

# **Sonderbestimmungen** **für reduziert beheizte** **Gebäude**

Version 2026 - 1.0

Gültig für Bauvorhaben mit Baueingabe im Jahr 2026

## **Impressum**

Vorarlberger Gemeindeverband  
Marktstraße 51  
6850 Dornbirn



## **Begriffsdefinition**

Für Gebäude, die für wesentliche Nutzungen nur „gering beheizt (6° bis 17°C) werden“ bzw. „frostfrei (bis 5°C beheizt)“ oder „unkonditioniert (offen)“ sind, ist das **KGA-Berechnungstool für reduziert beheizte Gebäude** anzuwenden. Typischerweise fallen in diese Kategorie „Bauhöfe“, „Altstoffsammelzentren“, „Feuerwehrrhäuser“ sowie vergleichbare Objekte.

## **Gewichtung der Bewertungsblöcke**

Die Blöcke „Nachhaltigkeitsanforderungen in Planung, Prozess und Umsetzung“, „Energieverbrauch im Betrieb“, „Komfort und Raumluftqualität“ sowie „Ökologische Gebäudebilanzierung“ werden aufgrund der Bruttorauminhalte der vollkonditionierten, teilkonditionierten, unkonditioniert geschlossenen sowie unkonditioniert offenen Gebäudeteile gewichtet. Die Volumina sind im KGA- Berechnungstool einzugeben.

## **Kommissionelle Beurteilung Block B „Energieverbrauch im Betrieb“ für gering beheizt, frostfrei und unkonditionierte Bereiche und C 1.1 Thermischer Komfort im Sommer**

Wegen der individuell sehr unterschiedlichen Möglichkeiten und Restriktionen zur energetischen und ökologischen Qualität bei un- bzw. teilkonditionierten Bereichen, ist hierfür folgende Vorgangsweise zu beachten:

Die Beurteilung der Kriterien des Blocks B „Energieverbrauch im Betrieb“ und des Kriteriums C.1.1 Thermischer Komfort im Sommer hat mittels einer kommissionellen Bewertung durch mindestens 3 fachkundige Personen (bei Gebäuden mit Errichtungskosten < 5 Mio. € aus mind. 2 fachkundigen Personen) aus unterschiedlichen Fachbereichen zu erfolgen. Ein Kommissionsmitglied muss „projektunabhängig“ sein und darf nicht in den Planungs- und Ausführungsprozess des zu bewertenden Bauvorhabens eingebunden sein. Die Kommission hat den Zielerfüllungsgrad der einzelnen Kriterien zu bewerten. Darüberhinausgehende Aspekte wie die Wirtschaftlichkeit sind an anderen Stellen zu bewerten.

Die kommissionelle Beurteilung des Gebäudes erfolgt mit Hilfe der Tabellenblätter „Kommissionelle Beurteilung“ bzw. „C.1.1“. Die kommissionelle Bewertung erfolgt in einem zweistufigen Verfahren. In einem ersten Schritt legen die Kommissionsmitglieder die Gewichtung der einzelnen Kriterien untereinander fest. Maßgeblich ist hierbei, wie die Kommission die Relevanz eines einzelnen Kriteriums auf die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes einschätzt, ohne bereits eine Bewertung darüber abzugeben (beispielsweise wie relevant die Luftdichtheit bei einem konkreten Gebäude für die Gesamteffizienz ist, ohne dass bereits bewertet wird, ob das Gebäude dicht oder weniger dicht ist). In einem zweiten Schritt erfolgt dann die eigentliche Bewertung des jeweiligen Kriteriums. Hierbei werden von jedem Kommissionsmitglied zwischen 0 und 5 Punkten vergeben, wobei 5 Punkte bedeuten, dass bei diesem Kriterium alle aus technischer und energetischer Sicht möglichen und sinnvollen Maßnahmen umgesetzt wurden (unter Beachtung von gesetzlicher oder denkmalschützender Maßgaben). Sind beispielsweise aus Sicht des Denkmalamtes 10 cm Dämmung vertretbar und werden 10 cm Dämmung auch tatsächlich umgesetzt, so entspricht dies einer 100% Zielerfüllung und somit 5 Punkten. Nicht berücksichtigt werden hierbei wirtschaftliche Aspekte.

## D 2.1 Ökologische Kennwerte des Gebäudes $OI3_{BG3,BZF}$ und GWP-total ( $CO_2$ -Äq. / $m^2$ BZF)

### Berechnung des $OI3$ -Index $OI3_{BG3,BZF}$ für eine Nutzungszone innerhalb eines Gebäudes

Wird nur für einen Gebäudeteil bzw. eine Nutzungszone des Gebäudes der KGA erstellt, so gibt es zwei Möglichkeiten, den  $OI3$ -Index für diese Nutzungszone zu berechnen.

Zum einen kann das gesamte Gebäude bilanziert werden und der  $OI3$  des Gesamtgebäudes im KGA herangezogen werden. Sind nicht alle Bauteilaufbauten im Gebäude im Detail bekannt, so ist ihr Aufbau entsprechend der Bauteile in der zu beurteilenden Zone anzunehmen.

Alternativ dazu besteht die Möglichkeit, nur die Nutzungszone zu betrachten: Dabei werden alle Bauteile der betrachteten Nutzungszone zu 100% berücksichtigt, Bauteile, die mit einer anderen Nutzungszone gemeinsam genutzt werden, werden nur zu 50% der Bauteilfläche der zu beurteilenden Nutzungszone zugerechnet.

Die Erschließung der zu beurteilenden Nutzungszone (im Nutzungsgeschoß) wird zur Gänze der dieser Nutzungszone zugerechnet.

Sämtliche Bauteile sowie die BZF der unkonditionierten Gebäudeteile (gemeinsam genutzte Keller, TG, etc.) werden entsprechend dem Volumenanteil der betrachteten Nutzungszone vom Volumen des konditionierten Gesamtgebäudes gewichtet.

### Berechnung des $OI3$ -Index $OI3_{BG3, BZF}$ für unterschiedliche Nutzungszonen von Gebäuden

Für die unterschiedlichen Nutzungszonen reduziert beheizter Gebäude wird der  $OI3$  jeweils separat berechnet. Gemeinsam genutzte Bauteile (Bauteile zu anderen Nutzungszonen) werden zu je 50% der gemeinsamen Bauteilfläche auf die jeweiligen Nutzungszonen aufgeteilt. Es gelten die üblichen Berechnungsvorschriften lt.  $OI3$ -Berechnungsleitfaden für die Bilanzgrenze BG3.

Die Berechnung des  $OI3$  erfolgt mit eco2soft oder einem gleichwertigen Programm, die Bezugsfläche BZF ist dabei immer die für die jeweilige Nutzungszone definierte BZF. Die BZF wird in einer Nebenrechnung ermittelt und direkt eingegeben.

Vollkonditionierte Nutzungszone (über 15 °C bzw. technisch gekühlt):

BZF = BGF der vollkonditionierten Zone

Gering beheizten Nutzungszone (6 °C bis 17°C):

BZF = BGF der gering beheizten Zone

Frostfrei (bis 5 °C beheizt), geschlossene Nutzungszone (z.B. Keller, Garage, Lagerhalle):

BZF = 0,5\* BGF der frostfreien Zone (50% der BGF)

Unkonditionierte, offene Nutzungszone (z.B. Bauhoflager, Busbahnhof, offene Tiefgaragen ...):

BZF = 0,35\* überbaute Fläche (ÜBF) der unkonditionierten, offenen Zone (35% der überbauten Fläche);

(Überbaute Fläche (ÜBF): die durch die oberirdischen Teile des Gebäudes überdeckte Fläche des Baugrundstückes; nicht einzurechnen sind Bauteile, die das Gelände weniger als 0,75 m überragen, und untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und dergleichen).