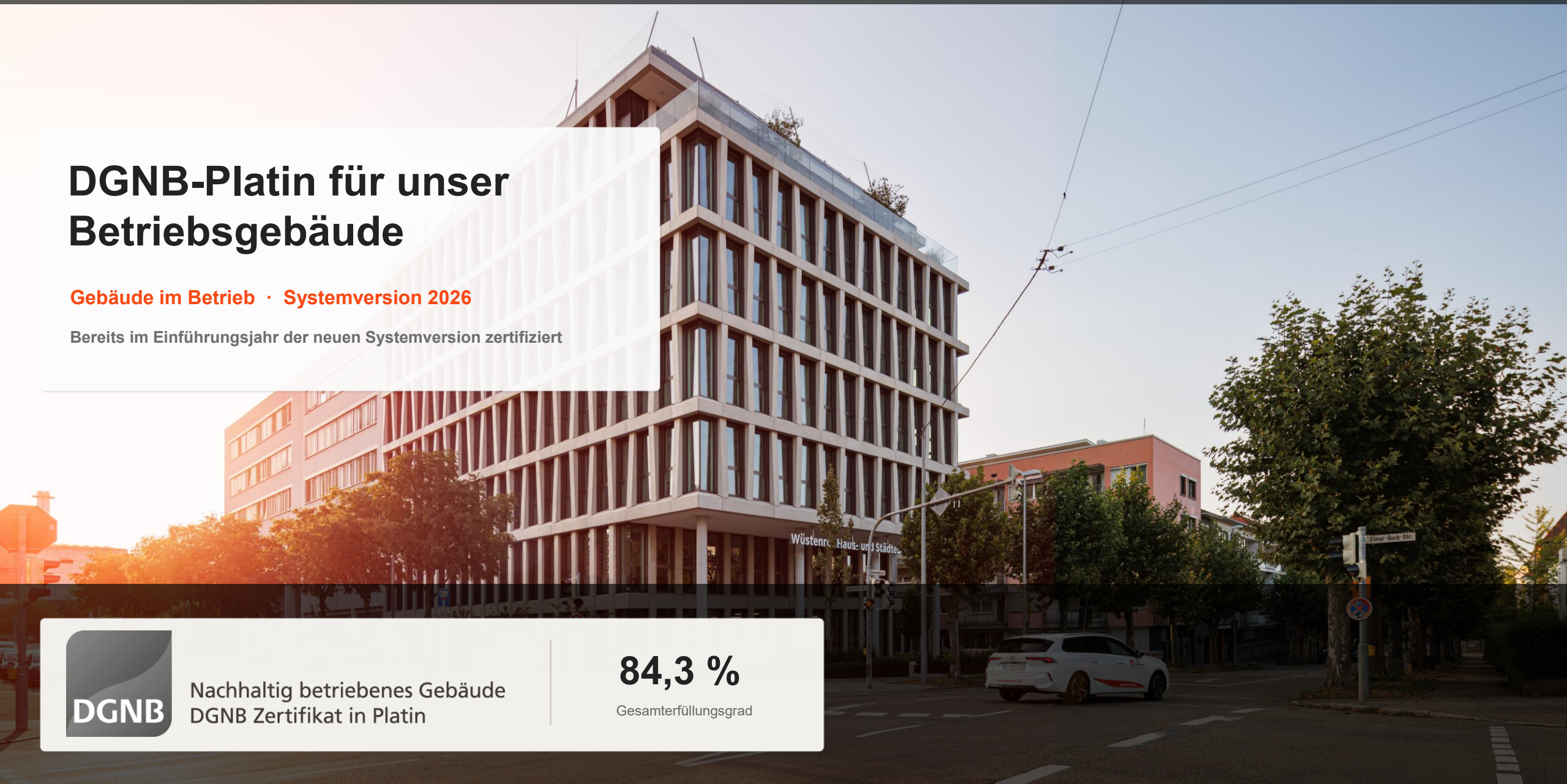
DGNB-Platin für unser Betriebsgebäude

Gebäude im Betrieb · Systemversion 2026

Bereits im Einführungsjahr der neuen Systemversion zertifiziert



Nachhaltig betriebenes Gebäude
DGNB Zertifikat in Platin

84,3 %

Gesamterfüllungsgrad

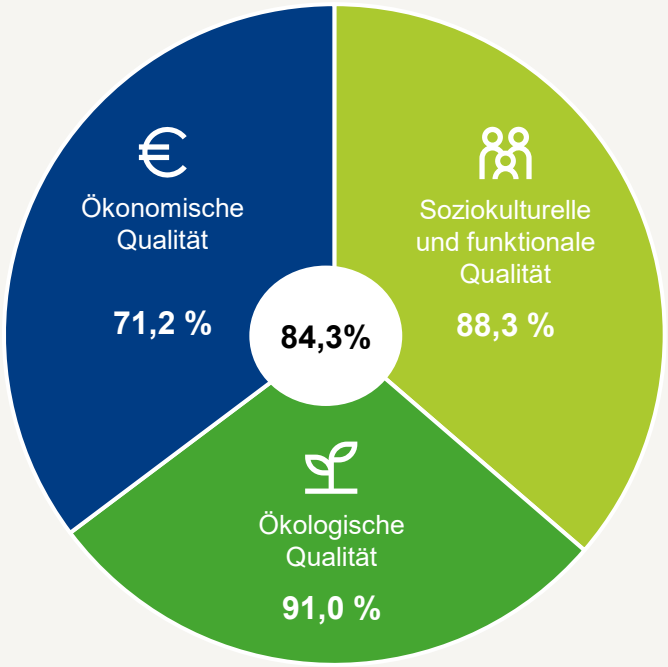
Kurzübersicht

Projektdaten

Nachhaltig betriebenes Gebäude
DGNB Zertifikat in Platin

Standort	Ludwigsburg, Baden-Württemberg
Jahr der Zertifizierung	2026
Architektur	LOWEG Architekten
Eigentümer	Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
DGNB-Auditorin	Lea Hagenlocher, Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
THG-Bilanzierung	Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Nutzungsprofil	Gebäude im Betrieb, Version 2026 Büro- und Verwaltungsgebäude
Fertigstellung	2023
Geschossigkeit	6
Nutzfläche	4.413 m²

Zertifizierungsergebnis





wüstenrot
Haus- und Städtebau

Ausgangssituation & DGNB Pre-Assessment

ZIELSETZUNG

Als 2024 ausgezeichneter **KLIMAfit-Betrieb** wollten wir unser Nachhaltigkeitsengagement konsequent auf den Betrieb unseres eigenen Gebäudes ausweiten.

Dabei stand die Frage im Mittelpunkt**, wie nachhaltig und effizient unser Gebäude im Alltag** tatsächlich betrieben wird und wo gezielte Optimierungen möglich sind.

Die DGNB-Zertifizierung bietet hierfür einen strukturierten Rahmen, um die Betriebsqualität systematisch zu bewerten, Verbesserungspotenziale zu erkennen und wirksame Maßnahmen abzuleiten.

Mit der Anwendung der neuesten **Systemversion DGNB Gebäude im Betrieb, Version 2026** sammeln wir zugleich wertvolle Praxiserfahrungen, die sowohl in die Weiterentwicklung unseres Gebäudebetriebs als auch in künftige Kundenprojekte einfließen.

DGNB PRE-ASSESSMENT

1. **Status quo bewerten**

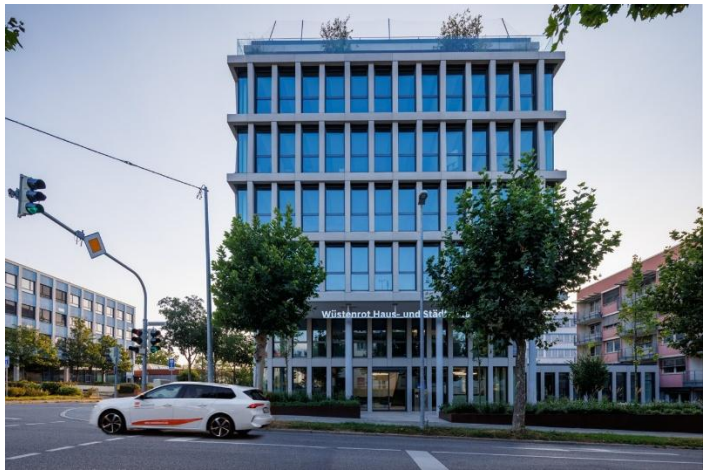
Wir erfassten und bewerteten vorhandene Objektunterlagen, Verbrauchs- und Betriebskostendaten sowie bestehende Betriebsprozesse anhand der Anforderungen der DGNB Gebäude im Betrieb, Version 2026.

2. **Zertifizierungspotenzial bestimmen**

Die vorläufige Bewertung zeigte, dass DGNB-Gold mit den bestehenden Strukturen und Prozessen realistisch erreichbar war. Gleichzeitig identifizierten wir gezielte Optimierungsmöglichkeiten, um die Voraussetzungen für eine Platin-Zertifizierung zu schaffen.

3. **Fahrplan ableiten**

Auf Basis der Ergebnisse priorisierten wir Handlungsbedarfe und fehlende Nachweise, stimmten Verantwortlichkeiten ab und entwickelten einen Maßnahmen- und Projektplan als Grundlage für die weitere Zertifizierungsbegleitung.





Ökologische Qualität

BEWERTUNG

91,0 %

Bewertet wurden die tatsächliche **Gebäudeperformance** sowie die dahinterliegenden **Ziele**, **Maßnahmen** und **Betriebsprozesse**.

Klimaschutz & Energie

- **DGNB-Klimaschutzfahrplan (Zieljahr 2045)** für das Gebäude in Zusammenarbeit mit der **Wüstenrot Energieberatung**
- Unterschreitung des jährlichen **CO_2-Zielwerts für das Jahr 2025** um ca. 20 %*
- Zertifizierter **Ökostrom, Fernwärme** und **Photovoltaik**

Wasser & Ressourcen

- **Analyse** der Wasserverbräuche und der Abfallmengen über mehrere Betriebsjahre
- Objektspezifischer **Zielwert** für Restmüll
- Unterschreitung des spezifischen Zielwerts für den Trinkwasserverbrauch im vergangenen Turnus
- Umsetzung verschiedener Maßnahmen zur **Abfallvermeidung** und zur Verbesserung der Abfalltrennung
- Information und **Einbindung** der Gebäudenutzenden

Biodiversität

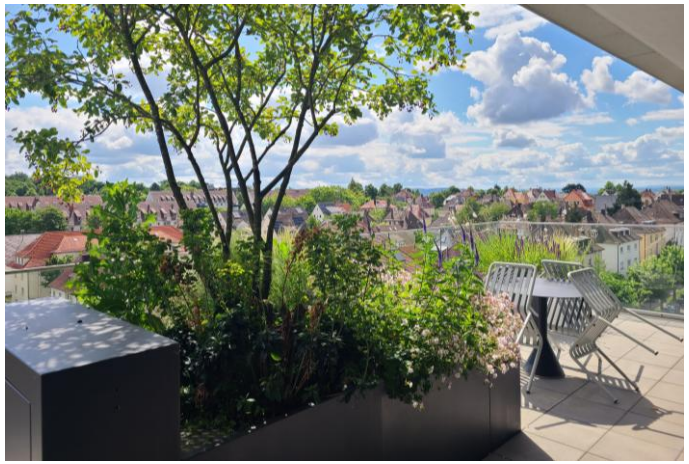
- Maßnahmen zur Förderung der **Biodiversität** trotz begrenzter innerstädtischer Flächen
- Extensive **Dachbegrünung** in Kombination mit Photovoltaik
- Intensive Begrünung durch **Hochbeete** und **Pflanztröge**
- **Vielfältige Bepflanzung** mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Gräsern und Frühblühern

VON DER BEWERTUNG ZUR WEITERENTWICKLUNG

91 % sind für uns kein Endpunkt.

Das Ergebnis bestätigt die ökologische Qualität des Gebäudebetriebs und zeigt die nächsten Schritte auf.

- Klimapfad regelmäßig mit der realen Gebäudeperformance abgleichen
- Verbrauchsveränderungen analysieren und Ziele weiterentwickeln
- Abfallmengen und Verwertungswege transparenter erfassen
- Biodiversitätsmaßnahmen langfristig weiterentwickeln





wüstenrot Haus- und Städtebau

** Zielwert gemäß Klimaschutzfahrplan der DGNB in Anlehnung an das DGNB Rahmenwerk für klimaneutrale Gebäude und Standorte.*

Ökonomische Qualität €

BEWERTUNG

71,2 %

Bewertet wurden **Betriebskosten**, **Gebäude- und Klimarisiken** sowie die organisatorischen Grundlagen einer wirtschaftlichen **Bewirtschaftung**.

Betriebskosten & Optimierung

- Mehrjährige **Betriebskostenanalyse** mit Zielwertvergleich nach einheitlicher Systematik (GEFMA)
- Objektspezifische **Zielwerte** für den Gebäudebetrieb
- Ableitung konkreter Optimierungsmaßnahmen zur **Senkung der Betriebskosten**

Risikomanagement

- **Klimarisikoanalyse** für den Standort
- Strukturierte Zustandsbewertung als Grundlage für den Werterhalt
- **Klare Verantwortlichkeiten** für Betrieb und Monitoring
- **Zentrale Verfügbarkeit** der Betriebs-, Verbrauchs- und Kostendaten

Nutzungsflexibilität & Anpassungsfähigkeit

- **Flexible Raumstrukturen** für unterschiedliche Nutzungs- und Flächenanforderungen
- **Unterschiedliche Belegungs- und Nutzungskonzepte** innerhalb des Gebäudes realisierbar
- Gute Voraussetzungen für eine langfristige Nutzbarkeit und Drittverwendungsfähigkeit
- **Hohe Anpassungsfähigkeit** kann das Risiko nutzungsbedingter Leerstände reduzieren

VON DER BEWERTUNG ZUR WEITERENTWICKLUNG

71,2 % sind eine gute Grundlage für die weitere Steuerung.

Das Ergebnis zeigt konkrete wirtschaftliche Potenziale und macht sichtbar, wo Prozesse und Planungen weiter vertieft werden können.

- Betriebskosten langfristig vergleichen und die Wirkung von Optimierungsmaßnahmen nachverfolgen
- Gebäudezustand und Klimarisiken regelmäßig bewerten, um Handlungsbedarfe frühzeitig zu erkennen
- Maßnahmen priorisieren und mit der Investitionsplanung verknüpfen





wüstenrot Haus- und Städtebau

Soziokulturelle und funktionale Qualität

BEWERTUNG

88,3 %

Bewertet wurden **Innenraumkomfort**, **Nutzerangebote** und **Barrierefreiheit** sowie die **Erreichbarkeit** und **Mobilitätsangebote** am Gebäude.

Komfort im Alltag

- **Kontinuierliche Messung** von Raumtemperatur und teilweise CO_2-Gehalt
- Ziele für den **Innenraumkomfort** (Raumtemperatur) im vergangenen Turnus eingehalten
- Solltemperatur und Steuerung des Sonnenschutzes aufgrund von **Rückmeldungen von Nutzenden** angepasst

Aufenthaltsqualität & Teilhabe

- Skylounge, Dachterrasse und Coffee-Points als **Begegnungsorte**
- **Gesundheits- und Familienangebote**
- Vielfältige **Informations- und Feedbackkanäle**

Mobilität & Erreichbarkeit

- Ca. 35 % der Pkw-Stellplätze mit **Ladepunkt** ausgestattet
- **Fahrradstellplätze** unmittelbar am Haupteingang
- **Bushaltestelle und RegioRad-Station** in rund 150 Metern Entfernung
- **Bahnhof Ludwigsburg** rund 600 Meter entfernt

VON DER BEWERTUNG ZUR WEITERENTWICKLUNG

88,3 % bestätigen die hohe Nutzungsqualität des Gebäudes.

Die Bewertung zeigt zugleich Potenziale, das Feedback der Gebäudenutzenden systematischer einzubeziehen und die Mobilitätsangebote weiterzuentwickeln.

- Ausbau und Auswertung der Informations- und Feedbackkanäle für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- Erweiterung des Angebots für Radfahrerinnen und Radfahrer





wüstenrot Haus- und Städtebau

Fazit

GEBÄUDEQUALITÄT

Biodiversität

Eine vielfältige und standortgerechte Bepflanzung kann auch auf kleinen innerstädtischen Freiflächen zur Förderung der Biodiversität beitragen.

Innenraumkomfort

Die gemeinsame Auswertung von Energieverbrauchs- und Raumtemperaturdaten unterstützt die Bewertung energetischer Optimierungen unter Berücksichtigung des thermischen Komforts.

Benchmarking

Der systematische Vergleich von Verbrauchs- und Betriebskostenkennwerten ermöglicht eine bessere Einordnung der Gebäudeperformance und macht Optimierungspotenziale sichtbar.

DATEN, PROZESSE UND ZUSAMMENARBEIT

Gebäudebetrieb und Prozesse

Klare Prozesse und Verantwortlichkeiten unterstützen die systematische Weiterentwicklung des Gebäudebetriebs.

Abteilungsübergreifende Zusammenarbeit

Die Zertifizierung erforderte eine enge Abstimmung zwischen den beteiligten Fachbereichen und unterstützte einen strukturierten Informationsaustausch.

Kontinuierliche Verbesserung

Aus den Bewertungsergebnissen wurden konkrete Ziele und Handlungsbedarfe abgeleitet, deren Umsetzung und Wirksamkeit im laufenden Gebäudebetrieb überprüft werden können.

SYNERGIEN MIT DER BERICHTERSTATTUNG

THG-Bilanz

Die Auswertung der gebäudebezogenen Treibhausgasemissionen und der Abgleich mit dem DGNB-Klimaschutzfahrplan unterstützen die Identifikation und Bewertung weiterer Reduktionspotenziale.

Maßnahmen und Ziele

Die Bewertung des Gebäudes macht Verbesserungspotenziale sichtbar und unterstützt dabei, konkrete Maßnahmen zu entwickeln, zu priorisieren und ihre Wirksamkeit nachzuverfolgen.

EU-Taxonomie

Die im Zertifizierungsprozess erhobenen Gebäudedaten und Nachweise können auch die Prüfung und Dokumentation einzelner Anforderungen der EU-Taxonomie unterstützen.











ANSPRECHPARTNERIN

Lea Hagenlocher
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Nachhaltigkeitskoordinatorin &
DGNB Auditorin Gebäude im Betrieb

+49 7141 16757238
lea.hagenlocher@wuestenrot.de

Fotocredit ©Andreas Martin