



Bluemet 2050 – Nachhaltigkeit im Fokus powered by GBG Gebäude- und Baumanagement GmbH
Oktober 2023 / Graz, Lustbühel

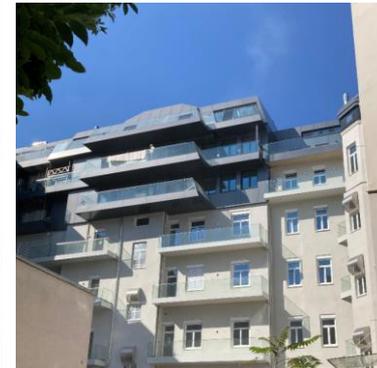
Sustainable Spotlights 1.0 - Innenraumzertifizierung

DI Rudolf Peer, Teamleiter Baumanagement, GBG GmbH

Ing. Alice Frischherz, M.Eng., Projektleiterin Baumanagement, GBG GmbH

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH | Conrad-von-Hötzendorf-Straße 94 | 8010

Inhaltsverzeichnis

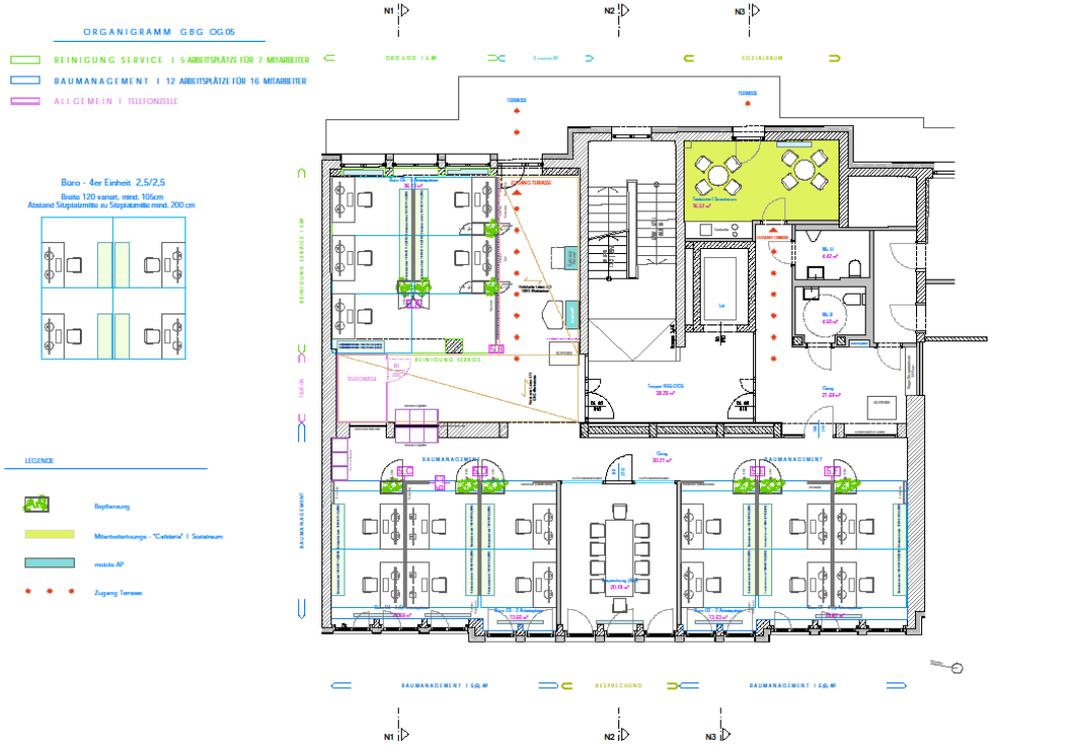


- Vorstellung Neuer Standort
 - Pläne, Fotos
- Arbeitsplatzkonzept
- ÖGNI- Innenraumzertifizierung
- Aktueller Stand
- Einflussbereich Mieter
- Interne Herausforderungen
- Möblierungskonzept, Bepflanzungskonzept
- Aufenthaltsqualitäten

Neuer Standort der GBG: Neutorgasse 57, 8010 Graz



Planliche Übersicht, 5.OG



Projekt Einrichtungsplanung GBG Zentrale Neutorgasse/ Joanneumring	GRUNDRISS 5.OG BÜROTRENNWÄNDE	Maßstab 1:100	Plannummer TW_05_01	Planstand 19.09.2023
AG GBG Gebäude und Baumanagement Graz GmbH	Planverfasser Spannberger / Architekt ZT	8010 Graz	Nibelungengasse 17 T: +43 (0)664 103 44 08	e-Mail: office@spannberger.cc

Fotos, Stand 20.09.2023



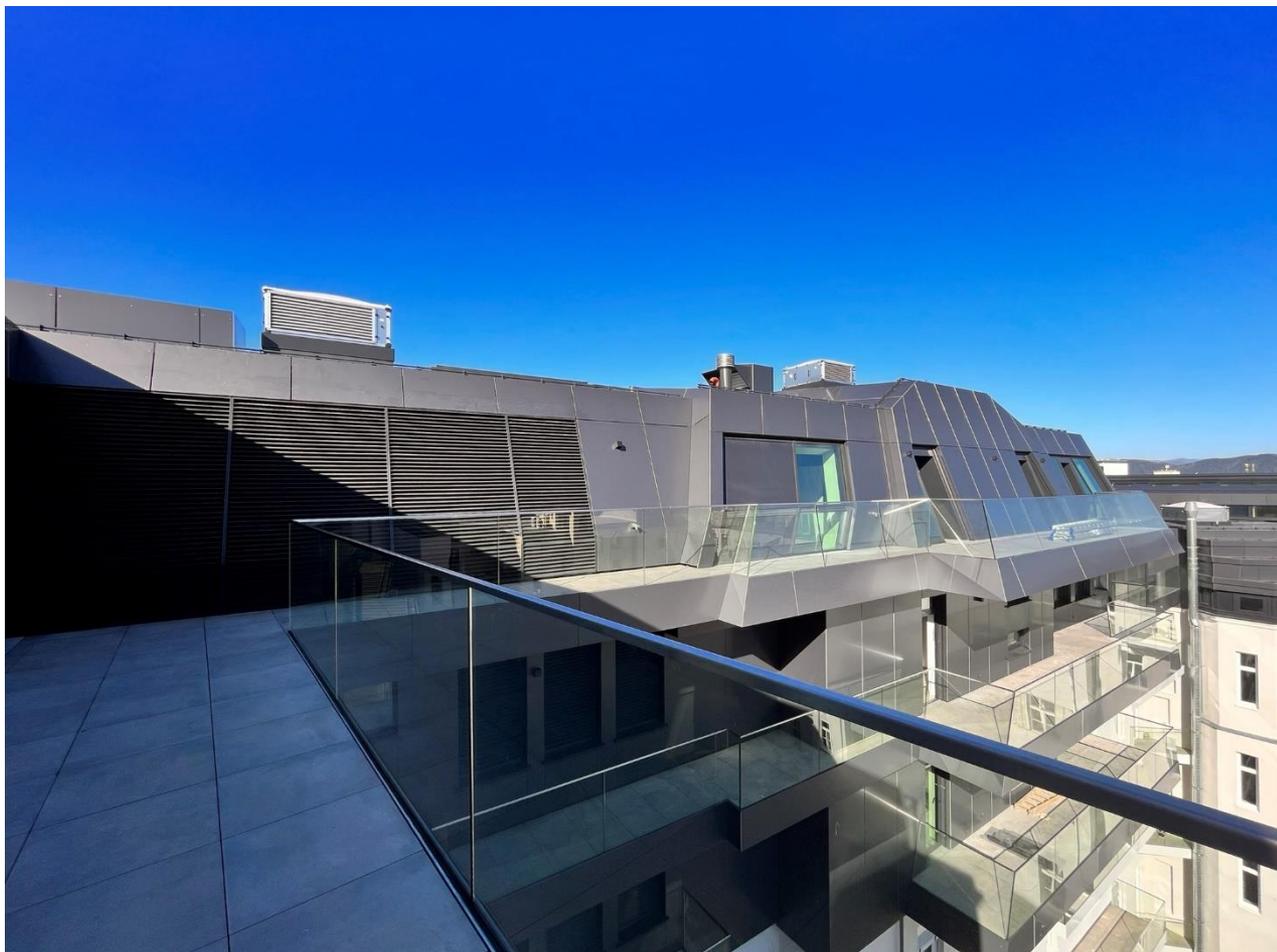
Fotos, Stand 20.09.2023



Fotos, Stand 20.09.2023



Fotos, Stand 20.09.2023

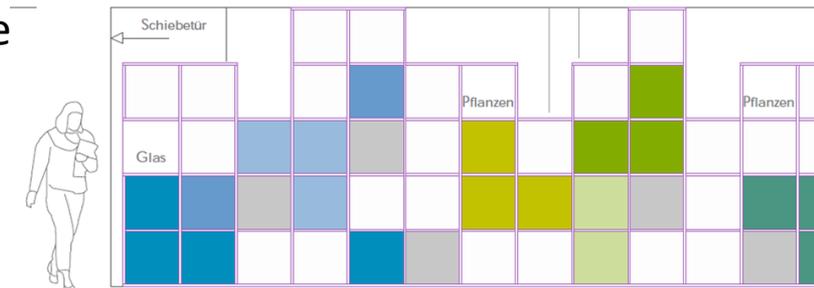


Fotos, Stand 20.09.2023



Arbeitsplatzkonzept in der GBG

- Desksharing (mind. 60% Arbeitsplätze)
- HomeOffice (bis zu 2 Tage)
- Besprechungsräume / -zonen in unterschiedlichen Größen
 - Mit tw. großen Monitoren (anstelle von Beamer)
- Weitgehend papierlos
- Baulich Augenmerk auf Akustikmaßnahmen (Teppich, Akustikdecke)
- Durchgehend W-Lan
- Stromanschluss auf den Terrassen
- Team-Bereiche
- Persönlicher Stauraum
- Mobile Arbeitsplätze



Ablauf ÖGNI-Zertifizierung

- Entscheidung frühzeitig notwendig
- Prozess mit dem Errichter (=Vermieter) abstimmen
 - Bereits im Mietvertrag verankern
 - Unterlagen festlegen
 - Pre-Check durchführen
 - Checklisten für Beteiligte erstellen
- Nachträgliche Wünsche/ Anforderungen schwierig
- Neuland für GBG – Step by Step

GBG Graz - Neues Büro im MCO
ÖGNI Innenraumsertifizierung

Liste der vom Vermieter benötigten Unterlagen

Checkliste/Auflistung Unterlagen für ÖGNI Innenraumsertifizierung
Innenraumzertifizierung Neues GBG Büro Neutorgasse 55 / Joanneumring 22 - 5. OG u. 6. OG
Liste der Unterlagen bzw. Maßnahmen, die von Mieter benötigt werden, um die weitere zu bearbeiten

Nr.	Dokument / Nachweis / Bestätigung	(evtl. genevsee) Erläuterung	Dringlichkeit	erhalten	für ... Kriterien benötigt	bringt bis zu ... Punkte	Anmerkungen
1	Bauzeilkatalog	Ein materialökologischer Bauzeilkatalog, der Infos über alle neu eingebrachten Baustoffe und Baumaterialien im Ausbau enthält (Bauprodukt, Herstellerangabe, Flächenangaben, Liefermengen, Verleimungsart) und die dazugehörigen Datenblätter werden überreicht. Betrachtungsprotokoll sind generell die eingesetzten Ausbauelemente gemäß Herstellerangaben nach ÖNORM B 2021-1:K2 2 + 4 Bauewerk - Rohbau+ Ausbau; K2 3 Bauewerk Technik und K2 5 Einrichtung	dringend	Q2 2023	ENVI 1, ENVI 2, ENVI 3, ECOS 1, TEC1.6, PRO1.8	207	
2	Daten Küchen (Möbel)	Planung, Material, Gewicht/Volumen, Hersteller, Daten der Geräte, Angabe über Pflege, Instandhaltung, Lebensdauer, qualitative Merkmale, evtl. Zertifikate/Label des Herstellers, Produktionsort		Q2 2023	ENVI 1, ENVI 2, ENVI 3, ECOS 1, TEC1.6	187	
3	Daten Kältemittel	Das Datenblatt des in Verwendung getrockneten Kältemittels wird überreicht. Wird eine Kühlung ohne halogenierte / halogenfreie Kältemittel umgesetzt?		Q2 2023	ENVI 1, ENVI 2, ENVI 3, ENVI 8	12,5	
4	Daten Kühlchrank (in Küche)	Ein Kältemittel (z.B. in Verwendung getrockneten Kältemittels / Kühlchrank) inkl. der Angabe des Kältemittels wird überreicht. Keine Nutzung von Kältemitteln (z.B. Kühlchrank, Gefrierschrank) mit einem GWP-Faktor > 150 kg CO2 Äq.		Q2 2023	ENVI 8	2,5	
5	Bestätigung Bauphysik-thermischer Komfort	Es gibt einen Nachweis i. Form von Messungen / Berechnungen eines Fachplaners, dass der betrachtete Gebäudeteilbereich die Anforderungen der operativen Temperatur, die einen guten thermischen Komfort (Eintragung Kategorie III gemäß ÖNORM EN 15251) in der Heiz- und der Kühlperiode darstellt, erreicht. Mögliche weitere Nachweise: Heizlastberechnungen nach ÖNORM EN 12832, Kühllastberechnungen nach ÖNORM H 6040 bzw. VDI 2078, Messprotokoll der durchgeführten Messungen		Q2 2023 bzw. 01.10.2023	SOCL 1	100	Info, ob die Bestätigung in dieser Form ausgereicht wird: Q2 2023
5.1	Vertragsliche Vereinbarung über thermischen Komfort	Es liegt eine vertragliche Vereinbarung mit dem Vermieter vor, die einen guten thermischen Komfort zusichert.			SOCL 1	(100)	Info, ob die Bestätigung in dieser Form ausgereicht wird: Q2 2023
5a bis 5k	Alternativ zu 5 / 5.1 - 5a bis 5k - Einzelnachweise/ bestätigungen ob. Beilage						z.B. Beilage 5, Alternativnachweise zu SOCL 1: Thermischer Komfort

erstellt von: Ing. Alice Frischherz M.Eng 1 17.05.2023

ÖGNI
© DGNB 2018

Gewichtungstabelle Nutzungsprofil "Innenräume"
Version 2020 ÖGNI
© DGNB 2018

Nutzungsprofil	Innenräume - Büro und Verwaltung, Version 2018 (NIR-BV18)
Vertragsnummer	548
Bausubstanz	GBG Zentrale Neutorgasse Joanneumring, Graz
Antragsteller	SBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH
ÖGNI Auditor	Ing. Varonka Devich - Kutz M.Eng
Datum	

Hauptkriteriengruppe	Anteil an Gesamterfüllungsgrad	Erfüllungsgrad
Ökologische Qualität	30,0%	67,9%
Ökonomische Qualität	15,0%	65,2%
Soziokulturelle und Funktionale Qualität	30,0%	71,3%
Technische Qualität	10,0%	55,0%
Prozessqualität	15,0%	84,3%
Gesamterfüllungsgrad		69,7%
Nebenanforderungen		Nebenanforderung Platin erfüllt
Medaille		GOLD

Beitrag der Boni zum Gesamterfüllungsgrad	
Circular Economy Bonus	0,5%
Agenda 2030 Bonus	0,3%

DGNB Nebenanforderungen		
Gesamterfüllungsgrad	Nebenanforderung Hauptkriteriengruppe*	Gesamtbewertung
≥ 80%	≥ 65%	PLATIN
65% bis < 80%	≥ 50%	GOLD
50% bis < 65%	≥ 35%	SILBER

* = gilt für alle Qualitäten außer "Ökonomische Qualität" (in NIR-S, NIR-H und NIR-G) und "Technische Qualität" (in NIR-BV, NIR-S und NIR-G)

Aktueller Stand ÖGNI - Innenraumzertifizierung

- Bewertung des Innenausbaus und der Möblierung
- Start Zertifizierung (Anmeldung etc.): Ende 2022
- Beauftragung externe ÖGNI Auditorin
- Aktuell: Mittendrin
- Verzögerung aufgrund von fehlenden Unterlagen, Terminänderung Umzug etc.
- Geplanter Einreichtermin bei Zertifizierungsstelle: Anfang 2024
- Ziel: GOLD Medaille (>65% - 80% Erfüllungsgrad)
- Aktuell ca. 66% Erfüllungsgrad – unter mehrerer Annahmen
 - Unterlagen vom Vermieter sind noch offen
 - Bestätigungen vom Vermieter fehlen noch

3773 003 Büro-Öffizium Innenraumplanung PROZ (Prozessschritt) / Anlage 1

Vorgabe zur Nachverständigung
Konzept zur Nachverständigung, verbindliche Beschreibung und Rückbauverpflichtung

Beauftragter: Konzept zur Nachverständigung Konzept zur Nachverständigung mit Rückbauverpflichtung

Herrnet bestellten von: _____

Name des Fachleiters: _____

Nr. des Projekts: ÖGNI Graz - Büro Neubaugesch. / Jahresplanung, mit Vertragsnummer 342

„dass im Rahmen der Planung des Projekts, Maßnahmen zur Vermeidung der Freisetzung von Schadstoffen und Staub aufgenommen werden, die im Hinblick auf Zustand des Luftaustausches der folgenden Bauteile zu gewährleisten“

Einzelmaßnahmen	Beurteilungskriterium	Punkte Basis
<input type="checkbox"/>	Abstricharten und Klebmaterialien für Oberflächen der Innenraumoberfläche werden auf Freisetzung von Schadstoffen überprüft	2,5
<input type="checkbox"/>	Abstricharten und Klebmaterialien für Oberflächen der Innenraumoberfläche werden auf Freisetzung von Schadstoffen überprüft	2,5
<input type="checkbox"/>	Es liegt ein detaillierte Konzept zur Vermeidung der Freisetzung von Schadstoffen vor	10

3773 003 Büro-Öffizium Innenraumplanung ÖGNI (Zertifizierungs) / Anlage 1

Vorgabe zur Nachverständigung

Zusicherung zur Ausfertigung der Messdaten und des Messprotokolls (VOC):
Zusicherung des beauftragten Sachverständigen / des Auditors, dass die Raumluftmessungen VOC entsprechend den im Kriterien aufgeführten Anforderungen durchgeführt wurden.

Herrnet bestellten von: _____

Nr. des Projekts: ÖGNI Graz - Büro Neubaugesch. / Jahresplanung, mit Vertragsnummer 342

in Nutzungszweck: Büronutzung

dass die für die Raumluftmessung ausgewählten Räume in ihrer Intendenzrichtung den wichtigsten Einsatzfunktionen, die im Gebäude vorhanden, entsprechen sind. Zusätzlich für eine mögliche Bestätigung der Messanlaufzeit aus den eingesetzten Baustoffen und Bauprodukten sind

Die Auswärtige der Messräume ist anhand Tabelle 1 im Kriterien erfüllt. Es wurden Messungen in allen Messungstypen mit mehr als 10% Anteil aller im Gebäude vorhandenen Räume durchgeführt.

Wir sichern zu, dass die Prozeduren jeweils 4 Wochen nach Fertigstellung der jeweils zu messenden Räume durchgeführt hat.

ÖGNI (Zertifizierungs) / Anlage 1

ÖGNI Zertifikat „Innenräume“ – Checkliste Kriterien PROZ 1

Anforderungen: Ziel dieser Checkliste ist es die Wahl einer Gebäudeklasse zu unterstützen und gute Voraussetzungen für eine nachträgliche Verbesserung zu schaffen. Die Checkliste legt fest, dass die im ÖGNI System für Gebäude gezielte sind. Die Bauweise sollte vor der ÖGNI-Zertifizierung vor der Einreichung der Gebäudeplanung im Projektplan und in den Vorstudien für eine nachträgliche Lebensdauer angepasst werden, und hier genau abgefragt, die im Bereich der im Gebäudeplanung im Projektplan im ÖGNI System abgefragt werden. Die im ÖGNI System abgefragt werden. Die im ÖGNI System abgefragt werden. Die im ÖGNI System abgefragt werden.

Einzelmaßnahmen	Beurteilung	Punkte Basis
1. E. Kriterien des 10% hochfrequente eingesetzte Baustoffe sind für die Freisetzung von Schadstoffen geeignet	<input checked="" type="checkbox"/>	10/10
2. E. Kriterien des 10% hochfrequente eingesetzte Baustoffe sind für die Freisetzung von Schadstoffen geeignet	<input checked="" type="checkbox"/>	10/10

merkur

Merkur City Offices – MCO
Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Mitarbeiter: ÖGNI Neubaugesch. 58 / S. 05, 4.03, Jahresplanung 22 / S. 4.03
Merkur City Offices – Status - Mainvertragphase

Allgemeine Bemerkungen:
Mehrfach für die Durchführung der Arbeiten sind die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sowie die Planungsunterlagen einzuhalten für Ausfertigung und die Nachvollziehbarkeit der Änderungen. Änderungen dürfen nicht grundsätzlich vorbehalten. Änderungen gegenüber dem derzeit geltenden ÖGNI-MAN und den EN-Bestimmungen oder gegenüber der Planung können sich ergeben. Änderungen der Bauausführung sind die Aufgaben von Behörden sowie vorvertragliche Änderungen der Mietverhältnisse. Bauausführung muss eventuelle Änderungen und Änderungen der Bauausführung. Änderungen der Bauausführung sind die Aufgaben von Behörden sowie vorvertragliche Änderungen der Mietverhältnisse. Bauausführung muss eventuelle Änderungen und Änderungen der Bauausführung.

Allgemeine Beschreibung zur Lage und Nutzung der Gebäude
Mit dem „Merkur City Offices“ entsteht ein ÖGNI für „Neue Arbeitsplätze in alten Gebäuden“ in Graz. Die Lage – Neubaugesch. 58, Neubaugesch. 58 und Jahresplanung 22 – ist eine gute zentrale Lage. Die Gebäude mit dem maximalen Dachgeschossausbau verbindet sich als architektonisches Statement.

Merkur City Offices wird durch seine innovativen Konzepte mit einem breiten Spektrum der folgenden Bereiche, Gastronomie, Schulen, Behörden und Gewerbe ausgestattet.

Raum- und Straßennutzungen befinden sich in Full-Block.
Die Baumaßnahmen betreffen die Sanierung und Modernisierung der Bestandsgebäude, sowie eine Neuerstellung von Dachgeschossausbau.

In der Erdgeschosszone befinden sich vermehrte Bestandsflächen, weshalb diese sind keine baubaren Veränderungen vorgesehen. Fundament können erhebliche Verstärkungen des Tragebaus in den Bestandsflächen notwendig werden.

Gemeinschaftsanlagen
Aufgaben und Erhaltung der Gebäude
Die Baubereiche werden in Gebäude über zentrale Treppenhäuser für Jahresplanung 22, Neubaugesch. 58, und Neubaugesch. 58 mit einem Treppenhäuser und Passivhausanlagen ausgestattet. Diese werden gemäß den bautechnischen Vorschriften der Passivhausverordnung, bautechnisch ausgerollt.
Ausstattung der Aufzugsanlagen: Decken-Neu-Charakter mit LED-Beleuchtung, Treppenhaus mit Neubaugesch. 58, ÖGNI-Beleuchtung an den Handlauf der Treppen und Beleuchtung des Treppenhäuser.
Feuerlöschanlagen mit Feuertrennung, Handlauf in den Kabinen.
Die Leitungsnetze in der Erdgeschosszone werden jeweils durch ein der Straße aus abgeschlossen.

Übersicht der Kriterien und Einfluss des Mieters

THEMENFELD	KRITERIENGRUPPE	KRITERIENBEZEICHNUNG	
 ÖKOLOGISCHE QUALITÄT (ENV)	WIRKUNGEN AUF GLOBALE UND LOKALE UMWELT (ENV1)	ENV1.1 Umweltwirkungen über den Lebenszyklus	
		ENV1.2 Risiken für die lokale Umwelt	
		ENV1.3 Verantwortungsbewusste Ressourcengewinnung	
		ENV1.8 Energieeffizienz und Klimaschutz	
 ÖKONOMISCHE QUALITÄT (ECO)	LEBENSZYKLUSKOSTEN (ECO1)	ECO1.1 Kosten über den Lebenszyklus	
	WERTENTWICKLUNG (ECO2)	ECO2.1 Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit	
 SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT (SOC)	GESUNDHEIT, BEHAGLICHKEIT UND NUTZERZUFRIEDENHEIT (SOC1)	SOC1.1 Thermischer Komfort	
		SOC1.2 Innenraumluftqualität	
		SOC1.3 Akustischer Komfort	
		SOC1.4 Visueller Komfort	
		SOC1.6 Aufenthaltsqualität	
		SOC1.8 Gesundheitsfördernde Angebote	
	FUNKTIONALITÄT (SOC2)	SOC2.1 Barrierefreiheit	
 TECHNISCHE QUALITÄT (TEC)	QUALITÄT DER TECHNISCHEN AUSFÜHRUNG (TEC1)	TEC1.2 Schallschutz	
		TEC1.6 Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit	
 PROZESSQUALITÄT (PRO)	QUALITÄT DER PLANUNG (PRO1)	PRO1.1 Qualität der Projektvorbereitung	
		PRO1.6 Verfahren zur gestalterischen Konzeption	
		PRO1.8 Konzeptionierung und Voraussetzungen für eine optimale Nutzung	
	QUALITÄT DER BAUAUSFÜHRUNG (PRO2)	PRO2.1 Baustelle / Bauprozess**	
		PRO2.4 Nutzerkommunikation	

 Einflussbereich Mieter ist groß

 Einflussbereich Mieter ist mittel (ca. 50 / 50)

 Einflussbereich Mieter ist klein

Komfort kann durch Zusatzmaßnahmen verbessert werden. z.B.: zusätzliche Schallabsorber, zusätzliche Beleuchtung

Einflussbereich des Mieters

- Sofern nicht im Vorfeld vertraglich geregelt oder bei der Auswahl der Immobilie berücksichtigt, ist der Einfluss des Mieters bei vielen Kriterien eher gering.

BAULICH / STOFFLICH:

- Prinzipiell eher kein Einfluss des Mieters auf das Gebäude selbst, also die Tragstruktur, die Außenhülle, die Flexibilität etc.
- Evtl. Einfluss im Innenausbau (Materialien)
- Großer Einfluss auf Möblierung (ausgenommen eingebaute Möbel)

SOZIOKULTURELL:

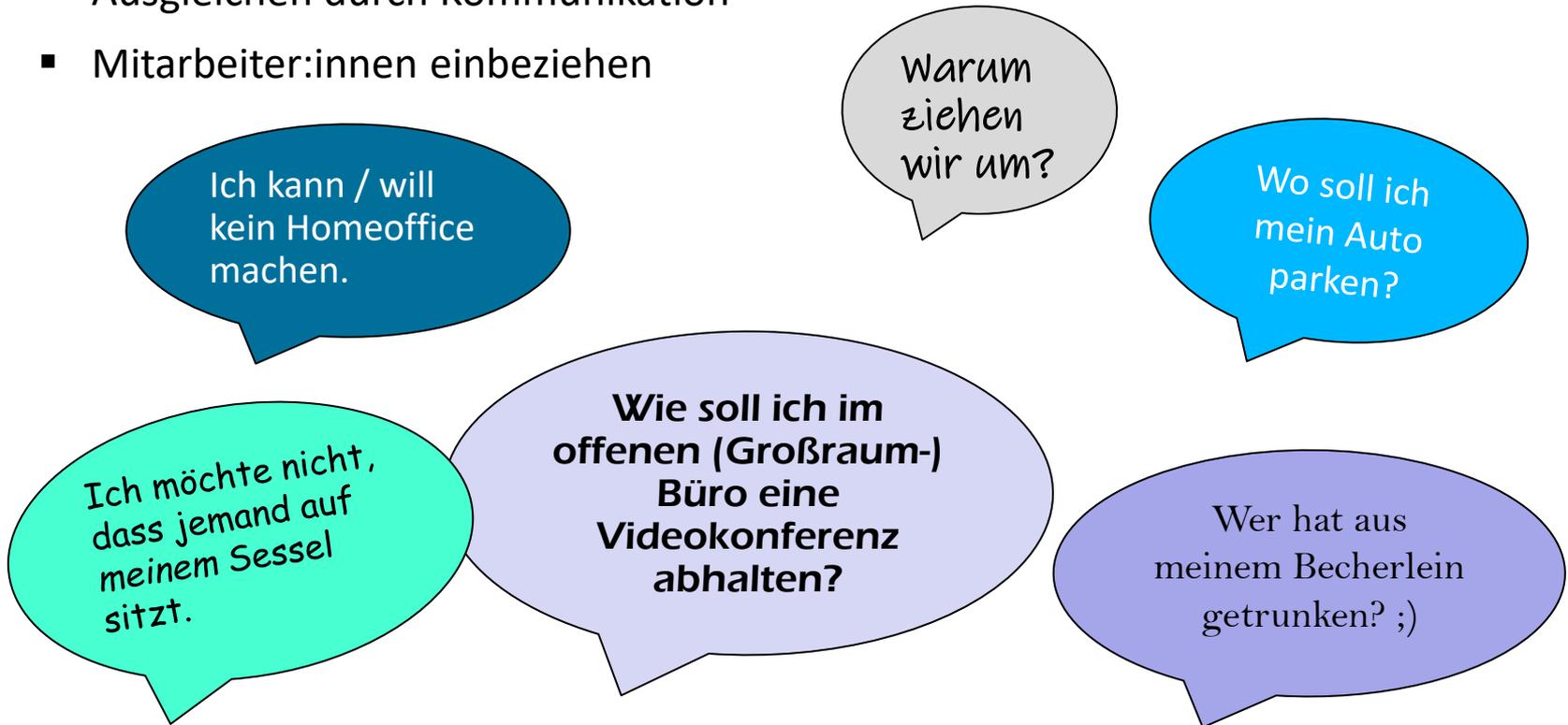
- Wenig Einfluss auf thermischen Komfort, visuellen Komfort, Barrierefreiheit etc.
- Viel Einfluss auf Aufenthaltsqualität, (gesundheitsfördernde) Angebote für Nutzer:innen

ENERGIE / TECHNIK:

- Eher kein Einfluss auf TGA
- Großer Einfluss auf Stromanbieter, IT-Ausstattung etc.

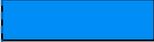
Interne Herausforderungen und Mitarbeiterbeteiligung

- Sorgen wegen Veränderung – Widerstand – Probleme mit Umzug - Angst
- Umzug - sehr sensibles Thema bei Großteil der Mitarbeiter:innen
- Ausgleichen durch Kommunikation
- Mitarbeiter:innen einbeziehen



- Zufriedenheitsbarometer installieren und Verbesserungen umsetzen

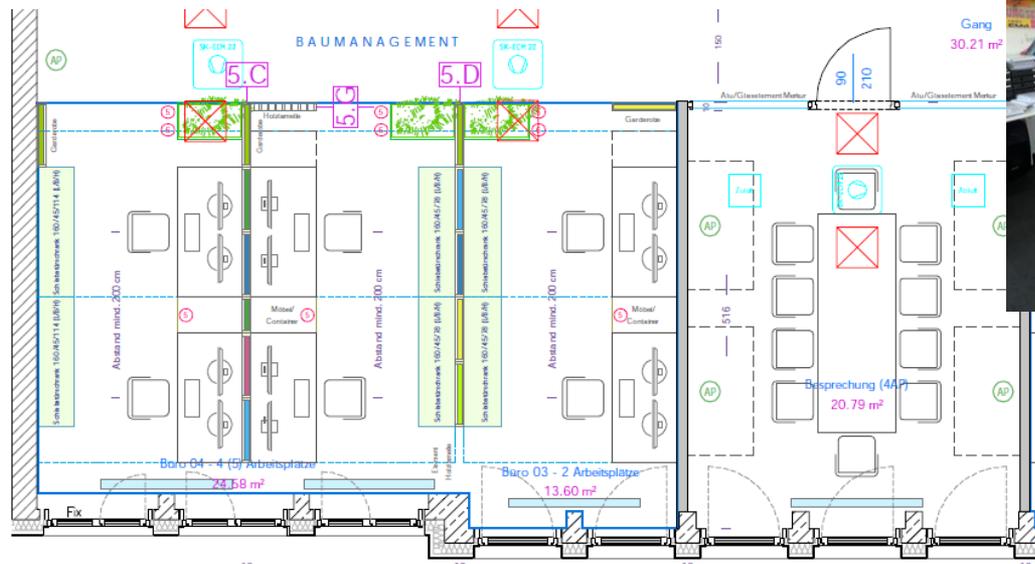
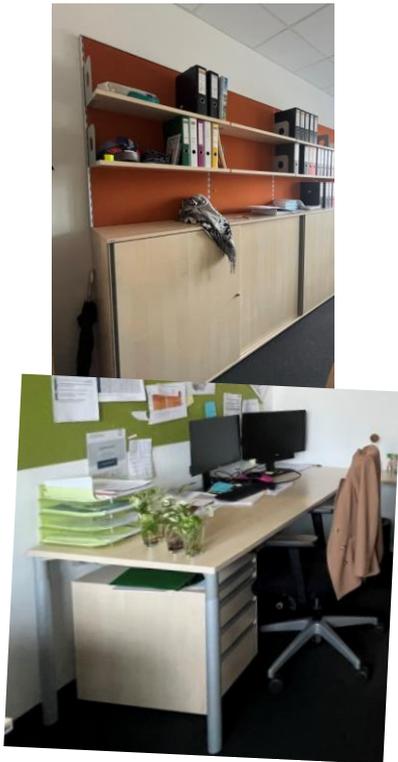
Übersicht der Kriterien - Bearbeitungsfortschritt

THEMENFELD	KRITERIENGRUPPE	KRITERIENBEZEICHNUNG	
 ÖKOLOGISCHE QUALITÄT (ENV)	WIRKUNGEN AUF GLOBALE UND LOKALE UMWELT (ENV1)	ENV1.1 Umweltwirkungen über den Lebenszyklus	
		ENV1.2 Risiken für die lokale Umwelt	
		ENV1.3 Verantwortungsbewusste Ressourcengewinnung	
		ENV1.8 Energieeffizienz und Klimaschutz	
 ÖKONOMISCHE QUALITÄT (ECO)	LEBENSZYKLUSKOSTEN (ECO1)	ECO1.1 Kosten über den Lebenszyklus	
	WERTENTWICKLUNG (ECO2)	ECO2.1 Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit	
 SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT (SOC)	GESUNDHEIT, BEHAGLICHKEIT UND NUTZERZUFRIEDENHEIT (SOC1)	SOC1.1 Thermischer Komfort	
		SOC1.2 Innenraumluftqualität	
		SOC1.3 Akustischer Komfort	
		SOC1.4 Visueller Komfort	
		SOC1.6 Aufenthaltsqualität	
		SOC1.8 Gesundheitsfördernde Angebote	
	FUNKTIONALITÄT (SOC2)	SOC2.1 Barrierefreiheit	
 TECHNISCHE QUALITÄT (TEC)	QUALITÄT DER TECHNISCHEN AUSFÜHRUNG (TEC1)	TEC1.2 Schallschutz	
		TEC1.6 Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit	
 PROZESSQUALITÄT (PRO)	QUALITÄT DER PLANUNG (PRO1)	PRO1.1 Qualität der Projektvorbereitung	
		PRO1.6 Verfahren zur gestalterischen Konzeption	
		PRO1.8 Konzeptionierung und Voraussetzungen für eine optimale Nutzung	
	QUALITÄT DER BAUAUSFÜHRUNG (PRO2)	PRO2.1 Baustelle / Bauprozess**	
PRO2.4 Nutzerkommunikation			

100 %

Möblierkonzept

- Großteil der vorhandenen Möbel wird weiterverwendet -> längere Nutzung
- Nachrüstung aller Schreibtische mit höhenverstellbaren Füßen
- Fehlende Möblierung wird unter anderem gebraucht gekauft
- Trennwände werden mit Tischlerelemente mit Schallschutzfunktion eingebaut

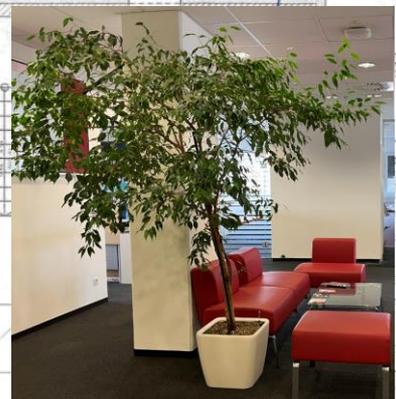


Bepflanzungskonzept

- Die vorhandenen Pflanzen verwenden
- Bei neuem Platz die positiven Eigenschaften der Pflanzen beachten

Bringt beide Gehirnhälften in Einklang

Gleicht gefühlsbetonte Menschen aus.



...sorgt für positive Energie



Reinigt den Raum von negativen Energien



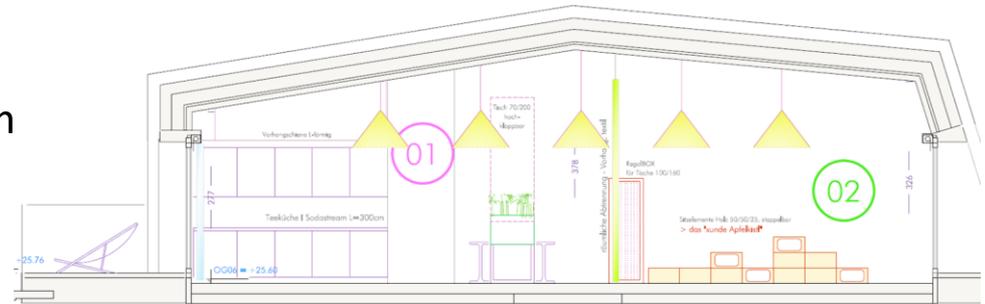
Steigert Laune und Heiterkeit

Aufenthaltsqualitäten, Angebote

- ... führen zu höherer Nutzerzufriedenheit:

Zufriedene Mitarbeiter:innen → Verantwortungsbewusstes Nutzerverhalten → Steigerung der Nachhaltigkeit

- Sozialraum, Mitarbeiter:innen - Lounge
- Balkone (Gestaltung via Mitarbeiter-Voting) mit Schlossbergblick
- Rückzugsorte
- Gratis Kaffee, gratis Äpfel, Sodastream
- Chair-Massage
- Familienfreundliche Gestaltung
- Sport/Fitness-Angebote (Schwimmen, Gymnastik etc.)
- Job-Ticket: Klimaticket Steiermark
- Ski-Tag, Betriebsausflüge
- Bike-Leasing
- Weitere in Ausarbeitung





Wir freuen uns auf den neuen Wohlfühlstandort

DI Rudolf Peer, Ing. Alice Frischherz, M.Eng.
Baumanagement
GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 94 | 8010 Graz
Tel.: +43 316 872-8632
Fax: +43 316 872-8609
Rudolf.peer@gbg.graz.at, alice.frischherz@gbg.graz.at
www.gbg.at

© Fotos: Peer, Plösch, Frischherz