

BREEAM DE

Anwenderhandbuch
SD-AH02 Version 1.0, Stand 05/2018



1.	Geltungsbereich	1
1.1.	Zielgruppe	1
1.2.	Qualitätsziele.....	1
1.3.	Steuerung.....	1
1.4.	Fragen / Anliegen / Beschwerden	1
1.5.	Zugehörige Dokumente	2
2.	Einleitung	3
3.	Grundlagen der Bewertungen und Zertifizierung	5
3.1.	Auditoren	5
3.2.	Zertifizierung der Audits.....	5
4.	Pflichten der Beteiligten	6
4.1.	Pflichten lizenzierten Auditoren (und Unternehmen des Auditors)	6
4.2.	Pflichten von TÜV SÜD DIFNI (System-Anbieter)	7
4.3.	BREEAM DE Bestand – Verantwortlichkeiten des Kunden	7
5.	Ausbildung und Prüfung des Auditors (Stufe 1).....	8
5.1.	System-Ausbildungs-Kurse	8
5.1.1.	BREEAM System Ausbildung / Voraussetzungen zur Teilnahme an der Ausbildung.....	8
5.2.	System Prüfung(en).....	8
5.3.	Erreichen des Auditorstatus	9
5.4.	Beibehalten des Auditorstatus.....	9
5.5.	Monitoring der Leistungen des Auditors	9
6.	Erhalten und Aufrechterhalten des Status eines lizenzierten Unternehmens und Auditors (Stufe 2).....	11
6.1.	Lizenzantrag.....	11
6.2.	Lizenzbestätigung	11
6.3.	Siegel für lizenzierte Auditor-Unternehmen	11
6.4.	Öffentliche Listung lizenzierter Auditoren und Unternehmen.....	12
6.5.	Zugriff auf lizenzierte BREEAM DE Auditor-Ressourcen und -dienste.....	12
6.6.	Aufrechterhaltung der Lizenz.....	12
7.	Beginn und Auditierung (Stufe 3)	13
7.1.	Beauftragung eines Auditors	13
7.1.1.	Beauftragung eines BREEAM DE Bestand Auditors	13
7.2.	Auswahl des richtigen Systems.....	13
7.2.1.	BREEAM System und Versionen-Terminologie.....	14
7.3.	National Scheme Operators	14
7.4.	Arten des BREEAM DE Systems	15
7.4.1.	Gebäude - Neubau	15
7.4.2.	Gebäude – Bestand.....	15
7.4.3.	Maßgeschneiderte Audits von Gebäuden außerhalb des Geltungsbereiches eines bestehenden Systems	15
8.	Registrierung von Projekten zum Audit (Stufe 3)	16
8.1.	Wie registriert man eine neue BREEAM DE Audit	16
8.2.	Wie ändert man eine bestehende Registrierung zum Audit.....	16
8.3.	Zeitpunkt für die Registrierung zum Audit.....	17
8.4.	Gültigkeit und Ablaufzeitpunkt einer Registrierung zum Audit	17

8.5.	BREEAM Neubau Gültigkeit und Ablaufzeitpunkt der Registrierung	17
9.	Durchführung eines Audits (Stufe 4).....	18
9.1.	Unparteilichkeit und Umgang mit Interessenkonflikten	18
9.2.	Bewertungsinstrumente	19
9.3.	Grundsätze der Auditierung - Nachweise	19
9.3.1.	Anleitung zur Standort-Begehung des Auditors - Neubau	20
9.3.2.	Anleitung zur Standort-Begehung des Auditors - Bestand	20
9.4.	Referenzierung von Nachweisen für das Audit.....	21
9.5.	Aufbewahrungspflicht für Audits und Nachweise.....	21
9.6.	Einreichung von Bewertungen und Nachweisen bei TÜV SÜD DIFNI	21
10.	Qualitätssicherung der Audits (Stufe 5)	22
10.1.	Der Qualitätssicherungs-Auditprozess	22
10.2.	Qualitätssicherungs-Auditlevel	22
10.3.	Qualitätssicherungs-Zeitrahmen.....	23
10.4.	Qualitätssicherungs-Feedback und nicht-konforme Bewertungen	23
10.5.	Bewertungsanmerkungen.....	24
10.6.	Scheitern des Audits.....	24
10.7.	Beschleunigter QA-Leistungen.....	24
11.	Zertifizierung von Bewertungen (Stufe 6)	25
11.1.	Gültigkeit eines Zertifikats	25
11.2.	Re-Zertifizierung bei BREEAM DE Bestand.....	26
11.3.	Bekanntmachung des Zertifizierungsstatus eines Gebäudes oder Projekts.....	26
11.4.	Verwendung der Logos, Prüfsiegel und der „Badges of Recognition“	26
11.5.	Änderung von Angaben im Zertifikat	26
11.6.	Gebäude-, Projekt- und Standortplaketten	27
11.7.	Aussetzung und Entzug der Zertifizierung.....	27
12.	Unterstützungsleistungen im Rahmen der Bewertung, Werkzeuge und Anleitungen	28
12.1.	Hilfestellung für lizenzierte Auditoren	28
12.1.1.	Arten der Hilfestellung durch TÜV SÜD DIFNI	28
12.2.	Wie man TÜV SÜD DIFNI mit einer Anfrage erreicht	29
12.3.	Prozesshinweise	30
12.4.	Anträge für Innovationspunkte.....	30
12.5.	Zugehörige Dokumente	30

1. Geltungsbereich

Dieses Dokument beschreibt die Arbeitsprozesse, um ökologische Bewertungen der gebauten Umwelt durchzuführen, mit Verwendung von:

- BREEAM DE, dessen Eigentümer und Betreiber TÜV SÜD Industrie Service GmbH – Deutsches Privates Institut für Nachhaltige Immobilien (nachfolgend TÜV SÜD DIFNI genannt)

Dieses Dokument ist an das System Dokument SD100 'Nachhaltigkeitsbewertung der gebauten Umwelt – Zertifizierung des Prozesses' angepasst und sollte in Verbindung mit diesem gelesen werden.

Dieses Handbuch liefert den Anwendern eine detaillierte Anleitung, um den Anforderungen des SD100 gerecht zu werden, sowie unterstützende Anwendungen für die Durchführung von Gebäudebewertungen zu gewährleisten.

Wo passend, ist das Handbuch modifiziert für die Anwendung des Systems in verschiedenen Lebenszyklusphasen, wie z. B. Neubauprojekte, Modernisierungen und Bestandsgebäude.

1.1. Zielgruppe

Dieses Dokument richtet sich an Einzelpersonen und Organisationen, die bereits lizenziert sind oder eine Lizenzierung bei TÜV SÜD DIFNI erlangen wollen, um Gebäudebewertungen nach BREEAM, unter Anwendung des System Dokuments (SD100) und der dazugehörigen Systemversionen durchzuführen.

1.2. Qualitätsziele

TÜV SÜD Industrie Service GmbH (TIS) ist eine von der Deutschen Akkreditierungsstelle (DAkKS) akkreditierte Zertifizierungsstelle (ZE 14153-XX). Der Umfang der Akkreditierung nach ISO / IEC 17065 „Konformitätsbewertung - Anforderungen an Stellen, die Produkte, Prozesse und Dienstleistungen zertifizieren“ kann auf der DAkKS-Website überprüft werden. Die Beantragung zur Aufnahme des BREEAM DE-Systems SD100 „Nachhaltigkeitsbewertungen der gebauten Umwelt - Zertifizierung des Prozesses“ in den Akkreditierungsumfang der DAkKS ist in 2017 erfolgt.

TÜV SÜD Industrie Service GmbH ist auch nach ISO 9001 "Qualitätsmanagementsysteme" für alle BREEAM-bezogenen Aktivitäten durch die Swiss TS zertifiziert.

1.3. Steuerung

Die TÜV SÜD Industrie Service GmbH mit seinen akkreditierten Zertifizierungsstellen und am freien Markt operierenden Zertifizierungsstellen hat eine offene und verantwortungsvolle Organisationsstruktur. Der Betrieb der BREEAM Systeme „Bestand“ und „Neubau“ wird von einem unabhängigen Zertifizierungsbeirat nach EN 17065 und einer Advisory Group bezogen auf BREEAM DE überwacht. Zusätzlich erfolgt eine Überwachung der gesetzten Standards durch interne Audits der TIS und externe Audits durch BRE Global Ltd.

Die Advisory Group und der Zertifizierungsbeirat vertreten die Belange der Interessenvertreter, um unter anderem sicherzustellen, dass TÜV SÜD Industrie Service GmbH selbstständig und unparteiisch ist, die Prozesse korrekt umgesetzt und die Kunden nichtdiskriminierend fair behandelt werden.

Die Advisory Group und der Zertifizierungsbeirat bieten TÜV SÜD Industrie Service GmbH den Zugang zu einer Reihe von Experten, welche die Standards und Systeme von BREEAM DE „Bestand“/ „Neubau“ und deren Adaption auf den deutschen Markt überprüfen können, um ihre Belastbarkeit aus wissenschaftlicher, technischer und marktseitiger Perspektive sicherzustellen und eine genauere externe, unabhängige Prüfung der Adaption von gesetzten Standards und Systemen zu gewährleisten.

1.4. Fragen / Anliegen / Beschwerden

Im Falle von offenen Fragen mit den Dienstleistungen von TÜV SÜD DIFNI bitten wir Sie, im ersten Schritt das TÜV SÜD DIFNI Team zu kontaktieren (info.difni@tuev-sued.de). Bitte geben Sie hierbei so viele Informationen wie möglich, damit Ihre Frage oder Ihr Anliegen so effektiv wie möglich bearbeitet werden kann.

TÜV SÜD DIFNI betreibt ein förmliches Beschwerde- und Einspruchverfahren (LI-BE03-DE), das über die Webseite www.difni.de zur Verfügung steht, wenn es Grund zur Beschwerde gegen eine Zertifizierungsentscheidung gibt.

1.5. Zugehörige Dokumente

Dieses Anwenderhandbuch verweist auf eine Reihe von zusätzlichen und begleitenden Dokumenten, einschließlich Leitlinien und Verfahrenshinweisen, Formularen, Gebührenblättern, Normen und Richtlinien.

Dieses Dokument enthält nicht die Kriterien zu den Systemen und deren Versionen, auf die es sich bezieht. Die Kriterien sind detailliert in separaten technischen Handbüchern für die entsprechenden Systemvarianten und Lebenszyklus-Phasen festgelegt.

Eine aktuelle Liste der technischen Handbücher ist in Anhang 1 des SD100 '*Nachhaltigkeitsbewertung der gebauten Umwelt – Zertifizierung des Prozesses*' zu finden und können über www.difni.de heruntergeladen werden.

Hinweis:

Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im Text die männliche Form gewählt, nichtsdestoweniger beziehen sich die Angaben auf Angehörige beider Geschlechter."

Das Anwendungshandbuch bezieht sich sowohl auf Auditoren (Neubau) als auch auf Auditoren (Bestand). Aus Gründen der Lesbarkeit ist im Text nur der Begriff Auditor enthalten, dieser bezieht sich jedoch, wenn nicht anders beschrieben, auf beide Rollen.

2. Einleitung

Wenn Sie dieses Dokument lesen, sind Sie entweder dabei, ein durch TÜV SÜD DIFNI lizenzierter Auditor zu werden, oder Sie sind bereits ein praktizierender Auditor. So oder so, Ihr Engagement und Ihre Professionalität während der Aneignung und Anwendung von BREEAM verschafft Ihnen und Ihrem Unternehmen sicherlich einzigartige geschäftliche Möglichkeiten, und Sie tragen auf sinnvolle Weise dazu bei, eine bessere Welt aufzubauen.

Wie Sie sicher schon zu schätzen wissen, gibt es viele Facetten zum erfolgreichen Einsatz und Anwendung einer internationalen Methodik wie BREEAM, in Anbetracht seines Umfangs und Engagements durch fundierte Wissenschaft und Unparteilichkeit. Wir erwarten nicht von Auditoren alle Details jederzeit während der Durchführung eines Audits zu kennen, das Ziel dieses Dokumentes ist es, Sie in dieser Hinsicht zu unterstützen.

Das Dokument ist deshalb darauf ausgelegt beides zu sein, eine Gedankenstütze und ein Lernwerkzeug, um Ihr Wissen und Verständnis des Auditprozesses zu unterstützen und eine effiziente und kompetente Anwendung des Systems zu fördern. Dies geschieht durch Darstellung und detaillierte Definition der wesentlichen Phasen, auf dem Weg, ein lizenzierter Auditor zu werden, den Status des lizenzierten Auditors aufrecht zu erhalten und die Durchführung und Beantragung der Zertifizierung von Projektaudits.

Abbildung 1 „*Der BREEAM DE Auditor und der Auditprozess*“ stellt die wesentlichen Schritte im BREEAM DE Auditor- und Auditprozess¹ dar und jeder Abschnitt in diesem Dokument behandelt eine dieser wesentlichen Phasen, mit zusätzlichen Abschnitten, die die Dokumente, Werkzeuge und Dienstleistungen beschreiben, die TÜV SÜD DIFNI anbietet, um den Prozess zu unterstützen und zu erleichtern. Allerdings ist zuerst hervorzuheben, was mit einem zertifizierten Audit gemeint ist, welche grundlegenden Schritte notwendig sind, um eine Zertifizierung zu erreichen und was die wesentlichen Verantwortungsbereiche der in den Prozess eingebundenen Hauptakteure sind. Dieses wird Ihnen als lizenzierter Auditor helfen, den Zweck und die Struktur des Auditprozesses zu verstehen, und die Strenge von BREEAM DE schätzen zu lernen sowie den Wert, den die Zertifizierung seinen Nutzern liefert.

¹ In Abbildung 1 ist weitestgehend der Prozess der Qualifikation, Lizenzierung und des Audits des Auditors für alle Systeme dargestellt. Es gibt einzelne Aspekte, die abhängig vom verwendeten Schema / vom Projekt in Abbildung 1 nicht enthalten sind. Das Schema und die prozessspezifischen Abschnitte sind in den einzelnen Abschnitten dieses Dokuments enthalten.

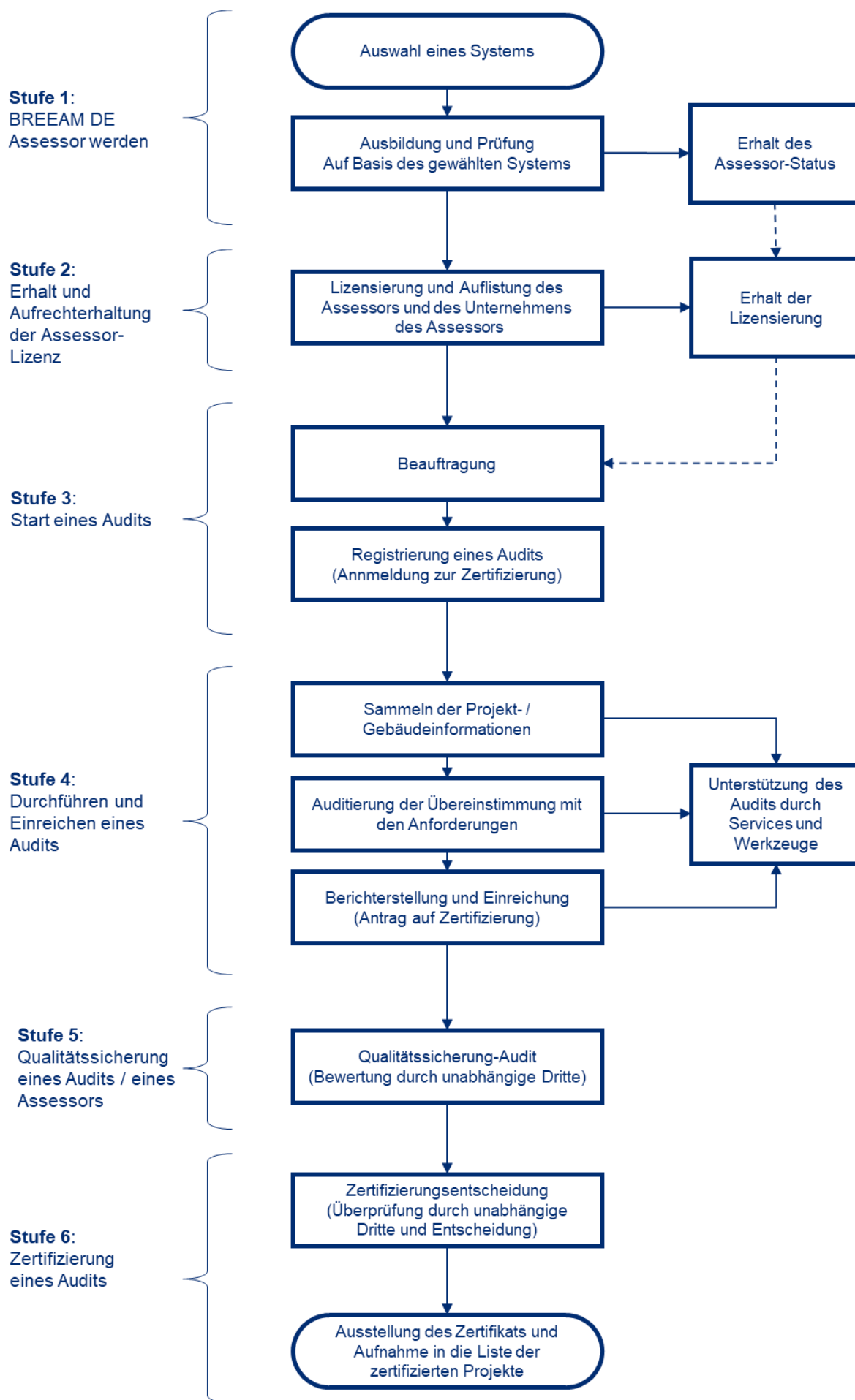


Abbildung 1 Der BREEAM DE Auditor und der Auditprozess

3. Grundlagen der Bewertungen und Zertifizierung

Mit BREEAM DE bietet TÜV SÜD DIFNI eine Zertifizierung durch unabhängige Dritte für Audit-Prozesse an, die durch lizenzierte Auditoren durchgeführt werden, um sicherzustellen, dass ihre Audits der gebauten Umwelt, z. B. eines Gebäudes, mit dem relevanten Technischen Handbuch und dem formalen System Dokument (SD100 'Nachhaltigkeitsbewertung der gebauten Umwelt – Zertifizierung des Prozesses') übereinstimmt.

3.1. Auditoren

TÜV SÜD DIFNI schult und bewertet die Kompetenz von Einzelpersonen, die die Bewertungssysteme verwenden möchten, um Audits durchzuführen. Diese Ausbildung und der laufende Kompetenznachweis sind in zwei Stufen gegliedert.

Die **erste Stufe** beinhaltet die Bewertung des Wissens und des Verständnisses eines Einzelnen zur Anwendung eines Systems.

TÜV SÜD DIFNI bietet Ausbildungen und Material zu den technischen und betrieblichen Aspekten der BREEAM DE Systeme, die durch TÜV SÜD DIFNI angeboten werden, an und prüft im Anschluss die Kandidaten hinsichtlich ihres Verständnisses in Bezug auf die Anwendung dieser Systeme.

Typischerweise erfolgt diese Bewertung über eine Multiple-Choice-Prüfung. Sobald ein Kandidat die entsprechende Prüfung bestanden hat, ist er qualifiziert und gilt als 'kompetent', Audits durchzuführen. Der qualifizierte Auditor kann dann eine Lizenz für das System beantragen, d. h. ein lizenziertes Auditor werden (siehe Abschnitt 6.1).

Die Lizenz ermöglicht es einem Unternehmen oder einem Einzelunternehmer, Kunden Auditierungsdienste anzubieten, gemäß dem Umfang und den Bedingungen der Lizenz. Als lizenziertes Auditor gelistet zu sein, gibt den Nutzern (Kunden) des Systems Vertrauen im Wissen, dass sie eine sachkundige Leistung und qualitätsgesicherte Ergebnisse erhalten.

Die **zweite Stufe** beinhaltet die kontinuierliche Aufrechterhaltung der Kompetenz und Qualität der durch einen lizenzierten Auditor durchgeführten Audits. Dies wird durch einen risikobasierten Prüfungsprozess sichergestellt (siehe Abschnitt 1).

Der Qualitätssicherungsprozess (QA-Audit) prüft Audits anhand einer Stichprobe, vor Vergabe der Zertifizierung. Wenn im Qualitätssicherungsprozess mangelnde Übereinstimmungen festgestellt werden, hat der Auditor diese im angemessenen Umfang zu korrigieren. Wenn erhebliche bzw. regelmäßige mangelnde Übereinstimmungen bezüglich der Kompetenz des Auditors gefunden werden oder fachliches Fehlverhalten aufgetreten ist, kann TÜV SÜD DIFNI die Lizenz eines Auditors vorübergehend aussetzen oder entziehen.

3.2. Zertifizierung der Audits

TÜV SÜD Industrie Service GmbH (TIS) ist durch die Deutschen Akkreditierungsstelle (DAkkS) akkreditiert für ISO / IEC 17065 „Konformitätsbewertung - Anforderungen an Stellen, die Produkte, Prozesse und Dienstleistungen zertifizieren“, um Zertifizierungen für Audits anzubieten, die durch einen sachkundigen Auditor durchgeführt werden.

Ein Audit wird durch einen Auditor im Namen seines lizenzierten Unternehmens durchgeführt (es besteht ein Vertrag zwischen seinem Kunden und dem lizenzierten Unternehmen des Auditors, nicht direkt mit dem Auditor).

Im Rahmen eines Audits sammelt der Auditor Nachweise, um (durch einen Bericht) den Grad der Übereinstimmung des Projekts seines Kunden mit den Kriterien, die im Technischen Handbuch der jeweiligen Systemversion definiert sind, zu belegen. Wenn dieser Prozess abgeschlossen ist, wird der Ergebnisbericht zur Qualitätssicherung und zur Zertifizierungsentscheidung bei TÜV SÜD DIFNI eingereicht.

Nach dem erfolgreichen Abschluss des Qualitätssicherungsprozesses kann das Audit zertifiziert werden. Die Zertifikate werden durch TÜV SÜD DIFNI erstellt und dem Auditor ausgehändigt, der das Zertifikat dann dem Kunden übermitteln kann. Das Zertifikat bestätigt gegenüber allen interessierten Parteien, dass das Audit unter Einhaltung der System-Anforderungen abgeschlossen wurde. In den meisten Fällen stellt das Ausstellen des Zertifikates das Ende des Zertifizierungsprozesses dar, in den TÜV SÜD DIFNI involviert ist.²

Die Stufen und Arten eines Audits, die zertifiziert werden können, variieren abhängig von den Lebenszyklus-Phasen des Projektes und damit vom BREEAM System. Beschreibungen der Projekte und Lebenszyklus-Phasen, die bewertet werden können sowie der Arten von Audits, sind jeweils in einem Abschnitt des Technischen Handbuchs des jeweiligen Systems zu finden.

Bei BREEAM sind die Bewertungsstufen im System beschrieben und auf dem Zertifikat wie folgt dokumentiert: nicht klassifiziert, ausreichend (nur im Bestandssystem), befriedigend, gut, sehr gut, exzellent oder herausragend.

Der Rest dieses Dokumentes hebt die Arbeitsanweisungen hervor, die von Kandidaten einzuhalten sind, die Auditoren werden möchten und für bestehende Auditoren, die Audits durchführen und diese bei TÜV SÜD DIFNI einreichen. Das Dokument ist in Abschnitte unterteilt, jeder deckt eine der Stufen, die in Abbildung 1 Der BREEAM DE Auditor und der Auditprozess dargestellt sind, ab.

² Benutzer des BREEAM DE Bestand-Systems sollten beachten, dass die Zertifikate ein Ablaufdatum enthalten und der zertifizierte Status durch eine erneute Bewertung durch einen Auditor nach drei Jahren aufrechterhalten werden kann. Bei anderen Systemen ist das Zertifikat ab dem Ausgabedatum gültig und hat daher weder ein Ablaufdatum noch unterliegt es einer Neubeurteilungspflicht.

4. Pflichten der Beteiligten

Nachfolgend ist eine Zusammenfassung der Hauptpflichten jedes Beteiligten am BREEAM DE Auditierungsprozess dargestellt. Lizenzierte Unternehmen und Auditoren sollten sicherstellen, dass diese Pflichten adäquat in Verträgen zwischen ihnen und ihren Kunden abgedeckt sind.

Lizenzierte Auditoren müssen sich ebenfalls auf den Abschnitt relevante Rollen und Pflichten in LI-NB04-DE *Lizenzbedingungen*, LI-NB01-DE *Lizenzvereinbarung* (LI-BE01-DE für BREEAM Bestand) und LI-NB06-DE *Allgemeine Bedingungen Leistung und Zertifizierung* beziehen. Alle diese Dokumente können auf der Webseite www.difni.de heruntergeladen werden.

4.1. Pflichten lizenzierter Auditoren (und Unternehmen des Auditors)

- Zahlung der entsprechenden Gebühren an TÜV SÜD DIFNI, in Übereinstimmung mit den Lizenzbedingungen (LI-NB04-DE).

Angaben zu den aktuellen TÜV SÜD DIFNI Dienstleistungen und den damit verbundenen Gebühren und deren Zeitpunkt der Anwendbarkeit im Auditierungsprozess sind im dazugehörigen Gebührenblatt zu finden.

- Gebührenblatt GÜ100 – BREEAM DE Neubau
- Gebührenblatt GÜ001 – BREEAM Bestand

- Einreichung von abgeschlossenen Audits nach vorangegangener Registrierung von Projekten zur Zertifizierung bei TÜV SÜD DIFNI und

- nur für das BREEAM DE Bestandsystem / BREEAM DE Bestand Auditoren - Registrierung eines bewerteten BREEAM Bestands-Pre-Assessment bei TÜV SÜD DIFNI zum Audit.

- Beratung der Kunden über die Kriterien, die im Technischen Handbuch des jeweiligen Systems aufgeführt sind.
- Koordination der Sammlung von Projekt- / Gebäudeinformationen, die notwendig sind, um eine Bewertung durchzuführen und um die Einhaltung mit den Kriterien des Systems nachzuweisen. Um die Einhaltung der Anforderungen an die Nachweisdokumentation der Kriterien zu verifizieren, ist eine Vor-Ort-Begehung durchzuführen.
- Prüfung, Auditierung und Berichterstattung über die Projektdurchführung, Sicherstellung der Korrektheit und Vollständigkeit aller Informationen und Nachweise, auf die verwiesen wird und die eingereicht wurden.
- Einreichung von Audits und unterstützenden Nachweisen an TÜV SÜD DIFNI zur Qualitätssicherung und Zertifizierungsentscheidung (unter Verwendung der notwendigen Berichts- und Berechnungswerkzeuge, die von TÜV SÜD DIFNI oder einem von TÜV SÜD DIFNI anerkannten Software-Lieferanten bereitgestellt wurden).
- Ergreifen von Maßnahmen zur Behebung von Abweichungen, die durch TÜV SÜD DIFNI während des Qualitätssicherungsprozesses festgestellt wurden.
- Implementierung und Aufrechterhaltung interner Qualitätsmanagementverfahren für die Aufzeichnungen.
- Aufbewahrung aller Nachweise für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren.
- Ausgabe des Zertifikats an den Kunden
- Durchführung von kontinuierlichen Weiterbildungen, wie von TÜV SÜD DIFNI gefordert.
- Sich über alle technischen und operativen Aktualisierungen und Änderungen der Systeme auf dem Laufenden zu halten, und zwar durch regelmäßiges Lesen der Mitteilungen von TÜV SÜD DIFNI (einschließlich, aber nicht ausschließlich Prozess- und Anwendungshilfen).
- Sicherstellung einer klaren und durchsetzbaren Geschäftsbeziehung mit den Kunden.
- Erklärung (gegenüber TÜV SÜD DIFNI) und Umgang mit eventuell auftretenden Interessenkonflikten (siehe Abschnitt 9.1).
- Ergreifung von Maßnahmen, um sicherzustellen, dass Beschwerden fair und zeitnah behandelt werden.
- Umsetzung aller notwendigen Schritte während einer Vor-Ort-Begehungen, um die eigene Gesundheit und Sicherheit zu gewährleisten, indem die relevanten Anforderungen und Forderungen der Baustelle / des Kunden erfüllt werden; Sicherstellung, dass man von einer geeigneten Person begleitet wird und die erforderliche oder geeignete persönliche Schutzausrüstung trägt.

4.2. Pflichten von TÜV SÜD DIFNI (System-Anbieter)

- Entwicklung und Aktualisierung technischer und betrieblicher Handbücher, maßgeschneiderter Bewertungskriterien und dazugehörige Dokumentation.
- Entwicklung und Aktualisierung der Systeme und der dazugehörigen Berichts- und Berechnungswerkzeuge.
- Bereitstellung von Schulungen für Fachpersonal und von Möglichkeiten für Einzelpersonen, um ihre Kompetenz als Auditor nachzuweisen (notwendig, um den Status des lizenzierten Auditors zu erlangen und aufrechtzuerhalten).
- Ausstellung von Lizenzen für Auditoren und Unternehmen.
- Pflege und Veröffentlichung einer Datenbank der lizenzierten Auditoren, Unternehmen und zertifizierten Gebäude.
- Beantwortung der Anfragen von lizenzierten Auditoren in Bezug auf ein registriertes Projekt in einem angemessenen Zeitrahmen.
- Durchführung von Qualitätssicherungsaudits von Projekt-Audits, die von lizenzierten Auditoren zur Zertifizierung eingereicht wurden, in einem angemessenen Zeitrahmen.
- Ausstellung von Zertifikaten an Auditoren für Projekte, die das Qualitätssicherungsaudit bestanden und eine positive Zertifizierungsentscheidung erhalten haben.

4.3. BREEAM DE Bestand – Verantwortlichkeiten des Kunden

Aufgrund des Umfangs und der Art des BREEAM DE Bestand-Systems ist der Kunde (in der Regel der Gebäudeeigentümer oder sein ernannter Vermögensverwalter) vor der Ernennung eines lizenzierten Auditors und formaler Beantragung des Objekts zur Zertifizierung in den Anfangsphasen der Bewertung stärker involviert. Dies steht im Gegensatz zu anderen Systemen, in denen der lizenzierte Auditor tendenziell frühzeitig in den Bewertungsprozess unter BREEAM DE Gesichtspunkten hinzugezogen wird.

Im Folgenden sind die wichtigsten BREEAM DE Bestand Verantwortlichkeiten des Kunden aufgeführt:

- Registrierung von Objekten bei TÜV SÜD DIFNI für ein Pre-Assessment (ein BREEAM DE Bestand Auditor kann beauftragt werden, dies im Auftrag eines Kunden / Portfoliomanagers auf Anfrage durchzuführen)
- Abschluss des BREEAM DE Bestand Pre-Assessments
- Koordinierung der Nachweiserstellung / Zusammenstellung der Dokumentation für das Objekt, das zertifiziert werden soll
- Ernennung eines Auditors (falls zutreffend) zur Überprüfung des Pre-Assessments, Durchführung von Standortbesichtigungen und Beantragung der Zertifizierung
- Regelmäßige Bestätigung darüber, ob wesentliche Änderungen an der Gebäudeperformance gemäß Teil 1 und 2 vorgenommen wurden (zwecks Erneuerung der Zertifizierung)

5. Ausbildung und Prüfung des Auditors (Stufe 1)

5.1. System-Ausbildungs-Kurse

Kandidaten, die ein lizenziertes Auditor werden möchten, müssen die entsprechende Ausbildung absolvieren und (alle) anwendbare(n) systembezogene(n) Prüfung(en) bestehen. Die Ausbildung vermittelt den Kandidaten das notwendige Wissen und Informationen, die benötigt werden, kompetent und konsequent Audits durchzuführen und abzuschließen.

Die verfügbaren Ausbildungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten für bestehende und zukünftige Auditoren sind für jedes System auf der Webseite www.difni.de beschrieben.

Kandidaten haben Zugriff auf eine vollständige Liste bevorstehender Ausbildungen und BREEAM-bezogener Veranstaltungen und können die Teilnahme über den Ausbildungs- und Veranstaltungskalender auf der Webseite von TÜV SÜD DIFNI – unter www.difni.de/ausbildung/breeam - buchen.

5.1.1. BREEAM System Ausbildung / Voraussetzungen zur Teilnahme an der Ausbildung

Voraussetzung für die Teilnahme an BREEAM System Ausbildungen sind:

- mindestens 2 Jahre Berufserfahrung (innerhalb der letzten 5 Jahre) in einem oder mehreren der folgenden Berufe oder Gleichwertigem:
 - Bauvermessung;
 - Bauaufsichtsrechtliche (Kontroll-) Dienstleistungen;
 - Gebäudemanagement;
 - Produkt- und Fertigungsauditierung;
 - Umwelt-/Energie-Hintergrund;
 - Architekten und Ingenieure;
 - Facility Manager;
 - Gebäudebewerter;
 - Gutachter;
 - Technische Professionen in Bezug auf Immobilien.

5.2. System Prüfung(en)

Nach Abschluss der entsprechenden Ausbildung, müssen Kandidaten, die sich für eine Systemlizenz bewerben wollen, die Systemprüfung(en) bestehen, um damit ein qualifizierter Auditor zu werden (wenn nicht anders von TÜV SÜD DIFNI angegeben). Kandidaten müssen die Prüfung innerhalb von 9 Monaten nach Teilnahme und Abschluss der Ausbildung bestehen. Sollte dies nicht geschehen, so muss der Kandidat noch einmal eine komplette Ausbildung durchlaufen, wenn er eine Systemlizenz beantragen möchte.

In der Prüfung wird das (technische und betriebliche) Wissen und Verständnis der Kandidaten zum System, in welchem sie ausgebildet sind, überprüft und ihre Fähigkeit, die Bewertungskriterien und -abläufe korrekt zu identifizieren und anzuwenden. Daher ist das Bestehen der Prüfung eine Demonstration der Kompetenz und eine Bestätigung des Verständnisses.

Die Anzahl der Prüfungen, die erforderlich sind, um Kompetenz zu demonstrieren, variiert je nach System und des vorhandenen lizenzierten Auditor-Status der Kandidaten.

Die Prüfungsvorträge werden nach einem formalisierten Verfahren von TÜV SÜD DIFNI entwickelt, komplett getestet und geleitet. Die Vorträge werden auch unabhängig und extern moderiert. Die Ergebnisse der Teilnehmer und die Fragen werden routinemäßig analysiert und überprüft, um sicherzustellen, dass die Prüfung die Lernziele des Systems und den Inhalt des Ausbildungskurses widerspiegelt und ein faires und solides Mittel zum Nachweis der Kompetenz bleibt.

Um sicherzustellen, dass die Kandidaten die bestmögliche Chance haben, die Prüfung im ersten Anlauf zu bestehen, wird ihnen empfohlen, sich sorgfältig auf die Prüfung vorzubereiten, indem sie eine angemessene Zeit für den Abschluss der Ausbildung einplanen. Dies beinhaltet, Zeit für die Teilnahme an einem Training vor und / oder nach dem Ausbildungskurs einzuplanen (zusätzlich zu Präsenzs Schulungen und / oder online-basierter Ausbildung) und alle zugehörigen Unterlagen, die zur Verfügung gestellt werden, zu lesen.

Eine mangelnde Vorbereitung kann dazu führen, dass eine Prüfung zu einem späteren Zeitpunkt wiederholt werden muss, was zusätzliche Kosten und Zeit für den auszubildenden Auditor und sein Unternehmen bedeutet.

Zu Beginn der Prüfung erläutert die Aufsichtsperson Prüfungsablauf und -verfahren. Am Ende der Prüfung sammelt die Aufsichtsperson alle Prüfungsdokumente, einschließlich der Antwortbögen, für die Benotung ein. Qualifizierte Mitarbeiter

von TÜV SÜD DIFNI benoten die Prüfungsunterlagen, und die Kandidaten erhalten ihre Ergebnisse (bestanden oder nicht bestanden) innerhalb von 15 Arbeitstagen nach der Prüfung.

Ein Muster der Prüfung wird von separaten Mitarbeitern von TÜV SÜD DIFNI eigenständig bewertet und überprüft. Jede Abweichung zwischen den Ergebnissen der beiden unabhängigen Bewerter wird durch den Prüfungsleiter von TÜV SÜD DIFNI überprüft. Die Prüfung kann erneut von einem dritten unabhängigen Mitarbeiter von TÜV SÜD DIFNI bewertet werden, bevor das Ergebnis verifiziert wird.

Kandidaten, die die Prüfung nicht bestanden haben, können die Prüfung gegen eine Gebühr (siehe entsprechendes Gebührenblatt) mit einem anderen Satz von Prüfungsfragen als im ersten Versuch wiederholen. Kandidaten, die bei ihrem dritten Versuch nicht bestanden haben, müssen den kompletten Ausbildungskurs wiederholen.

Kandidaten haben die Möglichkeit gegen ein Ergebnis Einspruch einzulegen. Bitte wenden Sie Ihren Einspruch an info.difni@tuev-sued.de.

5.3. Erreichen des Auditorstatus

Sobald ein Kandidat die Ausbildung abgeschlossen und die Prüfung bestanden hat, wird er für einen Zeitraum von 12 Monaten als sachkundig für das System angesehen. Kandidaten, die Auditoren werden möchten, müssen innerhalb der 12-Monats-Frist bei TÜV SÜD DIFNI eine Lizenz für das entsprechende System beantragen und erhalten haben. Nur Kandidaten, die als sachkundig angesehen werden, kann eine Lizenz für das betreffende System gewährt werden.

Wenn die Systemlizenz durch den lizenzierten Auditor gekündigt wird oder der Name des Auditors von der Liste lizenzierter Auditoren eines Unternehmens gestrichen wird (aber die Lizenzvereinbarung gültig bleibt), gelten die einzelnen Auditoren als sachkundig für einen Zeitraum von 12 Monaten.

Die 12-Monats-Frist läuft ab dem Datum des Endes der Lizenz oder Streichung des Namens von der Liste der lizenzierten Auditoren eines Unternehmens ab. Wenn sich die Person nach Ablauf der 12-Monats-Frist bei dem gleichen oder einem anderen Auditor-Unternehmen erneut lizenzieren lassen möchte, muss er eine Nachschulung durchlaufen und die entsprechende(n) Prüfung(en) bestehen, um die Sachkunde für das betreffende System wiederzuerlangen.

Um sich über die Kosten und Arten der benötigten Nachschulung zu informieren, wenden Sie sich bitte an TÜV SÜD DIFNI (siehe 22.2 für die Kontaktdaten).

5.4. Beibehalten des Auditorstatus

Eine Voraussetzung des Systems ist es, dass jeder Auditor seine Sachkunde in dem / den System(en), in dem (denen) er lizenziert ist und praktiziert, aufrechterhält. Folgende Bedingungen sind zu beachten:

- Jeder Auditor hat mindestens ein Audit eingereicht und alle drei Jahre die Zertifikatsfreigabe für das / die System(e), das / die in den Geltungsbereich der Lizenz fällt / fallen (hierbei sind drei Jahre ab dem Datum der Lizenzerneuerung gerechnet) erreicht.
- Jeder Auditor hat sich qualifiziert für (d. h. zum ersten Mal), re-qualifiziert (d. h. die entsprechende und aktuelle System-Prüfung wiederholt und bestanden) oder die kompetenzbasierte Zusatzausbildung für das /die unter den Geltungsbereich der Lizenz fallende(n) System(e) abgeschlossen.

Darüber hinaus ist es eine Voraussetzung für die Aufrechterhaltung des Lizenzstatus, dass sich gelistete Auditoren über Änderungen des Systems durch die technischen und betrieblichen Handbücher, Begleitdokumentation und Prozesshinweise auf dem Laufenden halten. Alle dafür erforderlichen Informationen werden von TÜV SÜD DIFNI über die Webseite www.difni.de gepflegt und bereitgestellt.

In der Regel erfolgt dies durch entsprechende Rundschreiben und die Veröffentlichung auf der Webseite.

Sollten gelistete Auditoren den oben genannten Forderungen nicht nachkommen, werden sie als 'inaktiv' erachtet und ihr Status als befähigter lizenzierte Auditor wird ausgesetzt und/oder zurückgezogen.

5.5. Monitoring der Leistungen des Auditors

TÜV SÜD DIFNI überwacht und dokumentiert die Leistung von lizenzierten Auditoren und Unternehmen. Audits sind qualitätsgesichert und es wird ein Protokoll für jeden Auditor über die Anzahl von festgestellten Abweichungen geführt; auf diese Weise ist der Qualitätssicherungsprozess ein risikobasiertes Programm.

Auditoren mit einer hohen Anzahl von Abweichungen oder schwerwiegenden Abweichungen werden einer verstärkten Überwachung unterzogen. Verstärkte Überwachung kann zu zusätzlichen Kosten führen, die dem lizenzierten Unternehmen, bei welchem der lizenzierte Auditor beschäftigt ist, in Rechnung gestellt werden.

Wenn TÜV SÜD DIFNI feststellt, dass schwerwiegende oder systematische Abweichungen von einem einzelnen Auditor begangen wurden, werden weitere Untersuchungen durchgeführt, die dazu führen können, dass einer oder alle der folgenden Punkte zum tragen kommen:

- Der Auditor wird verpflichtet, weitere Ausbildungen und Prüfungen auf seine Kosten zu durchlaufen, um seinen Sachverstand zu demonstrieren.
- Die Lizenz des Auditors und seine Listung kann ausgesetzt oder zurückgezogen werden
- Die Lizenz des Unternehmens, bei dem der Auditor angestellt ist, kann ausgesetzt oder zurückgezogen werden.

6. Erhalten und Aufrechterhalten des Status eines lizenzierten Unternehmens und Auditors (Stufe 2)

Eine Systemlizenz berechtigt die gelistete Einzelperson Auditierungsdienste anzubieten und durchzuführen, in Übereinstimmung mit den Bedingungen dieser Lizenz. Unternehmen, die Auditoren beschäftigen, können eine Lizenz beantragen oder, wenn sie eine bestehende Lizenz haben, beantragen, diese zu erweitern oder abzuändern, indem sie Systeme und Auditoren hinzufügen oder entfernen.

Die Art des Lizenzantrags hängt von dem Auditorstatus ab, den die Einzelperson(en) haben, auf den sich der Antrag bezieht. Nur lizenzierte Auditoren können sich anmelden, Audits durchführen und abschließen. Dies aber nur, wenn das Unternehmen, für das sie arbeiten, ihren Namen und das entsprechende System in die Lizenzvereinbarung aufnimmt.

Eine Lizenz wird für den Zeitraum von einem Jahr vergeben und wird automatisch verlängert, es sei denn, sie wird innerhalb der Kündigungsfrist durch das lizenzierte Unternehmen bei TÜV SÜD DIFNI gekündigt. – siehe LI-NB01-DE Lizenzvereinbarung (LI-BE01-DE für BREEAM Bestand) bezüglich der Kündigungsfrist.

6.1. Lizenzantrag

Organisationen oder Einzelunternehmer, die eine Lizenz beantragen wollen oder den Umfang ihrer bestehenden Lizenzvereinbarung erweitern oder ändern wollen, müssen hierfür einen Lizenzantrag ausfüllen und den damit verbundenen Bedingungen und Konditionen zustimmen. Nach erfolgreichem Abschluss des Ausbildungs- und Prüfungsprozesses, erhalten neue Auditoren Anleitungen zur Beantragung einer Lizenz.

Alle Lizenzantragsformulare, unterstützende Anleitungen und die entsprechenden Geschäftsbedingungen können auf www.difni.de heruntergeladen oder über info.difni@tuev-sued.de angefordert werden.

Unternehmen, die lizenziert werden möchten, müssen die allgemeinen Geschäftsbedingungen sorgfältig prüfen, bevor sie die Lizenzvereinbarung unterzeichnen. Insbesondere verlangen die Lizenzbedingungen ein bestimmtes Niveau der **Berufshaftpflichtversicherung**, welches jedes lizenzierte Unternehmen vorweisen muss (und sie muss in der Lage sein, die von TÜV SÜD DIFNI geforderte Deckungssumme nachzuweisen).

6.2. Lizenzbestätigung

Nach erfolgreicher Einreichung und Bearbeitung eines Lizenzantrages, wird das Unternehmen über seinen Status (oder Änderung des Status) als lizenziertes Unternehmen informiert. Diese Benachrichtigung bestätigt die folgenden Informationen:

- Den Namen und die Anschrift des lizenzierten Unternehmens
- Eine eindeutige Referenznummer des lizenzierten Unternehmens
- Eine Ausstellungsnummer und ein -datum
- Eine Liste von Auditoren, die von TÜV SÜD DIFNI als sachkundig registriert sind, d. h. sie haben erfolgreich die Ausbildung und die Prüfung im jeweiligen System abgeschlossen
- Die für die Lizenz gültigen allgemeinen Geschäftsbedingungen
- Hilfreiche Informationen zur Unterstützung der lizenzierten Organisation.

6.3. Siegel für lizenzierte Auditor-Unternehmen

Sobald der Status des lizenzierten Auditors einer Einzelperson und eines Unternehmens bestätigt ist, können beide den „Badge of recognition“ und das BREEAM Logo, wie in der Publikation *LM001-DE BREEAM Logos und Siegel - Nutzungsrichtlinie zur Verwendung der Logos und Siegel* beschrieben, verwenden.

Beispiele des Siegels sind in Abbildung 2 „Beispiel eines Siegels für die Nutzung durch einen lizenzierten Auditor und Auditor-Unternehmen“ aufgeführt.



Abbildung 2 Beispiele für den Badge of Recognition zur Nutzung durch einen lizenzierten Auditor und ein lizenziertes Unternehmen

6.4. Öffentliche Listung lizenzierter Auditoren und Unternehmen

Die Daten der lizenzierten Unternehmen und der Auditoren, die im Unternehmen beschäftigt sind, werden auf den öffentlich zugänglichen Internetseiten Green Book Live www.greenbooklive.com und TÜV SÜD DIFNI www.difni.de gelistet. Nur von TÜV SÜD DIFNI lizenzierte Auditoren und Auditor-Unternehmen, und damit diejenigen, die auf der TÜV SÜD DIFNI Webseite gelistet sind, können ihre Dienstleistungen als Auditor vermarkten und verkaufen und Audits registrieren und zur Zertifizierung durch TÜV SÜD DIFNI einreichen.

6.5. Zugriff auf lizenzierte BREEAM DE Auditor-Ressourcen und -dienste

Sobald der Lizenzstatus bestätigt ist, erhält jeder Auditor einen Benutzernamen und ein Passwort, um auf Online-Inhalte und -werkzeuge zuzugreifen, die für sein System relevant sind (siehe Abschnitt 12 für weitere Details bezüglich BREEAM DE). Neben dem Zugriff auf eine Vielzahl von Werkzeugen und Dokumenten, ermöglicht das Passwort dem Auditor die Registrierung und Einreichung von Audits zur Zertifizierung über das entsprechende Onlinesystem.

Online-Benutzername und -passwort sind ausschließlich für den jeweiligen Auditor und dürfen nicht von anderen Parteien oder lizenzierten Auditoren benutzt oder an diese weitergegeben werden.

6.6. Aufrechterhaltung der Lizenz

Die Lizenz und damit der Status der in der Lizenzvereinbarung gelisteten Auditoren wird durch eine jährliche Erneuerung aufrechterhalten, und zwar durch folgende Maßnahmen:

- Zahlung der Gebühren
- Einhaltung der allgemeinen Geschäftsbedingungen der Lizenzvereinbarung
- Nachweis, dass jeder Auditor, der im Lizenzschreiben genannt ist, seine Kompetenz für jedes System, das unter den Geltungsbereich der Lizenz fällt, aufrechterhält (siehe 5.4 für eine Beschreibung der Vorgehensweise).

TÜV SÜD DIFNI informiert das lizenzierte Unternehmen und den lizenzierten Auditor über die fälligen jährlichen Lizenzgebühren in Form der Rechnungsstellung.

Es erfolgt eine **automatische Verlängerung der Lizenz** und **Ausstellung einer Rechnung**, wenn nicht fristgerecht eine Kündigung eingereicht und bestätigt wurde (siehe LI-NB01-DE Lizenzvereinbarung (LI-BE01-DE für BREEAM Bestand) für die Kündigungsfrist).

Auditor-Unternehmen, die nicht nachweisen können, dass sie die Lizenzbedingungen erfüllen, werden von TÜV SÜD DIFNI kontaktiert und es kann, je nach Schwere der Nichteinhaltung, ihre Lizenz ausgesetzt oder entzogen werden.

TÜV SÜD DIFNI kann jede gewährte Lizenz aufgrund von mangelhafter Leistung, unzureichender Ergebnisse bei der Erfüllung einer erneuten Prüfung, Verletzung oder Nichteinhaltung eines Teils der Lizenzvereinbarung oder der allgemeinen Geschäftsbedingungen für Lizenzierung, sofort aussetzen oder kündigen (siehe LI-NB01-DE und LI-BE01-DE).

7. Beginn und Auditierung (Stufe 3)

7.1. Beauftragung eines Auditors

Kunden, die die Auditierung eines Projektes oder bestehenden Gebäudes wünschen, müssen einen entsprechend lizenzierten Auditor beauftragen. Die Kunden können die Webseite www.difni.de nutzen, um sicherzustellen, dass eine Einzelperson oder Unternehmen ein durch TÜV SÜD DIFNI lizenziertes Auditor für das gewünschte System ist.

Es wird empfohlen, einen lizenzierten Auditor frühzeitig in den Prozess mit einzubeziehen, insbesondere bei Neubauten und Sanierungsprojekten. Erfahrungen und Kundenrückmeldungen zeigen, dass die späte Einbindung eines Auditors und ineffektive Steuerung des Auditierungsprozesses die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass zusätzliche Kosten für ein Projekt anfallen, um das angestrebte Zertifizierungsziel zu erreichen.

Die rechtzeitige Beauftragung eines Auditors trägt dazu bei, die kosteneffektive Umsetzung des Projektes auf das geforderte oder maximale Rating / Level sicherzustellen.

7.1.1. Beauftragung eines BREEAM DE Bestand Auditors

Durch die Natur des BREEAM DE Bestand Systems und seiner Anwendung auf bestehende, meist genutzte Gebäude, kann der Kunde vor der Beauftragung eines Auditors eine stärker involvierte Rolle im Pre-Assessment Prozess einnehmen.

Die Verantwortlichkeit eines BREEAM Bestand Kunden können folgendes beinhalten:

- Registrierung von Projekten bei TÜV SÜD DIFNI zum Pre-Assessment (auf Wunsch kann ein BREEAM DE Bestand Auditor mit der Durchführung in ihrem Namen beauftragt werden)
- Koordination der Sammlung von Nachweisen für das Audit, die eine Verifizierung anstrebt.
- Abschließen des BREEAM DE Bestand Audits gegenüber dem Auditor
- Ernennung eines Auditors zur Überprüfung des Audits für die Zertifizierung
- Rückmeldung innerhalb einer Zertifizierungslaufzeit, wenn wesentliche Änderungen an der Gebäudeleistung für Teil 1 und 2 vorgenommen wurden
- Ernennung eines lizenzierten BREEAM DE Bestand Auditors für Re-Zertifizierungen

7.2. Auswahl des richtigen Systems

BRE Global ist der Systembetreiber für BREEAM und Home Quality Mark in Großbritannien und besitzt und betreibt eine Reihe von britisch basierten Systemen, die Kunden auswählen können, um die Nachhaltigkeitsauswirkungen ihrer Masterpläne, Gebäude und Infrastrukturplanungen zu bewerten.

Sie betreibt außerdem eine Reihe von internationalen Systemen, die von Kunden in Ländern, in denen es keinen anderen lokalen Scheme Operator und System gibt, angewendet und genutzt werden können.

TÜV SÜD DIFNI ist der exklusive Lizenzpartner von BRE Global für die BREEAM-Standards in Deutschland, Österreich und der Schweiz.

Die Systeme sind grob in Lebenszyklus-Phasen eingeteilt (siehe Abbildung 3 BREEAM DE / BREEAM International Systeme bezogen auf die Lebenszyklusphasen). Um die korrekte Anwendung des Systems / der Systeme auf den Projekttyp und die Lebenszyklus-Phase sicherzustellen, ist es wichtig, den Anwendungsbereich jedes einzelnen Systems zu verstehen. Die Verwendung eines falschen Systems wird die Zertifizierung verzögern und zu erhöhten Projektkosten führen.

Auf den folgenden Seiten gibt es eine Zusammenfassung jedes einzelnen Systems, mit Ausnahme des Rückbaus (derzeit gibt es kein Rückbau-System, welches von BRE Global in Großbritannien oder international betrieben wird). Weitere technische Details und die genauen Anwendungsbereiche jedes einzelnen Systems sind im entsprechenden Technischen Handbuch zu finden, welches über die Webseite www.difni.de heruntergeladen werden kann.

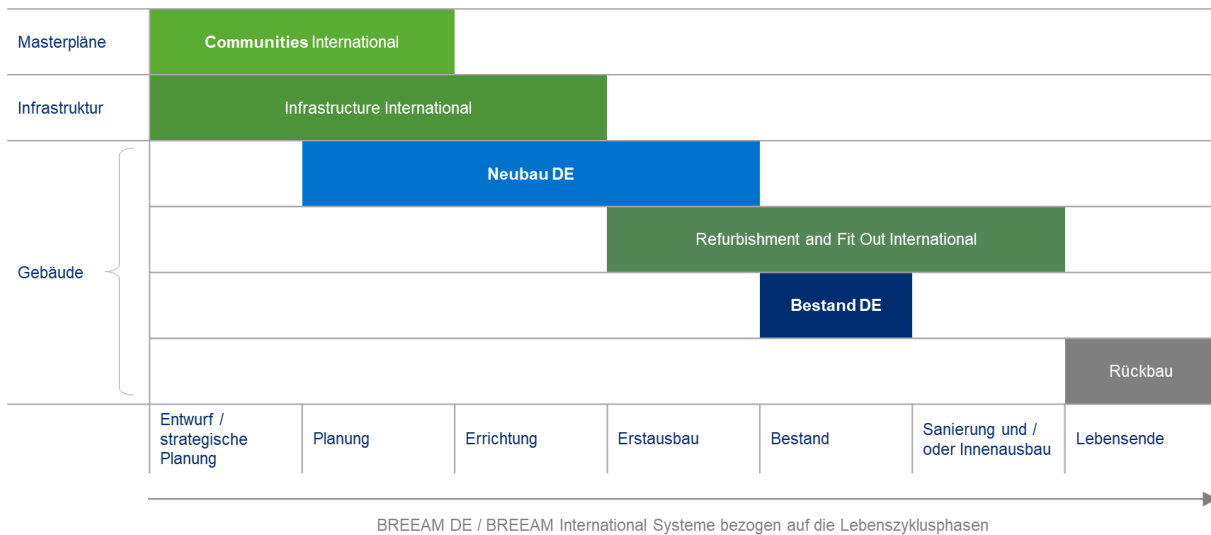


Abbildung 3 BREEAM DE / BREEAM International Systeme bezogen auf die Lebenszyklusphasen

7.2.1. BREEAM System und Versionen-Terminologie

In diesem Dokument werden die Begriffe „System“ und „Version“ verwendet. Um sicherzustellen, dass BREEAM richtig angewendet wird, ist es wichtig den Zusammenhang zu verstehen, in dem beide verwendet werden können, insbesondere im Zusammenhang, Projekte für Registrierungs- und Auditierungszwecke zu klassifizieren.

BREEAM und seine Bestandteile werden oft als „Systeme“ bezeichnet, und jede Art von System und Systemversion (und ihr technisches Handbuch) wird durch eine SD Nummer gekennzeichnet. Das übergreifende System ist im Systemdokument SD100 beschrieben, in welchem die allgemeinen Anforderungen für Nachhaltigkeitsbewertungen der gebauten Umwelt mit BREEAM festgelegt sind. BREEAM DE Neubau oder BREEAM DE Bestand sind Beispiele für Arten von Systemen von BREEAM. Jede Art bildet eine Phase im Lebenszyklus eines Gebäudes der gebauten Umwelt ab und in den meisten Fällen werden diese Arten als eigenständige Systeme bezeichnet.

Jede Art des Systems hat eine aktuelle Version, welche durch das Jahr in dem es eingeführt wurde identifiziert wird, z. B. 2018 ist die aktuelle Version (zum Zeitpunkt der Erstellung) des Systems BREEAM DE Neubau. Jede Version hat ihr eigenes technisches Handbuch und aus diesem Grund kann ein System mehrere unterschiedliche technische Handbücher haben, aber nur eine aktuelle Version.

Die zum Zeitpunkt der Registrierung bei TÜV SÜD DIFNI, d. h. dem formellen Start des Audit- und Zertifizierungsprozesses, aktuelle Version des Systems ist diejenige, nach der ein Projekt / Gebäude ausgerichtet und auditiert wird.

Jedoch, bedingt durch die Dauer von Projekten, sind viele Audits unter Versionen des Systems registriert, die bereits überarbeitet worden sind. Übernimmt ein Auditor ein bereits bestehendes Projekt, welches unter einer inzwischen überholten Version registriert wurde, so muss er sich mit den technischen Einzelheiten dieser Systemversion vertraut machen. In anderen Fällen kann es aufgrund vertraglicher oder planerischer Verpflichtungen erforderlich sein, dass ein Audit in einer überholten Version des BREEAM DE Systems registriert werden muss (siehe Abschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

7.3. National Scheme Operators

National Scheme Operators (NSOs) entwickeln und besitzen länderspezifische lokale Systeme, die dem BREEAM Standard angeschlossen sind. Diese Systeme werden häufig auf Grundlage eines Referenzsystems entwickelt, das an die lokalen Erfordernisse angepasst wurde, d. h. Regulierung, Gesetzgebung, Klima, etc. Zum Beispiel ist das BREEAM International Neubau System das Referenzsystem für die Neubau-Lebenszyklusphase.

Innerhalb der festgelegten geografischen Grenzen des NSO haben die von jedem NSO betriebenen Systeme Vorrang vor einem von BRE Global betriebenen internationalen System und sind daher in diesen Gebieten anzuwendende Systeme.

BRE Global ist der National Scheme Operator in Großbritannien und Scheme Operator von Systemen für Länder, die keinen NSO haben. Eine Liste der derzeitigen BREEAM National Scheme Operator, der verfügbaren Programme und der internationalen Aktivitäten im Zusammenhang mit BREEAM finden Sie unter www.breeam.com

TÜV SÜD DIFINI ist der National Scheme Operator für die Länder Deutschland, Österreich und Schweiz.

7.4. Arten des BREEAM DE Systems

Im Folgenden sind nur die Systeme beschrieben, die von TÜV SÜD DIFNI in Deutschland angeboten werden. Diese sind BREEAM DE Neubau und BREEAM DE Bestand. Weitere Systeme, die unter BREEAM International die Auditierung anderer Lebenszyklusphasen eines Projekts ermöglichen, sind in diesem Handbuch nicht enthalten.

7.4.1. Gebäude - Neubau

BREEAM DE Neubau ist eine Bewertungsmethode, die Nachhaltigkeitsauswirkungen von Neubauprojekten in Deutschland zu bewerten.

Das Technische Handbuch für BREEAM DE Neubau beschreibt die Bewertungskriterien und gibt Hinweise zur Art und zum Umfang der Projekte in Deutschland, die mit Hilfe des Systems bewertet werden können. Dazu gehören alle Arten von Gebäuden, wie sie im Technischen Handbuch beschrieben sind.

Gebäudetypen, die nicht in den Anwendungsbereich des BREEAM DE Neubau-Systems fallen, erfordern ein „Maßgeschneidertes Audit“. Hierfür bildet das BREEAM International System die Grundlage für die Entwicklung von Bewertungskriterien und deren Auditierung

7.4.2. Gebäude – Bestand

Das BREEAM DE Bestand-System ist eine belastbare und kosteneffiziente Methode zur Bewertung der Nachhaltigkeit gewerblich genutzter Bestandsgebäude (Nichtwohngebäude) und zur Verringerung ihrer betrieblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Das Bewertungssystem nach BREEAM DE Bestand ist in drei Teile gegliedert, die eine Auditierung des Gebäudes und der technischen Anlagen (Teil 1), des Gebäudebetriebs (Teil 2) und der Nutzer / Mieter (Teil 3) ermöglichen. Jeder der drei Bewertungsteile kann jeweils separat auditiert und zertifiziert werden. Um in Teil 3 die Bewertung „Sehr Gut“ zu übertreffen, ist die Bewertung und Auditierung von Teil 2 erforderlich.

Das Ergebnis eines zertifizierten BREEAM DE Bestand Audits spiegelt die Bewertung auf Kriterienebene des Projektes wieder, wie sie sich auf die Nachhaltigkeit auswirken. Neben der Darstellung des Istzustandes eines Gebäudes und der technischen Anlagen (Teil 1), können Optimierungspotentiale erhoben werden, die durch qualifizierte Managemententscheidungen zur Förderung von Nachhaltigkeitsaspekten und positiven Umweltauswirkungen führen können.

Gegenüber anderen BREEAM-Systemen, bei denen die Bewertung den Istzustand zum Zeitpunkt der Zertifizierung abbildet, kann bei dem BREEAM DE Bestand System durch eine regelmäßige Auditierung (dreijährig) mit Re-Zertifizierung die Klassifizierung der Bewertung des Gebäudes durch Aktualisierung der Nachweisdokumente sichergestellt werden. BREEAM DE Bestand fokussiert eine Werterhaltung oder -steigerung des Gebäudes und eine Optimierung der Verbräuche durch die regelmäßige Durchführung von Audits.

7.4.3. Maßgeschneiderte Audits von Gebäuden außerhalb des Geltungsbereiches eines bestehenden Systems

BRE Global will sicherstellen, dass die Nachhaltigkeitsleistung von praktisch jedem Entwicklungs-, Gebäude- oder Infrastrukturobjekt mit einem seiner Systeme auditiert werden kann. Dort wo existierende Standardsysteme (wie oben beschrieben) nicht für eine bestimmte Projektart gelten, kann es möglich sein, maßgeschneiderte Bewertungskriterien zu entwickeln, um ein Audit durchführen zu können (Bespoke Assessment).

Bespoke Assessments sind unter dem System BREEAM DE nicht möglich. Es ist für solche Projekte das System BREEAM International zu verwenden.

8. Registrierung von Projekten zum Audit (Stufe 3)

Der erste Schritt für den Zertifizierungsprozess ist die Registrierung eines Projekts zum Audit bei TÜV SÜD DIFNI. Die Registrierung sichert dem Projekt die aktuelle Systemversion zum Zeitpunkt der Registrierung und die zu diesem Zeitpunkt geltenden Zertifizierungsgebühren.

Ein Projekt muss vor der Einreichung zur Qualitätssicherung und vor einer Zertifizierungsentscheidung registriert werden. TÜV SÜD DIFNI bewertet (Qualitätssicherung) und trifft eine Zertifizierungsentscheidung nur für ein registriertes Projekt, das durch einen lizenzierten Auditor im Namen des Unternehmens, durch das das Projekt registriert wurde, eingereicht wird.

8.1. Wie registriert man ein neues BREEAM DE Audit

Ein lizenzierte Auditor kann ein Projekt zum Audit über das entsprechende Onlineformular auf der Wegseite www.difni.de registrieren.

Auditoren wird empfohlen, sorgfältig zu prüfen, ob sie die korrekten Angaben auf dem Anmeldeformular eingegeben haben. Die Registrierung legt fest, welche Gebühren für die Registrierung und Zertifizierung zu entrichten sind und welche Systemversion für das Audit verwendet werden muss. Die Auswahl des falschen Systems, der falschen Version und des falschen Audittyps oder die Eingabe ungültiger Projektdaten, kann zu zusätzlichen Kosten und Verzögerungen bei der Zertifizierung führen, die eine erneute Registrierung und Aktualisierung des Audits erforderlich machen.

Den Assessoren wird auch empfohlen, vor der Registrierung potenzielle Interessenskonflikte zu prüfen und sich dieser bewusst zu sein. Hinweise zur Unparteilichkeit und Umgang mit Interessenskonflikten sind im Abschnitt 9.1 enthalten.

Nach erfolgreichem Abschluss der Registrierung erhält der lizenzierte Auditor eine Registrierungsbestätigung und eine eindeutige Identifikationsnummer für das Projekt. Die Identifikationsnummer muss in jeder Korrespondenz mit TÜV SÜD DIFNI, die sich auf das Projekt bezieht, verwendet werden.

Die Registrierungsdaten für das Audit eines Projektes werden in die Bestätigung von TÜV SÜD DIFNI aufgenommen. Sollte eine dieser Angaben falsch sein, d. h. das Projekt wurde falsch registriert, muss der Auditor TÜV SÜD DIFNI so schnell wie möglich über die Änderungen informieren. Auditoren und ihre Kunden sollten beachten, dass in solchen Fällen zusätzliche Gebühren anfallen können.

Es ist zu beachten:

- Auditoren können nur Projekte zum Audit für die Systeme registrieren, für die sie lizenziert sind.
- Der Auditor muss das Online-Registrierungsformular ausfüllen und alle geforderten Informationen über das Projekt angeben. Die Zahlung der Registrierungsgebühr wird dem lizenzierten Unternehmen in Rechnung gestellt.

8.2. Wie ändert man eine bestehende Registrierung zum Audit

Die Registrierung zum Audit eines Projektes ist mit einem bestimmten lizenzierten Auditor, lizenzierten Unternehmen und einem System / einer Version verknüpft. Wenn sich der lizenzierte Auditor oder das lizenzierte Unternehmen ändert oder der Kunde eine Registrierung zu einem anderen System oder Systemversion wünscht, muss die Registrierung zum Audit entweder übertragen oder neu registriert werden.

Anträge auf Übertragung einer bestehenden Registrierung können an info.difni@tuev-sued.de gestellt werden.

Es ist zu beachten:

- Die Übertragung einer Registrierung gilt nur für Projekte, die unter einer früheren Systemversion registriert sind. Bei Audits, die unter einer aktuellen Systemversion übertragen werden müssen, kann der Auditor das Projekt einfach als neues Audit mit den entsprechenden Details neu registrieren.
- Die Registrierungsgebühr wird für die Übertragung einer Registrierung zum Audit und für eine Neu-Registrierung eines Audits erhoben. Die Gebühr wird dem lizenzierten Unternehmen in Rechnung gestellt, das den Antrag eingereicht hat.
- Die Übertragung eines Audits verlangt Nachweise, um die Übertragung von einem lizenzierten Unternehmen zu einem anderen zu unterstützen und zu verifizieren. Dies beinhaltet die Referenznummer der zu übertragenden Registrierung zum Audit und die Genehmigung des ursprünglichen lizenzierten Unternehmens oder des Kunden, die Übertragung durchzuführen.
- Sobald eine Übertragung bestätigt wurde, sendet TÜV SÜD DIFNI eine Bestätigungs-E-Mail an den lizenzierten Auditor.
- Die Auditoren werden per E-Mail benachrichtigt, wenn TÜV SÜD DIFNI nicht in der Lage ist, die Übertragung anhand der bereitgestellten Nachweise zu verifizieren.
- Die Gebühren für die Zertifizierung und andere angeforderte Dienstleistungen werden komplett dem lizenzierten Unternehmen in Rechnung gestellt, an die die Registrierung übertragen wurde.

- Wenn ein Kunde entscheidet, dass er ein Projekt, welches unter einer älteren Systemversion registriert ist, auf eine neuere oder aktuellere Version desselben Systems prüfen möchte, muss er TÜV SÜD DIFNI vor der Registrierung des Projektes benachrichtigen. Dies ist erforderlich, um eine Verdopplung von Daten und Rechnungsstellung zu vermeiden. Sobald eine Registrierung auf eine neuere Systemversion aktualisiert wurde, ist es nicht mehr möglich, die Registrierung zu einem späteren Zeitpunkt wieder auf die ursprüngliche Version zu ändern.

8.3. Zeitpunkt für die Registrierung zum Audit

Um die Leistung zu maximieren und dies auf die kosteneffizienteste Art und Weise zu tun, ist es unerlässlich, dass der Kunde mit dem System in Kontakt kommt, bevor wichtige Planungs- und Beschaffungsentscheidungen getroffen werden. Daher wird dringend empfohlen, dass Kunden, die Audits durchführen möchten, ihr Projekt zum frühestmöglichen Zeitpunkt durch einen lizenzierten Auditor zum Audit registrieren. Ebenso wird lizenzierten Auditoren empfohlen, die Bewertung unmittelbar nach Beauftragung durch den Kunden zu registrieren.

Die Registrierung zum Audit markiert den formalen Beginn des Prozesses zur Beantragung der Zertifizierung für eine bestimmte Systemversion. Während die Registrierung jederzeit durchgeführt werden kann, gehen der Auditor und sein Kunde das Risiko ein, dass sich die Zertifizierungsgebühren, Bewertungskriterien und Zertifizierungsprozesse und -regeln von TÜV SÜD DIFNI ändern, wenn sie die Registrierung auf eine spätere Projektphase verschieben. All dies kann zu zusätzlichem Arbeits- und Kostenaufwand für ein Projekt führen, insbesondere, wenn in der Zwischenzeit eine neue Systemversion eingeführt wurde.

Folgendes ist zu beachten: durch die frühzeitige Registrierung bleibt die Möglichkeit der erneuten Registrierung unter einer späteren Systemversion bestehen, wenn die Registrierung jedoch nicht zum empfohlenen Zeitpunkt erfolgt ist, ist die Möglichkeit der Registrierung, Auditierung und Beantragung der Zertifizierung unter einer „Vorgängerversion“, d. h. der zu Beginn des Projektes aktuellen Systemversion, eingeschränkt.

8.4. Gültigkeit und Ablaufzeitpunkt einer Registrierung zum Audit

Die Registrierung zum Audit ist gültig ab dem Datum der Registrierung bis zu einer bestimmten Anzahl von Jahren (siehe Abschnitt unten) nach dem Ablaufzeitpunkt der Systemversion (oder dem Startdatum der aktualisierten Systemversion oder des Ersatzschemas).

Der Ablaufzeitpunkt der Systemversion wird anstelle des Registrierungsdatums des Audits verwendet, um einen festen Zeitpunkt festzulegen, der für alle Projekte / Audits gleich ist, die unter dieser Version registriert wurden. Dies ermöglicht es TÜV SÜD DIFNI und lizenzierten Auditoren, der Ablaufzeitpunkt des Systems klar und koordiniert zu steuern und zu kommunizieren.

8.5. BREEAM Neubau Gültigkeit und Ablaufzeitpunkt der Registrierung

Registrierungen für Neubau-Projekte bleiben drei Jahre nach Ablauf der Systemversion gültig. Der Auditor hat drei Jahre ab dem Ablaufdatum Zeit, das Audit der Planung für eine Zertifizierungsentscheidung einzureichen. Derzeit gibt es keine zeitliche Begrenzung für die Einreichung der Nachprüfung einer zertifizierten Bewertung des Zertifikats Planung.

9. Durchführung eines Audits (Stufe 4)

BREEAM DE ist ein Bewertungs- und Zertifizierungssystem von Drittanbietern, das nach internationalen Standards adaptiert wurde. Die Adaption nach internationalen Standards stellt sicher, dass Zertifizierungssysteme, wie BREEAM DE, auf belastbare, einheitliche und zuverlässige Weise durchgeführt werden.

Das Audit durch den lizenzierten Auditor und der Qualitätssicherungs-Auditprozess von TÜV SÜD DIFNI sind die wesentlichen Grundsätze des Systems / der Systeme, die die Beständigkeit von und das Vertrauen in die vom Auditor vergebene Bewertung sicherstellen.

Um diese Beständigkeit und Glaubhaftigkeit zu erhalten, müssen alle Zertifizierungsentscheidungen von TÜV SÜD DIFNI auf verifizierten und glaubwürdigen Projektinformationen basieren, die nachvollziehbar, d. h. nachweisbasiert sind. Dies ist nicht nur wichtig, um die Einhaltung der internationalen Standards, nach denen die Systeme betrieben werden, zu gewährleisten, sondern auch im Hinblick auf das Risikomanagement für Kunden und lizenzierte Auditoren, falls ein Zertifizierungsergebnis infrage gestellt wird.

Es ist der lizenzierte Auditor, der die Bewertung festlegt und sein Audit ist die formale Aufzeichnung der Projekt-/Gebäudeleistung anhand der im jeweiligen Handbuch festgelegten Kriterien. Das von TÜV SÜD DIFNI ausgestellte Zertifikat gibt die Sicherheit, dass die vom Auditor erbrachte Leistung (d. h. der Prozess der Erstellung des Audits) in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Systemdokumentes (SD100 *Nachhaltigkeitsbewertung der gebauten Umwelt – Zertifizierung des Prozesses*) durchgeführt wurde. Das Ziel des Zertifikates ist es daher, dem Kunden Vertrauen in die Leistungen und Prozesse des Auditors bei der Ermittlung eines Audits zu geben.

Grundsätzlich beinhaltet ein formales Audit, dass der beauftragte lizenzierte Auditor die relevanten Projekt-, Gebäude- und Unternehmensinformationen (d. h. Nachweise) sammelt und überprüft und diese zusammen mit den genehmigten Bewertungsinstrumenten verwendet, um die Leistung (Punkte und Abschnitts- / Kategorie-Werte) und das erreichte Ergebnis zu berechnen und zu berichten. Die Bewertung, die bei TÜV SÜD DIFNI zur Zertifizierungsentscheidung eingereicht wird, ist die formale Aufzeichnung dieses Audit- und Verifizierungsprozesses.

Während dieses Anwendungshandbuch den grundlegenden funktionalen Prozess der Durchführung eines Audits beschreibt, kann und wird der lizenzierte Auditor eine tiefergehende, praktische Rolle spielen, die normalerweise notwendig ist, um ein erfolgreiches und kosteneffektives Ergebnis sicherzustellen. Dies ist besonders der Fall für das Neubausystem, bei dem der Auditor häufig von der Entwurfsphase bis hin zum Bau und zur Übergabe involviert ist und Kunden und Projektteams bei der Informationsbeschaffung und dem Prozess der Einhaltung der Vorschriften unterstützt. Im BREEAM DE Bestandsystem besteht die Hauptaufgabe des lizenzierten Auditors darin, die Vorabbewertung des eigenen Gebäudes eines Kunden zu verifizieren und im Namen des Kunden bei TÜV SÜD DIFNI einen Antrag zur Zertifizierungsentscheidung zu stellen (wobei sich der Kunde für eine Zertifizierung entscheidet).

Der Rest dieses Abschnitts gibt Anleitung zur Gewährung der Unparteilichkeit im Auditierungsprozess, Informationen über die Instrumente für die Durchführung eines Audits, die Zusammenstellung der Nachweise und Aufzeichnungen, sowie die Einreichung eines Audits bei TÜV SÜD DIFNI zur Zertifizierung.

9.1. Unparteilichkeit und Umgang mit Interessenkonflikten

Die Unparteilichkeit innerhalb des Auditierungs- und Zertifizierungsprozesses ist entscheidend für die Glaubwürdigkeit des Ergebnisses. Das System und seine lizenzierten Auditoren müssen angemessene Maßnahmen ergreifen, um ihre Unparteilichkeit und ein angemessenes Maß an Objektivität im Auditierungsprozess aufrechtzuerhalten.

Wenn der Auditor der Ansicht ist, dass ein Interessenkonflikt besteht oder bestehen könnte, dann ist der erste Schritt diesen zu bewältigen, ihn bei TÜV SÜD DIFNI anzumelden, zusammen mit allen Maßnahmen, die zur Bewältigung des potenziellen Konfliktes vorgeschlagen oder ergriffen wurden. TÜV SÜD DIFNI kann dann Schritte bestätigen oder vorschlagen, die von den entsprechenden Parteien (einschließlich TÜV SÜD DIFNI selbst) unternommen werden müssen, um die Objektivität der Bewertung und ihres Ergebnisses aufrechtzuerhalten.

Der Auditor sollte TÜV SÜD DIFNI über jeden potenziellen Konflikt in der Registrierungsphase zum Audit oder zu einem geeigneten Zeitpunkt danach informieren, wenn der potenzielle Konflikt offensichtlich wird und bevor das Audit zur Zertifizierungsentscheidung vorgelegt wird.

Das wahrscheinlichste Potenzial für einen Interessenkonflikt besteht darin, dass ein individuell lizenziertes Auditor seine Rolle als Auditor mit einer oder mehrerer anderer Rollen innerhalb des Projekt- / Gebäudemanagementteams für das Gebäude, das bewertet wird, kombiniert (zum Beispiel ist er der Architekt oder entsprechend qualifizierte Ökologe des Projektes). Doppelrollen stellen eine Herausforderung dar, die Unparteilichkeit aufrechtzuerhalten, da der Auditor in die Situation kommen könnte, seine eigene Arbeit zu bewerten und zu verifizieren (oder Lösungen / Leistungen zu verifizieren, zu denen er Kunden beraten hat). Unter diesen Umständen ist es ratsam, den Konflikt zu beseitigen, indem man die Doppelrolle beendet oder nicht übernimmt.

Ein weiteres Beispiel für eine potenzielle Gefährdung der Unparteilichkeit ist es, wenn ein Kunde oder ein anderer Dritter Druck auf den lizenzierten Auditor ausübt, um ein besseres Ergebnis zu erreichen, indem er fälschlicherweise behauptet Anforderungen einzuhalten, oder wenn ein Kunde, ein lizenziertes Auditor oder ein anderer Dritter, Kenntnis von einem lizenzierten Auditor hat, der fälschlicherweise behauptet, Anforderungen einzuhalten. Unter diesen Umständen ist es ratsam TÜV SÜD DIFNI zu kontaktieren, damit angemessene Schritte unternommen werden können, um die Objektivität des Audits aufrechtzuerhalten.

Solche Interessenkonflikte und Bedrohungen der Unparteilichkeit haben das Potential, dass das Ergebnis für ungültig erklärt wird und das System dem Missbrauch aussetzen, was sowohl das System als auch andere lizenzierte Auditoren (über Ruf und geschäftlich) untergräbt.

Dort wo ein Interessenkonflikt besteht oder es Potenzial für einen solchen gibt, werden die vorgelegten Nachweise im Rahmen der Qualitätssicherungsprüfung wahrscheinlich einer genaueren Prüfung unterzogen. Wenn TÜV SÜD DIFNI ungelöste Bedenken hat, können zusätzliche Maßnahmen zur Überprüfung der Integrität des eingereichten Audits verhängt werden.

Diese Maßnahmen können eine tiefgehende Überprüfung des eingereichten Audits und / oder eine Vor-Ort-Begehung durch TÜV SÜD DIFNI beinhalten. Angemessene Kosten für die Umsetzung dieser Maßnahmen werden dem Auditor-Unternehmen in Rechnung gestellt. Wenn solche Maßnahmen diese Bedenken nicht ausräumen können, wird TÜV SÜD DIFNI das Audit nicht zertifizieren, oder, wenn die Zertifizierung stattgefunden hat und ein Konflikt in der Folge zutage getreten ist, kann TÜV SÜD DIFNI das Zertifikat entziehen. Wenn außerdem festgestellt wird, dass ein lizenzierte Auditor gegen die Lizenzvereinbarung verstoßen hat, kann sein Lizenzstatus ausgesetzt und schließlich gekündigt werden (gemäß den entsprechenden Lizenzbedingungen).

Lizenzierte Auditoren können und müssen oft Kunden, Projektteams und Gebäudeinhaber / -verwalter beraten, ob eine oder mehrere Lösungsvorschläge übereinstimmen und wie die Bewertungskriterien interpretiert werden, um konforme Lösungen zu bestimmen, zu entwerfen oder vorzuschlagen. Diese Art der Beratung stellt nicht notwendigerweise einen Interessenkonflikt dar, aber die Auditoren sollten darauf achten, dass sie nicht zu einem solchen führt.

Lizenzierte BREEAM DE Bestand-Auditoren müssen außerdem beachten, dass sie keine Zertifizierung von Gebäuden ihres Unternehmens beantragen können.

9.2. Bewertungsinstrumente

Lizenzierte Auditoren müssen ihre Bewertungen mit Hilfe von Instrumenten durchführen, vervollständigen und einreichen, die von TÜV SÜD DIFNI zur Verfügung gestellt oder genehmigt wurden (siehe Abschnitt 12.1).

Die notwendigen Bewertungs- und Berechnungsinstrumente, einschließlich des Hochladens von Nachweisen, stehen lizenzierten Auditoren über das jeweilige Online-System zur Verfügung.

Zusätzlich zu den von BRE Global / TÜV SÜD DIFNI entwickelten und zur Verfügung gestellten Instrumenten und Rechnern, gibt es von BRE Global / TÜV SÜD DIFNI anerkannte und freigegebene Software-Tools von Drittanbietern (siehe Abschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** für weitere Details).

Bitte beachten Sie:

- die aktuellen Versionen der BREEAM DE Systeme verwenden onlinebasierte Bewertungs-, Berichts- und Auditierungsplattformen.
- Zusätzlich zu den Berichtsinstrumenten / -software verfügen die meisten Systeme auch über eine Reihe von Berechnungs-Instrumenten, die die Bewertung spezifischer BREEAM DE Kriterien unterstützen. Manche dieser Berechnungsinstrumente sind herunterladbare Microsoft Excel™ basierte Tools und einige sind online basierte Rechner.
- Die geeignete und aktuelle Version(en) der Bewertungsinstrumente muss / müssen für das System und Version, unter der das Projekt bewertet wird, verwendet werden.

9.3. Grundsätze der Auditierung - Nachweise

Der lizenzierte Auditor ist dafür verantwortlich, die Einhaltung der im technischen Handbuch eines Systems festgelegten Bewertungskriterien oder -fragen für die angestrebten Punkte zu überprüfen. Der Auditor bestimmt die Einhaltung, des Leistungsniveaus und letztendlich die Bewertung anhand der von den relevanten Parteien vorgelegten bzw. gelieferten Nachweise.

Der Kunde ist dafür verantwortlich, dass die relevanten Parteien, z. B. Berater, Planungsteam, Auftragnehmer, Facility Manager, Gebäudebesitzer, etc. die Informationen dem Auditor zu gegebener Zeit zur Verfügung stellen. Normalerweise wird der Kunde bei der Beauftragung eines lizenzierten Auditors diesen darum bitten, die Nachweissammlung von den verschiedenen Parteien zu koordinieren.

Auditoren stützen sich auf Informationen und Nachweise, die ihnen von Dritten zur Verfügung gestellt werden, und der Auditor ist dafür verantwortlich, dass diese Informationen gespeichert werden und dass sie im Hinblick auf die Bewertungskriterien richtig interpretiert werden. Der Auditor ist daher für die Richtigkeit und Vollständigkeit aller Informationen verantwortlich, auf die er sich im Audit stützt und auf die er in seiner Bewertung verweist.

Ohne eine angemessene Koordinierung durch den Auditor und die rechtzeitige Bereitstellung angemessener Informationen von den entsprechenden Parteien wird die Fertigstellung des Audits länger dauern.

TÜV SÜD DIFNI rät dringend dazu, dass Auditoren, ihre Kunden und das Projekt- / Gebäudeteam eng zusammenarbeiten, um sicherzustellen, dass alle erforderlichen Nachweise vorliegen, bevor sie die Bewertung bei TÜV SÜD DIFNI für das Qualitätssicherungsaudit und die Zertifizierungsentscheidung einreichen.

TÜV SÜD DIFNI kann keine positive Zertifizierungsentscheidung treffen, wenn Nachweise fehlen oder die Konformität der geforderten Punkte und Bewertung nicht klar ist.

In den meisten Fällen ist die unzureichende und ungenaue Referenzierung von Nachweisen der Hauptgrund für Verzögerungen bei der Zertifizierung.

Systemspezifische Anleitungen zu Nachweisen und Nachweisarten, die zum Nachweis der Konformität erforderlich sind, sind im technischen Handbuch jedes Systems enthalten.

9.3.1. Anleitung zur Standort-Begehung des Auditors - Neubau

Zusätzlich zu den formellen Unterlagen, die der Kunde und andere relevante Parteien zur Verfügung stellen, müssen die Auditoren Standort-Begehungen durchführen (sofern dies für die Bewertungsphase relevant ist).

Standort-Begehungen können ein effizientes und zuverlässiges Mittel darstellen, um sicherzustellen, ob die in der Planungs- und Entwurfsphase eingegangenen Verpflichtungen in der Bauphase umgesetzt werden, und / oder ob das Projekt in Übereinstimmung mit den Bewertungskriterien für die angestrebten Punkte und Bewertung errichtet wird.

TÜV SÜD DIFNI schreibt keine Mindestanzahl von Begehungen vor, sondern der Auditor sollte bestimmen, was für eine effiziente und belastbare Überprüfung der Einhaltung der Vorschriften angesichts der Größe und Komplexität des Projektes geeignet ist. Jedoch zeigen die Erfahrungswerte, dass mindestens zwei bis drei Vor-Ort-Begehungen angebracht sind. Eine davon kann kurz vor Beginn der Bauarbeiten erfolgen um sicherzustellen, dass sich alle Beteiligten ihrer Verantwortung für die Aufrechterhaltung bzw. Umsetzung der in der Planungsphase festgelegten Qualitäten in der Ausführung bewusst sind. Weitere Begehungen während der wesentlichen Projektphasen ermöglichen es dem Auditor, die Einhaltung der Kriterien zu beobachten und zu fotografieren, insbesondere bei Elementen, die im weiteren Baufortschritt schwieriger zu prüfen sind.

Eine abschließende Baustellenbegehung bei oder kurz vor Fertigstellung und Übergabe ermöglicht es dem Auditor, alle noch offenen Punkte zu prüfen und zu verifizieren, bevor er das abschließende Audit nach Baufertigstellung zur Zertifizierung einreicht.

Regelmäßige Vor-Ort-Begehungen helfen nicht nur bei der Überprüfung der Einhaltung der Anforderungen, sondern ermöglichen es dem Auditor auch, potenzielle Probleme zu erkennen und den Auftragnehmer oder Kunden darauf hinzuweisen (Zeit- und Kostenersparnis für beide). Während eine Reihe von Kriterien in einer einzigen Begehung gegen Ende des Projektes verifiziert werden können, besteht die Gefahr, dass während dieser Begehung nicht konforme oder nicht verifizierbare Kriterien entdeckt werden, die dazu führen, dass die erforderliche Bewertung nicht aufrechterhalten oder erreicht werden kann. Dies wiederum kann dazu führen, dass einige Auditoren dem möglichen Druck ausgesetzt sind, die Einhaltung der Vorschriften für Aspekte zu bestätigen, die sie nicht glaubwürdig belegen oder überprüfen konnten, insbesondere wenn die Zertifizierung eine Bedingung für die Planung oder den Auftrag ist.

Fehlende, unglaubwürdige oder gefälschte Nachweise der Konformität führen zu Nicht-Einhaltungen während des Qualitätssicherungsaudits, zu Verzögerungen bei der Zertifizierung und mögliche Aussetzung der Lizenz eines Auditors.

Bericht des Auditors zur Standortbegehung

Wenn ein Auditor seine Begehung als Nachweis der Konformität verwendet, sind mindestens die nachstehend aufgeführten Informationen in einem Bericht über die Standortbegehung festzuhalten:

- Datum der Begehung
- Name des Auditors und Kontaktdetails
- Projektdetails
- Identifikationsnummer des Projektes (Projektnummer/Gebäudennummer)
- Geprüfte Anforderungen / Kriterien
- Details zum Nachweis der Konformität (schriftliche Notizen und / oder fotografische Nachweise)
- Empfehlungen, die dem Kunden / relevanten Dritten gemacht und mitgeteilt wurden, sofern zutreffend

9.3.2. Anleitung zur Standort-Begehung des Auditors - Bestand

Um die Zertifizierung zu erlangen, muss der lizenzierte BREEAM DE Bestand Auditor eine Vor-Ort-Begehung des zu zertifizierenden Gebäudes durchführen (siehe auch Abschnitt 11.2 BREEAM DE Bestandsystem).

Während der Vor-Ort-Begehung wird der Auditor die vom Kunden vorgelegten Nachweise verifizieren und die entsprechenden Kommentare in der Bewertung festhalten, oder der Auditor wird die Nachweise, die bereits im Pre-Assessment durch den Kunden eingegeben wurden, verifizieren.

Eine Vor-Ort-Begehung beginnt mit einem Auftaktgespräch (Auftaktworkshop) zwischen dem Auditor und dem Kunden (oft Facility Management Team), um das Ziel der Begehung, den Umfang des Audits, die Berichtsmethode, das Zertifizierungssystem und den ungefähren Zeitpunkt und das Ziel eines Abschlussgesprächs (Abschlussworkshop) zu erläutern. Der Auditor muss vom Auftakt- und Abschlussgespräch ein Protokoll anfertigen. Die Workshops sollten nach

dem lokalen Verfahren SD002-DE (Prozess zum Auftakt- und Abschlussworkshop) durchgeführt werden, das auf der Webseite www.difni.de zur Verfügung steht.

Während und nach einer Vor-Ort-Begehung wird der Auditor folgendes tun:

- Unabhängige Durchführung eines Audits zur Überprüfung der Antworten, Erläuterungen und Nachweisdokumenten, die der Kunde im BREEAM DE Bestand Online-Tool eingestellt hat.
- Sicherstellung der Genauigkeit der Dateneingabe in das Pre-Assessment
- Überprüfung der Nachweise, auf die sich die Antworten stützen, durch die Vor-Ort-Begehung des Gebäudes
- Beantragung der BREEAM DE Bestand Zertifizierung im Namen des Kunden

Eine Vor-Ort-Begehung schließt mit einem Abschlussgespräch ab, bei dem mit dem Kunden die vergebenen Punkte und die nicht verifizierte Bewertung besprochen wird.

9.4. Referenzierung von Nachweisen für das Audit

Die Erfassung und Referenzierung der gesammelten Nachweise ist ein entscheidendes Element für die Qualitätssicherung und Zertifizierung. Ein korrekter und vollständiger Nachweisbericht in einem Audit ist unerlässlich, weil:

- er den Auditor im Falle einer Anfechtung eines Bewertungsergebnisses schützt und eine schnelle Identifizierung von Nachweisen ermöglicht
- er der primäre Weg für einen Dritten, z.B. den TÜV SÜD DIFNI QA-Auditor, ist um festzustellen, ob das Audit den Anforderungen des Systems entspricht;
- Andernfalls TÜV SÜD DIFNI weniger Gewissheit hat, dass die entsprechenden Nachweise durch den Auditor geprüft und verifiziert wurden und dass die Bewertung korrekt ist.

9.5. Aufbewahrungspflicht für Audits und Nachweise

Das lizenzierte Unternehmen ist verantwortlich für die Implementierung und Aufrechterhaltung interner Qualitätsmanagementverfahren zur Dokumentation. Lizenzierte Unternehmen sind verpflichtet, alle Unterlagen, Materialien und Daten (d. h. Nachweise), die mit allen von ihnen durchgeführten Bewertungen verbunden sind, zehn Jahre lang nach Einreichung des Berichts bei TÜV SÜD DIFNI aufzubewahren. TÜV SÜD DIFNI behält sich das Recht vor, dass lizenzierte Unternehmen jederzeit während dieses Zeitraums von zehn Jahren zu kontaktieren, um die Informationen / Bewertung zu verifizieren, wie es die Regeln einer Akkreditierung in Fällen, in denen die Zertifizierung angefochten wird, vorschreiben. Auf Wunsch stellt der Lizenznehmer TÜV SÜD DIFNI alle Unterlagen zur Verfügung, die für die Prüfung des Audits erforderlich sind.

Bitte beachten Sie, dass das Einreichen von Kopien von Nachweisen an TÜV SÜD DIFNI zu Qualitätssicherungs- und Zertifizierungszwecken, sei es in Papierform oder durch einen Online-Upload über das Online-Tool oder andere von BREEAM DE anerkannte Software Dritter, die Auditoren nicht von ihrer Verpflichtung entbindet, die Nachweise des Audits zehn Jahre lang aufzubewahren. TÜV SÜD DIFNI wird die Nachweise, die ihr vom lizenzierten Auditor bereitgestellt wurden, für eine Zertifizierungsentscheidung verwenden. Es besteht für TÜV SÜD DIFNI keine Aufbewahrungspflicht aller Bewertungsnachweise von zehn Jahren, ab dem Zeitpunkt der Zertifizierungsentscheidung.

9.6. Einreichung von Bewertungen und Nachweisen bei TÜV SÜD DIFNI

Sobald ein registriertes Projekt abgeschlossen und von einem lizenzierten Auditor verifiziert ist, kann es bei TÜV SÜD DIFNI zur Auswertung (Quality Assurance = QA) und Zertifizierungsentscheidung eingereicht werden. Anträge auf Zertifizierung, d. h. Audit und zugehörige Nachweise, können über das BREEAM DE Online-Tool eingereicht werden.

Auditoren sind dafür verantwortlich, TÜV SÜD DIFNI auf Anfrage unterstützende Nachweise mit ihrem Audit einzureichen. Die Nachweise müssen innerhalb von zehn Arbeitstagen nach der Aufforderung eingehen und in einem nachvollziehbaren und strukturierten Format vorgelegt werden. Andernfalls führt dies zu einer Beanstandung durch das QA und somit zu zusätzlichen Auditgebühren. Um eine Verzögerung zu vermeiden, wird empfohlen, dass die Auditoren in allen Fällen die unterstützenden Nachweise mit ihrer Bewertung einreichen.

Bei den Nachweisdokumenten, die über ein Online-Tool an TÜV SÜD DIFNI übermittelt werden, sind eindeutige Markierungen, Verweise und Kommentare für das QA an den entsprechenden Stellen vorzunehmen.

10. Qualitätssicherung der Audits (Stufe 5)

Alle lizenzierten Auditoren und die von ihnen vorgenommenen Audits unterliegen der Qualitätssicherungsbeurteilung (QA-Audits) durch TÜV SÜD DIFNI. Die Beurteilung von Audits, die eine Zertifizierung anstreben, ist eine grundlegende Voraussetzung für die Standards, nach denen die Systeme akkreditiert sind und funktionieren.

QA-Audits des Auditors, seiner Bewertung / seines Audits und die darauffolgende Zertifizierung, dienen der Aufrechterhaltung der Belastbarkeit des Prozesses und der Sicherstellung der Validität des Ergebnisses für den Kunden (z. B. Klassifizierung). Außerdem schützt es sowohl die Glaubwürdigkeit des Systems als auch den lizenzierten Auditor im Falle einer Anfechtung einer Zertifizierungsentscheidung (die gelegentlich erfolgt).

Der von TÜV SÜD DIFNI angewandte QA-Prozess ist ein „risiko-basierter“ Ansatz. Dies bedeutet, dass in einem QA-Audit nicht notwendigerweise die Bewertung jedes einzelnen Kriteriums und der bewerteten Anforderungen überprüft und verifiziert wird. Der Zweck des QA-Audits besteht darin, durch einen Prozess der stichprobenartigen Überprüfung und einer Mindestanzahl von unterschiedlicher Auditierungsformen ein angemessenes Maß an Vertrauen zu schaffen, dass der Auditor eine Bewertung und Klassifizierung in Übereinstimmung mit den im Systemdokument (SD100 und dem zugehörigen Technischen Handbuch) definierten Verfahren und Prozessen vorgenommen hat.

Damit kann ein ausreichendes Maß an Vertrauen sichergestellt werden, dass die angemessenen Qualitätsstandards auf effektive Art und Weise aufrechterhalten werden.

10.1. Der Qualitätssicherungs-Auditprozess

Der Qualitätssicherungsprozess von TÜV SÜD DIFNI berücksichtigt die wichtigsten Risikofaktoren, die die Qualität der Zertifizierung beeinflussen können, dazu gehören:

- Das Erfahrungslevel des einzelnen lizenzierten Auditors
- Fachkompetenz bei der Beurteilung der Einhaltung der technischen Anforderungen des Systems
- Professionelles Verhalten im Umgang mit anderen Beteiligten
- Betrugsmöglichkeit durch einen Auditor oder seinen Arbeitgeber

Diese Risiken sind im Wesentlichen an das Verhalten lizenzierter Auditoren und ihrer Arbeitgeber gebunden und es ist daher unwahrscheinlich, dass sie zufällig auftreten (obwohl ein Element der Zufallsauswahl im Rahmen des TÜV SÜD DIFNI QA-Auditprozesses vorhanden ist). Es wird von einem kompetenten, fleißigen und ehrlichen Menschen erwartet, dass er einen Servicestandard bietet, der eine akzeptable Qualität aufweist.

Bei der Beantragung der Zertifizierung eines Audits wird die QA-Auditstufe für einen Auditor identifiziert und das Audit wird einem QA-Auditor zugeordnet. Sobald ein Auditor das QA-Audit bestanden hat, kann sein Audit von TÜV SÜD DIFNI zertifiziert werden. Nach einer positiven Zertifizierungsentscheidung wird das Zertifikat an den lizenzierten Auditor ausgestellt und der zertifizierte Status des Projektes / Gebäudes wird auf www.greenbooklive.com und www.difni.de präsentiert.

Auditoren sollten auf Grund der Einschätzung des QA-Auditlevels die variierenden Fristen eines QA-Audits beachten und ihre Kunden gegebenenfalls darüber informieren. (siehe auch Abschnitt 10.3 Qualitätssicherungs-Zeitrahmen).

10.2. Qualitätssicherungs-Auditlevel

Abhängig vom Systemtyp gibt es zwei oder drei QA-Auditlevel, die einem Auditor zugeordnet werden können, wenn er ein Audit zur Zertifizierung einreicht:

- Administratives Audit

Dies wird bei ALLEN Audit-Berichten durchgeführt, um die Bereitstellung wesentlicher Informationen zu bestätigen, die für eine korrekte Zertifizierung erforderlich sind.

- Teil-QA-Audit

Dies wird bei einer AUSWAHL von Audits durchgeführt, die durch den Auditstatus des lizenzierten Auditors, der das Audit einreicht, bestimmt wird. Dies beinhaltet, dass der QA-Auditor eine Reihe der bewerteten Kriterien (einschließlich unterstützender Nachweise) prüft, um sicherzustellen, dass die Bewertung und alle Berechnungen korrekt durchgeführt wurden; die Anforderungen an die Nachweise richtig verstanden werden und die Punkte für jedes geprüfte Kriterium korrekt vergeben wurden.

- Komplett-QA-Audit

Dies wird bei einer AUSWAHL von Audits durchgeführt, die durch den Auditstatus des lizenzierten Auditors, der die Bewertung einreicht, bestimmt wird. Dies beinhaltet, dass der QA-Auditor eine Reihe der bewerteten Kriterien (einschließlich unterstützender Nachweise) prüft, um sicherzustellen, dass die Bewertung und alle Berechnungen korrekt durchgeführt wurden; die Anforderungen an die Nachweise richtig verstanden werden und die Punkte für jedes geprüfte Kriterium korrekt vergeben wurden.

Wenn lizenzierte Auditoren ihr erstes und zweites Audit einreichen, wird es einem Komplett-QA-Audit unterzogen. Das dritte Audit, das sie einreichen, wird einem Teil-QA-Audit unterzogen (es sei denn, das Ergebnis des ersten und zweiten Audits rechtfertigt ein drittes Komplett-QA-Audit). Dieses Prinzip gilt für jeden BREEAM Systemtyp, für den der Auditor lizenziert ist. Danach wird das Auditlevel eines Auditors durch seine Leistung im vorangegangenen Audit bestimmt, vorbehaltlich einer Mindesthäufigkeit von Teil-QA-Audits und Komplett-QA-Audits, die erforderlich sind, um das erforderliche Maß an Vertrauen aufrechtzuerhalten.

Es ist zu beachten, dass in einem Komplett-QA-Audit nicht jedes bewertete Kriterium geprüft wird und, dass das Bestehen von einem QA nicht bedeutet, dass TÜV SÜD DIFNI die Richtigkeit oder Übereinstimmung aller Kriterien / Bewertungsaspekte überprüft (dies liegt in der Verantwortung des Auditors). Der Zweck eines QA-Audits besteht darin, die Bewertung durch den lizenzierten Auditor zu prüfen und Vertrauen in seine Bewertung zu haben, nicht darin, die Konformität des Gebäudes zu bestätigen oder zu verifizieren. Dieser Punkt ist wichtig, nicht nur um die betreffende Bewertung einschätzen zu können, sondern auch für zukünftige Bewertungen. Es sollte nicht davon ausgegangen werden, dass die Bewertung eines bestimmten Kriteriums ein zukünftiges QA-Audit bestehen wird, da es identisch oder ähnlich wie ein Kriterium einer früheren Bewertung, die das QA-Audit bestanden hat, bewertet wurde.

10.3. Qualitätssicherungs-Zeitrahmen

Wenn ein Audit für ein Teil- oder ein Komplett-QA-Audit ausgewählt wurde, ist TÜV SÜD DIFNI bestrebt, den Auditor innerhalb von fünf Werktag nach der Einreichung des Audits darüber zu informieren (siehe auch 9.6 **Einreichung von Bewertungen und Nachweisen bei TÜV SÜD DIFNI**). An dieser Stelle gibt TÜV SÜD DIFNI auch das späteste Datum an, bis zu dem der Auditor ein QA-Feedback erwarten kann.

Es ist zu beachten, dass veröffentlichte oder bestätigte Zeiträume für QA-Feedback und nicht für Zertifizierung gelten. Zertifizierung hängt vom Bestehen des QA-Audits ab, daher variieren die Zeiträume je nach QA-Ergebnis und ggf. der Zeit, die danach benötigt wird, um festgestellte Abweichungen zu beheben und ein Audit erneut einzureichen und zu prüfen (siehe folgenden Abschnitt). Darüber hinaus ist das angegebene Feedback-Datum freibleibend, besonders, wenn Arbeit auf Wartestellung gesetzt wird, was z. B. auftreten kann, wenn eine ausstehende Rechnung seit 30 Tagen nicht bezahlt wurde oder die Lizenz des Auditors / des Auditor-Unternehmens ausgesetzt wurde.

10.4. Qualitätssicherungs-Feedback und nicht-konforme Bewertungen

Während des Qualitätssicherungsaudits wird der QA-Auditor eine Reihe von Kriterien, Anforderungen und unterstützende Nachweise überprüfen, um die Vollständigkeit und Richtigkeit der Bewertung zu kontrollieren. Wenn sich herausstellt, dass die Bewertung eines bestimmten Kriteriums in dieser Hinsicht nicht ausreicht, wird eine Abweichung identifiziert. Abhängigkeit von ihrer Schwere, wird eine Abweichung entweder als geringfügige oder gravierende Abweichung eingestuft.

Falls während eines Audits Abweichungen festgestellt werden, wird die Bewertung des QA-Audits nicht bestehen. Wenn ein Auditor das Audit nicht besteht, wird eine Rückmeldung in einem Standardformat gegeben. In diesem Fall kann die Bewertung erst dann zur Zertifizierung übergehen, wenn die identifizierten Abweichungen behoben und das Audit erneut zur weiteren Prüfung eingereicht wurde.

Auditoren sollten beachten, dass für jede Bewertung, die sechs Monate nach dem Datum der QA-Rückmeldung von TÜV SÜD DIFNI (bei der ersten Einreichung der Bewertung) erneut eingereicht wird, eine (zu dem Zeitpunkt aktuelle) volle Zertifizierungsgebühr erhoben wird.

Sechs Monate wird als ein ausreichender Zeitraum betrachtet, um alle Abweichungen, die im Rahmen eines QA-Audits festgestellt werden, zu beheben. Sollten Umstände außerhalb der Kontrolle des Projektteams eine Behebung der identifizierten Abweichungen und Wiedereinreichung des Audits innerhalb von 6 Monaten verhindern, so ist TÜV SÜD DIFNI zu kontaktieren, um solche Projekte zu identifizieren und einen Zeitrahmen für die Wiedereinreichung festzulegen.

Es ist zu beachten, dass dieses Vorgehen in keiner Weise die Gültigkeit der Registrierung eines Projekts beeinträchtigt. Lizenzierte Auditoren können jederzeit Bewertungen einreichen, solange die Registrierung unter der gleichen Identifikationsnummer (Projektnummer/Gebäudennummer), dem gleichen System und der gleichen Systemversion, gültig bleibt (siehe Abschnitt 8.4 für weitere Details zur Gültigkeit und zum Ablauf von Bewertungsregistrierungen).

Eine Abweichung wird normalerweise dann festgestellt, wenn Folgendes vorliegt:

- ein Fehler / Auslassung der / die zu einer inkorrekten / ungültigen Bewertung führt,
- keine oder inkorrekte bereitgestellte Dokumentation / Nachweise,
- Unzulässige / ungenaue Referenzierung der Dokumentation / Nachweise.

Grundsätzlich gilt: wenn bei Punkten, die angestrebt werden, nicht klar ist, ob das Projekt / Gebäude entsprechend der Anforderungen des Systems bewertet wurde, z. B. Unklarheiten in Bezug auf die Einhaltung der Anforderungen oder Fehler in der Bewertung vorliegen, ist es sehr wahrscheinlich, dass eine Abweichung festgestellt wird und die Bewertung nicht das QA-Audit besteht, ohne dass Korrekturen durch den Auditor durchgeführt werden.

Um die Konsistenz des QA-Audits zu maximieren, führt TÜV SÜD DIFNI eine Liste von Standardbeispielen für kleinere und größere Abweichungen. Diese Beispiele basieren auf häufigen Fehlern, die in jüngeren und früheren QA-Audits aufgetreten sind. Der QA-Auditor verwendet diese Beispielliste, um den Status einer Abweichung zu erkennen und festzulegen.

Die Mitarbeiter von TÜV SÜD DIFNI können Auditoren bei der Interpretation der Anwendung von Kriterien für ein bestimmtes Bewertungsszenario unterstützen. Diese „technische“ Unterstützung wird von den technischen Systemberatern und nicht dem QA-Auditor geleistet (siehe Abschnitt 12.3.1 für Hinweise zur Einreichung einer technischen Anfrage). Zu beachten ist, dass es Mitarbeitern von TÜV SÜD DIFNI während einer Bewertung/eines Audits und während des Qualitätssicherungs- und Zertifizierungsprozesses nicht erlaubt ist, Ratschläge zur Einhaltung der Kriterien zu geben. Ebenso wenig können sie sich mit Abweichungen befassen, die während des QA-Audits festgestellt wurden. Dies würde die Unparteilichkeit von TÜV SÜD DIFNI beeinträchtigen und die Unabhängigkeit als Zertifizierungsstelle von Audits untergraben.

Im Rahmen des QA-Audit-Berichts wird TÜV SÜD DIFNI nur die Fragen identifizieren, die geprüft wurden. Deshalb sollten Auditoren das Fehlen einer Anmerkung nicht als Bestätigung interpretieren, dass ein Kriterium das QA-Audit bestanden hat, da nicht alle Kriterien überprüft werden. TÜV SÜD DIFNI ist bestrebt, dem Auditor über den QA-Audit-Bericht ein Feedback über die allgemeine Qualität seiner Bewertung zu geben, alle Bemerkungen zu bestimmten Bewertungsfragen sollten für zukünftige Bewertungen zur Kenntnis genommen werden.

10.5. Bewertungsanmerkungen

Zusätzlich zu Abweichungen können QA-Auditoren auch Anmerkungen machen. Anmerkungen unterscheiden sich von einer Abweichung. Bei einer Abweichung muss der Auditor Korrekturmaßnahmen ergreifen, um diese zu beheben und das QA-Audit bestehen zu können; Anmerkungen dagegen müssen nicht innerhalb des QA-Audits behoben werden. Die Anmerkungen werden gemacht, um den Auditor für zukünftige Bewertungen zu unterstützen und anzuleiten und damit das Risiko künftiger Abweichungen zu minimieren.

10.6. Scheitern des Audits

Unter bestimmten Umständen erhebt TÜV SÜD DIFNI eine Gebühr für das Scheitern eines Audits (siehe Gebührenordnung GÜ100). Dies soll die Einreichung von Bewertungen in der geforderten Qualität fördern, einen Missbrauch des QA-Prozesses vermeiden und eine effiziente Nutzung der Zeit der QA-Auditoren sicherstellen (und damit Verzögerungen bei der Prüfung der Bewertungen anderer lizenziierter Auditoren vermeiden).

Die Gebühr für das Scheitern eines Audits wird bei folgenden Vorkommnissen erhoben:

- Feststellung einer erheblichen Anzahl von Abweichungen,
- die Abweichungen deuten auf ein grundsätzliches Missverständnis des Auditors in Bezug auf die Anwendung und die Einhaltung des Systems hin – TÜV SÜD DIFNI behält sich das Recht vor, eine Prüfung zusätzlicher Teile der Bewertung/des Audits durchzuführen, wenn Abweichungen auf eine systematische Fehlinterpretation des Systems durch den Auditor hindeuten;
- Einreichung von unterstützenden Nachweisdokumenten durch den Auditor, nach Ablauf der Frist von zehn Arbeitstagen.

Wurde ein Scheitern des Audits festgestellt, wird dem Auditor ein Bericht vorgelegt, in dem die relevanten Korrekturmaßnahmen aufgeführt sind, die er ergreifen muss, bevor er die Bewertung/das Audit erneut einreicht. Die Gebühr für das Scheitern eines Audits wird dem lizenzierten Unternehmen von TÜV SÜD DIFNI in Rechnung gestellt.

10.7. Beschleunigter QA-Leistungen

Aufgrund der Nachfrage von Kunden und Auditoren wird ein beschleunigter QA-Service für Audits angeboten, für den zusätzliche Gebühren anfallen (siehe Gebührenordnung GÜ100). Dieser Service bietet Kunden und Auditoren die Möglichkeit, das QA-Audit ihrer Bewertung zu beschleunigen, um eine kurze Projektfrist einzuhalten.

Der beschleunigte QA-Auditprozess ist identisch mit dem eines regulären QA-Audits und bietet keinen einfacheren Weg zur Zertifizierung, sondern reduziert nur die Dauer für das Qualitätssicherungsaudit einer Bewertung.

Um sich für den beschleunigten Service zu bewerben, müssen Auditoren ein Antragsformular ausfüllen und zurücksenden, das auf www.difni.de heruntergeladen werden kann. Für die Anwendung und Nutzung dieses Dienstes gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Sie im gleichen Antragsformular finden.

Bitte beachten Sie, dass der beschleunigte Service nicht immer für alle Systeme verfügbar ist. Bitte kontaktieren Sie uns, um den aktuellen Status des Service für jedes System/Bewertung zu erfahren. Fragen zu einem beschleunigtem QA-Audit können an info.difni@tuev-sued.de unter Angabe der Identifikationsnummer (Projektnummer/Gebäudennummer) gesendet werden.

11. Zertifizierung von Bewertungen (Stufe 6)

Sobald eine Bewertung die entsprechende Stufe im Rahmen des QA-Audits erreicht hat, kann sie zertifiziert werden. Der Ablauf der Zertifizierung beinhaltet eine Überprüfung der Bewertung des QA-Auditors und im Anschluss daran eine Zertifizierungsentscheidung. Sobald eine positive Zertifizierungsentscheidung getroffen wurde, gibt TÜV SÜD DIFNI das Zertifikat / die Zertifikate als elektronisch gesicherte Datei (.pdf) an den lizenzierten Auditor weiter. Der Auditor ist dafür verantwortlich, das Zertifikat / die Zertifikate an den Kunden zu senden.

TÜV SÜD DIFNI wird das Zertifikat / die Zertifikate nur einmal erstellen, aber auf Anfrage des lizenzierten Auditors können Zertifikate nach der Erstaussstellung, gegen eine Gebühr, geändert und neu ausgestellt werden (siehe Abschnitt 11.5 für weitere Details).

Die folgenden Informationen sind auf dem Zertifikat enthalten:

- Projekt- / Gebäudename (oder Teile hieraus, der in den Geltungsbereich der Bewertung fällt).
- Projekt- / Gebäudestandort / Adresse
- Die Gesamtbewertungspunktzahl (%), erreichter Exzellenzgrad und Sterne
- Eine Aufschlüsselung der Erfüllung der einzelnen Kategorien
- Der Stand der Bewertung (falls zutreffend)
- Die Systemversion
- Der Name des lizenzierten Auditors und des Unternehmens, die die Bewertung durchgeführt haben
- Die Namen anderer relevanter Projekt- / Gebäude-Interessengruppen
- Systemlogo, Zertifizierungssiegel und Unterschrift von TÜV SÜD DIFNI
- Ausstellungsdatum des Zertifikates
- Zertifikats-Referenz- und Ausstellungsnummer
- Start- und Ablaufdatum (nur bei BREEAM DE Bestand)

Bitte beachten Sie, dass wenn die Bewertungsnote „nicht zertifiziert“ erreicht wird, kein Zertifikat ausgestellt wird. In solchen Fällen kann eine Erklärung von TÜV SÜD DIFNI anstelle des Zertifikates ausgestellt werden, um zu bestätigen, dass eine Bewertung durchgeführt wurde und das Projekt den Qualitätssicherungsprozess durchlaufen hat. Die Erklärung gibt auch den Grund für das Fehlen einer formalen Zertifizierung an, z. B. hat die Bewertung nicht den Mindestanforderungen für eine „Zertifiziert“-Bewertung erreicht oder sie wurde unter einem „abgelaufenen“ System bewertet.

11.1. Gültigkeit eines Zertifikats

Ein gültiges BREEAM DE Zertifikat enthält das BREEAM DE-Logo, das TÜV SÜD Firmenlogo und das BREEAM DE-Zertifizierungssiegel, letzteres enthält eine eindeutige Zertifizierungsnummer (siehe Beispiel Abbildung 4 Zertifizierungssiegel für zertifizierte Gebäude).



Abbildung 4 Zertifizierungssiegel für zertifizierte Gebäude

Nach der Zertifizierung, wird das bewertete Gebäude / Projekt, sein Exzellenzgrad und die Bewertungsphase auf www.difni.de und www.GreenBookLive.com gelistet. Jeder kann die TÜV SÜD DIFNI und Green Book Live Webseite nutzen, um den zertifizierten Status eines Gebäudes / eines Projekts zu prüfen. Bei Bedarf können Auditoren und ihre Kunden wählen, das Projekt nicht öffentlich zu listen, z. B. aus Gründen der Vertraulichkeit oder Sicherheit.

Das Zertifikat basiert auf der Bewertung von Nachweisen zu einem bestimmten Zeitpunkt und das Zertifikat hat, mit Ausnahme von BREEAM DE Bestand, kein Ablaufdatum, da die unter dem Neubau-System bewerteten Gebäude keiner zukünftigen Neubewertungspflicht unterliegen. Dies bedeutet, dass das Zertifikat formal nur am Tag der Ausstellung gültig ist.

BREEAM DE Bestand Zertifikate enthalten ein Ablaufdatum und unterliegen daher alle drei Jahre einer Verlängerung und Re-Zertifizierung, um ihre Gültigkeit über das Ablaufdatum hinaus aufrechtzuerhalten. Siehe Abschnitt 11.2 für Einzelheiten zur Erneuerung der BREEAM DE Bestand Zertifizierung.

Zu beachten ist: Registrierte Projekte / Gebäude werden nicht auf den o. g. Webseiten gelistet. Kunden und Auditoren, die BREEAM DE verwenden, können mit der Leistung ihres bewerteten Gebäudes nur dann werben, wenn es zertifiziert und auf den o. g. Webseiten gelistet ist.

11.2. Re-Zertifizierung bei BREEAM DE Bestand

BREEAM Bestand Zertifikate haben ein Ablaufdatum und sind alle drei Jahre zu re-zertifizieren, um ihre Gültigkeit zu behalten. Die Re-Zertifizierung muss von einem lizenzierten BREEAM DE Bestand Auditor verifiziert werden. Der lizenzierte BREEAM DE Bestand Auditor, der das vorherige Audit für das Gebäude durchgeführt hat, kann seinen Kunden frühzeitig darüber informieren, dass eine Verlängerung bzw. Re-Zertifizierung ansteht. Wenn der Auditor nicht mitteilt, dass der Kunde seine Zertifizierung vor Ablauf des Zertifikates erneuern möchte, wird davon ausgegangen, dass der Kunde sein Gebäude nicht länger nach dem BREEAM DE Bestand System zertifizieren lassen möchte. Das Zertifikat wird formell aus dem System entfernt. Falls das Zertifikat zurückgezogen wird, erlischt auch die Listung.

- **Bitte beachten Sie:** Die Anforderungen einer Re-Zertifizierung sind entsprechend einer Erstzertifizierung bzgl. Auftakt- und Abschlussgespräch und der Vor-Ort-Begehung zur Verifizierung der aktualisierten Nachweisdokumente und Kundenangaben.
- **Bitte beachten Sie:** Zertifikate für Teil 3 verlangen eine jährliche Vor-Ort-Begehung und Re-Zertifizierung, unabhängig von den vorgenommenen Änderungen.

11.3. Bekanntmachung des Zertifizierungsstatus eines Gebäudes oder Projekts

Es liegt im Interesse aller, dass die Integrität und der Wert des Auditierungs- und Zertifizierungsprozesses und des Exzellenzgrades gewahrt bleibt und dass die richtige Bezeichnung diesbezüglich bei Gebäuden / Projekten verwendet wird.

Es ist nur zulässig, den Exzellenzgrad nach der Zertifikatsausstellung durch TÜV SÜD DIFNI zu veröffentlichen – niemals zuvor. Wir verlangen, dass jede Werbung, die mit dem Zertifikat verbunden ist, eindeutig angibt, um welche Art des Zertifikates es sich handelt, und / oder dass die „Teile“ der Bewertung, auf die sich der Zertifizierungsstatus bezieht, genannt werden (je nachdem welche Anforderung für das System, nach dem das Gebäude bewertet wurde, zutrifft).

Bei der Veröffentlichung von Informationen, die sich auf ein vorläufiges Zertifikat beziehen, sollte auch dann ein Hinweis gegeben werden, wenn die abschließende Bewertung „nach Baufertigstellung“ erfolgen soll. Jedes Zertifikat, das vor der Zertifizierung durch TÜV SÜD DIFNI veröffentlicht wird, muss als voraussichtliches Zertifikat bezeichnet werden.

Wir prüfen und setzen diese Anforderungen durch und ergreifen die notwendigen Maßnahmen, wenn es zu einem Missbrauch der Marken und Prüfsiegel kommt. Der lizenzierte Auditor ist verantwortlich dafür, den Kunden über diese Anforderungen zu informieren.

11.4. Verwendung der Logos, Prüfsiegel und der „Badges of Recognition“

Alle BREEAM DE Logos, Siegel und „Badges of Recognition“ müssen nach den Richtlinien und Regeln verwendet werden, die in der LM001-DE Logos und Siegel – *Nutzungsrichtlinie zur Verwendung der Logos und Siegel* aufgeführt sind.

11.5. Änderung von Angaben im Zertifikat

Auf Antrag des lizenzierten Auditors können Zertifikate nach der Erstaussstellung geändert und neu ausgestellt werden. Zum Beispiel, wenn Änderungen des Zertifikatsinhalts erforderlich sind, wie Namen oder Titel. Es fällt eine zusätzliche Gebühr für Änderungen und Neuausstellungen des Zertifikates an (siehe hierzu die Gebührenordnungen GÜ100-DE oder GÜ001-DE für BREEAM DE Bestand).

Da BREEAM DE Bestand Zertifikate für einen bestimmten Zeitraum gültig sind (definiert durch das Ablaufdatum), muss das lizenzierte Unternehmen und / oder Auditor TÜV SÜD DIFNI schriftlich über eine Änderung der Rechtsform, der Branche oder des Titels des Unternehmens, der Anschrift sowie Änderungen der benannten Person auf dem Zertifikat oder andere wichtige Angaben und Erklärungen, auf die das aktuelle Zertifikat ausgestellt wurde, informieren. Diese Informationen sollten TÜV SÜD DIFNI innerhalb von dreißig Tagen nach Inkrafttreten einer Änderung mitgeteilt werden.

Bei Änderungen, bei denen die Voraussetzungen, unter denen die BREEAM DE Bestand Zertifizierung erteilt wurde, erheblich beeinträchtigt werden, wird das Unternehmen über die Maßnahmen und die damit verbundenen Gebühren, die zur Aufrechterhaltung der Zertifizierung erforderlich sind, informiert. Im Falle einer Änderung von Details, muss der

lizenzierte Auditor dies unter Angabe der Identifikationsnummer des Projektes (Projektnummer/Gebäudennummer) per E-Mail (info.difni@tuev-sued.de) mitteilen.

11.6. Gebäude-, Projekt- und Standortplaketten

Eine Reihe von Plaketten steht zum Kauf und Ausstellung für Gebäude zur Verfügung, die auditert und zertifiziert wurden oder, im Falle von Bannern, für im Bau befindliche Gebäude.

Das Sortiment ist für die Nutzung im Innen- und Außenbereich geeignet und sowohl Banner als auch Plaketten können bis zu einem gewissen Grad angepasst werden, um die Logos / Namen von Gebäude, Kunde, Auditor und / oder Auftragnehmer zu enthalten sowie die entsprechenden System-Logos / Zertifizierungssiegel, erreichte Exzellenzgrade und Sterne.

Bezügliche weiterer Informationen und um Plaketten zu bestellen wenden Sie sich mit Ihrem Anliegen an info.difni@tuev-sued.de.

11.7. Aussetzung und Entzug der Zertifizierung

Es liegt in der Verantwortung des Systems und von TÜV SÜD DIFNI als Zertifizierungsstelle sicherzustellen, dass die Zertifizierungsdokumentation korrekt und nicht irreführend ist. Es kann Fälle geben, die dazu führen können, dass die Zertifizierung, die an einen Kunden ausgestellt wurde, aktualisiert oder ungültig wird, was zur Aussetzung oder zum Entzug der Zertifizierung führt.

Typischerweise wird TÜV SÜD DIFNI Zertifizierungen aussetzen, wenn es Beweise dafür gibt, dass die Zertifizierungsanforderungen nicht erfüllt sind, das Unternehmen, also der „Halter“ der Zertifizierung insolvent ist, ein Vertragsbruch vorliegt oder übergeordnete Angelegenheiten von öffentlichem Interesse vorliegen.

Es gibt eine Reihe potenzieller Ursachen für den Entzug einer Zertifizierung, einschließlich, aber nicht beschränkt auf die oben genannten Gründe und das Versäumnis, rechtzeitig nach der Aussetzung der Zertifizierung ausreichende Korrekturmaßnahmen zu ergreifen. Die Zertifizierung kann auch entzogen werden, wenn das Ablaufdatum der Zertifizierung erreicht ist und der Kunde den Zertifizierungsstatus nicht mehr aufrechterhalten möchte (freiwilliger Rücktritt) oder sich der Umfang der Zertifizierung ändert – dies ist insbesondere der Fall innerhalb des BREEAM DE Bestand Systems (siehe Abschnitt 11.2).

Sobald eine Aussetzung der Zertifizierung durch TÜV SÜD DIFNI veranlasst wurde, erhält der Kunde ein Benachrichtigungsschreiben, in dem er über diese Maßnahme informiert wird. Der Brief beinhaltet auch alle Korrekturmaßnahmen, die für die Aufhebung der Aussetzung zu ergreifen sind, sowie alle anderen Anforderungen in Bezug auf den Zertifizierungsstatus, z. B. die Einstellung von Zertifizierungsansprüchen und Verwendung von Zertifizierungssiegeln. Die Benachrichtigung einer Aussetzung wird unter der entsprechenden Auflistung auf der Internetseite TÜV SÜD DIFNI veröffentlicht, und auch andere Interessengruppen werden gegebenenfalls informiert, z. B. der lizenzierte Auditor. Wenn Korrekturmaßnahmen die Mängel innerhalb der vorgeschriebenen Fristen zufriedenstellend beheben, wird die Aussetzung aufgehoben.

Der Prozess für die Rücknahme und Benachrichtigung von Zertifizierungen ist ähnlich wie oben für die Aussetzung von Zertifizierungen beschrieben. Zusätzlich müssen angeforderte Zertifizierungsdokumente, wie z. B. Zertifikate, an TÜV SÜD DIFNI zurückgegeben werden. Kunden haben das Recht, gegen die Aussetzung und Rücknahme von Zertifizierungen gemäß des TÜV SÜD DIFNI Berufungsverfahrens LI-BE03 Einspruch einzulegen. – Lizenzierte Auditoren können sich das Dokumente LI-BE03 zum Verfahren bzgl. Beschwerden und Einsprüche über www.difni.de herunterladen.

12. Unterstützungsleistungen im Rahmen der Bewertung, Werkzeuge und Anleitungen

Als Teil der Lizenz bietet TÜV SÜD DIFNI eine Reihe von Dienstleistungen, Werkzeuge und Anleitungen, um Auditoren und einen effizienten Bewertungsprozess zu unterstützen (von denen einige wesentliche Bestandteile des Bewertungsprozesses sind).

13. 1 Das Online-Tool

14. Das Online-Tool bietet die Möglichkeit Dokumente strukturiert für die einzelnen Kriterien abzulegen und zur Zertifizierung einzureichen. Des Weiteren können kostenlos Pre-Assessments durchgeführt werden, um vorab eine Einschätzung über die Nachhaltigkeitsleistung des Objektes zu erlangen. Auch die Kommunikation und das QA wird über das Online-Tool abgewickelt.

15.

16. 12.2. Von BREEAM anerkannte Software von Drittanbietern

17. Zusätzlich zu den von TÜV SÜD DIFNI zur Verfügung gestellten Werkzeugen und Rechnern werden auch Softwarewerkzeuge von Drittanbietern in BREEAM anerkannt. Das BREEAM-Anerkennungszeichen (Abbildung 16) ist ein Symbol für die formale Genehmigung durch BRE Global, das allen Beteiligten zeigt, dass die Software mit BREEAM für einen oder mehrere regelspezifische Aspekte des BREEAM-Bewertungsprozesses kompatibel ist, z. B. für die Berichterstattung und die Einreichung zur Qualitätssicherung.

18.

19. Abbildung 16 Beispiel für das BREEAM-Abzeichen für anerkannte Software

20.

21. Eine Liste der derzeit anerkannten Software von Drittanbietern und deren Anwendungsbereich in Bezug auf bestehende BREEAM-Programme finden Sie unter www.greenbooklive.com.

22. Hinweis: Einige Arten von Software tragen keine Anerkennungsplakette, erfüllen aber eine Funktion und/oder liefern eine Ausgabe, anhand derer die Einhaltung der Bewertungskriterien überprüft wird. Dies ist oft der Fall, wenn die Software entwickelt wurde, um eine separate, aber ergänzende Regulierungs-, Planungs- oder Bewertungsfunktion zu erfüllen, und nicht speziell für Bewertungszwecke. Ein Beispiel dafür ist Software für die Bewertung des Kriteriums Ene 01 der BREEAM Neubau Systeme. Bitte wenden Sie sich für eine Überprüfung ob Software konform ist vor deren Anwendung an TÜV SÜD DIFNI. Diese Software trägt jedoch nicht das formale BREEAM-Anerkennungszeichen (Badge of Recognition). Gegebenenfalls wird auf diese Arten von Software im technischen Handbuch des jeweiligen Programms in den spezifischen Kriterien verwiesen.

22.1. Hilfestellung für lizenzierte Auditoren

Um eine korrekte und angemessene Interpretation der Systemanforderungen zu gewährleisten, bietet TÜV SÜD DIFNI eine Beratung für lizenzierte Auditoren an. Dieser Dienst bietet Unterstützung bezüglich des technischen Inhalts / Auswertungen, als auch operative Aspekte der Systeme. Der Dienst ist dafür ausgelegt, lizenzierte Auditoren während des Bewertungs- und Qualitätssicherungsprozesses zu unterstützen, und eine effiziente, genaue und belastbare Bewertung und Zertifizierung sicherzustellen.

22.1.1. Arten der Hilfestellung durch TÜV SÜD DIFNI

TÜV SÜD DIFNI bietet Unterstützung für die folgenden Arten von Anfragen von lizenzierten Auditoren:

- **Bewertungsregistrierung:** Unterstützung und Updates bei Registrierungen und der Übertragung von Audits
- **Auditoren-Lizenzierung:** Unterstützung bei Lizenzanträgen und -erneuerungen
- **System-Klassifizierung:** zur Unterstützung bei der Bestimmung, welches System und / oder Systemversion für die Registrierung eines Audits durch den Auditor zu verwenden ist, muss dieser Grundrisse einreichen, die die Gestaltung des / der Gebäude(s) mit den geplanten Funktionsbereichen zeigen.
- **Technische Unterstützung:** für Unterstützung bei der Auslegung von systemspezifischen Bewertungskriterien und Bewertungsmethoden / -berechnungen.
- **Bewertungstools:** zur Unterstützung bei der Nutzung von Online-Systemen, Systemtools und -rechnern
- **Qualitätssicherung und Zertifizierung:** QA Status- / Zeitskalenaktualisierungen, beschleunigte QA Anfragen, allgemeine QA- oder Zertifizierungsanfragen und Unterstützung bei der Interpretation oder Beantwortung von Qualitätssicherungs-Audit-Feedback.
- **Beschwerden:** für Beschwerden über TÜV SÜD DIFNI oder lizenzierte Auditoren oder bei Missbrauch oder Falschdarstellung eines Systems / Unternehmen durch Dritte (siehe LI-BE03, auf Anfrage erhältlich).
- **Allgemeine Systemanfragen:** für andere Systemanfragen, die oben nicht enthalten sind.

Als Zertifizierstelle für das / die System(e) müssen wir unparteiisch bleiben und können keine Ratschläge oder Beratung für lizenzierte Auditoren oder andere Anfragenden in Themen anbieten, die unsere Zertifizierungsdienste behindern könnten, d. h. wir können keine systemfähigen Lösungen für Projekte vorschlagen / empfehlen, deren Bewertungen wir zertifizieren und wir können kein Projekt auf Konformität prüfen – dies liegt in der Verantwortung des lizenzierten Auditors.

22.2. Wie man TÜV SÜD DIFNI mit einer Anfrage erreicht

Lizenzierte Auditoren können unser Kundendienstteam per E-Mail an info.difni@tuev-sued.de kontaktieren.

Wir haben sicherheitsüberprüfte Mitarbeiter für Arbeiten / Korrespondenz im Zusammenhang mit solchen Projekten.

Wenn Sie TÜV SÜD DIFNI per E-Mail bezüglich einer registrierten Bewertung kontaktieren, fügen Sie bitte die folgenden Informationen in die Betreffzeile ein:

- Betreff: Identifikationsnummer – System und Version – Anfragetyp – Bewertungsthema-Referenz (falls zutreffend) oder Beschreibung der Anfrage (falls zutreffend).

Zum Beispiel: *BDE0000NB: BREEAM DE Neubau 2018 – Technische Anfrage – Man01*

Die TÜV SÜD DIFNI Identifikationsnummer wird Ihnen in der Registrierungs-E-Mail-Bestätigung mitgeteilt (die Sie nach der Registrierung einer Bewertung über das entsprechende Online-System erhalten – siehe Abschnitt 8.1). Diese E-Mail bestätigt auch das System und die Version unter der die Bewertung registriert wurde.

Wenn Sie eine Anfrage senden, besonders diese, die sich auf eine registrierte Bewertung beziehen, **kontaktieren Sie bitte zuerst TÜV SÜD DIFNI per E-Mail**. Dies ermöglicht es uns, Ihre Anfrage zu verfolgen und zu erfassen, um sicherzustellen, dass sie von dem entsprechenden Team und Mitarbeiter effektiv bearbeitet wird. Dies bedeutet auch, dass TÜV SÜD DIFNI und Auditoren, spezifische Anfragen mit einer registrierten Bewertung verknüpfen können, um diese, wenn nötig, zum Zwecke der Qualitätssicherung und Zertifizierung abrufen können.

Vor der Kontaktaufnahme von TÜV SÜD DIFNI mit einer Anfrage

Vor der Kontaktaufnahme von TÜV SÜD DIFNI mit einer Bewertungsanfrage, wird von lizenzierten Auditoren erwartet, die folgenden Quellen nach einer Antwort auf ihre Frage zu prüfen:

- Das technische Handbuch des betreffenden Systems und gegebenenfalls der Anhang zu den maßgefertigten Kriterien für das Projekt
- Das Anwenderhandbuch (dieses Dokument)
- Die Anwendungshilfen und
- Sie online Knowledge Base via <http://kb.breeam.com>
- Die Rubrik "Frequently Asked Questions" auf der Difni Homepage (www.difni.de), siehe Abschnitt ----
- Die Lizenzvereinbarung
- Archivierte Auditoren-Prozesshinweise

Sobald TÜV SÜD DIFNI eine Anfrage erhält

Nach Erhalt einer Anfrage wird eine Referenznummer vergeben und der Auditor über die zu erwartende Antwortzeit informiert. Die Referenznummer ermöglicht es uns, den Fortschritt einer Anfrage zu überwachen und stellt den Auditoren eine Referenz zur Verfügung, die sie in jeder Korrespondenz oder in ihren Aufzeichnungen/Nachweisen für eine bestimmte registrierte Bewertung angeben können.

Die Anfrage wird an die zuständige Abteilung und den zuständigen Mitarbeiter gerichtet, damit dieser entsprechend dem kommunizierten Zeitrahmen handeln und reagieren kann.

Wir werden die Auditoren auf dem Laufenden halten, wenn es Verzögerungen bei der Beantwortung einer Anfrage gibt. Wenn es ungelöste Probleme mit den Antworten von TÜV SÜD DIFNI gibt, kontaktieren Sie uns bitte zunächst per E-Mail an info.difni@tuev-sued.de.

Gegebenenfalls können lizenzierte Auditoren ihre Bedenken direkt an den entsprechenden Manager richten:

- Registrierungs- und Lizenzierungsmanager (für Anfragen zu Lizenzierung und Registrierung)
- QA- und Zertifizierungsmanager
- Bewertungssupportmanager (für technische Anfragen)
- Zuständiger Systemmanager (für systemspezifische Fragen), z. B. BREEAM DE Neuabu

12.3. Anwendungshilfen

- Zusätzlich zum technischen Handbuch eines Systems und zu diesem Anwenderhandbuch stellt TÜV SÜD DIFNI eine Reihe von unterstützenden Dokumenten zur Verfügung. Anwendungshilfen stellen unterstützende Dokumente dar, die lizenzierte Auditoren besonders beachten müssen.
- Anwendungshilfen bieten Auditoren (und anderen Interessengruppen) zusätzliche Informationen, die für einen bestimmten Aspekt eines Systems relevant sind und in einigen Fällen in Bezug auf ihre Anwendbarkeit und Relevanz übergreifend sein können.

- Eine Anwendungshilfe kann die folgenden Arten von Informationen enthalten:
- - Listen von Systemen/Methoden/Standards Dritter, die innerhalb einem System anerkannt werden. Zum Beispiel Anwendungshilfe 18 "Anerkannte Zertifikate für Mat03".
- - Anwendungshilfen zu einem technischen Thema, die im Zusammenhang mit einem bestimmten Kriterium steht. Zum Beispiel GN06 Indoor Air Quality Plan for BREEAM UK New Construction 2014 issue Hea02.
- - Anwendungshilfen und Anweisungen zu BRE Global BREEAM Prozessen. Zum Beispiel AH25 BREEAM Bespoke Process.
- - Informationen zu Revisionen, die im Zusammenhang mit den Kriterien stehen und den daraus folgenden Entscheidungen von BRE Global. Zum Beispiel AH25 Ene01 Berechnungsmethode.
- - Formulare oder Vorlagen, die den Auditor und seinen Kunden bei der Zusammenstellung von projektspezifischen Informationen und Nachweisen für die Bewertung unterstützen. Zum Beispiel AH13 Bericht des Ökologen in Zusammenhang mit BREEAM.

In jeder Anwendungshilfen und dem jeweiligen technischen Handbuch ist deren Anwendungsbereich in Bezug auf das System und, wo relevant, die Anwendbarkeit auf die Kriterien definiert. Die Anwendungshilfen können auf der Homepage der Difni unter Downloads heruntergeladen werden (siehe Abschnitt 12.1.2 für weitere Informationen).

22.3. Prozesshinweise

TÜV SÜD DIFNI veröffentlicht regelmäßig Prozesshinweise für Auditoren, die wichtige Aktualisierungen und Informationen über BREEAM (und gleichwertige Systeme) enthalten. Die Prozesshinweise sind das regelmäßige und formale Kommunikationsmittel zwischen TÜV SÜD DIFNI und dem lizenzierten Auditor-Netzwerk. Auditoren können deshalb davon ausgehen, dass alle systembezogenen betrieblichen und technischen Mitteilungen und Nachrichten in den Prozesshinweisen veröffentlicht werden. Alle Auditoren sollten sich daher die Zeit nehmen, die Hinweise regelmäßig zu lesen und entsprechend für ihre Bewertungen zu handeln.

Alle lizenzierten Auditoren erhalten eine E-Mail, die sie über die Veröffentlichung informiert und den Inhalt der regelmäßigen Hinweise zusammenfasst.

22.4. Anträge für Innovationspunkte

Zusätzlich zu den Standardbewertungskategorien, die in jedem System enthalten sind, enthalten einige Systeme einen Abschnitt „Innovation“. Der Abschnitt Innovation zielt darauf ab, zusätzliche Anerkennung für eine Beschaffungsstrategie, ein Planungsmerkmal, einen Managementprozess oder technische Entwicklung zu bieten, die im Bereich der Nachhaltigkeit über das Niveau hinausgeht, das derzeit im Rahmen von Standardsystemkriterien anerkannt und belohnt wird.

Auditoren können im technischen Handbuch eines Systems nachschauen, um herauszufinden, welche Systeme über einen Innovationsabschnitt verfügen.

Ein Weg um Innovationspunkte zu erhalten, ist die unabhängige Begutachtung einer vorgeschlagenen Innovation durch Experten. Diese Begutachtung wird durch TÜV SÜD DIFNI durchgeführt, nachdem ein ausgefülltes Innovations-Antragsformular eingereicht wurde. Anträge für die Genehmigung von Innovationen können nur von lizenzierten Auditoren eingereicht werden, mit Referenz zu einer bestimmten registrierten Bewertung.

12.9. Stakeholderengagement im Rahmen der Systemanpassung

BRE Global und TÜV SÜD DIFNI passen regelmäßig alle Systeme an. Bei diesem Prozess beziehen wir die Kunden und Auditoren in die Überlegungen zu Produkt- und Prozessentscheidungen mit ein, um die Anwendung des Systems aus Sicht der Kunden zu verstehen. Die Teilnehmer haben auch die Möglichkeit, Fragen einzureichen, die dann beantwortet und in einem formellen Antwortdokument an jeden anderen lizenzierten Auditor und BREEAM Accredited Professional geschickt werden.

Die Stakeholderengagements sind zu einem wichtigen Bestandteil der Programmabläufe geworden und wir nutzen das Feedback, um neue Initiativen und Verbesserungen in den Programmen, Systemen, Abläufen und der Dokumentation zu identifizieren.

22.5. Zugehörige Dokumente

Zusätzlich zu den technischen Handbüchern eines Systems und diesem Anwenderhandbuch, werden eine Reihe weiterer unterstützender Dokumente zur Verfügung gestellt, um die erfolgreiche Anwendung, den Betrieb oder das Verständnis der Systeme zu gewährleisten. In vielen Fällen wird auf solche Dokumente in den entsprechenden Abschnitten dieses Anwenderhandbuchs und gegebenenfalls in den technischen Handbüchern der einzelnen Systeme Bezug genommen.