



JASCHKE | Ingenieur- & Sachverständigenleistungen

Dipl.-Ing. (FH) Rouven Jaschke | Beratender Ingenieur

„Energieeffizienz + Nachhaltigkeit“ ▪ „Projektmanagement“ ▪ „Sachverständigengutachten“

Diplom-Ingenieur (FH) (Bauingenieurwesen/Projektmanagement (Bau))
Fachingenieur für 'Energieeffizienz' ▪ 'Bauphysik' ▪ 'Bauen im Bestand'
DGNB Consultant ▪ DGNB ESG-Manager
Sachverständiger für 'Energieberatung' ▪ 'Energieeffizienz'
(Geprüfter) Sachverständiger für 'Immobilienbewertung'
Energie-Effizienz-Experte (Sachverständiger) für 'Förderprogramme des Bundes (BEG)' (Wohn- & Nichtwohngebäude)
BAFA 'Energieberater für Wohngebäude' ▪ BAFA 'Energieberater für Nichtwohngebäude' ▪ BAFA 'Energieauditor (DIN 16247-1)'
Energieberater für 'Photovoltaiknutzung im Gebäude'
'Energieausweissteller' für Wohn- & Nichtwohngebäude (GEG)
Entwurfsverfasser nach §43 LBO BW ▪ Bauleiter nach §45 LBO BW
Sicherheits- & Gesundheitsschutzkoordinator ▪ Fachkraft für 'Arbeitssicherheit' ▪ REFA-Fachkraft
Bauleiter (Konstruktiver Ingenieurbau)

Randenweg 1e ▪ D-78183 Hüfingen

fon +49 (0) 7707 2079857 ▪ mail info@rouven-jaschke.de ▪ WhatsApp +49 7707 2079857

www.rouven-jaschke.de



Leistungen

Projektmanagement

- # (Technische)Objektbetreuung im Bestand (*Kleine Baumaßnahmen*)
- # Sicherheits- und Gesundheitsschutz (*SiGeKo nach BauStellV*)
- # Projektsteuerung (*Kosten*)
- # ESG-Management (*Nachhaltigkeitszertifizierung im Gebäudebetrieb*)



Inhaltsverzeichnis

1. NZEB ... QNG ... NH ... ESG ... (Grundgedanken zum heutigen 'Bauen') 3

 1.1 NZEB = 'NearlyZeroEnergyBuilding' 3

 1.2 QNG = 'QualitätssiegelNachhaltigeGebäude' 3

 1.3 NH = 'Nachhaltigkeit (NH-Klasse)' 4

 1.4 ESG = Environment, Social, Governance 4

 1.2 ARCHITEKTUR + ENERGIEEFFIZIENZ + NACHHALTIGKEIT 5

 1.3 BERATUNG - PLANUNG - BAULEITUNG 6

 1.4 LEBEN - ARBEITEN - ERHOLEN 6

 1.5 SUFFIZIENZ ▪ EFFIZIENZ ▪ KONSISTENZ 6

 1.6 BAUPLANUNG 'NearlyZeroEnergieBuilding' mit nachgewiesener Nachhaltigkeit (QNG) 7

 1.7 PLAN >> DO >> CHECK >> ACT >> 7

2. JASCHKE | 'PROJEKTMANAGEMENT' 8

 2.1 Architektur (Bauplanung) 8

 2.2 Projektsteuerung (Kosten) 9

 2.3 Sicherheits- und Gesundheitsschutz 11

 2.4 Nachhaltigkeit 14

 2.5 Zusatzleistungen während der Projektabwicklung 17

3. Leistungen (Matrix) 18

1. NZEB ... QNG ... NH ... ESG ... (Grundgedanken zum heutigen 'Bauen')

Die Abkürzungen werden immer komplexer in ihrer Bedeutung, so dass wir hier einmal kurz auf die Abkürzungen, die uns im Arbeitsalltag beschäftigen eingehen:

1.1 NZEB = 'NearlyZeroEnergyBuilding'

Die europäische Bezeichnung 'NearlyZeroEnergyBuilding (NZEB)' ist im Sinne des Klimaschutzes die beste Bezeichnung für zukunftsorientiertes Bauen, alle unseren deutschen 'Labels' haben ihre Schwachstellen, das seit 1991 so prokamierte 'Passivhaus' nach Passivhausstandart ist nicht wirklich passiv, sondern darf den Regularien nach bis zu 15 kWh/m² (Wohnfläche) Energie für die Raumwärme aufwenden! Die Bezeichnung 'Effizienzhaus' mit den Abstufungen ist auch irreführend im Sinne des Klimaschutzes, daher ist mein Planungsansatz das 'NearlyZeroEnergyBuilding', je näher wir mit unseren Gebäuden an die echte 3-fache 'Null' herankommen, umso besser für unser Klima und somit für uns Alle!

- Null **Energie** (Ausgeglichene Bilanz zwischen Energieverbrauch und Energieerzeugung),
- Null **Emissionen** (Kein Freisetzen von Kohlendioxid oder anderer schädlicher Stoffe in die Umwelt),
- Null **Müll** (Ein geschlossener Stoffkreislauf für alle eingesetzten Baumaterialien)

1.2 QNG = 'QualitätssiegelNachhaltigeGebäude'

Das 'QualitätssiegelNachhaltigeGebäude (QNG)' ist ein im Juli 2021 eingeführtes staatliches Gütesiegel für Gebäude des Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Es wurde erarbeitet, um die Nachhaltigkeit im Bau- und Gebäudebereich zu fördern. Das bedeutet, künftig werden Gebäude nicht mehr nur unter der Überschrift Energieeffizienz (Energieberatung und Energieplanung), sondern verstärkt auch unter dem Gesichtspunkt der **Nachhaltigkeit** betrachtet werden!

Voraussetzung für die Vergabe des QNG ist eine Zertifizierung mit einem Bewertungssystem für Nachhaltiges Bauen und die Einhaltung von besonderen Anforderungen im öffentlichen Interesse. Diese besonderen Anforderungen greifen die aktuellen Ziele in den Bereichen Klimaschutz, Ressourcenschonung, Gesundheitsschutz und Teilhabe auf. Das QNG stellt also sicher, dass Anforderungen an die ökologische, soziokulturelle und ökonomische Qualität von Gebäuden sowie an die Qualität der Planungs- und Bauprozesse erfüllt werden.

Das 'QualitätssiegelNachhaltigeGebäude (QNG)' wird durch akkreditierte Zertifizierungsstellen in zwei Qualitätsniveaus vergeben:

- in überdurchschnittlicher Qualität (QNG-PLUS) und
- deutlich überdurchschnittlicher Qualität (QNG-PREMIUM)

Bislang wurden Siegelvarianten des 'QualitätssiegelNachhaltigeGebäude (QNG)' für die Anwendungsfälle Wohngebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Unterrichtsgebäude entwickelt. Weitere Siegelvarianten werden folgen. Detaillierte Informationen zum QNG gibt es hier: www.nachhaltigesbauen.de/austausch/beg/

Seit dem 21. April 2022 ist das 'QualitätssiegelNachhaltigeGebäude (QNG)' Voraussetzung dafür, staatliche Fördermittel für einen Neubau bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu erhalten. Denn seit diesem Stichtag werden Neubauten im Rahmen der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) nur noch im Effizienzhaus-Standard 40 in der NH-Klasse (NH für Nachhaltigkeit) gefördert, dieser Aspekt der Nachhaltigkeit wird zukünftig bei weiteren Fördermittelvergaben beim Bau und bei der Sanierung zum Tragen kommen.

Die Voraussetzungen für die Vergabe des 'QualitätssiegelNachhaltigeGebäude (QNG)' sind im „Handbuch des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude“ aufgeführt. Um das Siegel zu erhalten, müssen sowohl inhaltliche als auch formale Voraussetzungen erfüllt werden:

- Das Gebäude muss einen ganzen Katalog von **ökologischen, soziokulturellen und ökonomischen Anforderungen** erfüllen sowie Anforderungen an die **Qualität der Planungs- und Bauprozesse**

- Das Qualitätssiegel baut auf existierenden Bewertungssystemen für nachhaltiges Bauen auf. Um die allgemeinen Anforderungen an den Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung zu erfüllen, muss das Gebäude durch ein staatlich anerkanntes Nachhaltigkeitsbewertungssystem zertifiziert sein.
- Das Gebäude muss die besonderen Anforderungen im öffentlichen Interesse erfüllen, welche im „Handbuch des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude“ definiert sind.
- Die erreichten Qualitäten müssen durch eine akkreditierte Zertifizierungsstelle überprüft werden.

1.3 NH = 'Nachhaltigkeit (NH-Klasse)'

Die **NH**-Klasse wurde in der Systematik des BEG für Fördermittel (**KFW** oder **BAFA**) eingeführt, mit einer Klassifizierung als effizientes Haus/Gebäude, was gleichzeitig auch die Kriterien einer NH-Klasse erfüllt, gibt es eine Bonusförderung bei den Fördermitteln des Bundes. Um ein erhöhtes Förderdarlehen mit dem Bonus der **NH**-Klasse zu erhalten sind grundlegende Planungen notwendig:

- Das Gebäude muss eine entsprechende Energieeffizienzklasse aufweisen (vgl. Energieberatung bzw. Energieplanung)
- Das Gebäude muss ein Nachhaltigkeitszertifikat erhalten (z.B. im DGNB-System 'Platin, Gold oder Silber')
- Es muss die Zusatzanforderungen nach **QNG** erfüllen!

neben den **NH**-Klassen gibt es noch weitere Bezeichnungen innerhalb der BEG-Fördersystematik, die zu beachten sind:

- Die **EE**-Klassen deuten auf eine regenerative Energieerzeugung hin
- Der Zusatz **WPB** 'WorstPerformanceBuilding' weist auf ein sehr ineffizientes Gebäude hin, was einen überdurchschnittlichen Energiebedarf hat und daher dringend einer energetischen Ertüchtigung bedarf!

1.4 ESG = Environment, Social, Governance

Environment (Umwelt)

Der Environment-Aspekt des ESG-Ansatzes soll auch im Bau- und Immobiliensektor zu mehr Nachhaltigkeit anregen. Dabei umfasst er Komponenten wie Klimaschutz, Umgang mit Ressourcen, Wasser und Schutz der Artenvielfalt. Positiv gewertet werden auf dem Immobilienmarkt zum Beispiel klimaneutrale Gebäude, umweltfreundliches, energieeffizientes Gebäudemanagement, Grünflächen auf Grundstücken, nachhaltige Abwasserentsorgung und die allgemeine Minimierung von negativen ökologischen Auswirkungen der Objekte und Unternehmen.

Social (Soziales)

Kriterien für Soziales unterstützen die ESG-Ziele sozialer Gerechtigkeit und umfassen Firmentätigkeiten, die gesellschaftliche Konsequenzen nach sich ziehen. Sie konzentrieren sich vor allem auf die Achtung der Menschenwürde und auf faire Arbeitsbedingungen für alle Beteiligten. Auch zum Schutz von unternehmensfremden Personen können einige Maßnahmen ergriffen werden. Gerade in der Immobilienbranche ist es wichtig, die sozialen Auswirkungen der eigenen Produkte im Blick zu haben: wie den Bau von Sozialwohnungen, Entwicklung kommunaler Infrastruktur oder Barrierefreiheit.

Governance (Unternehmensführung und Aufsichtsstrukturen)

Das Kriterium der Unternehmensführung bezieht sich, wie der soziale Aspekt auch, auf das ethische Verhalten des Unternehmens. Hierbei werden jedoch vor allem wirtschaftliche Prozesse und ihre Auswirkungen auf das Unternehmen und die Gesellschaft berücksichtigt. Bei dem Punkt zählen vor allem die Werte Transparenz und Fairness: zielgerichtetes Vorgehen gegen Korruption, Chancengleichheit und Unabhängigkeit von Aufsichtsräten sollen diese beispielsweise schützen.

Zwei der Grundsätze meines beruflichen Handelns sind 'NearlyZeroEnergyBuilding', also die Planung von Gebäuden, die sich nahezu energieautark versorgen können, kombiniert mit dem 'Qualitätssiegel Nachhaltige Gebäude', was dem Gebäude neben der energetischen Qualität noch weitere grundsätzliche Eigenschaften nachweist.

Die Begrifflichkeit 'NZEB' kommt aus der technischen Sichtweise auf Gebäude und ist in den europäischen Richtlinien zur Energieeffizienz von Gebäude hinterlegt, mit den teilweise doch verwirrenden nationalen oder umgangssprachlichen Bezeichnungen wie 'Effizienzhaus (Was immer Abhängig ist vom aktuellen Gesetzesstand)', 'Null-Energie-Haus (Ein Gebäude hat nie einen Verbrauch von Null - höchstens eine Energiebilanz von Null)', '3-Liter-Haus (Da wir hoffentlich bald ohne Heizöl planen, ist die Bezeichnung überholt)', 'Passivhaus (Klingt erstmal positiv, aber ein formelles Passivhaus ist vergleichbar mit einem Effizienzhaus 70, also eher ein Schritt zur Vergangenheit)' ist eine individuelle Betrachtung eines Gebäudes nur schwer möglich. Daher mein persönlicher Planungsansatz 'So nah wie möglich an ein energetische autarkes Gebäude heran, so nah an die 'Null' in der energetischen Gesamtbilanz eines Gebäude.

Das 'QNG' hingegen ist ein staatliches Siegel, was nur unter nachvollziehbaren Randbedingungen vergeben wird und weist einem Gebäude eine zukunftsfähige Nachhaltigkeit nach.

.. unsere Arbeitsansätze sind hierzu:

1.2 ARCHITEKTUR + ENERGIEEFFIZIENZ + NACHHALTIGKEIT

>> Ein integraler Planungsansatz für zukunftsfähige Gebäude

Ein ganzheitlicher Ansatz in der Immobilienentwicklung ... vielleicht auch Ihr individueller Weg zum **NearlyZeroEnergieBuilding (NZEB)**, wir beraten Sie gerne mit unserem individuellen integralen Planungsansatz bei der Erfüllung von Immobilienträumen bei neu errichteten Wohngebäuden oder bei der Sanierung von bestehenden Gebäuden!

Hinweis: Die Definition als **NearlyZeroEnergieBuilding (NZEB)** wählen wir bewusst unabhängig von den sonst gebräuchlichen Gebäudelabels wie 'Passivhaus', 'Effizienzhaus' oder Niedrigenergiehaus! Alle Labels haben ihre Vor- und Nachteile, aber unser Anspruch ist es - Gebäude gemeinsam mit den späteren Nutzer soweit es nur möglich ist zu optimieren, und das unabhängig von teilweise sehr strikten Vorgaben durch die verwendeten Labels. Für uns steht immer noch der Mensch mit seinen jeweils individuellen Bedürfnissen im Mittelpunkt!

ARCHITEKTUR für Menschen - mehr als nur Design!

*Die Architektur soll dem Menschen dienen,
der Mensch soll in der Architektur leben,
arbeiten und sich erholen,
nicht von ihr beherrscht werden!*

ENERGIEEFFIZIENZ so wenig Energie wie möglich, soviel Energie wie zwingend erforderlich!

*Es ist nicht der **Verzicht auf Energie**,
der uns nachhaltiger wirtschaften lässt,
es ist die intelligente Kombination aus Erzeugung
und Einsatz, der verfügbaren Energie!*

NACHHALTIGKEIT nicht nur für den Moment, sondern für einen langanhaltenden (Lebens-)Zyklus!

*Ökonomisch werden wir nur weiterhin erfolgreich Bauen können,
wenn wir uns der Endlichkeit der Ressourcen bewusst werden
und die Ressourcen, die wir haben nachhaltig einsetzen,
bestehende Gebäude erhalten und umnutzen ist ein Anfang!*

Unser integrale Planungsansatz ist ein Verfahren, das das Gebäude als eine Einheit zu betrachte, einschließlich seiner technischen Ausrüstung, seiner Umgebung und für seine **gesamten Lebenszyklus** (Planen-Bauen-Nutzen-Umnutzen-Rückbauen). Dies kann aber nur umgesetzt werden, wenn alle an der Planung beteiligten im Projekt interdisziplinär kooperieren und weitreichende Entscheidungen gemeinsam von Anfang an vereinbaren, um dies zu gewährleisten zu

können sind wir hier federführend dann der Ansprechpartner für den Bauherren und integrieren die fachlichen Planungen in das mit dem Bauherren entwickelte Gesamtkonzept.

1.3 BERATUNG - PLANUNG - BAULEITUNG

>> Eine kompetente Begleitung in allen Phasen eines Projektes

Diese **BERATUNG** hin zum **NearlyZeroEnergieBuilding (NZEB)** sollte so früh wie nur möglich in die Überlegungen zum Traumhaus in Anspruch genommen werden, je früher die vielen Bereiche mit in die Überlegungen integriert werden, um so effizienter ist nachher das Endprodukt im Hinblick auch Kosten, Termine und Qualität!

Der integrale Planungsansatz betont die Iteration des Designs (Architektur) im Frühstadium des Projektes durch die Integration der Konzepte für Energieversorgung und der technischen Gebäudeausstattung werden nicht nach der architektonischen Gestaltung in das Gebäude geplant, sondern sind von Anfang an ein integraler Bestandteil des Gebäudedesigns!

Ein motivierter und entschlossener Ansatz, ein hocheffektives, hocheffizientes und nachhaltiges Gebäude auf die Bedürfnisse der darin lebende Menschen zu planen, bedarf in vielen Punkten neuer unkonventioneller Denkansätze, eine standardisierte Planung ist hier nicht möglich.

Der Weg zum **NearlyZeroEnergieBuilding (NZEB)** ist nur durch eine **individuelle integrale PLANUNG** möglich.

Kontinuität der **Qualitätssicherung** bedarf einer kontinuierliche Überprüfung der Entwurfsziele seitens eines qualifizierten Baumanagements, was alle Aspekte der Planung gleichermaßen berücksichtigt, strukturelle Veränderungen und externe Beeinflussungen über den Verlauf des gesamten Planungs- und Bauprozesses hin und während der Anfangsphase des Gebäudebetriebs im Sinne des Projektziels korrigiert und steuernd eingreift!

Das kann nur erfolgen, wenn die **BAULEITUNG** das Prinzip des **NearlyZeroEnergieBuilding (NZEB)** selbst verinnerlicht hat.

Die Integration von Spezialisten (Fachplanern für die Spezialgebiete Energieeffizienz, SiGeKo, Projektsteuerung (Kosten-Termine-Qualitäten), Brandschutz, Schallschutz, Tragwerksplanung, ...) erst in einem späteren Stadium der Planung oder erst im Bauablauf verringern die Chancen das ursprünglich definierte Ziel des Bauherren zu erreichen! Wenn Bauherr und Planer, oftmals als erster Ansprechpartner der Architekt sich bereits über eine (oft suboptimale) Lösung geeinigt haben.

1.4 LEBEN - ARBEITEN - ERHOLEN

>> Eine ganzheitliche Immobilienberatung für alle Lebensbereiche

Dies gilt insbesondere auch für die 'Smart Home' - Optionen zur Steigerung der Effizienz des Gebäudes. Jede Immobilie muss entsprechend der Bewohner- oder Nutzerbedürfnisse individuell gestaltet werden, nur so kann sich der Mensch dann darin wohlfühlen. Dies als Gesamtkonzept im **sozialen, ökologischen und ökonomischen Kontext** zu entwickeln ist die Herausforderung an nachhaltiges Bauen!

1.5 SUFFIZIENZ - EFFIZIENZ - KONSISTENZ

>> Eine nachhaltige Projektentwicklung für eine klimaschonendere Zukunft

Die Projektentwicklung eines '**NearlyZeroEnergieBuilding (NZEB)**' nimmt etwas mehr Zeit in Anspruch als die Normale (konventionelle) architektonische Wunschplanung eines Gebäudes, der Planer muss die tatsächlichen Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner/Nutzer erkennen bzw. die zukünftigen Benutzer kennenlernen.

Durch gewollte **SUFFIZIENZ** (Reduzierung auf das tatsächlich Notwendige = Flächenbedarf, Grundstücksversiegelung, ...) mit der gesteuerten **EFFIZIENZ** (Bestmöglicher Einsatz der verwendeten Ressourcen = Rohstoffe, Energie, Wasser, Wärme, ...) und der bewussten **KONSISTENZ** (Nachhaltige Rohstoffverwendung = Recyclingfähigkeit) ergibt eine nachhaltige auf den Benutzer bezogene Bauplanung!

1.6 BAUPLANUNG 'NearlyZeroEnergieBuilding' mit nachgewiesener Nachhaltigkeit (QNG)

Die individuelle Planung von Traumhaus unter den Gesichtspunkten der ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit unter der Berücksichtigung der **Suffizienz**, **Effizienz** und **Konsistenz** benötigt vor allem Zeit, es muss die Zeit gegeben sein um den künftigen Bewohner/Nutzer kennen zu lernen, es müssen die Wünsche, Ziele und Träume des Bauherren auf die baulichen Zwänge abgestimmt werden. Es braucht Zeit, um die bauphysikalischen Grundlagen so zu optimieren, bis ein Gebäude entsteht, das gleichzeitig die Träume erfüllt und doch den Spagat zwischen Ökologie und Ökonomie schafft. Bei unseren Planungen steht immer der Bewohner/Nutzer im Mittelpunkt, es zählt nachher nicht das reine Label des Gebäudes 'Effizienzhaus'; 'Null-Energie-Haus'; 'Passivhaus'; 'Plus-Energie-Haus' oder 'NearlyZeroEnergieBuilding (NZEB)' - es zählt nur der Wohlfühlfaktor für die Bewohner oder Nutzer des Gebäudes.

Bei allen energetischen Betrachtungsweisen fehlt immer noch der ganzheitliche Ansatz für echte **NACHHALTIGKEIT**, daher bieten die kompetente Begleitung durch alle Projektphasen hin zum 'Nachhaltigen Gebäude' nun gerne in Kombination mit der Energieeffizienz mit an, oder stehen als Begleiter gerne auch allen interessierten zukunftsorientierten Bauherrn: innen auf dem Weg zum 'Qualitätssiegel für Nachhaltige Gebäude (QNG)' zur Seite.

1.7 PLAN >> DO >> CHECK >> ACT >> ...

>> Das Bestreben, mit jedem Schritt etwas besser zu werden!

Alles, was wir planen und ausführen sollte kontinuierlich auch geprüft und angepasst werden, der immer andauernde Prozess (Kreislauf) der Optimierung bestimmt das Handeln im Sinne der Nachhaltigkeit. Aus diesem Grund wird bei einigen Leistungen, seitens des Gesetzgebers oder der Zertifizierungsstelle auch Gültigkeiten vorgesehen, so dass nach Auslaufen der Fristen die Sachlage erneut betrachtet werden muss und entsprechend auch Verbesserungen vorgenommen werden können:

- **Pos. 7.2 # Energieausweise für Gebäude** >>> Gültigkeit **10 Jahre**
- **Pos. 8.2 # Energieaudit (DIN 16247-1) für Nicht-KMU** >>> Überprüfung und Anpassung alle **4 Jahre**
- **Pos. 7.7 # DGNB-Zertifizierung 'Gebäude im Betrieb'** >>> empfohlene Re-Zertifizierung alle **3 Jahre**
- **Pos. 8.7 # ESG-Management [Klimaschutzplan]** >>> **Jährliche Prüfung** zur Kontrolle der Zielsetzungen!

2. JASCHKE | 'PROJEKTMANAGEMENT'

In der DIN276:2018 werden einige notwendige Tätigkeiten im Projektablauf als **'Bauherrrenaufgaben'** gekennzeichnet, diese Aufgaben liegen primär im Zuständigkeits- und Verantwortungsbereich der Bauherrschaft. Natürlich kann zu diesen Aufgaben auch externe Beratung und Unterstützung hinzugezogen werden. Mit 'Einzelleistungen' aus unserem Leistungsportfolio unterstützen wir die Bauherren hier punktuell bei der erfolgreichen Abwicklung von Baumaßnahmen....
Leistungen in den Bereichen:

2.1 Architektur (Bauplanung)

Bauplanung als bauvorlageberechtigter Bauingenieur (Entwurfsverfasser) nach §43 LBO BW und Bauleitung nach §45 LBO BW in Anlehnung an das Leistungsbild nach §34 HOAI.

Gesamtkoordination (Projektmanagement) aller am der Projektentstehung Beteiligten, wenn sich der Bauherr nicht in der Lage fühlt, die Projektleitung zu übernehmen, ist es empfehlenswert dafür professionelle Unterstützung zu beauftragen.

Neben unserem Haupttätigkeitsbereich der 'Energetischen Sanierung von Gebäuden' kommt es natürlich auch immer wieder zu Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, bei denen der 'Energetische Faktor' eine sehr untergeordnete Rolle spielt, hier beraten und planen wir natürlich mit dem gleichen Fachwissen wie bei den umfangreichen Sanierungen.

Kleiner Baumaßnahmen:

- **Umbau >> ggf. 'Bauen im Bestand (siehe Leistungsportfolio ‚Energieeffizienz + Nachhaltigkeit‘)'**
Ein bestehendes älteres Wohnhaus soll an moderne Grundrissentwürfe angepasst werden (z.B. 'Offene Küche')
- **Anbau >> ggf. 'Bauen im Bestand (siehe Leistungsportfolio ‚Energieeffizienz + Nachhaltigkeit‘)'**
In der heutigen Zeit akut, es besteht am bestehenden Wohnhaus zusätzlicher Raumbedarf (z.B. 'Homeoffice')
- **Ausbau >> ggf. 'Bauen im Bestand (siehe Leistungsportfolio ‚Energieeffizienz + Nachhaltigkeit‘)'**
Viele ältere Häuser verfügen über ungenutzte Raumreserven im Dach- bzw. Untergeschoss, die ausgebaut werden können
- **Sanierung >> ggf. 'Bauen im Bestand (siehe Leistungsportfolio ‚Energieeffizienz + Nachhaltigkeit‘)'**
Nach einem Wasser- oder Brandschaden muss der Alte Zustand wieder hergestellt werden!
- **Renovierung >> als 'kleine' Baumaßnahme im Rahmen der Objektbetreuung möglich!**
Optische Ertüchtigungen von Wänden, Decken oder Böden (z.B. Renovierung nach Auszug von Mietern)
- **Modernisierung >> als 'kleine' Baumaßnahme im Rahmen der Objektbetreuung möglich!**
Einzelne Räume im Haus sollen eine Modernisierung erhalten (z.B. Bad/WC oder Küche)
- **Instandhaltung >> als 'kleine' Baumaßnahme im Rahmen der Objektbetreuung möglich!**
Reagieren, bevor es zu einer Instandsetzung kommt (z.B. Reparatur von Rissen im Fassadenputz)
- **Instandsetzungen >> ggf. 'Bauen im Bestand (siehe Leistungsportfolio ‚Energieeffizienz + Nachhaltigkeit‘)'**
Wiederherstellen der ursprünglichen Gebrauchstauglichkeit von Bauteilen (z.B. Ausbessern von Fehlstellen im Außenputz)

[Pos. 7.1] (Technische) Objektbetreuung im Bestand

Die 'Kleinen' Baumaßnahmen wie Renovierung, Modernisierung oder Instandhaltung, die keine planerischen Tätigkeit notwendig machen, können wir auch fachlich begleiten, sollte sich der Eigentümer oder dessen beauftragter Dritte (Miet-/Hausverwaltung) zeitlich oder fachlich nicht mit den Handwerkern verständigen können.

Wenn die Baumaßnahmen größere Ausmaße annehmen, wie z.B. Umbau, Anbau, Ausbau, Sanierung oder Instandsetzung, sind diese Leistungen nur nach Pos. 1.1, 2.1.1, 2.1.2, 3.1, 4.1, 5.1 und 6.1 von uns fachlich begleitbar.

2.2 Projektsteuerung (Kosten)

BAUMANAGEMENT - Eine reine Bauherrenaufgaben?

Das sogenannte Baumanagement ist nach Auffassung der DIN 276 (u. a. offizieller Texte) eine reine Bauherrenaufgabe. In der DIN 276 werden unter der "KG 700 - Baunebenkosten" unter dem Punkt der "KG 710 - Bauherrenaufgaben" folgende Leistungen aufgeführt:

712 Projektsteuerung

Steuerung und Kontrolle (=Projektmanagement) der Bereiche Kosten, Termine und Qualitäten. Die Einhaltung der zu Beginn des Projektes getätigten Projektziele in Bezug auf Kosten, Termine und Qualität sind nur durch den Bauherren selbst wirklich einzuhalten. Die jahrelange Erfahrung hat gezeigt, dass eine Projektsteuerung nur der Selbstkontrolle des Bauherren dienen kann. Wenn ein Bauherr an einer Stelle vom ursprünglich geplanten abweicht, hat dies immer Folgen für den gesamten Projektverlauf. Es ist für viele Bauherren ein Hemmnis, für die eigene Selbstkontrolle einen externen Fachmann zu beauftragen, der im ersten Moment höhere Kosten durch sein Honorar verursacht.

Das beste Controlling kann jedoch nicht eine mangelhafte Planung ersetzen oder ausbessern. Bei vielen Projekten haben wir feststellen müssen, dass die Planung bei Baubeginn noch nicht abgeschlossen war. Eine Kostensicherheit, Terminalsicherheit und Qualitätssicherheit kann jedoch erst gegeben werden, wenn alle Beteiligten wissen, was das gemeinsame Projektziel ist, das heißt bei Baubeginn müssen alle relevanten Planungsunterlagen vollständig vorliegen, bei unvollständiger Planung oder nach Baubeginn geänderter Planungen ist der gesamte Projektsteuerungsprozess im Bereich Kosten, Termine und Qualitäten gefährdet. Daher gelten folgende Grundsätze:

"Mit mehr Zeit - kann man auch die Kosten senken"

"Mit mehr Geld - kann auch schneller gearbeitet werden"

"Mit mehr Qualität - können auch Termine und Kosten besser im Griff gehalten werden"

Aus diesen Gründen ist es wichtig, dass die Planung vor Baubeginn abgeschlossen ist. Nur anhand einer vollständigen Planung lässt sich ein Kostenrahmen feststellen, ein exakter Detailterminplan erarbeiten und die Qualitätsmerkmale der Bauteile eindeutig bestimmen. Auch wenn wir und unsere Kollegen in unserem Arbeitsbereich gute Arbeiten leisten, bleibt der Wunsch manches Bauherren mit wenig Geld in ganz kurzer Zeit sehr hochwertig zu bauen jedoch in der Realität ein irrealer Wunschtraum.

"Mehr Sicherheit kann die Produktivität erhöhen und zu Kostenersparnissen führen!"

Mein persönliches Fazit zur Eingangs gestellten Frage "Baumanagement - eine reine Bauherrenaufgabe?" lautet ganz klar: Ja der Bauherr hat die Aufgabe alles für einen positiven und planmäßigen Projektablauf zu tun. Er kann hierbei jedoch auf gut ausgebildete Fachleute zurückgreifen, die das Baumanagement dann unter seiner Leitung optimal ausführen. Die langjährige Erfahrung in den unterschiedlichen Tätigkeitsbereichen bei Projekten jeder Größenordnung hat mir in dieser Hinsicht einige Dinge offenbart, es wird zu wenig miteinander über wesentliche Dinge gesprochen. Darum an dieser Stelle noch einmal der Hinweis auf grundsätzliche Dinge:

Planen heißt Vorausdenken - daher sollte die Planung vor Baubeginn abgeschlossen sein!

Kostenschätzungen sind eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Erstellung! (nachträgliche Änderungen der Leistung, allgemeine Preis- und Marktentwicklungen können nur bedingt dabei berücksichtigt werden!)

Bauverträge sollten, wenn möglich immer juristisch und **technisch** geprüft werden!

Protokolle sollten nur unterzeichnet werden, wenn der Inhalt und die sich daraus ergebenden Konsequenzen vollständig verstanden wurden!

Auch beim Fertighaus ist es sehr zu empfehlen einen vom Bauprozess unabhängigen Experten zu beauftragen, den nur die direkt vom Bauherren beauftragte "BAUBEGLEITUNG" handelt wirklich im Sinne der Bauherren!

Es muss jedoch immer wieder darauf hingewiesen werden, dass bei allem Verständnis für den Sparsinn der Bauherren und Hauseigentümer, auch die geistigen Leistungen von Architekten, Bauingenieuren, Planern und anderen Beteiligten in entsprechendem Masse honoriert bzw. entlohnt werden müssen. Daher kann es auch alle diese Leistungen nur gegen ein auskömmliches Honorar geben!

Das klassische Projektmanagement besteht aus „4+1“ parallel notwendigen Komponenten:

- >> Projektmanagement = **Organisation** von allen Planungs-/Bauabläufen (Baumanagement/Bauleitung)
- >> Projektsteuerung '**Qualitätscontrolling**' (Teil der 'Energieeffizienz + Nachhaltigkeit')
- >> Projektsteuerung '**Termincontrolling**' (Bauleitung/Baumanagement oder externes Termincontrolling)
- >> Projektsteuerung '**Kostencontrolling**' (Mit den Kosten befasste ich mich explizit bereits seit dem Studium)
- >> **Sicherheits- und Gesundheitsschutz** (vgl. ‚SiGe-Koordination‘)

*"Wer bauen will der schlag voran,
was Kosten er dazu muss han.
Er würd' sonst vor dem End abstahn.
Der ist ein Narr, der bauen will
und nicht voranschlägt,
was das zu kosten wird
und ob er es vollbringen mag
nach seinem Anschlag."*

aus "Das Narrenschiff" (1494) von Sebastian Brant
(1457 bis 1521) Dichter und Humanist Strasbourg/Basel
(Sprüche zum Bauen; Wolfgang Sperling)

Wie erstellt man eine Kostenstruktur für ein Bauprojekt?

Die Ausgangsbasis für eine fundierte Kostenstruktur ist ein Kostenrahmen in Anlehnung an die DIN 276. Die Gesamtkosten werden demzufolge in einzelne Kostenbestandteile aufgesplittet. Der DIN-Kostenrahmen umfasst grundsätzlich 8 Kostengruppen, jeweils mit einer Gliederungstiefe von drei Ebenen, zur Übersicht die Kostengruppen:

- 100 – Grundstück (inkl. der Grundstücksnebenkosten)
- 200 – Vorbereitende Maßnahmen (Herrichten, Erschließen)
- 300 – Bauwerk "Baukonstruktionen"
- 400 – Bauwerk "Technische Anlagen"
- 500 – Außenanlagen und Freiflächen
- 600 – Ausstattung und Kunstwerke
- 700 – Baunebenkosten (Gebühren, Honorare, ...)
- 800 – Finanzierung

In diese Kostengruppen nach DIN 276 werden die Kosteneingeordnet. Manche Positionen sind dagegen auch schon bekannt, wie die Kosten des potenziellen Grundstücks, bisher getätigte Ausgaben oder Investitionskosten. Die weiteren Kosten werden unter Zuhilfenahme von Grundflächen, Rauminhalten oder sonstigen Maßangaben, die all auf Basis der DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte) ermittelt werden hergeleitet!

[Pos. 0.4] Kostenschätzung

Der in der Literatur und der Normung vorgesehene erste Kostenrahmen als Budgetierung für ein Projekt hat sich als realitätsfremd erwiesen, bei der Genauigkeit in der ersten Ebene (KG 100-800) ist die Aussagekraft der 8 Kostengruppen sehr vage, da hierfür grundlegende Annahmen getroffen werden müssen, die sich nur durch die zweite Kostenebene darstellen lassen. Daher empfehlen wir die Kostenschätzung nach DIN 276 nicht wie vorgesehen in der LPH 2 'Vorplanung' sondern diese erste Kostenschätzung mit der zweiten Ebene der Kostengruppen in die LPH 0 'Projektentwicklung' vorzuziehen! Die Kostenschätzung soll als Grundlage der Entscheidungsfindung für die weitere Projektplanung dienen. Die Genauigkeit der Kostenschätzung liegt bei ca. +/- 30 %. (ACHTUNG: Bei 'Bauen im Bestand' ist die Genauigkeit bei ca. +/- 40 %)

[Pos. 1.4] Kostenberechnung

Die Kostenberechnung nach DIN 276 geht weiter ins Detail und bezieht sich auf die dritte Ebene der Kostengruppen, das heißt auf die Einerstellen. Sie ist Teil der LPH 3 'Entwurfsplanung' und dient als Entscheidungsgrundlage für die weiteren Planungen im Projekt. Die Genauigkeit der Kostenberechnung liegt bei ca. +/- 20 %. (ACHTUNG: Bei 'Bauen im Bestand' ist die Genauigkeit bei ca. +/- 30 %)

[Pos. 2.4] Kostenanschlag

Der Kostenanschlag nach DIN 276 ist Teil der LPH 7 'Mitwirkung bei der Vergabe'. Die Kostendarstellung im Rahmen dieser Stufe ist Basis für die Vergabe der ausgeschriebenen Bauleistungen und dient der Budgetierung der Baumaßnahme.

[Pos. 3.4] Controlling ‚Kosten‘

In der Ausführungsphase werden die Kosten protokolliert und auf Fehlentwicklungen so früh wie möglich hingewiesen, eine Einmischung in den Kompetenzbereich der Bauleitung erfolgt nicht!

[Pos. 4.4] Kostenfeststellung

Die finale Phase der Kostenermittlung ist die Kostenfeststellung nach DIN 276. Sie kennzeichnet die Abrechnung der tatsächlich entstandenen Baukosten. Auch diese werden nach Kostengruppen entsprechend der DIN 276 bis zur dritten Ebene aufgegliedert und folgen der Struktur, die mit dem Kostenanschlag vorliegt. Die Kostenfeststellung ist die Ermittlung der tatsächlichen Kosten. Die Kostenfeststellung dient zum Nachweis der entstandenen Kosten sowie gegebenenfalls zu Vergleichen und Dokumentationen. Grundlage für die Kostenfeststellung sind:

- geprüfte Abrechnungsbelege, z.B. Schlussrechnungen, Nachweise der Eigenleistung, usw.
- Planungsunterlagen, z.B. Abrechnungszeichnungen
- Erläuterungen

[Pos. 5.4] Kostenanalyse

Eine Kostenanalyse führen wir gemeinsam mit Bauträgern oder Fertighausherstellern nach erfolgreichem Projektabschluss immer gerne durch, da man durch die Auswertung der Kosten in Verbindung mit dem Projektverlauf für spätere Projekte bessere Kennzahlen zur Kostenschätzung.

[Pos. 6.4] Ergänzende Zusatzleistungen 'Projektsteuerung (Kosten)'

(Z) Ergänzende Leistungen zu Pos. 1.4; Pos. 2.4; Pos. 3.4; Pos. 4.4 und Pos. 5.4

- Analyse der Ausschreibungen hinsichtlich der Kosten
- Aktives Eingreifen bei Kostenexplosionen in die Planung/Bauleitung ('Trouble-Shooting')
- ...

(A) Mögliche Auslagen während der Beratung

- ...

2.3 Sicherheits- und Gesundheitsschutz

Die Umsetzung der BauStellV (Baustellenverordnung) im Hoch- und Ingenieurbau

Notwendigkeit eines SiGeKo?

Der "SIGEKO" wird in Deutschland auf den meisten kleinen und mittleren Baustellen noch gänzlich vernachlässigt und auf größeren Baustellen auch nicht im eigentlich gesetzlich vorgesehen Umfang umgesetzt. Die Leistungen des "SIGEKO" setzen die in der Baustellenverordnung BauStellV von 1998 geforderten Mindeststandart von Arbeitsschutzmaßnahmen auf Baustellen um. Die BauStellV basiert auf einer europäischen Richtlinie, die in Europa eine einheitliche Wertschätzung des einzelnen Menschen beabsichtigt und egal wo man in Europa seiner Arbeit auf Baustellen nachgeht von den gleichen Sicherheitsstandards ausgehen kann. Durch den beruflichen und privaten Kontakt ins europäische Ausland, habe ich feststellen müssen, dass die anderen europäischen Staaten in der Umsetzung deutlich weiter sind als wir in Deutschland.

714 Arbeits- und Gesundheitsschutz

Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zum Arbeits- und Gesundheitsschutz gemäß Baustellenverordnung. Die dafür notwendige Koordination kann der Bauherr an einen geeigneten Koordinator abgeben, für die Einhaltung der Vorschriften zum Arbeits- und Gesundheitsschutz bleibt er jedoch, was die Gesamtheit der Baustelle betrifft, immer verantwortlich. Dies bedeutet bei der Ausführung von Arbeiten ist darauf zu achten, dass sich die beteiligten Firmen nicht gegenseitig gefährden (Was innerhalb der Gewerke einer Firma passiert, unterliegt dem Verantwortungsbereich des jeweiligen Unternehmers).

[Pos. 0.3] SiGe-Check (LPH 0)

Die Baustellenverordnung ist nun seit 1998 in Kraft und basiert auf EU-Richtlinien aus dem Jahr 1992, im europäischen Vergleich waren wir mit der nationalen Umsetzung des Gesetzes bereits im Verzug, viele europäische Länder haben das Gesetz bereits 1995 vollumfänglich umgesetzt. Wenn man sich heute fast 25 Jahre nach Inkrafttreten der Verordnung auf deutschen Baustellen umsieht, wird diese Verordnung immer noch nicht korrekt umgesetzt - leider verlässt man sich in Deutschland zu sehr auf das 'Sicherheitsnetz' der Berufsgenossenschaften, die im Falle eines Unfalles oft für die körperlichen Schäden aufkommen.

Allen Bauherren bieten wir daher einen 'SiGe-Check' an, in dem wir die gesetzliche Notwendigkeit für einen 'Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators' für die vorgesehene Baumaßnahme prüfen.

[Pos. 1.3] SiGe-Plan (LPH 3)

Auf Basis der gesetzlichen Bestimmungen werden in der Planungsphase (Beauftragung des SiGeKo in der LPH 3) die zur Ausführung notwendigen sicherheitsrelevanten Maßnahmen gemeinsam mit dem Architekten (Entwurfsverfasser), dem Bauleiter und der Bauherrschaft geplant. Planungsphase:

- Beratung über die sicherheitstechnischen Einrichtungen in der Vor-, Entwurfs- und Werkplanung
- Beratung bei der Terminplanung für gleichzeitig genutzte sicherheitstechnische Einrichtungen
- Ausarbeiten eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplans (SiGe-Plan)

[Pos. 2.3] Vorankündigung (LPH 7)

Vorankündigung in Abstimmung mit dem Bauherren, dem Architekten und der Bauleitung an die Baurechtsbehörde bzw. da zuständige Gewerbeaufsichtsamt übermitteln!

[Pos. 3.3] SiGe - Koordination (LPH 8 - Bauüberwachung)

In der Ausführungsphase wird nur protokolliert und hingewiesen, eine Einmischung in den Kompetenzbereich der Bauleitung erfolgt nicht! Nur in absoluten Notfällen 'Unmittelbaren Gefahren' für Leib und Leben wird durch uns in den Bauablauf eingegriffen!

- Protokollieren der sekundären Verkehrssicherungspflicht im Sinne des Auftraggebers (Bauherrschaft)
- laufende Kontrolle der Einhaltung des Sicherheits- und Gesundheitsschutzplans (sofern der SiGe-Plan beauftragt wurde!)
- Protokollieren der sicherheitsrelevanten Mängel und Weitergabe an die verantwortliche Bauleitung zur Beseitigung der Mängel

[Pos. 4.3] SiGe-Hinweise

Bei kleineren überschaubaren Baumaßnahmen wird oft auf die 'Pos. 1.3 # SiGe-Plan' und die 'Pos. 5.3 # SiGe-Unterlage' aus ökonomischen Gründen verzichtet, da für den Gebäudebetrieb und die damit einhergehenden 'Wartungs- und

Instandhaltungsmaßnahmen' jedoch auch anfallen, fassen wir in der 'Pos. 4.3 # SiGe-Hinweise' die während der Baumaßnahme ersichtlich gewordenen sicherheitsrelevanten Hinweise für 'Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen' am Gebäude zusammen!

[Pos. 5.3] SiGe - Unterlage

Die Unterlage (Baumerkmalakte), wird nach Fertigstellung der Baumaßnahme dem Bauherren übergeben und beinhaltet, die während des Betriebs des Gebäudes notwendigen Sicherungsmaßnahmen bei der Durchführung von Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Inhalt und Aufbau einer Unterlage (Baumerkmalakte)

Die Unterlage gliedert sich in zwei Teile:

Im ersten Teil sollten alle rechnerischen und zeichnerischen Unterlagen sowie die Genehmigungs- und Prüfunterlagen des jeweiligen Bauprojektes gesammelt werden, um anhand dieser Pläne z.B. den Verlauf von Versorgungsleitungen in den Außenanlagen jederzeit rekapitulieren zu können.

Im zweiten Teil sollten die notwendigen, sicherheitstechnischen Einrichtungen für spätere Arbeiten bauteilbezogen aufgeführt werden. „Spätere Arbeiten“ im Sinne der EG-Baustellenrichtlinie sind Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten nach DIN 31051, die wegen ihres geringen Umfangs nicht die Erstellung eines SiGe-PLAN erfordern

Arbeitsschritte zur Erstellung einer Unterlage Im Folgenden sind die einzelnen Arbeitsschritte zur Erstellung des Teils 2 der Unterlage detailliert aufgeführt

Zunächst sind die vorhandenen Baupläne zu studieren. Mit Hilfe der Kataloge der BauBG kann dann das Bauwerk in Bauteile bzw. Anlagenteile gegliedert werden und die zu erwartenden späteren Arbeiten ermittelt werden. Die voraussichtliche Häufigkeit der späteren Arbeiten (jährlich, quartalsweise, monatlich etc.) geht in die Wirtschaftlichkeitsüberlegungen des Bauherrn bei der Auswahl der geeignetsten Sicherheitseinrichtungen ein und sollte deshalb ebenfalls eingetragen werden.

Mit Hilfe der Kataloge der BauBG können weiterhin die möglichen Gefährdungen bei den ermittelten späteren Arbeiten sowie die zur Gefährdungsabwehr relevanten sicherheitstechnischen Einrichtungen eingetragen werden. Es wird empfohlen, darüber hinaus einen entsprechenden Kostenvergleich anzustellen. Damit sind die grundsätzlichen Überlegungen abgeschlossen, und der Bauherr ist in der Lage, eine fundierte Entscheidung zur Auswahl der geeignetsten und kostengünstigsten Sicherheitseinrichtung zu treffen.

Liegt die Entscheidung des Bauherrn fest, sind die mit der gewählten sicherheitstechnischen Einrichtung verbundenen Baumaßnahmen im Detail zu planen und in den Bauzeichnungen zu berücksichtigen. Die entsprechenden Plannummern können in der Unterlage eingetragen werden.

Schließlich sind die vorgesehenen Sicherheitseinrichtungen in der Ausschreibung zu erfassen. Die im Leistungsverzeichnis können ebenfalls in der Unterlage erfasst werden.

Enthalten die eingegangenen Angebote Sondervorschläge, die zur Ausführung kommen, oder ergeben sich während der Bauausführung Änderungen bezüglich der geplanten Sicherheitseinrichtungen, muss die Unterlage entsprechend angepasst werden. Nach Abnahme des Bauwerkes mit den sicherheitstechnischen Einrichtungen für spätere Arbeiten ist dem Bauherrn die komplette Unterlage (Teil 1 und 2) zu erläutern und zu übergeben.

[Pos. 6.3] Ergänzende Zusatzleistungen 'Arbeitssicherheit (Sicherheits- & Gesundheitsschutz)'

(Z) Ergänzende Leistungen zu Pos. 1.3; Pos. 2.3; Pos. 3.3; Pos. 4.3 und Pos. 5.3

- Analyse der Ausschreibungen, ZTV (Zusätzliche technischen Vertragsbedingungen) und Bauverträge
- Klären sicherheitsrelevanter Belange zwischen den am Bau Beteiligten (Zusatztermine zur Beratung)
- Organisieren und Durchführen von Sicherheitsbegehungen mit der BauBG oder dem Gewerbeaufsichtsamt (Zusatztermin)
- ...

(A) Mögliche Auslagen während der Beratung

- Erstellen von Flucht- und Rettungswegeplänen für die Bauphase
>> *Planzeichnungen, wie z.B. 'Flucht- und Rettungspläne' lassen wir von externen Spezialisten durchführen!*
- ...

2.4 Nachhaltigkeit

Definition der Nachhaltigkeit für die 'Bau- und Immobilienbranche'

In einem grundlegenden Wandel, im Übergang zu einer 'Kreislaufwirtschaft' kann sich die 'Bau- und Immobilienbranche' nicht rausnehmen, vor allem wenn man die Fakten kennt:

>> ca. 55 % des Müllaufkommens entsteht in der Baubranche

>> ca. 40 % des Energiebedarfs entsteht durch die Nutzung unserer Gebäude

Das gesteckte Ziel in Europa, die 'Klimaneutralität' bis 2050 zu erreichen, mit dem vorgezogenen Ziel in Deutschland, dies bereits 2045 erreichen zu wollen, braucht eine konsequenteres Umdenken in nahezu allen Bereichen des wirtschaftlichen Handelns, aber vor allem auch in der 'Bau- und Immobilienbranche'.

> EU Green Deal

Der europäische "Green Deal" ist ein Paket politischer Initiativen, mit dem die EU auf den Weg gebracht werden soll, einen grünen Wandel zu vollziehen, um schließlich ihr Ziel zu erreichen, bis 2050 klimaneutral zu werden.

> Circular Economy Action Plan (CEAP)

Die Weiterentwicklung der europäischen 'Kreislaufwirtschaft' ist eine zentrale Säule des 'Green Deal' der EU-Kommission. Ziel des ehrgeizigen Fahrplans ist vorrangig eine klimaneutrale Kreislaufwirtschaft in der EU zu etablieren. Der Aktionsplan soll mit weiteren Aktionsfeldern der Produkt-, Klima-, Chemikalien und Biodiversitätspolitik sowie der aktuellen Industriestrategie zu verknüpfen. Dadurch sollen auch künftige Maßnahmen den gesamten Lebenszyklus von Produkten in den Blick nehmen. Dies gilt sowohl für ökologische als auch für ökonomische Auswirkungen von Produktionsprozessen, den Konsum und Verbrauch sowie für die Bedingungen zur Gewinnung und den Einsatz von Recyclingrohstoffen. Nachhaltigkeit braucht Ökologie, Ökonomie und soziale Verantwortung gleichermaßen. Eine ‚Circular Economy‘ ist die Grundlage für nachhaltiges Wirtschaften und bietet außerdem zahlreiche Chancen für innovative Geschäftsmodelle. Die im EU Actionplan vorgeschlagenen Instrumente müssen aber neben den ökologischen Zielen auch die ökonomischen und sozialen Dimensionen der Nachhaltigkeit berücksichtigen. Doppelte und sich widersprechende Regelungen müssen ebenfalls vermieden werden. Nur dann kann der Action Plan zum Meilenstein auf dem Weg zu einer nachhaltigen Entwicklung werden.

> Renovation Wave

Mit der „Renovation Wave“-Strategie will die EU-Kommission die Schlagzahl an 'energetischen Sanierungen' in den nächsten zehn Jahren verdoppeln (Zielsetzung bis 2030) – und gleichzeitig die Wohnqualität verbessern und neue Arbeitsplätze schaffen. Da auf nationaler Ebene die 'Selbstverpflichtungen' und die 'Fördermittelanreize' nicht ausgereicht haben um die 'Sanierung auf den Pfad der 'Klimaneutralität' für Gebäude bis 2050 zu führen, muss nun mit verschärften Anforderungen und einer gesetzlichen Verpflichtung zum Sanieren von 'klimaschädlichen' Gebäuden gegengesteuert werden.

Der erste weitere Anreiz wurde in Deutschland mit der Zusatzförderung für WPB-Gebäude (WorstPerformanceBuildings) eingeführt, weitere Maßnahmen werden folgen!

> EU Gebäuderichtlinie

Die gerade anstehende Novellierung der EU Gebäude Richtlinie sieht für den Neubau von Gebäuden die 'Klimaneutralität' bereits ab 2030 vor, so dass ab dem Jahr 2030 in der EU alle neu gebauten Gebäude 'emissionfrei/emissionarm' geplant werden müssen. Der öffentliche Sektor wird in der Novellierung als Vorbildfunktion bereits ab 2027 zur 'klimaneutralen' Neubauten verpflichtet!

> EU Taxonomie

Die EU-Taxonomie ist ein wissenschaftsbasiertes Transparenzinstrument für Unternehmen und Investoren. So werden Anleger bei Investitionen in Projekte und Wirtschaftstätigkeiten, die sich deutlich positiv auf 'Klima und Umwelt' auswirken, künftig von der gleichen Grundlage ausgehen können.

In der EU-Taxonomie werden sechs Umweltziele genannt:

- Klimaschutz
- Anpassung an den Klimawandel
- die nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
- der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
- Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
- der Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

> Level(s)

Level(s) ist ein Bewertungs- und Berichtsrahmen, der eine gemeinsame Sprache für die Nachhaltigkeitsleistung von Gebäuden bietet. Level(s) fördert die Berücksichtigung des Lebenszyklus von Gebäuden und liefert einen robusten Ansatz zum Messen und Unterstützen von Verbesserungen vom Entwurf bis zum Lebensende von Wohngebäuden und Büroräumen. Level(s) verwendet Basisindikatoren zur Nachhaltigkeit, die im und vom Bausektor getestet werden, um CO₂, Materialien, Wasser, Gesundheit und Wohlbefinden sowie Klimawandelfolgen unter Berücksichtigung von Lebenszykluskosten und Wertermittlungen zu bemessen. (Level(s) ist Open Source-Software und steht jedem kostenlos zur Verfügung.)

Level(s) ist ein Rahmen, der für den Bausektor entwickelt wurde. Er ist in drei Bereiche mit unterschiedlicher Thematik und angestrebten Zielen unterteilt:

- Ressourcennutzung und Umweltleistung im gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes (>> Ökologie)
- Gesundheit und Wohlbefinden (>> Soziales)
- Kosten, Werte und Risiken (>> Ökonomie)

[Pos. 8.7] ESG-Management zur EU-Taxonomie >> DGNB System ‚Gebäude im Betrieb‘

Als ESG-Manager begleiten wir Unternehmen und Investoren bei der ESG-Verifikation im Sinne der EU-Taxonomie. **ESG** = Environment, Social, Governance

Environment (Umwelt)

Der Environment-Aspekt des ESG-Ansatzes soll auch im Bau- und Immobiliensektor zu mehr Nachhaltigkeit anregen. Dabei umfasst er Komponenten wie Klimaschutz, Umgang mit Ressourcen, Wasser und Schutz der Artenvielfalt. Positiv gewertet werden auf dem Immobilienmarkt zum Beispiel klimaneutrale Gebäude, umweltfreundliches, energieeffizientes Gebäudemanagement, Grünflächen auf Grundstücken, nachhaltige Abwasserentsorgung und die allgemeine Minimierung von negativen ökologischen Auswirkungen der Objekte und Unternehmen.

Social (Soziales)

Kriterien für Soziales unterstützen die ESG-Ziele sozialer Gerechtigkeit und umfassen Firmentätigkeiten, die gesellschaftliche Konsequenzen nach sich ziehen. Sie konzentrieren sich vor allem auf die Achtung der Menschenwürde und auf faire Arbeitsbedingungen für alle Beteiligten. Auch zum Schutz von unternehmensfremden Personen können einige Maßnahmen ergriffen werden. Gerade in der Immobilienbranche ist es wichtig, die sozialen Auswirkungen der eigenen Produkte im Blick zu haben: wie den Bau von Sozialwohnungen, Entwicklung kommunaler Infrastruktur oder Barrierefreiheit.

Governance (Unternehmensführung und Aufsichtsstrukturen)

Das Kriterium der Unternehmensführung bezieht sich, wie der soziale Aspekt auch, auf das ethische Verhalten des Unternehmens. Hierbei werden jedoch vor allem wirtschaftliche Prozesse und ihre Auswirkungen auf das Unternehmen und die Gesellschaft berücksichtigt. Bei dem Punkt zählen vor allem die Werte Transparenz und Fairness: zielgerichtetes Vorgehen gegen Korruption, Chancengleichheit und Unabhängigkeit von Aufsichtsräten sollen diese beispielsweise schützen.

EU Taxonomie

Die EU-Taxonomie ist ein wissenschaftsbasiertes Transparenzinstrument für Unternehmen und Investoren. So werden Anleger bei Investitionen in Projekte und Wirtschaftstätigkeiten, die sich deutlich positiv auf **'Klima und Umwelt'** auswirken, künftig von der gleichen Grundlage ausgehen können. In der EU-Taxonomie werden sechs Umweltziele genannt:

- **Klimaschutz** (vgl. Pos. 8.7a)
- **Anpassung an den Klimawandel**
- die nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
- der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
- Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
- der Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

[Pos. 8.7a] [Klimaschutzplan](#) >> [DGNB System ‚Gebäude im Betrieb‘](#)

Gebäude: Primärenergiebedarf um 80 Prozent gegenüber 2008 senken

Auch dem Gebäudebereich kommt im Klimaschutzplan 2050 eine zentrale Bedeutung zu, denn dort wird – größtenteils beim Heizen - rund ein Drittel der Treibhausgasemissionen verursacht. Bis 2050 soll der Primärenergiebedarf von Gebäuden um 80 Prozent gegenüber 2008 sinken. Darauf baut auch die 2015 beschlossene "Energieeffizienzstrategie Gebäude" (ESG) auf, die einen belastbaren Pfad zu einem nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 aufzeigt. Der Klimaschutzplan 2050 bestätigt das Langfristziel für 2050 und damit die ESG als zentrale Strategie für die Energiewende im Gebäudebereich. Er legt fest, dass der Gebäudebereich im Jahr 2030 nur noch 70-72 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente (direkte Emissionen) ausstoßen soll - eine Minderung um 66-67 Prozent gegenüber 1990. Um dieses sehr ambitionierte Ziel zu erreichen sind große Anstrengungen im Gebäudebereich notwendig – sowohl beim Neubau wie auch im gesamten Gebäudebestand. Für den Gebäudebereich legt der Klimaschutzplan 2050 einen Schwerpunkt auf Anreize durch Förderprogramme. Das Wirtschaftlichkeitsgebot bei ordnungsrechtlichen Vorgaben gilt auch in Zukunft. Gleichzeitig macht der Klimaschutzplan 2050 deutlich, dass gemäß dem energiepolitischen Kompass (erstens "Efficiency First", zweitens direkte Nutzung erneuerbarer Energien und drittens Sektorenkopplung) zukünftig die Effizienzpotenziale im Gebäudebereich noch deutlicher gehoben und die erneuerbaren Energien wesentlich attraktiver gegenüber fossilen werden müssen. Der Klimaschutzplan 2050 greift den Leitgedanken des "Informieren, Fördern, Fordern" im Sinne der Wärmewende auf. Die etablierten Förderprogramme und die Weiterentwicklung des Energieeinsparrechts werden die Energiewende im Gebäudebereich auch zukünftig voranbringen. Weiterhin berücksichtigt er auch die Sektorenkopplung, also die effiziente Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien u.a. im Wärmemarkt und betont die Bedeutung des Ausbaus von Forschung und Entwicklung für die Energiewende. Im Klimaschutzplan stellen wir die möglichen einzelnen Schritte dar, wie ein ‚Unternehmen‘ die Ziele in Stufen erreichen kann, bzw. in welchen Schritten ein

Erreichen der Zielen beabsichtigt wird. Durch jährlichen Abgleich mit dem Plan, wird der Erfolg objektiv sichtbar und ist für die ESG-Verifikation im Sinne der EU-Taxonomie dokumentiert.

2.5 Zusatzleistungen während der Projektabwicklung

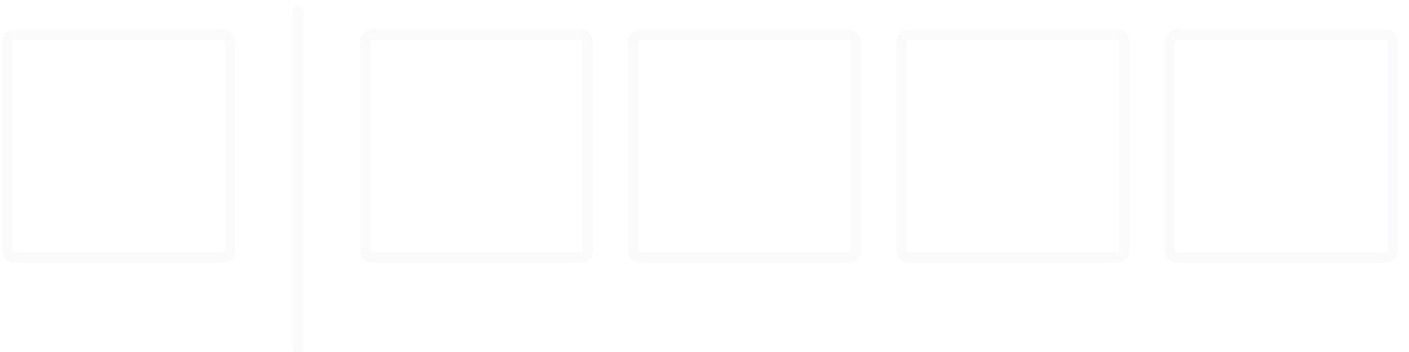
[Pos. SB] Statusbericht | Monatlicher Bericht zum Leistungsstand am Projekt

Durch die aktuell anhaltenden Komplikationen in der Baubranche kommt es zu Verzögerungen, auf die die beratenden und planenden Projektbeteiligten nur wenig Einfluss nehmen können.

[Pos. EV] (Eigentümer-)Versammlungen

Sollte es notwendig sein zum besseren Verständnis von Gutachten Stellungnahmen oder Angeboten, dass der Büroinhaber dies während einer Eigentümerversammlung (WEG), Verwaltungsbeiratssitzung (WEG) oder Mitgliederversammlung (e.V./e.G.) erläutert, kann dies in terminlicher Absprache erfolgen.

www.rouven-jaschke.de



3. Leistungen (Matrix)

,Energieeffizienz + Nachhaltigkeit' • ,Projektmanagement' • ,Sachverständigengutachten'																		
	Energieberatung	Energieplanung	Energieausweise	Energieaudit/-beratung ,KMU'	Contracting-Orientierungsberatung	Nachhaltigkeit (Neubau/Sanierung)	Nachhaltigkeit im Bestand	Integrale Architektur	Bauen im Bestand	Objektbetreuung im Bestand	Projektsteuerung (Kosten)	SiGeKo	ESG-Management	Gutachten ,Energetische Qualität'	Gutachten ,Gebäudezustand'	Gutachten ,Immobilienwert'	Gutachten ,Barrierefreies Bauen'	
[Pos. 0.0] Initialberatung	<input checked="" type="checkbox"/>								<input checked="" type="checkbox"/>									
[Pos. 0.1] Projektentwicklung	<input type="checkbox"/>								<input type="checkbox"/>									
[Pos. 0.2] Sanierungskonzept	<input checked="" type="checkbox"/>								<input checked="" type="checkbox"/>									
[Pos. 0.2a] Sanierungsfahrplan Baden-Württemberg	<input type="checkbox"/>								<input type="checkbox"/>									
[Pos. 0.2b] Individueller Sanierungsfahrplan (BAFA)	<input type="checkbox"/>								<input type="checkbox"/>									
[Pos. 0.2c] Erläuterung des ,iSFP' im Rahmen einer Versammlung	<input type="checkbox"/>								<input type="checkbox"/>									
[Pos. 0.3] SiGe-Check	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>						
[Pos. 0.4] Kostenschätzung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>						
[Pos. 0.5] Gutachten zum Gebäudezustand (EK)	<input type="checkbox"/>								<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>		
[Pos. 0.6] Wertermittlung vor möglichen Baumaßnahmen [Einkaufswert]	<input type="checkbox"/>								<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>	
NEU [Pos. 0.7] Beratung 'QNG'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>						
[Pos. 1.1] Grundlagenermittlung, Vorplanung und Entwurfsplanung									<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>								
[Pos. 1.2] Bedarfsberechnung (GEG/DIN 18599)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>							<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
[Pos. 1.2a] Planungsoptimierung zum ,Effizienzhaus/-gebäude'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
[Pos. 1.3] SiGe-Plan												<input type="checkbox"/>						
[Pos. 1.4] Kostenberechnung											<input checked="" type="checkbox"/>							
NEU [Pos. 1.7] Pre-Check ,Nachhaltigkeit'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
[Pos. 2.1.1] Genehmigungsplanung (LPH4)									<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>								
[Pos. 2.1.2] Werkplanung, Ausschreibung & Mithilfe bei der Vergabe (LPH 5-7)									<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
[Pos. 2.2] Fördermittelberatung Bestätigung zum Antrag	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>								
[Pos. 2.3] SiGe-Vorankündigung												<input checked="" type="checkbox"/>						
[Pos. 2.4] Kostenanschlag											<input checked="" type="checkbox"/>							
NEU [Pos. 2.7] Planungsbegleitung ,Nachhaltigkeit'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
NEU [Pos. 2.7a] Bestätigung zur Barrierefreiheit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								<input type="checkbox"/>
NEU [Pos. 2.7b] Marktfähigkeitsanalyse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								<input type="checkbox"/>
NEU [Pos. 2.7c] Ökobilanz (LCA)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								<input type="checkbox"/>
NEU [Pos. 2.7d] Lebenszykluskostenanalyse (LCC)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								<input type="checkbox"/>
[Pos. 3.1] Bauleitung (LPH 8/1)									<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
[Pos. 3.2] Baubegleitung durch den Sachverständigen (BEG)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>								
[Pos. 3.3] SiGe-Koordination												<input checked="" type="checkbox"/>						
[Pos. 3.4] Controlling ,Kosten'											<input checked="" type="checkbox"/>							
NEU [Pos. 3.7] Controlling 'Nachhaltigkeit'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
[Pos. 4.1] Dokumentation (LPH 8/2)									<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
[Pos. 4.2] Fördermittelberatung Bestätigung nach Durchführung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>								
NEU [Pos. 4.2-E] Erfassung von Belegen (Eigenleistungen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
[Pos. 4.3] SiGe-Hinweise												<input checked="" type="checkbox"/>						
[Pos. 4.4] Kostenfeststellung											<input checked="" type="checkbox"/>							
[Pos. 4.5] (Mängel-)Gutachten																		<input type="checkbox"/>
NEU [Pos. 4.7] Dokumentation 'Nachhaltigkeit'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								<input type="checkbox"/>
[Pos. 5.1] Objektbetreuung (LPH 9)									<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
[Pos. 5.2] Energieausweis nach Baumaßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>							<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>								
[Pos. 5.3] SiGe-Unterlage												<input type="checkbox"/>						
[Pos. 5.4] Kostenanalyse											<input type="checkbox"/>							
NEU [Pos. 5.7] Audit ,Zertifizierung' im DGNB System	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								<input type="checkbox"/>
[Pos. 6.1] Ergänzende Zusatzleistungen ,Architektur (Bauplanung)'									<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>								
[Pos. 6.2] Ergänzende Zusatzleistungen ,Energieeffizienz'	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>							<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>								
[Pos. 6.3] Ergänzende Zusatzleistungen ,Arbeitssicherheit'												<input checked="" type="checkbox"/>						
[Pos. 6.4] Ergänzende Zusatzleistungen ,Projektsteuerung'											<input checked="" type="checkbox"/>							
NEU [Pos. 6.7] Ergänzende Zusatzleistungen ,Nachhaltigkeit'	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								
[Pos. 7.1] (Technische) Objektbetreuung im Bestand (LPH 10)											<input checked="" type="checkbox"/>							
[Pos. 7.2] Energieausweise im Bestand				<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>								<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>
[Pos. 7.5] Schadensgutachten [Instandhaltungen & Instandsetzungen]																		<input type="checkbox"/>
[Pos. 7.6] Wertermittlung vor einer (Teil-) Veräußerung [Verkaufswert]																		<input type="checkbox"/>
NEU [Pos. 7.7] Audit 'Zertifizierung im Bestand' im DGNB System																		<input type="checkbox"/>
NEU [Pos. 8.2'A] Energieaudit/-beratung ,KMU' (DIN 16247-1)																		<input type="checkbox"/>
NEU [Pos. 8.2'C] Contracting-Orientierungsberatung																		<input type="checkbox"/>
NEU [Pos. 8.7] ESG-Management zur EU-Taxonomie													<input checked="" type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>
NEU [Pos. 8.7a] Klimaschutzplan													<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>
NEU [Pos. SV-E] Gutachten zur ,Energetischen Qualität von Gebäuden'														<input checked="" type="checkbox"/>				
[Pos. SV-S] Gutachten zur Schäden an Gebäuden																		<input type="checkbox"/>
[Pos. SV-W] Gutachten zum Immobilienwert																		<input type="checkbox"/>
NEU [Pos. SV-B] Gutachten zur Barrierefreiheit																		<input type="checkbox"/>
NEU [Pos. SB] Statusbericht Monatlicher Bericht zum Leistungsstand am Projekt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NEU [Pos. EV] (Eigentümer-)Versammlung (o.ä.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>