

Der Ökopass: Drei Jahre praktische Erfahrungen mit einem Gebäudepass

Dr. Thomas Belazzi MAS

**bauXund forschung und beratung
gmbh**





bauXund forschung und beratung gmbh

Tochterunternehmen der Mischek Gruppe

Consultants für Xundes Bauen

Kunden:

- Mischek Bauträger, Baufirma, Fertigteilwerk
- zB: bm:vit, Energieinstitut Vbg,, Stadt Wien, ÖBC NÖ, div. Bauträger in Wien / NÖ, Einkaufsgemeinschaft BWG

2000: Bauträger Mischek will unabhängiges Bewertungs- und Marketinginstrument

2000/2001: Entwicklung Ökopass mit IBO

Okt. 2001: 1. Ökopass fertiggestellt (Projekt Treustraße)

Okt. 2002 – März 2003: Evaluierung Ökopass nach 8 Ökopass-Bewertungen (Veränderungen bei Darstellung, Überarbeitung des Bewertungssystems, Neupositionierung bei Marketing, Verkäuferschulungen, etc.)

März 2003: Ökopass für andere Bauträger verfügbar. („EBG“ – Fultonstraße)

Seit 2003: Jedes neue Mischek-Projekt erhält Ökopass (bis dato: 18 Projekte)

Seit 2003: 5 andere Wiener Bauträger beauftragen insges. 18 Ökopässe beim IBO

Mischek ist Wiens größtes Wohnbauunternehmen.

- 1000 Wohnungen werden jährlich entwickelt und gebaut
- Moderne Technologien, moderne Architektur und Ökologie sind Eckpfeiler aller Projekte
- Eines der Ökologie-Projekte: Ökopass

Ökopass-Ziele:

- Gebaute Qualität darstellen
- Marketing Positionierung mit ökologischer Wohnqualität
- Qualitätssicherung auf der Baustelle



**Der Ökopass ist Österreichs erstes breit
eingesetztes**

Gebäudebewertungssystem:

- stellt Kunden/Nutzer geplante und gebaute Qualität dar
- IBO (Österr. Institut für Baubiologie und -ökologie) macht Messungen und Bewertungen
- IBO stellt Ökopass bei Kriterienerfüllung aus

Zwei Bewertungs-Schwerpunkte:

- Wohnqualität
- Ökologische Qualität

Im Rahmen der Ökopass-Bewertung werden eine Reihe von Messungen durchgeführt:

- **Innenraumluf**t
- **Schallschutz**
- **Elektromagnetische Qualität**
- **Luftdichtigkeit**
- **Helligkeit**



Die Sicherung ist durch unabhängige Überprüfung der Arbeiten der vielen Gewerke sichergestellt.

Z. B: Schallschutz – Innenausbau
Innenraumlufth – Bodenleger

- **Vorteil für Bauleitung:**
bessere Kontrolle über Gewerke
- **Vorteil für Bauträger:**
Unabhängige Überprüfung der „bestellten“ Qualität
- **Vorteil für Kunden/Nutzer:**
Gute Wohnqualität



Wohnqualität

- Innenraumluftqualität (Lösungsmittel, Schimmelsporen)
- Schallschutz (Trittschall, Luftschall, Geräuschpegel außen)
- Elektromagnetische Qualität
- Tageslicht & Besonnung
- Behaglichkeit in Sommer und Winter

Stellen Behaglichkeit und damit gute Wohnqualität sicher.



Ökologische Qualität

- Ökologie: Baustoffe & Konstruktionen
- Gesamtenergiekonzept des Gebäudes (Raumwärme, Warmwasser, Energieart)
- Wassernutzung



Wie wird Ökopass bewertet?

Durch IBO; In zwei Stufen: Vorbewertung, Endbewertung

Wie viele Projekte sind bisher bewertet?

18 Projekte mit insges. ca. 1100 Wohnungen

- **Elf** haben Endbewertung
- **Sieben** haben Vorbewertung

Bilanz:

- 1) Seit 2003 haben alle Mischek Bauträger-Projekte den Ökopass
- 2) 6 weitere Bauträger haben insges. 18 Ökopässe beauftragt



Erreichte Verbesserungen

- Verbesserter **Schallschutz**
- **Chemikalienreduktion** für bessere Innenraumluftqualität
- Bessere **Bauausführung** (Luftdichtigkeit)
- Bessere **Ausstattung** (Wasser,...)



- Evaluierung nach ersten Jahr Markterprobung (Ende 2002) bringt Verbesserungen für Marketing und Qualitätssicherung
- Weitere **Qualitätsverbesserungen**
 - genauere **Planungsvorgaben** (Helligkeit/Besonnung)
 - weitere ökolog. **Optimierung** Baustoffe/Konstruktionen
 - **Schulungen**
- ab **2003**: Alle neuen Mischek-Projekte mit Ökopass

Der Ökopass stellt **gebaute Qualität**

- **Behaglichkeit** und
- **Wertbeständigkeit** dar.

Ein wichtiger Schritt in Richtung Nachhaltiges Bauen.

Der Ökopass thematisiert und kommuniziert diese Werte beim Kunden.

Einsatz der Ökologie als Marketing-Instrument





Dr. Thomas Belazzi MAS

Geschäftsführer

Billrothstraße 2, 1190 Wien

Tel.: 01/36070-841, **FAX:** 01/36070-352

Email: belazzi@bauXund.at

Der Ökopass: Drei Jahre praktische Erfahrungen mit einem Gebäudepass

Dr. Thomas Belazzi MAS
bauXund forschung und beratung
gmbh

