
Nachhaltiger Wohnungsbau

Bewertungssystem und Qualitätssiegel

Vorarbeiten und Ergebnisse der Arbeitsgruppe

- **Bearbeitung von 9/2009 – 12/2011**
- **Analyse von Besonderheiten der Wohnungswirtschaft**
- **Analyse existierender Systeme**
- **Analyse von Ansatzpunkten (Hausakte, WBS 2000, ..)**
- **Anforderungen an Bewertungssysteme**
- **Chancen und Risiken**
- **Bedeutung der Rahmenbedingungen**
- **Entwurf von Kriterien und Bewertungsmaßstäben**
- **Diskussion von Darstellungsformen**

Erarbeitung einer Bewertungsphilosophie

- **Orientierung an Bedürfnissen von Bestandhaltern**
- **Ansatz Qualitätssiegel (ähnlich Blauer Engel oder TÜV)**
- **Kombination aus Siegel und Stärken-Profil**
- **Kein Bestandteil der BNB-Systemfamilie**
- **Signal für Nachhaltigkeit, Qualität und Transparenz**
- **Vollständige Bearbeitung aller Themen**
- **Erfüllung aller Mindestanforderungen**
- **Freiwilliger Prozess**
- **Konzentration auf Neubaumaßnahmen**
- **Orientierung an Normen, Ordnungen und Gesetzen**
- **Vermeidung zusätzlicher normativer Festlegungen**
- **Starker Anteil beschreibender Elemente**

Entwicklungsziele

- **Möglichkeit eines planungsbegleitenden Einsatzes**
- **Minimierung der Zusatzkosten**
- **Eignung für Breitenanwendung in der Wohnungswirtschaft**
- **Unterstützung der Zielfindungsdiskussion**
- **Verständigungsgrundlage Auftraggeber - Auftragnehmer**
- **Qualitätssicherung**
- **Unterstützung interner Prozesse (Portfolio-Analyse, Nachhaltigkeitsberichterstattung)**
- **Bereitstellung von Daten für Dritte**

Besonderheiten des Bewertungssystems

- Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit aus Sicht des Investors.
- Beschreibung wohnungswirtschaftlicher Ziele sowie der Standortmerkmale werden vorangestellt.
- Funktionale und soziale Qualität werden zur Wohnqualität.
- Neben zu bewertenden Teilen enthält das System zu beschreibende Teile.
- Es wird kein Gesamterfüllungsgrad ausgewiesen – Ziel ist der Nachweis der Einhaltung von (Mindest-) Anforderungen.
- Keine Vergabe von Qualitätsstufen / Medaillen, Ergebnis ist ein Qualitätssiegel in Kombination mit einem Stärkenprofil.

Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau Mehrfamilienhäuser - Neubau

Einführung in das System (Vollversion)

BNW 1.1 (2012)

Stand Februar 2012

Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau Mehrfamilienhäuser - Neubau

Betrachtungsgegenstand

Systemgrenzen



http://www.zukunft-haus.info/fileadmin/zukunft-haus/erneuerbare_energien/WettbewerbMehrWert/Preistraeger/KIn1.jpg

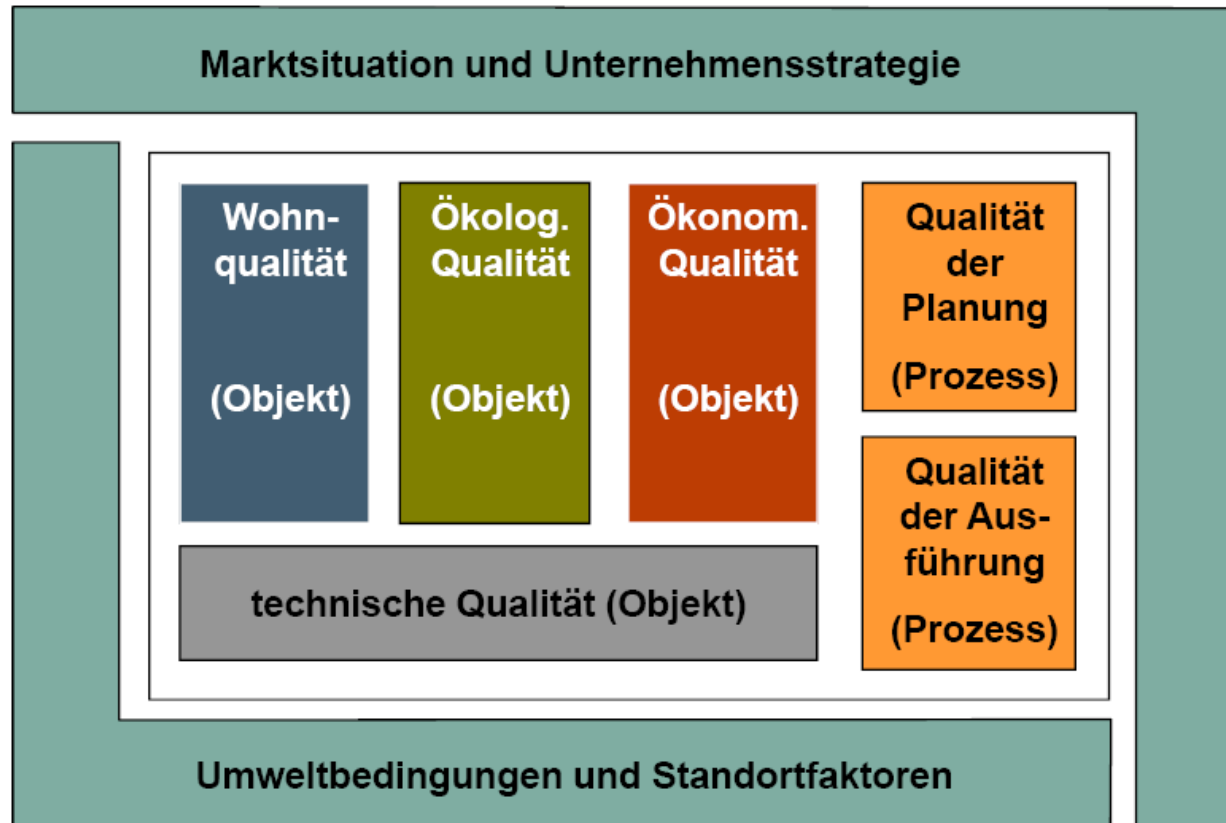
Betrachtungs- und Bewertungsgegenstand sind ausschließlich neu zu errichtende bzw. bereits neu errichtete Mehrfamilienhäuser ab ca. 6 Wohneinheiten.

Analysiert werden zum Stichtag der Fertigstellung / Übergabe das Bauwerk und sein vollständiger Lebenszyklus sowie die Maßnahmen auf dem Grundstück.

Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau

Mehrfamilienhäuser - Neubau

Struktur





Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau

Mehrfamilienhäuser - Neubau

Beschreibung von Rahmenbedingungen und Objektmerkmalen

Den Ergebnissen des Bewertungssystems Nachhaltiger Wohnungsbau werden folgende Informationen vorangestellt bzw. beigefügt:

- A1 Beschreibung der Standortmerkmale 
- A2 Beschreibung von Trends am Standort
- B1 Beschreibung von Umweltmerkmalen
- B2 Beschreibung von Trends der Umweltmerkmale 
- C Beschreibung von Objektmerkmalen

- D1 Angaben zu wohnungswirtschaftlichen Zielen
- D2 Angaben zu sonstigen Besonderheiten

Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau Mehrfamilienhäuser - Neubau

Grundkonzept der Beschreibung und Bewertung

Besonderheiten des bewertender Teils

- Für wesentliche Merkmale und Eigenschaften wurden Bewertungskriterien und -maßstäbe definiert.
- Im Minimum ist eine **Erfüllung** der jeweiligen Mindestanforderung ist nachzuweisen.
- Es kann zusätzlich angegeben werden, ob die jeweilige Anforderung „**übererfüllt**“ oder „**deutlich übererfüllt**“ wird.
- Eine Teil-Voraussetzung für die Vergabe des Siegels ist die Erfüllung aller (Mindest-) Anforderungen.
- Komplexere Kriterien werden in Teilindikatoren gegliedert.
- Eine Wichtung der Teilindikatoren und eine Aggregation der Teil-Bewertungsergebnisse zu einem Gesamtergebnis für das Kriterium erfolgen nicht.

Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau Mehrfamilienhäuser - Neubau		1.1.1
Kriterienkategorie	Wohnqualität	
Kriterium	Funktionale Qualität der Wohnungen	
Indikator	1	Funktionalität der Wohnbereiche

Bewertungsstufen

deutlich übererfüllt	<p>Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe „übererfüllt“ gilt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Hauptwohnfunktion ist mit einem direkten Zugang zu einem Freibereich ausgestattet.• Mindestens 1 weiterer Raum lässt sich wahlweise für verschiedene Nutzungsarten sinnvoll verwenden (Wohnen ODER Schlafen ODER Kinder) ohne die Funktionalität der Wohnung insgesamt einzuschränken. → Nachweis der Nutzungseutralität zeichnerisch über 1 Möblierungsvariante• Wenn der Zugang zur Wohnung über einen nicht abgeschlossenen Bereich (Laubengang, Außenraum) erfolgt, ist ein Windfang vorhanden. <p>Diese Stufe kann nur für Wohnungen mit mindestens 3 Zimmern erfüllt werden. (s. allgemeine Hinweise zur Bewertung)</p>
übererfüllt	<p>Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe „erfüllt“ gilt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Alle Aufenthaltsräume/-bereiche sind separat über eine nutzungsneutrale Zone (Flur, Windfang oder bei offener Grundriss vergleichbare, baulich abtrennbare Bereich) erschließbar. Es gibt keine gefangen Hauptwohnräume.• Mindestens 1 Raum lässt sich wahlweise für verschiedene Nutzungsarten sinnvoll verwenden (Wohnen ODER Schlafen ODER Kinder) ohne die Funktionalität der Wohnung insgesamt einzuschränken. → Nachweis der Nutzungseutralität zeichnerisch über 1 Möblierungsvariante <p>Diese Stufe kann nur für Wohnungen mit mindestens 2 Zimmern erfüllt werden. (s. allgemeine Hinweise zur Bewertung)</p>
erfüllt	<ul style="list-style-type: none">• Die baurechtlichen Anforderungen für Aufenthaltsräume werden eingehalten (Größe, Belichtung, Belüftung etc.).• Mindestens ein Raum muss sich als Wohnbereich eignen. Der Wohnbereich ist angemessen dimensioniert, um allen Personen gemäß Normbelegung der Wohnung Platz zu bieten (Plätze von Sessel, Couch, Schrank).• Mindestens ein Raum muss sich als Schlafbereich eignen. Der Schlafbereich ist angemessen dimensioniert für Bett, Kleiderschrank, Nachttisch in Abhängigkeit der Anzahl der unterzubringenden Erwachsenen gem. Normbelegung.• In Wohnungen mit mindestens 3 Zimmern muss sich mindestens ein Raum als Kinderbereich eignen. Der Kinderbereich ist angemessen dimensioniert für Bett, Kleiderschrank, Nachttisch, Arbeitsplatz, Spiel-/Freizeitecke in Abhängigkeit der Anzahl der pro Raum unterzubringender Kinder gem. Normbelegung. <p>Zwischen den Einrichtungsgegenständen verbleiben ausreichend große Verkehrswege für deren funktionsgerechte Nutzung.</p>

Stand Oktober 2011 3 BNW Version 2.3

Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau Mehrfamilienhäuser - Neubau

Grundkonzept der Beschreibung und Bewertung

Besonderheiten des beschreibenden Teils

- Für ausgewählte Merkmale, Eigenschaften oder Maßnahmen muss eine Beschreibung erfolgen.
- Gemäß Angaben und Anforderungen im Steckbrief und unter Beachtung der Dokumentationspflichten werden bauliche, technische oder organisatorische Lösungen beschrieben oder Vorgehensweisen erläutert.
- Geprüft werden Art und Umfang der Beschreibung. Geprüft wird die **Vollständigkeit** und **Korrektheit** der Beschreibung
- Eine Teil-Voraussetzung für die Vergabe des Gütesiegels ist die Beschreibung **aller** geforderten Sachverhalte.

Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau
Mehrfamilienhäuser - Neubau 1.2.1

Nachrichtengruppe	Wohnqualität
Titelname	Visueller Komfort / Tageslichtversorgung
INFORM	Visueller Komfort

Anforderung an die Beschreibung

zu beschreibende Merkmale	Tageslicht <input type="checkbox"/> In allen Wohnräumen sind die Fenster ausreichend groß um eine ausreichende Versorgung mit Tageslicht sowie angemessene Durchdringung nach außen zu erlauben. Die Vorgaben des öffentlichen Baurechts (vgl. jeweilige Landesbauordnung) wurden eingehalten. (siehe Anhang zur Darstellung nach DIN 5024-1) <input type="checkbox"/> Nachweise für jede Wohnung (bzw. Wohnungstyp – nach Orientierung, nicht nach Größe/ Metragem) durchgeführt <input type="checkbox"/> In den Eingangs- und Erschließungsbereichen ist Tageslicht vorhanden. Nenne das Nachweisverfahren:
	Sicht nach außen <input type="checkbox"/> Sicht nach außen ist gegeben – die Glasbezüge zum Außenraum können wie folgt beschrieben werden: <input type="checkbox"/> Fernblick - bebaut <input type="checkbox"/> Fernblick Landschaft <input type="checkbox"/> Blick auf Landschaft oder Grünflächen <input type="checkbox"/> Blick auf Gebäude <input type="checkbox"/> Blick auf Laubengang oder andere Erschließungsebenen <input type="checkbox"/> Der Himmel kann gesehen werden Weitere Informationen zu Glasbezügen und Ausblick:
	Besonnung <input type="checkbox"/> der Hauptrahmraum ist am Stichtag 17. Januar mindestens 1 Stunde lang besonnt - Besonnung der einzelnen Räume am Stichtag 17. Januar Hauptrahmraum -h Küche -h Bad -h Schlafzimmer 1 -h Schlafzimmer 2 -h
	Farbwiedergabe bei aktivierter Verschattung <input type="checkbox"/> die Farbwiedergabe ist unverändert (z.B. bei außenliegenden Lamellen) <input type="checkbox"/> die Farbwiedergabe ist verändert (z.B. bei farbigen Rollläden) Beschreibung der Farbwiedergabe:

Stand: Oktober 2011 87 BSW Version 2.5


Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau Mehrfamilienhäuser - Neubau

Kriterien für die Beschreibung und Bewertung

Ökonomische Qualität


bewertend

Lebenszykluskosten	Ausgewählte Kosten im Lebenszyklus
Werthaltigkeit der Investition	Investitionskosten / Marktwert

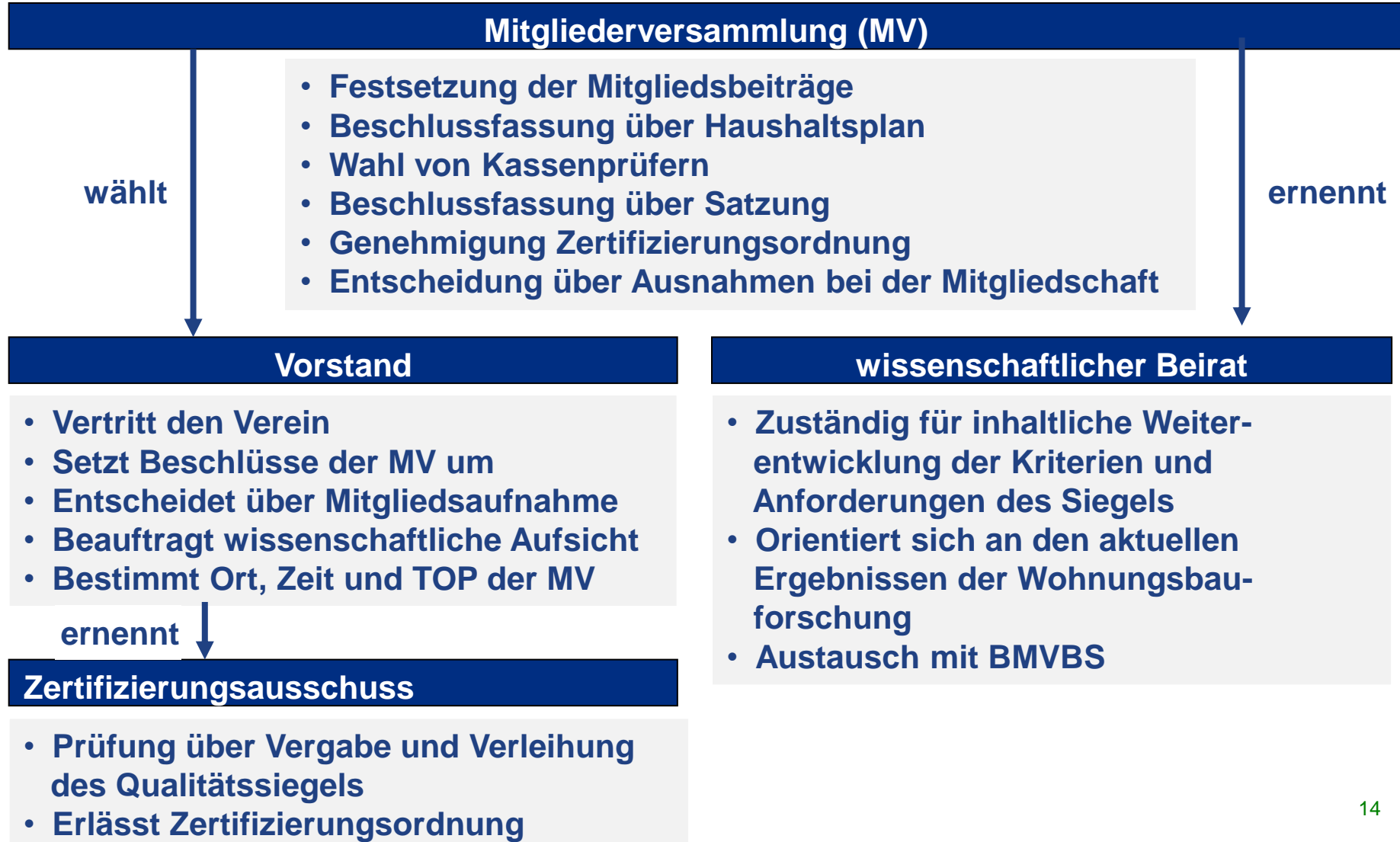


beschreibend

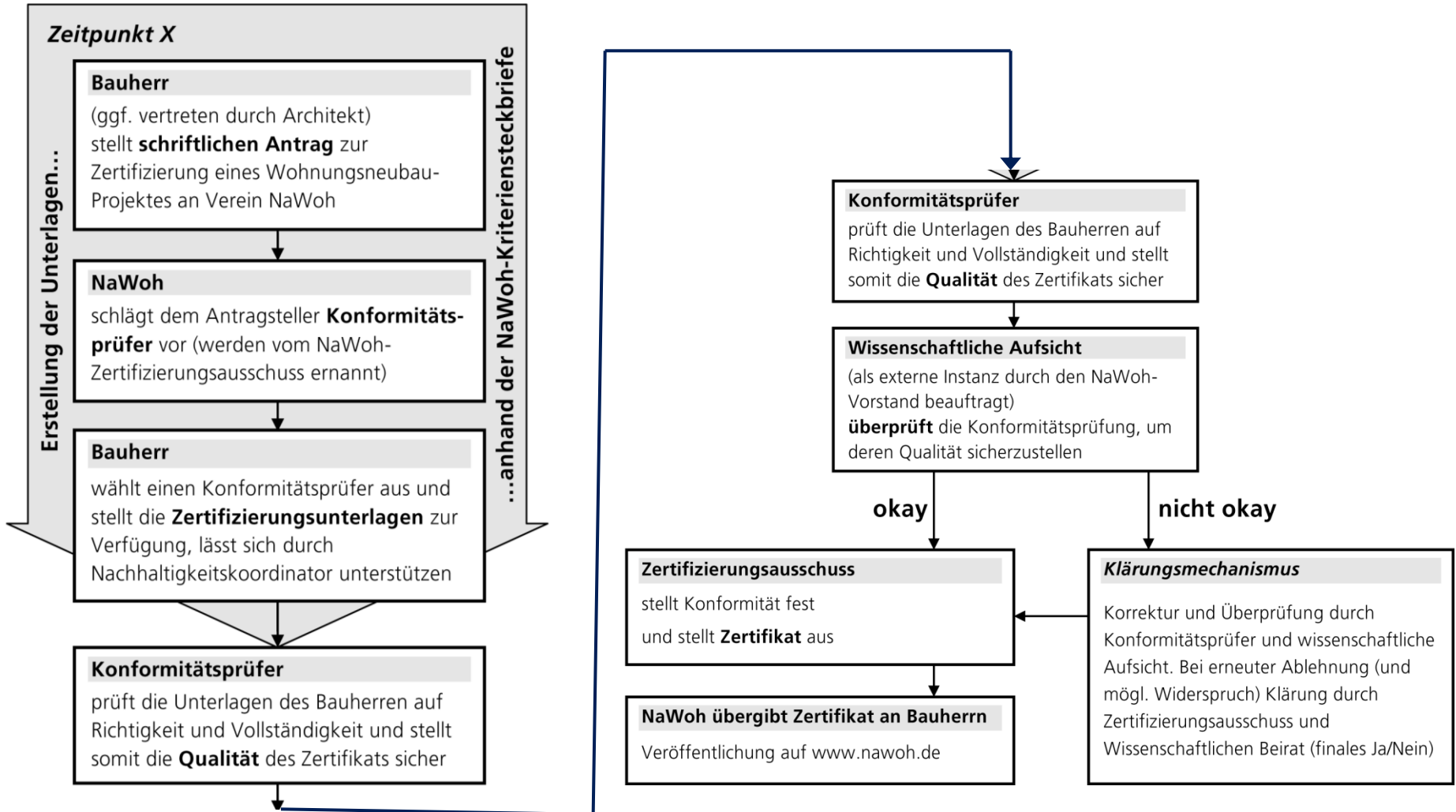
Langfristige Wertstabilität
Zukunftsfähigkeit des Gebäudes
- Nutzungsneutralität der Räume
- Dauerhaftigkeit der Tragkonstruktion
- Anpassbarkeit der Haustechnik
- Energetische Qualität inkl. Nachrüstbarkeit



- **Gegründet im Januar 2012 von neun Verbänden**
- **Ziel: Förderung der Qualität nachhaltiger Bauwerke und der Transparenz beim Bauen mit Ausrichtung auf Nachhaltigkeit, ökologische, ökonomische, soziale und kulturelle Aspekte im Einklang**
- **Organisation und Durchführung der Zertifizierung für das „Qualitätssiegel nachhaltiger Wohnungsbau“**
- **Basis des Qualitätssiegels: das Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau, entwickelt von der Nachfrageseite mit wiss. Begleitung in der vom BMVBS unterstützten AG Nachhaltiger Wohnungsbau**



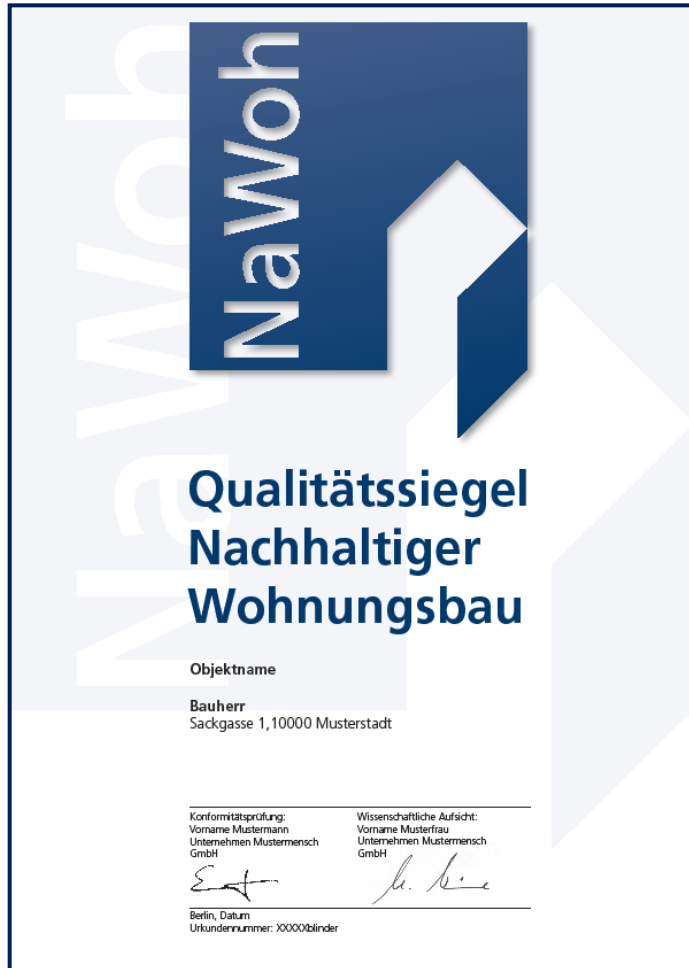
Bauplanung



Vergabe erster Siegel auf der Bautec 2012

in Kooperation mit BMVBS und der wiss. Begleitung

Urkunde



Plakette

