsse und Empfehlungen zur Baustoffverwendung geprüft. Denkbar ist, den Gebäudepass über die Kopplung an prozessuale bzw. inhaltliche Mindeststandards auch als abgestuftes Gütezeichen auszubauen. Die Gültigkeit des Gebäudepasses ist auf vier Jahre begrenzt.

Gütezeichen: Mit Blick auf die Realisierung von Mindeststandards und weitergehenden Maßnahmen (s.o. Checkliste) bietet sich die Möglichkeit, den Gebäudepass in drei qualitativen Kategorien zu fassen und damit ansatzweise als Gütezeichen auszubauen, mit dem auch besonderes Engagement ausgezeichnet werden kann:

- „Gebäudepass Schleswig-Holstein“: Wenn zwar das Verfahren regulär durchlaufen wurde, aber die Mindestanforderungen für ökologisches Bauen nicht (oder nur teilweise) erfüllt sind.
- „Gebäudepass ökologisch orientiertes Bauen Schleswig-Holstein“: Wenn die Mindestanforderungen für ökologisches Bauen erfüllt werden.
- „Gebäudepass ökologisch orientiertes Bauen Schleswig-Holstein und weitergehende Maßnahmen (siehe Anmerkungen)“ : Mindestkriterien eingehalten und weitergehende Maßnahmen realisiert, die in den Anmerkungen spezifiziert werden.

5. Fortschreibung / Aktualisierung

Ein wesentlicher Nutzen des Instrumentariums Gebäudepass Schleswig-Holstein liegt in der geordneten Archivierung und Aktualisierung wesentlicher Dokumente und Informationen zum Gebäude über die gesamte Lebensdauer des Gebäudes. Das fortgeschriebene Gebäudebuch bietet wichtige Basis-Informationen sowohl im Falle der Vermietung oder des Verkaufs des Gebäudes als auch für den Umgang mit dem Gebäude von der Nutzung bis hin zu Umbau- oder Instandhaltungsmaßnahmen. Die Fortschreibung des Gebäudebuches und Aktualisierung des Gebäudepasses erfolgt erstmals nach vier Jahren (d.h. innerhalb der Gewährleistungsfristen nach BGB) und ist die Voraussetzung der Verlängerung der Gültigkeit des Gebäudepasses.

Anwendungsbereiche

In der Übersicht lassen sich folgende Anwendungsbereiche und Zielgruppen für das Instrumentarium Gebäudepass erkennen:

Anwendungsbereiche	Zielgruppen
Sensibilisierung und Qualifizierung der Beteiligten	Alle Beteiligten
Hilfsmittel der Kommunikation / Qualitätsvereinbarung	Alle Beteiligten in der Planungsphase (z.T. Bauphase)
Realisierung ökologischer Verantwortung	Alle Beteiligten
Marketing guter Bauqualität	Anbieter von Gebäuden / Gebäudekonzepten
Nutzerinformationen (Transparenz)	Nutzer (Eigentümer / Mieter)
Geringeres Schadstoffrisiko	Alle Nutzer (auch temporäre, etwa in gewerblich genutzten / öffentlichen Gebäuden)
Geringeres Bauschadensrisiko	Eigentümer (z.T. Planer, Ausführende)
Werterhaltung	Eigentümer (z.T. Nutzer)
Kosteneinsparung	Eigentümer
Verringerter Analyseaufwand im Sanierungsfall	Eigentümer (z.T. Beteiligte in Sanierungsplanung und -ausführung)
Grundlageninformationen für Rückbau	Baustoffverwertungs- und -recycling-Wirtschaft (Eigentümer)

2.3 Der Gebäudepass im Bestand

Ein Gebäudepass für Altbauten muss noch flexibler und offener gestaltet werden als ein Gebäudepass für Neubauten. Beim Altbaugebäudepass wird der dokumentarische Teil überwiegen und werden Bewertungsteile noch schwieriger zu gestalten sein als im Neubau. Die Frage der Vor-Ort-Termine kann sich nicht nur auf den Ein- und Umbau neuer Baukomponenten beziehen, sondern wird insbesondere durch das Erfordernis der Erkundung der Altbausubstanz beeinflusst (Bauschadensspezialisten, Holzgutachter, Schadstoffuntersuchung). An die Stelle der Beratung auf Plangrundlage tritt im Bestand tendenziell eine Begutachtung vor Ort und hier durchaus auch je nach Verdachtslage Schadstoffanalysen.

Im Vergleich zum Investitionsvolumen (Sanierung) wird die Altbauzertifizierung relativ gesehen in der Regel teurer sein als eine Neubauzertifizierung. Geht der Altbau-Pass über einen rein dokumentarischen Teil hinaus, so wird die Einschätzung in verschiedene Bewertungsklassen gegliedert werden müssen. Der Bewertungsteil wird nur unter Einbeziehung von Angemessenheitskriterien möglich sein. Hintergrund einer solchen Klassifizierung sind vor

allem der Gebäudestandort (Wirtschaftsraum), denkmalpflegerische Belange und nicht zuletzt das „Geburtsjahr“ und entsprechende zeittypische technologische Charakteristika des Gebäudes.

3 Vorschläge für die Einführung des Instrumentariums

Organisationsstruktur

Für die weitere Entwicklung und spätere Handhabung des Instrumentariums Gebäudepass Schleswig-Holstein wurde vorgeschlagen, eine engere Arbeitsgruppe Gebäudepass zu bilden, die beim Innenministerium (Vorsitz) angesiedelt ist, und in der die beteiligten bzw. inhaltlich betroffenen Ministerien sowie wichtige (halb-)öffentliche Institutionen des Bauwesens in Schleswig-Holstein vertreten sind. Die Arbeitsgruppe (oder auch „Lenkungsgruppe“) sollte durch einen erweiterten Beirat in der Fach-Öffentlichkeit verankert werden, in dem auch die privaten Zertifizierer vertreten sind (Abb. 2). Im Sinne einer Geschäftsstelle wurde vorgeschlagen, die Federführung und organisatorische Basis der weiteren Arbeit bei der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen anzusiedeln.

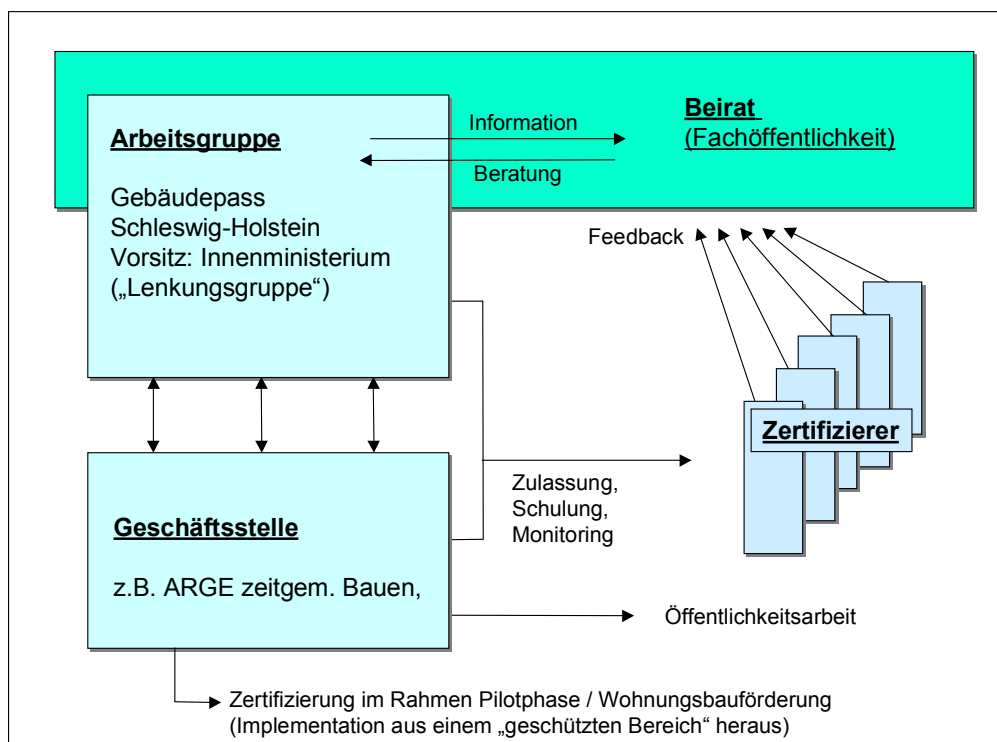


Abb. 2: Vorschlag zu den Grundelementen einer institutionellen Struktur zur Handhabung des Instrumentariums (eigene Darstellung)

Pilotmodell und Pilotphase

Im Hinblick auf eine möglichst breite Akzeptabilität des Instrumentes wurde im Rahmen des hier vorgestellten Projektes zunächst eine pragmatische Basis-Konzeption für einen Gebäudepass entwickelt. Ein engagierteres Instrument brauchte eine wesentlich längere Entwicklungsphase und lieferte gleichzeitig aufgrund erkennbarer Zielkonflikte (z.B. von Aufwand und Anspruch) auch Gefahr, in der Abstimmung mit den Interessengruppen bereits in einer frühen Phase zu scheitern. Es wurde deshalb vorgeschlagen, die entwickelte Basis-Konzeption zu einem *Pilotmodell* zu entwickeln, das zunächst in einer *Pilotphase* erprobt werden kann. Dabei kommt im Rahmen der Pilotphase der Geschäftsstelle der Arbeitsgruppe Gebäudepass die Aufgabe zu, das Instrumentarium gleichsam aus einem „geschützten Bereich“ heraus zu implementieren.

Autorisierung / Anbindung weiterer Ansätze

Grundsätzlich ist es anzustreben, den Gebäudepass Schleswig-Holstein auf breiter Basis in der Landschaft marktförmiger Qualitätssicherungs- und Zertifizierungsinstrumente zu verankern. Idealerweise entwickelt sich auf der Grundlage des Pilotmodells eine Anzahl von Gebäudepass-Modellen, die zwar im Kernbereich (Basis-Konzeption) übereinstimmen, ansonsten aber unterschiedliche Schwerpunkte vertiefen¹⁹ und so auch zur Entwicklung des Instrumentariums beitragen. Die Autorisierung zur Vergabe des Gebäudepasses erfolgt bei Übernahme der Basis-Konzeption durch die Zertifizierungs-Einrichtung und entsprechender Schulung der Mitarbeiter.

Aktualisierung

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Instrumentariums wird eine regelmäßige Revision und gegebenenfalls Überarbeitung der Inhalte (Kriterien, Empfehlungen) und Verfahrensweisen z.B. alle zwei bis drei Jahre (oder auch bei Bedarf) vorgeschlagen.

Finanzierung

Es wird grundsätzlich angestrebt, den Gebäudepass Schleswig-Holstein als marktgängige Dienstleistung zu etablieren. Das bedeutet, die Kosten der Erstellung aus Gebühren zu decken, die von den Gebäudepass-Bewerbern erhoben werden. Bezüglich der Akzeptabilität der Gebühren kann nur eine ungefähre Spannweite angegeben werden. Orientiert man sich am Kostenrahmen für Planungsleistungen, so erscheint 1% der Bausumme als realistische Größenordnung. Für die administrativen Kosten, die durch die öffentliche Verankerung entstehen (Geschäftsstelle, weitere Entwicklung etc.), sollte jedoch zumindest in der Anfangsphase im Interesse der Verbreitung des Instrumentariums davon ausgegangen werden, dass sie durch die öffentliche Hand zu tragen sind.

Mit gutem Beispiel voran

Mit dem Anfang 2001 für Bundesbauten veröffentlichten „Leitfaden Nachhaltiges Bauen“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen²⁰ (BMVBW) liegt eine gute Grundlage für den Umgang auch mit landeseigenen Gebäuden in Schleswig-Holstein vor. Es wurde deshalb abschließend vorgeschlagen, auf dieser Basis die Einrichtung eines Umwelt- und Qualitätsmanagements einschließlich Gebäudepass für öffentliche Gebäude des Landes anzugehen. Hier ein gutes öffentliches Beispiel zu geben ist gerade auch mit Blick auf die Akzeptanz des allgemeineren Instrumentariums „Gebäudepass Schleswig-Holstein“ von großer Bedeutung.

Literatur

- Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (o.J.): Selbstdarstellung, Kiel
- Bauherren-Schutzbund (2000): Zahlen – Fakten – Analysen; Ergebnisse der Auswertung projektbegleitender Qualitätskontrollen von Bauherrenberatern des BSB im Zeitraum 1998/1999, Berlin
- Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BMBau, 1996): Dritter Bericht über Schäden an Gebäuden, Bonn
- Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW 2001) Leitfaden nachhaltiges Bauen, Berlin
- Blum, A, Christoph, S. (1999): Umweltgütesiegel für Gebäude – Einstellungen bei Interessengruppen des Bauwesens, IÖR Texte 123, Dresden
- Blum, A.; Deilmann, C.; Hofmann, H. (2001): Gebäudepass Schleswig-Holstein – Grundlagen eines

¹⁹ So sind Schwerpunktsetzungen denkbar in den Feldern Bauqualität, Baubiologie, Qualitätssicherung für spezifische Bauweisen wie etwa Holzbau o.ä

²⁰ BMVBW (2001)

Instrumentarium zur Kennzeichnung guter Bauqualität und Förderung ökologischer Orientierungen im Bauwesen, Bericht zum Gutachten „Gebäudepass Schleswig-Holstein“ im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, Kiel, Dresden

Commission of the European Communities (2001): Proposal for a Directive of the European Parliament and of the Council on the Energy Performance of Buildings (presented by the commission), Brussels

ISO (1998): ISO 14020 / 1998(E), Environmental labels and declarations – general principles, International Organization for Standardization, Genf

Investitionsbank Schleswig-Holstein (2000): „EasySanFin“: Klimaschutz rechnet sich, Kiel

Ministerium für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (1993): Kriterien für das ökologische Bauen, Kiel

Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (2000): Nachhaltiges Bauen und Wohnen in Schleswig-Holstein – Szenarien für eine mögliche Entwicklung bis zum Jahre 2020, Öko-Institut, Kiel