

# Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

---

## Konformitätsbewertungsprogramm

## Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau NaWoh

## Version 4.0

---

Am 28.5.2024 hat der Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit seine Urkunde als zugelassene Zertifizierungsstelle zur Ausstellung von QNG-Nachhaltigkeitssiegeln von der Deutschen Akkreditierungsstelle erhalten. Auch die Akkreditierungsfähigkeit der hier vorliegenden NaWoh 4.0-Steckbriefe wurde durch die DAkkS festgestellt.

### INHALTSVERZEICHNIS

#### 0.0.1 Vorbemerkungen

#### **SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄTEN**

##### 1.1.1 Gemeinsame Wohnbereiche

##### 1.1.2 Individuelle Aufenthaltsräume

##### 1.1.3 Sanitärbereiche

##### 1.1.4 Wohnungseigener Freibereich

##### 1.2.1 Nachbarlich geteilte Außen- und Innenbereiche

##### 1.2.2 Mobilität und Stellplätze

##### 1.2.3 Sicherheit

##### 1.2.4 Entsorgung von Rest- und Wertstoffen

##### 1.3.1 Barrierefreiheit

##### 1.4.1 Thermischer Komfort

##### 1.4.2 Visueller Komfort

##### 1.4.3 Schallschutz

#### **ÖKOLOGISCHE QUALITÄTEN**

##### 2.1.1 Treibhausgas und Primärenergie

##### 2.1.2 Nachhaltige Materialgewinnung

##### 2.1.3 Flächeninanspruchnahme & -versiegelung

##### 2.2.1 Schadstoffvermeidung in Baumaterialien

##### 2.3.1 Trinkwasserbedarf

##### 2.3.2 Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit

#### **ÖKONOMISCHE QUALITÄTEN**

##### 3.1.1 Flexibilität und Anpassungsfähigkeit

##### 3.1.2 Zukunftsfähigkeit

##### 3.2.1 Flächeneffizienz

##### 3.3.1 Lebenszykluskosten

##### 3.3.2 Investitionskosten / Marktwert

#### **PROZESSQUALITÄTEN**

##### 4.1.1 Qualität der Projektvorbereitung

##### 4.1.2 Qualitätskontrolle der Bauausführung

##### 4.2.1 Bestandsanalyse (nur bei Komplettmodernisierung)

##### 4.2.2 Rückbaumaßnahme (nur bei Komplettmodernisierung)

##### 4.3.1 Voraussetzungen für Bewirtschaftung

# Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

Indikator

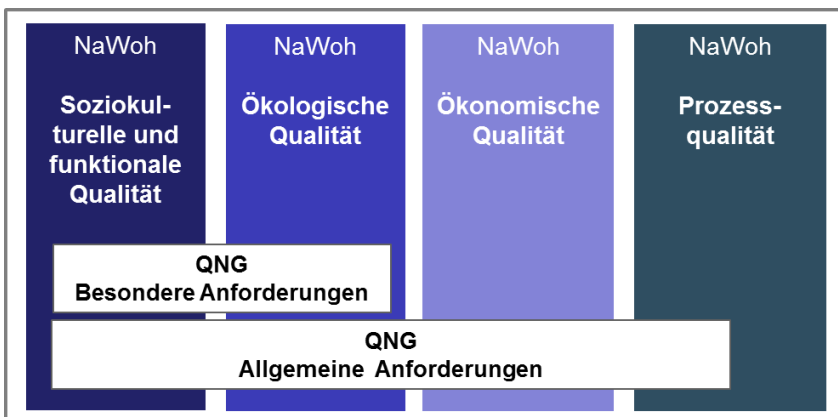
## 0.0.1 Wichtige Hinweise / Vorbemerkungen

Das System NaWoh/QNG dient in Verbindung mit der Darstellung der erreichten Bewertungsergebnisse und sonstigen Angaben der Nachweisführung über die Erreichung der QNG-Anforderungen. Die Bewertung der Nachhaltigkeit ist auf neuerrichtete Mehrfamilienhäuser und auf bezahlbares Wohnen zugeschnitten und richtet sich insbesondere an Bestandshalter. Sie soll zur Sicherung von Qualität und Transparenz im Wohnungsmarkt beitragen und begründet durch die Vergabe eines QNG-Siegels die Förderwürdigkeit eines Bauvorhabens.

Auf der Basis der in den Steckbriefen der Version 4.0 beschriebenen Kriterien und Maßstäbe wird durch zugelassene Zertifizierungsstellen nach eingehender Prüfung ein entsprechendes Gütezeichen vergeben. Das Gütesiegel gilt (ähnlich wie die Energieeinsparverordnung) für das gesamte Gebäude und nicht für einzelne Wohnungen. Grundlage ist ein durch ein Wohnungsunternehmen bzw. einen sonstigen Bauherren gestellter Antrag in Verbindung mit der Einreichung prüffähiger Unterlagen gemäß der beschriebenen Kriterien und unter Beachtung der Dokumentationspflichten. Voraussetzung ist die vollständige Erfüllung von definierten Anforderungen sowie von Dokumentationspflichten.

Die NaWoh-Steckbriefe gliedern sich in die Hauptkriteriengruppen

- Soziokulturelle und funktionale Qualität,
- Ökologische Qualität,
- Ökonomische Qualität und
- Prozessqualität (Qualität der Planung und der Ausführung).



Im Unterschied zur Vorgängerversion 3.1 gibt es **keine beschreibenden Kriterien** mehr, alle Anforderungen werden bewertet.

Die bewertenden Kriterien des Bewertungssystems beziffern dabei feste Kenngrößen, die in die Bewertungslogik „erfüllt“, „übererfüllt“ und „deutlich übererfüllt“ eingruppiert werden. Alle Kriterien müssen bearbeitet und der Konformitätsbewertungsstelle durch einen Nachhaltigkeitskoordinator zur Prüfung vorgelegt werden.

Die bewertenden Kriterien können und sollen den Anwendern aber auch als Planungshilfe für den Entwurf und die Erstellung nachhaltiger Wohnbauten dienen.

Während der frühen Planungsphasen bieten die einzelnen Kriterien eine Entscheidungshilfe für den Bauherrn, um Qualitäten am Bauwerk zu definieren. Bestandshalter, aber auch Projektentwickler können sich mithilfe der Steckbriefe einen festen Standard definieren. Die Dokumentationen, die parallel zum Planungs- und Bauprozess erstellt und am Ende der Baumaßnahme finalisiert werden, stellen zudem eine Qualitätssicherung für den Bauherrn da.

Hinsichtlich der Erreichung des Qualitätssiegels Nachhaltiger Gebäude (QNG) sind die bundeseigenen QNG-Anforderungen in das NaWoh-System adaptiert. Da Änderungen der bundeseigenen QNG-Anforderungen außerhalb des Einflussbereiches des Systemgebers NaWoh liegen, sind diesbezügliche Aktualisierungen durch alle Beteiligten zu beachten und befolgen und gelten als Bestandteil des hier vorliegenden Zertifizierungsprogramms.

### Zuordnung zu den Schutzziele des Nachhaltigen Bauens

In Anlehnung an Punkt 9.3.3, QNG-Handbuch, können die Zielsetzungen der soziokulturellen und funktionalen, der ökologischen, der ökonomischen sowie der prozessualen Anforderungen der Steckbriefe prinzipiell wie folgt den Schutzziele des Nachhaltigen Bauens zugeordnet werden:

	SCHUTZZIELE NACHHALTIGEN BAUENS							
	Leitfaden Nachhaltiges Bauen, BMI, 2019							
	ÖKOLOGIE		ÖKONOMIE			SOZIOKULTURELLES		
	Schutz der natürlichen Ressourcen	Schutz des Ökosystems	Reduzierung der Lebenszykluskosten	Verbesserung der Wirtschaftlichkeit	Erhalt von Kapital/Wert	Bewahrung von Gesundheit, Sicherheit und Behaglichkeit	Gewährleistung von Funktionalität	Sicherung der gestalterisch. u. städtebaul. Qualität
<b>NAWOH HAUPTKRITERIENGRUPPEN, STECKBRIEFE</b>								
<b>SOZIOKULTURELLE U. FUNKTIONALE QUALITÄT</b>								
1.1.1 Gemeinsame Wohnbereiche								
1.1.2 Individuelle Aufenthaltsräume								
1.1.3 Sanitärbereiche								
1.1.4 Wohnungseigener Freibereich								
1.2.1 Nachbarlich geteilte Bereiche								
1.2.2 Mobilität und Stellplätze								
1.2.3 Sicherheit								
1.2.4 Entsorgung								
1.3.1 Barrierefreiheit								
1.4.1 Thermischer Komfort								
1.4.2 Visueller Komfort								
1.4.3 Schallschutz								
<b>ÖKOLOGISCHE QUALITÄT</b>								
2.1.1 Treibhausgas und Primärenergie								
2.1.2 Nachhaltige Materialgewinnung								
2.1.3 Flächeninanspruchnahme								
2.2.1 Schadstoffvermeidung								
2.3.1 Trinkwasserbedarf								
2.3.2 Rückbau- und Recycling								
<b>ÖKONOMISCHE QUALITÄT</b>								
3.1.1 Flexibilität und Anpassung								
3.1.2 Zukunftsfähigkeit								
3.2.1 Flächeneffizienz								
3.3.1 Lebenszykluskosten								
3.3.2 Werthaltigkeit								
<b>PROZESSQUALITÄT</b>								
4.1.1 Qualität der Projektvorbereitung								
4.1.2 Qualität der Bauausführung								
4.2.1 Komplettmodernisierung Bestandsanalyse								
4.2.2 Komplettmodernisierung Rückbau								
4.3.1 Voraussetzung für Bewirtschaftung								

## Hinweise

Für alle Steckbriefanforderungen werden Kriterien und Bewertungsmaßstäbe definiert. Die Erfüllung der jeweiligen Mindestanforderung ist nachzuweisen. Es kann zusätzlich angegeben werden, ob die jeweilige Anforderung übererfüllt oder deutlich übererfüllt wird. Mindestvoraussetzung für die Vergabe des entsprechenden Gütezeichens ist die Erfüllung aller Anforderungen.

### Hinweise zur Bearbeitung der allgemeinen QNG-Anforderung 'Flexibilität und Anpassungsfähigkeit'

Der Aspekt 'Flexibilität und Anpassungsfähigkeit' wird unter der Hauptkriteriengruppe ÖKONOMISCHE QUALITÄT in dem Steckbrief 3.1.1 behandelt. Die Erfüllung von Kriterien an die 'Flexibilität und Anpassungsfähigkeit' des Projektes ist aufgrund der vielschichtigen Aspekte in verschiedenen Hauptkriteriengruppen und Steckbriefen behandelt und sind jeweils dort zu bearbeiten:

- Die ausschließlich Wohn- bzw. Individualräume innerhalb von Wohnungen betreffenden Maßnahmen für Flexibilität & Anpassungsfähigkeit sind unter der Hauptkriteriengruppe **SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT** in den Steckbriefen **1.1.1 'Gemeinsame Wohnbereiche'** sowie **1.1.2 'Individuelle Aufenthaltsräume'** erfasst.
- Flexibilitätsaspekte, die die Flexibilität und Anpassbarkeit des gesamten Gebäudes oder ganzer Geschosse betreffen, sind unter der Hauptkriteriengruppe **ÖKONOMISCHE QUALITÄT** in dem Steckbrief **3.1.2 'Zukunftsfähigkeit des Gebäudes'** erfasst.
- Flexibilitätsaspekte, die die Bedarfsplanung betreffen oder besondere Abstimmungsprozesse wie z.B. partizipative Nutzerbeteiligung erfordern, sind unter der Hauptkriteriengruppe **PROZESSQUALITÄT** in dem Steckbrief **4.1.1 'Qualität der Projektvorbereitung'** erfasst.

Von den insgesamt 18 Zusatzanforderungen der Steckbriefe 1.1.1, 1.1.2, 3.1.2 und 4.1.1 sind über alle diese Steckbriefe hinweg 8 zu erfüllen.

### Hinweise zu für die zur abschließenden Dokumentation des Stärkenprofils (nicht akkreditierungsrelevant) einzureichenden Projektdaten

- Für die Erstellung des Stärkenprofils sind in einem von der Geschäftsstelle NaWoh zur Verfügung gestellten Hilfsmittel (Liste) anzugeben.
  - A1 — Standortsituation
  - A2 — Hinweise und Prognosen (zu zukünftigen Stadtplanungen und Bevölkerungsentwicklung)
  - B1 — Umweltmerkmale
  - B2 — Trends und Prognosen (zu Umweltbelastungen)
  - C1 — Objektidentifikation
  - C2 — Ausgewählte Kennwerte und Merkmale zum Gebäude
  - D2 — Konzepte zu wohnungswirtschaftlichen Zielen (optional)
  - D2 — weiteren Spezifika wie quartiersbezogene Konzepten, Betreuungs- und Serviceangeboten, Einbeziehung der Mieter, Nachhaltigkeitszielen und andere Stärken
- Die Informationen werden zusammen mit der Einreichung der prüffähigen Unterlagen angegeben.

### Hinweise zur anonymen wissenschaftlichen Auswertung und zur Datenübermittlung an die Geschäftsstelle Nachhaltiges Bauen beim BBSR

- Die Geschäftsstelle und die Zertifizierungsstelle behalten sich vor, die erfassten Daten der Projekte anonymisiert für wissenschaftliche Auswertungen zu verwenden.
- Zur Weitergabe anonymisierter Grunddaten der Zertifizierung und des zertifizierten Gebäudes im Rahmend der Siegelmeldung an die Geschäftsstelle nachhaltiges Bauen des Bundes werden Daten entsprechend Anlage 4 zum Handbuch des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude erfasst. Siehe Anlage.

**Hinweise zur Nachweisführung:**

- Die bewertenden Kriterien des Bewertungssystems beziffern Anforderungen, die in die Bewertungs-logik „erfüllt“, „übererfüllt“ und „deutlich übererfüllt“ eingruppiert werden.
- In den Steckbriefen sind Haupt- und Zusatzanforderungen enthalten, von denen eine zu Beginn des Steckbriefes genannte Anzahl zur Erfüllung nachzuweisen ist.
- Die Hauptanforderungen sind für „erfüllt“ zwingend zu erfüllen. Die vier besonderen QNG-Anforderungen in der Stufe „Plus“ sind zwingend zu erfüllen.
- Es besteht in einigen Steckbriefen die Möglichkeit, eine Hauptanforderung durch zwei Zusatzanforderungen zu substituieren.
- Die Zusatzanforderungen erlauben die Darstellung höherer Qualitäten in den Stufen „übererfüllt“ und „deutlich übererfüllt“.
- QNG-„Premium“-Anforderungen können in bestimmten Steckbriefen durch Übererfüllung nachgewiesen werden.
- Alle Kriterien müssen bearbeitet und der Konformitätsbewertungsstelle durch einen Nachhaltigkeitskoordinator zur Prüfung vorgelegt werden. Der Zertifizierungsstelle sind alle Dokumentationsblätter bereitzustellen. Die als Hilfsmittel zur Verfügung gestellte Ordnerstruktur ist bei der Bereitstellung der Unterlagen zu nutzen.
- Für die Nachweisführung ist es zweckdienlich, Fotos bereitzustellen. Fotos illustrieren Gegebenheiten häufig besser als Beschreibungen, die Bewertungsfreundlichkeit steigt. Dies sind z.B. Fotos von Spielplätzen, Müllstandplätzen, barrierefreien Erschließung usw.
- Der Steckbrief 0.0.2 Beschreibung, Merkmale, Ziele ist ebenfalls auszufüllen und an die Zertifizierungsstelle zu geben.

**Hinweis zur Verwendung der Steckbriefversion:**

- Für die Prüfung gelten die auf der Website des Vereins [www.nawoh.de](http://www.nawoh.de) veröffentlichten Kriterien in der jeweils zum Datum der Antragstellung aktuellen Version.

**Hinweise zum Pre-Check**

- Mit der Anmeldung ist ein Pre-Checks einzureichen, der im QNG obligatorisch gefordert ist. Dazu stellt NaWoh ein obligatorisches Bearbeitungsformular zur Verfügung.
- Mit dem Pre-Check wird durch die NaWoh-Geschäftsstelle untersucht, ob ein Projekt die Zertifizierungskriterien voraussichtlich erfüllen können wird. Anders als die Konformitätsbewertung ist der Pre-Check auch eine Beratungsinstrument, das Antragsteller dabei unterstützt, schon im Vorfeld Planungsanpassungen vorzunehmen, interne Zielvereinbarungen für die weitere Bearbeitung festzulegen sowie die Bezugnahme auf in den Steckbriefen zugelassene Ausnahmen sowie schon veröffentlichte FAQ's und Auslegungen abzustimmen.

**Hinweise zur Personen-Haushalts-Größe (PHH-Größe) und zur Wohnungsliste:**

- Die PHH-Größe gibt die Anzahl der Bewohner bei vorgesehener Normalbelegung (nicht tatsächlicher Belegung) an. Sie ist für die Festlegung sowie die Bewertung der Anzahl und Größe von Fahrradstellplätzen, Stellplätzen für PKW, Stauraum, Freiflächen etc. wesentlich.
- In erster Linie ist das Wohnungsunternehmen bzw. der Bauherr dafür zuständig, die PHH-Größen dem Ersteller der Unterlagen (z.B. Nachhaltigkeitskoordinator) bereitzustellen. Der Ersteller der Unterlagen muss prüfen, dass keine bewusste Unterbelegung angegeben wird, die zur Verringerung gewisser Anforderungen führt.
- Alternativ ist von 1 bzw. 2 Personen in 1- bzw. 2-Zimmerwohnungen und ab 3-Zimmer Wohnungen von mindestens 2 Personen im ersten Individualraum (klassisch das Elternschlafzimmer), sowie zuzüglich 1 Person je jedem zusätzlichem Raum, der kleiner als 14qm ist, und zuzüglich 2 Personen je jedem zusätzlichem Raum, der größer als 14qm ist.
- Der Ersteller der Unterlagen muss prüfen, dass keine bewusste Unterbelegung angegeben wird, die zur Verringerung von Anforderungen führen könnte.

**Hinweise zur Verwendung angegebener DIN-Normen:**

- Nur die jeweils neueste Ausgabe einer Norm sollte angewendet werden, sofern sie nicht ausdrücklich mit einem Datum versehen ist.
- Dort, wo eine DIN-Norm (auszugsweise) zitiert ist, gilt die DIN-Norm insgesamt und nicht nur der Auszug der im Steckbrief niedergelegt ist.
- Etwaige Abweichungen vom Steckbrief sind mit der verwendeten DIN-Norm zu begründen.
- Zur richtigen Anwendung einer Norm ist ein erforderliches Verständnis von Nöten, sie sind nur für Fachkundige gedacht.

**Hinweise zu Abweichungen:**

- Unbedenkliche Abweichungen bei einzelnen Wohneinheiten sollen ein Projekt nicht gefährden. Deswegen sind Abweichungen untergeordneter Art zulässig. Wenn im jeweiligen Steckbrief nichts extra vermerkt ist, gelten Abweichungen als untergeordnet, wenn sie bei maximal 15 % der Wohneinheiten auftritt. Bei sehr großen Projekten sollte die Abweichung jedoch geringer sein. Zur Abweichungen ist eine Erläuterung (textlich und ggf. zeichnerisch) vorzulegen.

**Hinweise zur QNG-Aktualisierungen**

- Im Falle von Überarbeitungen der in Bezug genommenen besonderen und allgemeinen Anforderungen des Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) gilt für die jeweils zu beachtenden Anforderungen und Nachweisformen die jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung aktuelle Fassung.
- Die Versionsnummer und das Datum des Inkrafttretens sind in den QNG-Dokumenten benannt.

**Hinweise zur Entwicklung / grundsätzlichen Überarbeitungen von Zertifizierungsanforderungen**

- Die Festlegung von Zertifizierungsanforderungen erfolgt durch den/Programmbetreiber

**Hinweise zu Abweichungen:**

- Unbedenkliche Abweichungen bei einzelnen Wohneinheiten sollen ein Projekt nicht gefährden. Deswegen sind Abweichungen untergeordneter Art zulässig. Wenn im jeweiligen Steckbrief nichts extra vermerkt ist, gilt eine Abweichungen als untergeordnet, wenn sie bei maximal 15 % der Wohneinheiten auftritt. Bei sehr großen Projekten sollte die Abweichung jedoch geringer sein.
- Auf die Art und den Umfang von Abweichungen ist durch den Antragsteller bei der zur Zertifizierung einzureichenden Unterlagen hinzuweisen. Eine Erläuterung (textlich und ggf. zeichnerisch) ist jeweils vorzulegen.

**Hinweise zu Auslegungen**

- Auslegungen zu den Steckbriefanforderungen/Steckbriefen können von der Geschäftsstelle verfasst werden, wenn es zu Bau-, Wohn- oder Nutzungsformen Sonderfälle gibt, die so nicht in den Steckbriefen berücksichtigt werden konnten.
- Auslegungen dienen der einheitlichen Anwendung der Steckbriefe.
- Auslegungsaspekte ähneln den unten genannten Komplettmodernisierungen oder Wohnheimen und müssen den QNG-Vorgaben entsprechen. Der jeweilige Steckbrief wird nicht infrage gestellt.
- Die in den Auslegungen dargestellten Anforderungsintention/-level und Nachweisformen müssen gleichwertig zu den originalen Steckbriefanforderungen sein. Die Auslegungen sind nur in bestimmten, konkret zu beschreibenden Fällen anzuwenden.
- Um eine Gleichbehandlung aller Projekte zu erreichen und damit alle Zertifizierungsstellen und Nachhaltigkeitskoordinatoren einheitlich arbeiten, obliegt die Verfassung von Auslegungen allein der Geschäftsstelle des Vereins NaWoh als Programhalter.
- Die Geschäftsstelle stellt die Auslegungen auf ihrer Webpage zur Verfügung.

### Hinweise zu FAQ

- FAQ (Frequently asked/answered questions) bezeichnen nähere Definitionen zu bzw. Klärung uneindeutiger Steckbriefanforderungen, ohne dass eine Überarbeitung des Steckbriefes vonnöten wird. Dies betrifft z.B. Fälle, bei denen aufgrund der großen Unterschiedlichkeit und Komplexität von Bauvorhaben die in den Steckbriefen enthaltenen Anforderungsbeschreibungen nicht eindeutig im konkreten Fall anzuwenden sind.
- Um eine Gleichbehandlung aller Projekte zu erreichen und damit alle Zertifizierungsstellen und Nachhaltigkeitskoordinatoren einheitlich arbeiten, obliegt die Beantwortung von FAQ allein der Geschäftsstelle des Vereins NaWoh als Programmhalter.
- Die Geschäftsstelle stellt die FAQ auf ihrer Webpage zur Verfügung.

### Hinweise zu Wohnheimen

Sollte es sich bei dem Bauvorhaben um ein Wohnheim handeln, ist folgendes zu beachten:

- Unter Individualwohnheimplätzen werden Wohnungen verstanden, die jeweils über einen individuellen Wohnschlafraum, sowie Zugang zu einem Sanitärraum und zu einer Kochgelegenheit verfügen. Sie sind zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmt, ermöglichen die Führung eines eigenen Haushalts und sind in drei Wohnformen einzuteilen:
  - o Individualräume - mit je eigenem abschließbarem Zugang, aber ohne eigenen Sanitärraum und Kochbereich - von denen maximal 4 zu einer Wohngemeinschaft mit eigenem abschließbarem Zugang, einem Flurbereich, eine Sanitärraumausstattung und einem gemeinsamen Koch-Essbereich zusammengefasst sind.
  - o Individualräume in Einzelapartment mit eigenem abschließbarem Zugang, mit eigenem Sanitärraum und Kochbereich.
  - o Individualräume in Einzelapartments - mit eigenem abschließbarem Zugang, mit eigenem Sanitärraum und einem von verschiedenen Individualwohnheimplätzen gemeinsam genutzten Koch-/Essbereich - von denen bis zu 12 zu einer Wohngruppe zusammengefasst sein können.
- Beide Formen von Einzelapartments sollten eine Größe von 20 qm nicht unterschreiten. Ausnahmen sind zu begründen, für Einzelapartments ohne Kochbereich ist dabei aber die Nachrüstbarkeit eines solchen nachzuweisen.
- Auf Anfrage wird die NaWoh- Geschäftsstelle zu den von dieser anderen Wohnform betroffenen NaWoh 4.0 Steckbriefen eine Auslegung verfassen. Wenn nicht anders erwähnt, sind die Nachweise an die jeweils betreffenden Original-Steckbriefe anzulehnen.
- Alle nicht betroffenen Steckbriefe gelten weiterhin in der Grundversion.
- Verliehen wird ein NaWoh-Zertifikat mit dem Zusatz Wohnheim, das ausschließlich für die Nutzung als Wohnheim gilt. Spätere Umnutzungen sind damit nicht zertifiziert.
- Bei der Einreichung des Pre-Checks ist die Einstufung als Wohnheim anzumelden.

### Hinweise zu Komplettmodernisierungen

- Sollte es sich bei dem Bauvorhaben um eine Komplettmodernisierung entsprechend der Definition des QNG-Handbuches (im Stand vom 01.01.2023 Kapitel 9.1.5) handeln, sind die Merkmale und die Bilanzierungsregeln aus dem QNG-Dokument Anhang 3.1.1 zur ANLAGE 3 Bilanzierungsregeln für Wohngebäude zu beachten.
- Bei Komplettmodernisierungen in Gebäuden mit mehr als 5 Wohneinheiten sind zusätzlich die Steckbriefe 4.2.1 Bestandsanalyse und 4.2.2 Rückbaumaßnahme vollumfänglich zu berücksichtigen.
- Bei der Einreichung des Pre-Checks ist die Einstufung als Komplettmodernisierung anzumelden.

### Hinweise zu Nutzungsflächenanteil für Nichtwohnnutzungen

- In Anlehnung an die Technischen FAQ der KfW (KfW-TFAQ, BEG WG / BEG NWG, Bundesförderung für effiziente Gebäude - Änderungen sind zu beachten) gelten Gebäude nur dann als Wohngebäude, wenn sie "überwiegend (mehr als 50 % der Nutzfläche) zu Wohnzwecken genutzt" werden. Nur dann ist eine Zertifizierung durch NaWoh prinzipiell möglich.
- Wenn für den Nichtwohnanteil ein separater NWG-Förderantrag gestellt werden soll, und dafür die Erfassung durch die NaWoh-Zertifizierung erforderlich ist, darf der Nichtwohnanteil

Indikator	0.0.1 Wichtige Hinweise / Vorbemerkungen
-----------	--

- ENTWEDER 20% der Gesamt-Nutzflächen nicht überschreiten  
 ODER bei Gebäuden mit mindestens vier Vollgeschossen maximal die Erdgeschossflächen belegen.
- Nicht als Nichtwohnnutzung eingestuft werden „wohnähnliche Nutzungen“, die folglich auch betreffs der Anforderungen als Wohnnutzung zu behandeln sind. Wohnähnlich sind:
    - o Freiberufliche und freiberufsähnliche gewerbliche Nutzungen, die üblicherweise in Wohnungen stattfinden können. Dies trifft für alle Grundrisslösungen für Wohneinheiten zu, in deren Räumen ohne Umbauarbeiten Wohn- Oder andere Nutzungen stattfinden können. Alle NaWoh- und QNG-Anforderungen sind zu erfüllen.
    - o In Bezug auf das GEG, nach dem auch Wohn-, Alten- und Pflegeheime als Wohnnutzung gelten, können auch andere als dem direkten Wohnen vorbehaltene Flächen als "wohnähnlich" eingestuft werden, einschließlich ergänzender Service-Flächen in Wohnheimen, wie z.B. für Verwaltung, Pflege und Gemeinflächen usw. abgedeckt.
  - Für die Nichtwohnflächen, einschließlich solcher, die nicht als wohnähnlich gelten, sind die QNG-Bilanzierungsregeln für Wohngebäude (siehe Punkt "Umgang mit Sondernutzungen / Gewerbetellen") vollumfänglich zu beachten.
  - Für den Fall einer BEG-Förderung der Nichtwohnflächen, einschließlich solcher, die nicht als wohnähnlich gelten, sind für diese/zu belegenden Flächen die folgenden Steckbriefe nicht zu beachten:
    - o 1.1.1 Gemeinsame Wohnungsbereiche
    - o 1.1.2 Individuelle Aufenthaltsräume
    - o 1.1.3 Sanitärbereiche
    - o 1.1.4 Wohnungseigener Freibereich
    - o 1.2.1 nachbarlich geteilte Außen- und Innenbereiche
    - o 1.2.2 Mobilität und Stellplätze
    - o 1.2.3 Sicherheit
    - o 1.2.4 Entsorgung von Rest- und Wertstoffen
  - Bei den folgenden Steckbriefen ist zu gewährleisten, dass bei den Nachweisen eindeutig unterschieden wird zwischen den der Wohnnutzung und den anderen Nutzungen zugeordneten Anteilen, und dass die Steckbrief-Anforderungen für den Wohnungsanteil vollumfänglich und ohne Doppelnutzung nachgewiesen werden:
    - o 1.2.1 Nachbarlich geteilte Außen- und Innenbereiche
    - o .2.2 Mobilität und Stellplätze
    - o 1.2.4 Entsorgung von Rest- und Wertstoffen
  - Bei der Anmeldung des Projektes ist auf Nutzungsflächenanteile mit Nichtwohnnutzungen hinzuweisen.

#### Hinweise zu einem gemeinsamen Zertifikat für mehrere Gebäude

- Sollen durch den Antragsteller mehrere Gebäude unter einem gemeinsamen Zertifikat zusammengefasst werden, ist zu gewährleisten und nachzuweisen, dass:
  - o die Gebäude sich auf einem Grundstück befinden
  - o keine Realteilung vorgesehen ist
  - o die baurechtlichen Anforderungen über alle Gebäude gesamt betrachtet werden und die entsprechenden Steckbriefe summarisch zu beantworten sind,
  - o für alle Gebäude die gleichen Qualitätsanforderungen z. B. hinsichtlich Wärme- oder Schallschutz bestehen und sie durch die gleiche Haustechnik gemeinsam versorgt werden, sodass Bewertungen auf Gebäudeebene zu bearbeitender Steckbriefe für alle Gebäude gleich und gesamt gelten können.
- Vorgesehene Messungen (z. B. Luftdichtheit) sind für jeden Baukörper einzeln durchzuführen.
- Für alle auf Wohnungsebene zu bearbeitenden Steckbriefe sind die Wohnungstypen aller Gebäude zusammenzustellen und zu bearbeiten.
- Sonderfälle können im Einzelnen geprüft werden. Auf dem Zertifikat ist zu vermerken, dass es nur für die Gebäudegruppe als Ganzes und nicht für die einzelnen Gebäude gilt.
- Das Zertifikat gilt nur für die Dauer des juristischen Zusammenhalts der Gebäudegruppe.
- Bei der Anmeldung des Projektes ist auf die Absicht, mehrere Gebäude unter einem gemeinsamen Zertifikat zusammenzufassen, hinzuweisen.
- Mit der Unterschrift ist zu bestätigen, dass die gemeinsam zertifizierten Objekte alle obengenannten Anforderungen einhalten.



**Anlage - Grunddaten der Zertifizierung und des zertifizierten Gebäudes im Rahmen der Siegelmeldung an die Geschäftsstelle nachhaltiges Bauen des Bundes**

**Zertifikats-ID der Zertifizierungsstelle**

█

**1. Grunddaten der Zertifizierung**

QNG-Siegelvariante

█

Datum der Antragstellung auf Zertifizierung

█

Datum der Zertifizierungsentscheidung

█

Zertifizierungsstelle

█

verwendetes registriertes Bewertungssystem

█

erteiltes Zertifikat des verwendeten registrierten Bewertungssystems

█

**2. Grunddaten des Gebäudes**

Bundesland des Standorts

█

Fertigstellungsjahr

█

Netto-Raumfläche (NRF (R)) nach DIN 277:2021-08

█ m<sup>2</sup>

Brutto-Grundfläche (BGF (R)) nach DIN 277:2021-08

█ m<sup>2</sup>

Brutto-Rauminhalt (BRI) nach DIN 277:2021-08

█ m<sup>3</sup>

Wohnfläche

█

Gewerbefläche

█

Anzahl der Obergeschosse

█

Anzahl der Untergeschosse

█

Anzahl PKW-Stellplätze im Gebäude

█

Anzahl Wohneinheiten im Gebäude

█

Anzahl Arbeitsplätze im Gebäude

█

Art der Gewerbeflächen im Gebäude

█

Treibhausgasemissionen baulicher Teil im Gebäudelebenszyklus  
(Summe der Module A1 bis A3, B4, C3, C4)

█ kg CO<sub>2</sub> Äqu./m<sup>2</sup><sub>NRF</sub> a  
█ kg CO<sub>2</sub> Äqu./m<sup>2</sup><sub>BGF</sub> a

Treibhausgasemissionen im Betrieb und Nutzung  
(Summe der Module B6.1, B6.2 und B6.3)

█ kg CO<sub>2</sub> Äqu./m<sup>2</sup><sub>NRF</sub> a  
█ kg CO<sub>2</sub> Äqu./m<sup>2</sup><sub>BGF</sub> a

Treibhausgasemissionen baulicher Teil, Betrieb und Nutzung im Gebäudelebenszyklus  
(gesamt)

█ kg CO<sub>2</sub> Äqu./m<sup>2</sup><sub>NRF</sub> a  
█ kg CO<sub>2</sub> Äqu./m<sup>2</sup><sub>BGF</sub> a

Anforderungswert 1 für Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus

█ kg CO<sub>2</sub> Äqu./m<sup>2</sup><sub>NRF</sub> a

Anforderungswert 2 für Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus

█ kg CO<sub>2</sub> Äqu./m<sup>2</sup><sub>NRF</sub> a

Erfüllung der Anforderung Treibhausgasemissionen (keine / 1 / 2)

█

Primärenergiebedarf nicht erneuerbar baulicher Teil im Gebäudelebenszyklus  
(Summe der Module A1 bis A3, B4, C3, C4)

█ kWh/(m<sup>2</sup><sub>NRF</sub> a)  
█ kWh/(m<sup>2</sup><sub>BGF</sub> a)

Primärenergiebedarf nicht erneuerbar im Betrieb und Nutzung  
(Summe der Module B6.1, B6.2 und B6.3)

█ kWh/(m<sup>2</sup><sub>NRF</sub> a)  
█ kWh/(m<sup>2</sup><sub>BGF</sub> a)

Primärenergiebedarf nicht erneuerbar baulicher Teil, Betrieb und Nutzung im  
Gebäudelebenszyklus (gesamt)

█ kWh/(m<sup>2</sup><sub>NRF</sub> a)  
█ kWh/(m<sup>2</sup><sub>BGF</sub> a)

Anforderungswert 1 für Primärenergiebedarf nicht erneuerbar im  
Gebäudelebenszyklus

█ kWh/(m<sup>2</sup><sub>NRF</sub> a)

**Fortsetzung Anlage - Grunddaten der Zertifizierung und des zertifizierten Gebäudes im Rahmen der Siegelmeldung an die Geschäftsstelle nachhaltiges Bauen des Bundes**

Anforderungswert 2 für Primärenergiebedarf nicht erneuerbar im Gebäudelebenszyklus	■ kWh/(m <sup>2</sup> <sub>NRF</sub> a)
Erfüllung der Anforderung Primärenergiebedarf nicht erneuerbar (keine / 1 / 2)	■
Primärenergiebedarf nach GEG	■ kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle Hr'	■ W/(m <sup>2</sup> ·K)
Eigendeckungsrate regenerative Energie gemäß Monatsbilanzverfahren nach GEG	■ kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Bauwerksmasse gemäß LCA	■ kg/(m <sup>2</sup> <sub>NRF</sub> ·a) ■ kg/(m <sup>2</sup> <sub>BGF</sub> ·a)
Anteilige Bauwerksmasse nachwachsender Rohstoffe gemäß LCA	■ kg/(m <sup>2</sup> <sub>NRF</sub> ·a) ■ kg/(m <sup>2</sup> <sub>BGF</sub> ·a)
Dokumentation der eingesetzten Kältemittel (Bezeichnung / Füllmenge in kg)	■ / ■ kg ■ / ■ kg ■ / ■ kg

**Hinweise zu Steckbrief-Versionierung und erfolgten Anpassungen**

(in Anlehnung an die Vorgaben in 'NaWoh-Prozessdokumentation laufender Programmaktualisierung - pflege -validierung' und NaWoh-'Qualitätsmanagementhandbuch', Dokumentenlenkung)

Bezeichnungslogik:

**NaWoh V4.0 / 0.0.1 -AA , Stand 06.05.2024**

Versionsnummer/Steckbriefnummer-Steckbriefstand, Änderungsdatum

- Änderung Vor-Punktstelle 4.0, 5.0 usw., den ganzen Steckbriefsatz und Programm betreffend: Tiefgehende Überarbeitungen mit DAkKS-Abstimmungsbedarf
- Änderung Nach-Punktstelle 4.0, 4.1 usw., den ganzen Steckbriefsatz betreffend: Korrekturen und Anpassungen.
- Änderung Doppelbuchstabe AA, AB usw., für den konkreten Steckbrief, für Anpassungen im Steckbrief ohne Beeinflussung der Änderungsniveaus
- Änderung NUR DES Datum, für den konkreten Steckbrief, rein redaktionelle Änderungen

**Änderungshistorie in zeitl. Reihenfolge, übergreifend – für Details siehe einzelne Steckbriefe**

**NaWoh V4.0/2.1.3-AA, 24.07.2024** Benennung verwendeter Regelwerke in Excel-Hilfsmittel

**NaWoh V4.0/2.2.1-AA, 24.07.2024** Anstatt Dokumenten-Link Link zur Dokumentenübersicht

**NaWoh V4.0/2.3.2-AA, 24.07.2024** Hinweis auf Zurverfügungstellung von benanntem Hilfsmittel

**NaWoh V4.0/1.3.1-AA, 19.07.2024** Barrierefreiheit; Verweis auf neues QNG-Handreichung-Dokument

**Der Datumstand des Gesamt-Steckbriefsatzes beruht auf der letzten hier aufgeführten Änderung**

**Änderungshistorie (dieses Steckbriefs)**

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 0.0.1-AA	06.05.2024	Stand DAkKS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout. (Die <i>Zuordnung zu den Schutzziele des Nachhaltigen Bauens</i> wurde im Rahmen des Akkreditierungsverfahrens ergänzt.)	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser
NaWoh 4.0 / 0.0.1-AA	24.07.2024	Nachtrag der Hinweise zur Steckbrief-Versionierung und der Liste erfolgten Anpassungen	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser



# Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.1.1 Gemeinsame Wohnbereiche</b>

**Beschreibung des Indikators**

Die gemeinsamen Wohnbereiche dienen verschiedenen Aktivitäten, die teils in spezifischen Bereichen, teil flexibel verortet werden können sollten. Neben Kochen und Essen umfassen diese auch Individuelles und gemeinsames Entspannen und Kommunizieren, das Empfangen von Besuchern, Arbeiten und wechselseitiges Sorgen. Wohn-, Koch-, bzw. Essbereiche sind auszuweisen, können aber verschieden kombiniert werden. Dabei sind für alle Bereiche jeweils bestimmte funktionale Anforderungen, Ausstattungen, Bewegungsflächen usw. einzuhalten. Neben den funktionalen Anforderungen sind auch die räumlichen und visuellen Beziehungen zwischen Wohn-, Koch-, bzw. Essbereich und den anderen Flächen eine wichtige Voraussetzung für Nutzerzufriedenheit. Die gemeinsamen Aufenthaltsräume innerhalb der Wohnungen sollten verschieden möblierbar und flexibel anpassbar sein. Wohnungsspezifische Abstellflächen inner- und außerhalb der Wohneinheiten müssen vorgehalten werden.

**Methode**

Keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden  
3-stufige Bewertung

Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt.

<b>deutlich übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 10 weitere Anforderungen erfüllt
<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 8 weitere Anforderungen erfüllt
<b>erfüllt</b>	13 der 14 Hauptanforderungen sind erfüllt. 1 Hauptanforderung kann, sofern sie nicht baurechtlich gefordert ist, durch 2 Zusatzanforderungen kompensiert werden.
	Die Anforderungen an 'Flexibilität und Anpassungsfähigkeit' sind in den Steckbriefen 1.1.1, 1.1.2, 3.1.2 und 4.1.1 erfasst. Von den insgesamt 18 Zusatzanforderungen der Steckbriefe 1.1.1, 1.1.2, 3.1.2 und 4.1.1 sind über alle diese Steckbriefe hinweg 8 zu erfüllen und in das Bewertungsdokument zu übertragen. Siehe Erläuterungen in Steckbriefen 0.0.1 und 3.1.1.

**Hinweise**

In begründeten Ausnahmefällen können Abweichungen von den Anforderungen zugelassen werden, sofern die grundsätzliche Funktionalität erhalten bleibt. Dazu ist eine Erläuterung (textlich und zeichnerisch) vorzulegen.

**Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau**

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriterienegruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.1.1 Gemeinsame Wohnbereiche</b>

Anf.Nr	Übergreifende Anforderungen	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises																												
111.01	Die gemeinsamen Aufenthaltsräume für Koch-, Ess- bzw. Wohnbereiche haben eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40. Die in der am Standort geltenden Bauordnung geforderte minimale Raumhöhe ist eingehalten.	Raumhöhe	X		Schnittzeichnung																												
					Auszug geltende Bauordnung																												
111.02	Sollte die Wohneinheit über einen Laubengang erschlossen und unmittelbar über einen gemeinsamen Aufenthaltsraum betreten werden, ist ein Windschutz (z.B. Windfang, Vorhang o.a.) vorhanden.	Ausstattung	X		Grundrisse der über den Laubengang erschlossenen Wohnungstypen mit markiertem Windfang																												
111.03	In der Wohnung bestehen folgende Stellmöglichkeiten für Hochschrank-Module mit den Mindestmaßen l x b x h = 60 x 60 x 200m <table border="1"> <tr> <td>PHH</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>St.pl.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> </table> Bei Einhaltung der Grundfläche kann die Breite auf höchstens 40 cm reduziert werden Darüber hinaus sind für alle Wohnungstypen wie folgt weitere Module außer- oder innerhalb der Wohnungen ausgewiesen. <table border="1"> <tr> <td>PHH</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>St.pl.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> </table>	PHH	1	2	3	4	5	6	St.pl.	1	1	1	2	2	2	PHH	1	2	3	4	5	6	St.pl.	1	1	2	2	3	4	Abstellflächen	X		Grundrisse aller Wohnungstypen mit Möblierungseintrag
		PHH	1	2	3	4	5	6																									
St.pl.	1	1	1	2	2	2																											
PHH	1	2	3	4	5	6																											
St.pl.	1	1	2	2	3	4																											
Geschossgrundriss mit Abstellräumen, samt zugehörigen Wohnungsbezeichnungen																																	
111.04	In der Wohnung ist ein Waschmaschinenstellplatz ausgewiesen. Alternativ sind diese in den nachbarlich geteilten Innenbereichen (siehe Steckbrief 1.2.1) ausgewiesen.	Ausstattung	X		Grundrisse der Wohnungstypen mit Waschmaschinenstellplatz																												
111.05	Bewegungsflächen vor Möbeln bzw. deren Abstandsflächen zueinander und zu Wänden sind wie in dem Hilfsmittel Bewegungsflächen illustriert eingehalten. Diese können sich mit den Bewegungsflächen entlang anderer Möbel überlagern.	Bewegungsfläche	X		Entsprechung mit Hilfsmittel Bewegungsflächen																												
111.06	Vom Koch-, Ess- bzw. Wohnbereich besteht eine direkte Sichtbeziehung und Verbindung zum Freibereich.	Lage, Beziehung		X	Grundrisse der Wohnungstypen																												
111.07	Vom Koch-, Ess- bzw. Wohnbereich besteht eine direkte Sichtbeziehung zum Wohnungseingang.	Lage, Beziehung		X	Grundrisse aller Wohnungstypen																												
111.08	Eine Spielfläche von mindestens 2.5qm ermöglicht eine kindsgerechte Nutzung der gemeinsamen Aufenthaltsräume. Diese kann sich mit den sonstigen Bewegungsflächen überschneiden.	Größe		X	Grundrisse aller Wohnungstypen																												
111.09	Alle individuellen Aufenthaltsräume sind separat über eine nutzungsneutrale Zone (Flur, oder bei offenem Grundriss vergleichbarer, theoretisch abtrennbarer Bereich) erschließbar.	Lage, Beziehung		X	Grundrisse aller Wohnungstypen																												
111.10	Die Abstellbereiche außerhalb der Wohnung liegen - zur Bau- bzw. Mietkostensparnis - nicht in einem Untergeschoss.	Lage		X	Geschossgrundriss mit Abstellräumen samt zugehöriger Wohnungsbezeichnung.																												

**Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau**

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.1.1 Gemeinsame Wohnbereiche</b>

Anf.Nr	Übergreifende Anforderungen	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises																					
111.11	Im Koch-, Ess- bzw. Wohnbereich besteht zusätzlich Platz für einen Arbeitsbereich (Tisch mind. 80x120cm).	Flexibilität und Anpassungsfähigkeit		X	Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Eintrag der Möblierung																					
<b>Spezifische Anforderungen an den Wohnbereich</b>		<b>Aspekt</b>	<b>Hauptanforderungen</b>	<b>Zusatzanforderungen</b>	<b>Art des Nachweises</b>																					
111.12	Mindestens ein Raum in den Wohnungen eignet sich für die Unterbringung eines Wohnbereiches. In 1-Zimmerwohnungen ist die Nutzbarkeit als Wohn-, Koch-, Ess- und Schlafbereich (Bett oder Schlafsofa 90x200cm) über die genannten Möblierungen zu belegen.	Vorhandensein	X		Grundrisse aller Wohnungstypen																					
111.13	Folgende mindestens notwendige Möblierungen sind ausgewiesen. <table border="1" data-bbox="236 1025 794 1294"> <tr> <td>Wohnungsgröße gem. Zimmerzahl</td> <td>1</td> <td>1.5</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Sesselmodule B70xT80cm, als 1- oder Mehr-Sitzer</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Schrankmodule 90 x 45</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> </table>	Wohnungsgröße gem. Zimmerzahl	1	1.5	2	3	4	5	Sesselmodule B70xT80cm, als 1- oder Mehr-Sitzer	2	2	3	4	4	4	Schrankmodule 90 x 45	1	1	2	3	3	3	Möblierung	X		Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Eintrag der Möblierung
Wohnungsgröße gem. Zimmerzahl	1	1.5	2	3	4	5																				
Sesselmodule B70xT80cm, als 1- oder Mehr-Sitzer	2	2	3	4	4	4																				
Schrankmodule 90 x 45	1	1	2	3	3	3																				
<b>Flexibilität und Anpassungsfähigkeit des Wohnbereichs</b>																										
111.14	Es bestehen eine alternative Möglichkeit, den Wohnbereich mit der nachzuweisenden Möblierung zu belegen.	Flexibilität und Anpassungsfähigkeit		X	Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Eintrag der alternativen Möblierung																					
<b>Spezifische Anforderungen an den Kochbereich</b>																										
111.15	Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kochbereich. In 1-Zimmerwohnungen ist die Nutzbarkeit als Wohn-, Koch-, Ess- und Schlafbereich über die genannten Moeblierungen zu belegen.	Vorhandensein	X		Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Eintrag des Kochbereichs																					
111.16	Sollten Kochbereiche kein ihnen unmittelbar zugeordnetes Fenster zum Lüften haben, ist eine wirksame technische Lüftung gewährleistet.	Ausstattung/Lage	X		Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Entlüftungsvariante																					
111.17	Die Kochbereiche sind von Aufenthaltsräumen, die für Schlaf-funktionen ausgewiesen sind, räumlich getrennt. Einzimmer-wohnungen sind von dieser Anforderung ausgenommen.	Lage	X		Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Eintrag des Kochbereichs																					

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.1.1 Gemeinsame Wohnbereiche</b>

Anf.Nr	Spezifische Anforderungen an den Kochbereich	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
111.18	Folgende mindestens notwendigen Stellflächenlängen und Möblierungen sind ausgewiesen. Dies gilt auch, wenn die Küchenausstattung nicht bauseits gestellt wird. <ul style="list-style-type: none"> <li>– Stellflächen-Tiefe 60+5cm zur Wand, Übereck-Anordnung möglich,</li> <li>– Module 60x60cm: Kühlschrank, Herd-Backofen-Kombi mit Dunstabzugshaube</li> <li>– Modul 60x90cm: Spüle incl. Abtropffläche und Abfall im Unterbau.</li> <li>– Nutzbare Arbeitsfläche: mind. 1,2 m (bis 3-PHH) bzw. 1,8 m (ab 4-PHH).</li> </ul> In 1-Zimmerwohnungen sind alternativ Pantry-Küchen zulässig, sofern in der Grundfläche die Funktionen Spülen, Abtropfen, Kochen und Abstellen/Arbeiten abgebildet sind.	Möblierung	<b>X</b>		Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Eintrag der Möblierung
111.19	Bei allen nicht barrierefreien Wohnungen sind entlang der Arbeitsflächen mind. 120 cm Breite als Bewegungsfläche vorgehalten.	Bewegungsfläche	<b>X</b>		Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Eintrag der Möblierung
	<b>Spezifische Anforderungen an den Kochbereich</b>	<b>Aspekt</b>	<b>Hauptanforderungen</b>	<b>Zusatzanforderungen</b>	<b>Art des Nachweises</b>
111.20	Der Kochbereich liegt direkt an Außenfassade und hat ein eigenes Fenster .	Lage		<b>X</b>	Grundrisse aller Wohnungstypen
111.21	Platz und Anschluss für das Aufstellen einer Spülmaschine sind vorhanden.	Größe Ausstattung		<b>X</b>	Grundrisse aller Wohnungstypen
111.22	Eine Lage des Kochbereiches in der Nähe des Wohnungseingangs ist gegeben.	Lage		<b>X</b>	Grundrisse aller Wohnungstypen
111.23	Ein direkter Bezug des Kochbereiches zum privaten Freibereich ist gegeben.	Lage		<b>X</b>	Grundrisse aller Wohnungstypen
	<b>Spezifische Anforderungen an den Essbereich</b>				
111.24	Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Essbereich mit direktem Tageslichtbezug. In 1-Zimmerwohnungen ist die Nutzbarkeit als Wohn-, Koch-, Ess- und Schlafbereich über die genannten Möblierungen zu belegen.	Vorhandensein	<b>X</b>		Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Eintrag der Möblierung
111.25	Für jeden Aufenthaltsraum einer Wohnung ist mind. ein Sitzplatz an gemeinsamen Essplatz mit folgenden Maßen ausgewiesen: Tisch-Gedeckfläche pro Person 60x40cm. Stühle pro Person, mit Tisch-Ansitzbreite 65 cm und Stuhltiefe inkl. Bewegungsfläche 50 cm ab Tischkante.	Möblierung	<b>X</b>		Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Eintrag der Möblierung
111.26	Zusätzlich zur Grundausstattung laut PHH bestehen mindestens zwei zusätzliche Plätze für Gäste.	Größe		<b>X</b>	Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Eintrag der Möblierung
111.27	Der Essbereich und Kochbereiche schließen in einer Wohnküche direkt aneinander an.	Lage		<b>X</b>	Grundrisse aller Wohnungstypen

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.1.1 Gemeinsame Wohnbereiche</b>

Anf.Nr	Spezifische Anforderungen an den Essbereich	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
111.28	Zum Essbereich besteht - sofern außerhalb des Kochbereiches gelegen - ein direkter visueller Bezug (z.B. Durchreiche).	Lage		X	Grundrisse aller Wohnungstypen
111.29	Es bestehen eine alternative Möglichkeit, den Essbereich anderszu möblieren als in der ersten Nachweisvariante vorgesehen	Flexibilität und Anpassungsfähigkeit		X	Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Eintrag der alternativen Möblierung



QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.1.1 Gemeinsame Wohnbereiche</b>

### Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 1.1.1-AA	06.05.2024	Stand DAkkS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser

# Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.1.2 Individuelle Aufenthaltsräume</b>

**Beschreibung des Indikators**

Individuelle Aufenthaltsräume für ein oder mehrere Personen sind nicht nur Schlaf- und Rückzugsräume, sondern werden auch als Kommunikations-, Arbeits-, Lese- oder Spielorte genutzt. Sie sollten so, wenn möglich, eine nutzungsneutrale Raumgröße und -proportion haben, um auch auf sich ändernde Anforderungen jetziger und zukünftiger Bewohner reagieren zu können. Ein wichtiger Aspekt ist die Wahrung der Privatsphäre, insbesondere bei offenen Grundrisskonzepten, die gleichermaßen dem gegenseitigen Kontakt der Bewohner, aber auch der Platzersparnis dienen können. Die Anforderungen an Tagesbelichtung, Belüftung und Raumhöhe gleichen denen der gemeinsamen Aufenthaltsräume.

**Methode**

Keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden  
3-stufige Bewertung

Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt.

<b>deutlich übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 5 weitere Anforderungen erfüllt.
<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 3 weitere Anforderungen erfüllt.
<b>erfüllt</b>	4 der 5 Hauptanforderungen sind erfüllt. 1 Hauptanforderung kann, sofern sie nicht baurechtlich gefordert ist, durch 2 Zusatzanforderungen kompensiert werden.
	Die Anforderungen an 'Flexibilität und Anpassungsfähigkeit' sind in den Steckbriefen 1.1.1, 1.1.2, 3.1.2 und 4.1.1 erfasst. Von den insgesamt 18 Zusatzanforderungen der Steckbriefe 1.1.1, 1.1.2, 3.1.2 und 4.1.1 sind über alle diese Steckbriefe hinweg 8 zu erfüllen und in das Bewertungsdokument zu übertragen. Siehe Erläuterungen in Steckbriefen 0.0.1 und 3.1.1.

**Hinweise**

In begründeten Ausnahmefällen können Abweichungen von den Anforderungen zugelassen werden, sofern die grundsätzliche Funktionalität erhalten bleibt. Dazu ist eine Erläuterung (textlich und zeichnerisch) vorzulegen.

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.1.2 Individuelle Aufenthaltsräume</b>

	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises															
112.01	Die individuellen Aufenthaltsräume haben eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 und haben eine direkte Tageslichtverbindung. Die in der am Standort geltenden Bauordnung geforderte minimale Raumhöhe ist eingehalten.	Komfort, Gesundheit	X		Grundrisse aller Wohnungstypen Schnittzeichnung Auszug geltende Bauordnung															
112.02	Keiner der individuellen Aufenthaltsräume wird ausschließlich über einen anderen individuellen Aufenthaltsraum betreten.	Komfort, Privatsphäre	X		Grundrisse aller Wohnungstypen															
112.03	Folgende Minimalmöblierung kann in allen individuellen Aufenthaltsräumen aufgestellt werden: <table border="1" data-bbox="242 884 820 1243"> <thead> <tr> <th></th> <th>Möbelstellflächen B x T 1-Personen-Zimmer</th> <th>Möbelstellflächen B x T 2-Personen-Zimmer</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bett</td> <td>90x200cm</td> <td>2 mal 90x200cm (Einzel) bzw. 1 mal 180x200 (Doppel)</td> </tr> <tr> <td>Kleiderschrank</td> <td>90x65cm</td> <td>2x 90x65 cm</td> </tr> <tr> <td>Arbeitstisch</td> <td>100x60cm</td> <td>2x 100x60 cm (wenn kein Doppelbett)</td> </tr> <tr> <td>Stuhl</td> <td>45x55 cm</td> <td>2x 45x55cm (wenn kein Doppelbett)</td> </tr> </tbody> </table>		Möbelstellflächen B x T 1-Personen-Zimmer	Möbelstellflächen B x T 2-Personen-Zimmer	Bett	90x200cm	2 mal 90x200cm (Einzel) bzw. 1 mal 180x200 (Doppel)	Kleiderschrank	90x65cm	2x 90x65 cm	Arbeitstisch	100x60cm	2x 100x60 cm (wenn kein Doppelbett)	Stuhl	45x55 cm	2x 45x55cm (wenn kein Doppelbett)	Größe	X		Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Eintrag der Möblierung
	Möbelstellflächen B x T 1-Personen-Zimmer	Möbelstellflächen B x T 2-Personen-Zimmer																		
Bett	90x200cm	2 mal 90x200cm (Einzel) bzw. 1 mal 180x200 (Doppel)																		
Kleiderschrank	90x65cm	2x 90x65 cm																		
Arbeitstisch	100x60cm	2x 100x60 cm (wenn kein Doppelbett)																		
Stuhl	45x55 cm	2x 45x55cm (wenn kein Doppelbett)																		
112.04	Bewegungsflächen vor Möbeln bzw. deren Abstandsflächen zueinander und zu Wänden sind wie in dem Hilfsmittel Bewegungsflächen illustriert eingehalten.	Größe	X		Entsprechung mit Hilfsmittel Bewegungsflächen															
112.05	In Wohnungen mit mindestens 3 Zimmern wird in mindestens einem Raum zusätzlich eine Spielfläche von mindestens 2.5qm nachgewiesen. Diese kann sich mit den Bewegungsflächen überschneiden.	Größe	X		Eintrag in Grundrissen aller Wohnungstypen															
112.06	Individuelle Aufenthaltsräume sind nicht ausschließlich nach Norden orientiert.	Komfort, Gesundheit		X	Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Nordpfeil															
112.07	Sollten individuelle Aufenthaltsräume nicht über einen Flurbereich betreten werden, haben die betreffenden Zimmertüren einen Rw-Wert $\geq 27$ dB.	Komfort, Privatsphäre		X	Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Markierung der Türen Produktdatenblatt															
112.08	Sollten individuelle Aufenthaltsräume nicht über einen flurähnlichen Bereich betreten werden, wird beim Betreten des Raumes durch andere ein erster Blickschutz der Privatsphäre des Raumnutzers durch die Richtung des Türschlages bzw. das Türblatt gewährleistet	Komfort, Privatsphäre		X	Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Türschlängen															

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.1.2 Individuelle Aufenthaltsräume</b>

	Flexibilität und Anpassungsfähigkeit der individuellen Aufenthaltsräume	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
112.09	Für alle Individualräume wird <u>mit jeweils einer alternativen Möblierung</u> Nutzungsneutralität nachgewiesen werden: z.B. als Kinderzimmer, für Möblierungen mit Doppelbett und Schrank, , als Arbeitsraum oder für ein erwachsenes Individuum in Wohngemeinschaft (mit Einzelbett, Schrank, Sessel und Arbeitstisch).	Nutzungsneutralität		X	Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Eintrag der alternativen Möblierung
112.10	Für alle Individualräume wird <u>mit jeweils zwei alternativen Möblierungen</u> Nutzungsneutralität nachgewiesen werden	Nutzungsneutralität		X	Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Eintrag der alternativen Möblierung
112.11	Eine Mindestbreite von 340cm ist für alle individuellen Aufenthaltsräume eingehalten, um eine flexible Möblierung zuzulassen	Nutzungsneutralität		X	Grundrisse aller Wohnungstypen
112.12	Durch Verwendung nicht-tragender Trennwände können aneinander gelegene individuelle Aufenthaltsräume zusammengeschaltet und bei Bedarf wieder geteilt werden.	Flexibilität		X	Grundrisse aller Wohnungstypen
112.13	Zur Ermöglichung einer flexibleren Nutzung der individuellen Aufenthaltsräume können die nachzuweisenden Kleiderschrankmodule für mindestens einen Raum auch im Flurbereich aufgestellt werden.	Flexibilität		X	Grundrisse aller Wohnungstypen

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.1.2 Individuelle Aufenthaltsräume</b>

### Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 1.1.2-AA	06.05.2024	Stand DAkkS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser



# Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.1.3 Sanitärbereiche</b>

**Beschreibung des Indikators** Die Sanitärbereiche bieten den Bewohnern einer Wohnung den notwendigen Umfang, Raum und Ausstattung für die individuelle Körperpflege und -hygiene. Sie sollten hinreichend belüftet, sicher und komfortabel nutzbar sein und sollten möglichst ungestört betreten werden können.

**Methode** Keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden  
3-stufige Bewertung

Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt. Inhalt ist die Nutzungsqualität der Sanitärbereiche.

<b>deutlich übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 6 weitere Anforderungen erfüllt
<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 4 weitere Anforderungen erfüllt
<b>erfüllt</b>	3 der 3 Hauptanforderungen sind erfüllt

**Hinweise** In begründeten Ausnahmefällen können Abweichungen von den Anforderungen zugelassen werden, sofern die grundsätzliche Funktionalität erhalten bleibt. Dazu ist eine Erläuterung (textlich und zeichnerisch) vorzulegen.

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.1.3 Sanitärbereiche</b>

Anf.Nr	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises																											
113.01	Jede Wohnung verfügt über mindestens einen, ab einer Personenhaushaltszahl PHH von 6 über zwei Sanitärräume, mit mindestens folgenden Ausstattungen (Toilette WC, Waschbecken WB, Badewanne BW, Dusche DU).  <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>PHH Na-woh</th> <th>1. Raum</th> <th>WC</th> <th>WB</th> <th>BW o. DU</th> <th>2. Raum</th> <th>WC</th> <th>WB</th> <th>BW o. DU</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-5</td> <td>x</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>6-7</td> <td>x</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>x</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	PHH Na-woh	1. Raum	WC	WB	BW o. DU	2. Raum	WC	WB	BW o. DU	1-5	x	1	1	1	-	-	-	-	6-7	x	1	1	1	x	1	1	1	Vorhanden- sein, Aus- stattung	<b>X</b>		Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Eintrag der Sanitärobjekte  Wohnungsliste
PHH Na-woh	1. Raum	WC	WB	BW o. DU	2. Raum	WC	WB	BW o. DU																								
1-5	x	1	1	1	-	-	-	-																								
6-7	x	1	1	1	x	1	1	1																								
113.02	Auch bei einer PHH-Zahl von 4 ist das WC, mit einem zusätzlichen Handwaschbecken, räumlich getrennt	Vorhanden- sein, Aus- stattung		<b>X</b>	Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Eintrag der Sanitärobjekte  Wohnungsliste																											
113.03	Bewegungsflächen vor Ausstattungsgegenständen sowie deren Stellflächen bzw. Abstandsflächen zueinander und zu Wänden sind wie in dem Hilfsmittel Bewegungsflächen illustriert eingehalten	Bewegungs- fläche	<b>X</b>		Beachtung Hilfs- mittel Bewegungs- flächen																											
113.04	Bei fensterlosen Sanitärräumen ist eine wirksame Lüftung gewährleistet.	Ausstattung	<b>X</b>		Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Eintrag Entlüftung																											
113.05	Zum komfortablen, nutzungssicheren Gebrauch sind in den Sanitärräumen spritzfeste Wandbeläge (z.B. Fliesen, Anstrich) bis 2m Höhe vorhanden	Ausstattung		<b>X</b>	Vergabenachweis, Lieferschein bzw. Leistungsnachweis																											
113.06	Eine Stellfläche für einen Schrank, z.B. für Arzneimittel, Handtücher und Reinigungsmittel o.ä., ist vorhanden.	Ausstattung		<b>X</b>	Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Eintrag der Möblierung																											
113.07	Zur besseren Rutschhemmnis entsprechen die Bodenbeläge in den Sanitärräumen mindestens der Bewertungsgruppe R10 nach DIN 51130 oder der Bewertungsgruppe B nach DIN 51097/GUV.85.27.	Sicherheit		<b>X</b>	Produktdatenblatt																											
113.08	Installationsleitungen und Sanitärelemente werden aus schallschutztechnischen Gründen nicht an den Wänden zu den individuellen Aufenthaltsräumen geführt.	Lage		<b>X</b>	Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Eintrag Sanitärinstallation																											
113.09	Ein Teil der Sanitärräume liegt an der Außenfassade und weist offenbare Fenster auf.	Lage		<b>X</b>	Grundrisse aller Wohnungstypen																											

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.1.3 Sanitärbereiche</b>

Anf.Nr	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
113.10	Der Verzicht auf Badewannen zugunsten von Duschen dient der Raum-, Wasser- und Energieersparnis und ermöglicht den Bewohnern so ein nachhaltiges Nutzerverhalten.	Ökologie		X	Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Eintrag der Möblierung
113.11	Unterschiedliche Nassräume, wie Koch- und Sanitärbereiche, sind aus ökonomischen Gründen an <b>gemeinsamen Installationswänden</b> zusammengeschaltet, und tragen so zu Ökonomie und Bezahlbarkeit des Wohnens bei.	Ökonomie		X	Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Eintrag Sanitärinstallation
113.12	Unterschiedliche Nassräume, wie Koch- und Sanitärbereiche, sind aus ökonomischen Gründen an <b>gemeinsamen vertikalen Installationsschächten</b> zusammengeschaltet, und tragen so zu Ökonomie und Bezahlbarkeit des Wohnens bei.	Ökonomie		X	Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Eintrag Sanitärinstallation



QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.1.3 Sanitärbereiche</b>

### Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 1.1.3-AA	06.05.2024	Stand DAkkS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser



**Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau**

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.1.4 Wohnungseigene Freibereiche</b>

**Beschreibung des Indikators** Der wohnungseigene Freibereich ermöglicht den Bewohnern, die gemeinsamen Aufenthaltsbereiche einer Wohneinheit vor allem in der wärmeren Jahreszeit nach außen zu erweitern. Als zusätzliches Raumangebot ermöglicht er unterschiedliche Verwendungen wie z.B. als Ess-, Arbeits- oder Leseplatz, als Spielbereich, zur Entspannung oder zum Empfangen von Gästen. Gleichzeitig ist er auch eine potenzielle Schnittstelle zwischen privaten und nachbarlich geteilten Bereichen. Dabei sollte aber die Privatsphäre so weit wie möglich geschützt sein.

**Methode** Keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden  
3-stufige Bewertung

Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt. Inhalt sind die Erfüllung von Nutzungsanforderungen.

<b>deutlich übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 6 weitere Anforderungen erfüllt.
<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 4 weitere Anforderungen erfüllt.
<b>erfüllt</b>	1 Hauptanforderung (114.01) und eine der beiden alternativen Hauptanforderungen (114.02 oder 03) sind erfüllt.

**Hinweise** In begründeten Ausnahmefällen können Abweichungen von den Anforderungen für bis zu 10% der Wohneinheiten zugelassen werden. Dazu ist eine Erläuterung (textlich und zeichnerisch) vorzulegen.

**Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau**

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.1.4 Wohnungseigene Freibereiche</b>

Anf.Nr	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises																
114.01	Jeder Wohnung ist ein wohnungseigener Freibereich zugeordnet. Dies kann auch ein nicht direkt mit der Wohnung verbundener Mietergarten sein, sofern er nur einer Wohneinheit vorbehalten ist. Eine Anbindung an die Gebäudeerschließung (siehe 114.08) ist zulässig.	Vorhandensein Freibereich	X		Grundrisse aller Wohnungstypen Gg.falls Freiraumplanung mit Mietergärten, mit Bezeichnung zugeordneter Wohneinheiten																
114.02	Entsprechend der Haushaltsgröße (PHH laut Wohnungsliste) sind folgende Mindestflächen ausgewiesen. (Flächenbündige Entwässerungsroste können mit eingerechnet werden.) Die Mindesttiefe beträgt 145cm. <table border="1" data-bbox="242 920 812 1070"> <thead> <tr> <th>PHH</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nutzbare Grundfläche (qm), mindestens</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table>	PHH	1	2	3	4	5	6	7	Nutzbare Grundfläche (qm), mindestens	3	3	3	4	4	5	5	Größe	X		Grundrisse aller Wohnungstypen Wohnungsliste mit Personenzahl PHH
PHH	1	2	3	4	5	6	7														
Nutzbare Grundfläche (qm), mindestens	3	3	3	4	4	5	5														
114.03	<b>Alternativ zu 114.02</b> ist eine Möblierbarkeit mit Tisch und Sitzgelegenheiten) entsprechend der PHH-Zahl nachzuweisen. Dabei darf nur eine der obigen Vorgaben – Mindestfläche oder Mindesttiefe – unterschritten werden	Größe	X		Grundrisse aller Wohnungstypen, mit möbliertem Freibereich Wohnungsliste mit Personenzahl PHH																
114.04	Die Ausrichtung des Freibereichs nach Westen, Osten oder Süden gewährleistet eine auskömmliche Besonnung	Lage, Orientierung		X	Grundrisse der Wohnungstypen mit Nordpfeil																
114.05	Die Einsehbarkeit von Nachbargebäuden bzw. -fenstern sowie anderen Freibereichen ist durch Loggien, Orientierung, Versatz, Bepflanzungen oder andere bauliche Sichtschutzmaßnahmen minimiert.	Lage, Orientierung		X	Grundrisse aller Wohnungstypen																
114.06	Die wohnungseigenen Freibereiche sind von zwei Zimmern zugänglich.	Lage, Orientierung		X	Grundrisse aller Wohnungstypen																
114.07	Der wohnungseigene Freibereich dient dem Zugang der Wohneinheit von der Gebäudeerschließung (z.B. Laubengänge) und bildet so eine wichtige Schnittstelle nachbarlichen Kontakts. Eine Beeinträchtigung der Privatsphäre innerhalb der Wohnung ist durch bauliche Maßnahmen (Abstand zum Laubengang, Sichtblende o. ä.) minimiert.	Lage, Orientierung		X	Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Erschließung																
114.08	Mindestens 50% Freibereiche sind einem ruhigen Wohnhof bzw. Blockinnenbereich zugeordnet.	Lage, Orientierung		X	Grundrisse aller Wohnungstypen Lage- bzw. Freianlagenplan mit Ausweisung der Orientierungen Wohnungsliste																

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.1.4 Wohnungseigene Freibereiche</b>

Anf.Nr	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
114.09	Sofern die Freibereiche einer Straße mit hohem Verkehrslärm zugewandt sind, ist eine entsprechender baulicher Schallschutz (z.B. mit schalldämpfenden gläsernen Schiebeelementen oder Brüstungen) vorgesehen	Lage, Orientierung, Ausstattung		X	Grundrisse aller Wohnungstypen
					Lage- bzw. Freianlagenplan mit Ausweisung der Orientierungen
					Vergabeunterlagen mit Produktblatt
114.10	Der Freibereich kann unter Beibehaltung eines Essplatzes mit Stühlen entsprechend der PHH-Zahl (s. 1.1.1) gleichzeitig zum Wäschetrocknen genutzt werden.	Größe		X	Grundrisse aller Wohnungstypen, mit möbliertem Freibereich
					Wohnungsliste mit Personenzahl PHH
114.11	In den Freibereichen sind geeignete Steckdosen z.B. auch für Balkon PV vorhanden.	Ausstattung		X	Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Steckdose
114.12	An der Brüstung oder im Fassadenbereich bestehen festinstallierte Vorrichtungen, die Bepflanzungen ermöglichen.	Bepflanzungen		X	Ansichten

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.1.4 Wohnungseigene Freibereiche</b>

### Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 1.1.4-AA	06.05.2024	Stand DAkkS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser



# Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.2.1 Nachbarlich geteilte Außen- und Innenbereiche</b>

**Beschreibung des Indikators**

Eine Bandbreite unterschiedlicher nachbarlich genutzter Begegnungsräume in Innen- und Außenbereichen wird den Bedürfnissen unterschiedlicher Bewohner gerecht. Sie dienen so dem nachbarlichen Kontakt auch unterschiedlicher Generationen. Sie fördern das soziale Miteinander, dienen der Freizeit und der körperlichen Betätigung, und steigern so Wohlbefinden und Gesundheit der Bewohner. Hochwertige Frei- und Gartenflächen dienen den Bewohner zum gemeinsamen Aufenthalt und verbessern die Wohnqualität. Hier sind insbesondere Spielplätze für Kleinkinder wesentlich.

**Methode**

Keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden  
3-stufige Bewertung

Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt.

<b>deutlich übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 12 weitere Anforderungen erfüllt
<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 8 weitere Anforderungen erfüllt
<b>erfüllt</b>	4 der 6 Hauptanforderungen sind erfüllt. Dabei ist entweder die Hauptanforderung 121.03 oder 121.06 zu erfüllen  1 Hauptanforderung kann, sofern sie nicht baurechtlich gefordert ist, durch 2 Zusatzanforderungen kompensiert werden.

**Hinweise**

(Hinweise zur Bearbeitung werden gegebenenfalls ergänzt)

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.2.1 Nachbarlich geteilte Außen- und Innenbereiche</b>

	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
	<b>Nachbarlich geteilte Freiflächen</b>				
121.01	Die im Steckbrief 2.3.1 Flächeninanspruchnahme und -versiegelung dokumentierte unbebaubare Fläche steht allen Bewohnern als gemeinsam nutzbare, landschaftlich gestaltete Freifläche zur Verfügung.	Größe der Freifläche	X		Lageplan bzw. Freiraumplanung
121.02	Pro Bewohner stehen mindestens 6 qm als gemeinsame, landschaftlich gestaltete Freifläche zur Verfügung	Größe der Freifläche		X	Lageplan bzw. Freiraumplanung Berechnung durch Division der zur Verfügung stehenden Freiraums durch die Gesamtzahl der Bewohner Wohnungsliste mit PHH-Angaben
121.03	Auf dem Grundstück ist ein ausreichend großer, für Kinder im Alter von bis zu 7 Jahren geeigneter Spielplatz vorhanden. Die Anforderungen der geltenden Bauordnung werden eingehalten	Spielplatz, Vorhandensein	X		Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Ausweisung des Spielplatzes Auszug Bauordnung Sicherheitsprüfung nach DIN EN 1176
121.04	Sitzbänke mit Sichtkontakt zu den Spielenden ermöglichen auch eine Beaufsichtigung der Spielenden.	Spielplatz - Sichtbezüge Sicherheit	X		Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Ausweisung des Spielplatzes und der Sitzbänke
121.05	Der Spielplatz ist sicher für die Kinder erreichbar und liegt in Rufweite.	Spielplatz - Sichtbezüge Sicherheit	X		Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Ausweisung des Spielplatzes
121.06	Aufgrund des Grundstückszuschnitts bzw. -größe ist ein solcher Spielplatz nicht möglich. <b>Alternativ zu 121.03</b> können in solchen Fällen wohnungsnah (max. 500m Fußweg, nicht Luftlinie), für Kinder im Alter von bis zu 7 Jahren geeignete und öffentlich zugängliche Spielplätze über verkehrssichere Wege in Anspruch genommen werden. (Genehmigungsrechtliche Ablösemöglichkeiten sind nicht gestattet) Zur Vermeidung von daraus resultierenden, nicht beeinflussbaren Nachteilen bei der Bewertung können die Hauptanforderungspunkte 121.04 und 121.05 trotzdem angerechnet werden.	Spielplatz, Vorhandensein	XXX		Begründung und zeichnerischer Nachweis für die Ausnahme Lageplan bzw. Stadtplan mit Weglängen- & Spielplatzeintrag Fotodokumentation

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.2.1 Nachbarlich geteilte Außen- und Innenbereiche</b>

Anf.Nr	Kriterium Nachbarlich geteilte Freiflächen	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
121.07	Der Spielplatz ist durch Umpflanzung und andere Maßnahmen vor zu starkem Sonnenlicht oder Wind geschützt.	Spielplatz - Ausstattung		X	Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Ausweisung der Bepflanzung
121.08	Der Spielplatz weist sowohl Bewegungs- als auch Rückzugsräume auf.	Spielplatz - Ausstattung		X	Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Ausweisung der Spielplatzausstattung
121.09	Der Spielplatz weist unterschiedlich definierte Spielbereiche für Kinder verschiedener Altersstufen aus.	Spielplatz - Ausstattung		X	Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Ausweisung der Spielplatzausstattung
121.10	Der Spielplatz ist naturnah gestaltet.	Spielplatz - Ausstattung		X	Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Ausweisung der Spielplatzausstattung
121.11	Der Spielplatz beinhaltet Bereiche bzw. Objekte, die von Kindern selbst gestaltet werden können.	Spielplatz - Ausstattung		X	Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Ausweisung der Spielplatzausstattung
121.12	Die Außenanlagen sind landschaftsplanerisch gestaltet, mit gestalterischen Festlegungen zu Bepflanzung, Wegeverbindungen, Beleuchtung oder der Integration technischer Anlagen wie z.B. zur Wertstoffentsorgung.	Ausstattung - Gestaltung		X	Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Ausweisung der genannten Ausstattung
121.13	Für Jugendliche sind für Ballspiele oder Tischtennis geeignete Flächen oder Spiel- oder Sportgeräte vorhanden.	Sport und Fitness - Ausstattung		X	Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Ausweisung der genannten Ausstattung
121.14	Es sind Fitnessgeräte für Senioren vorhanden.	Sport und Fitness - Ausstattung		X	Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Ausweisung der genannten Ausstattung
121.15	Der Freiraum weist Nutzungsmöglichkeiten und Erlebnisräume auf für mindestens zwei verschiedene Altersgruppen auf und dient so der generationsübergreifenden Begegnung.	Ausstattung generationsübergreifende Begegnung		X	Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Ausweisung der genannten Ausstattung
121.16	Sitz- bzw. Liegemöglichkeiten für gemeinsame Mahlzeiten und Picknicks dienen der nachbarlichen Begegnung.	Ausstattung - Essbereiche		X	Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Ausweisung der genannten Ausstattung



QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriterienegruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.2.1 Nachbarlich geteilte Außen- und Innenbereiche</b>

Anf.Nr	Kriterium Nachbarlich geteilte Freiflächen	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
121.17	Es bestehen überdachte, wettergeschützte Aufenthaltsbereiche.	Ausstattung - Überdachung		X	Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Ausweisung der genannten Ausstattung
121.18	Der Bewohnerschaft werden Flächen zur eigenen Bepflanzung angeboten.	Ausstattung - Bepflanzung		X	Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Ausweisung der genannten Ausstattung
121.19	Der Freiraum bietet eine Bandbreite unterschiedlicher Flächen (befestigt bzw. begrünt mit Rasen, Bepflanzungen mit verschiedenen Gehölzen und Stauden) mit abgestuften Öffentlichkeitsgraden.	Ausstattung - Bepflanzung		X	Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Ausweisung der genannten Ausstattung
121.20	Es bestehen naturbelassene, Bienen-gerechte Biotop-Wiesen.	Ausstattung - Biotop		X	Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Ausweisung der genannten Ausstattung
<b>Nachbarlich geteilte Innenbereiche</b>					
121.21	Gemeinsame Waschmaschinen ersetzen Waschmaschinenstellplätze in den Wohnungen und dienen der nachbarlichen Begegnung. Alternativ sind Waschmaschinenstellplätze je Wohnung (siehe Steckbrief 1.1.1) ausgewiesen.	Ausstattung, Waschmaschinen	X		Grundriss, mit Eintrag der Stellplätze
121.22	Ein digitales System zur Reservierung von Nutzungsphasen für die Waschmaschinen steht den Mietern zur Verfügung	Ausstattung, Waschmaschinen		X	Dokumentation des Reservierungssystems
121.23	Die Erschließungsbereiche bzw. Treppenhäuser innerhalb der Gebäude sind tagesbelichtet	Erschließungsbereiche - Tageslicht		X	Schnittzeichnung
121.24	Lufträume in den Erschließungsbereiche bzw. Treppenhäusern ermöglichen visuelle Verbindungen und Kontaktaufnahme	Erschließungsbereiche – Begegnung		X	Schnittzeichnung
121.25	Der Größe des Eingangsbereich der Treppenhäuser überschreitet die baurechtlich notwendigen Flächen, ist tagesbelichtet und fördert so nachbarliche Begegnungen.	Erschließungsbereiche – Begegnung		X	Grundriss
					Schnittzeichnung
121.26	Zusätzliche Räumlichkeiten, wie z.B. flexibel nutzbare Gemeinschaftsräume, Wohn- und Arbeitsräume, Gästewohnung, gemeinsamer barrierefreier Sanitärraum oder Gemeinschaftsküche stehen den Bewohnern zur Verfügung	Nutzbare Gemeinschaftsräume		X	Grundriss
121.27	Räumlichkeiten für soziale Dienstleistungen, z. B. für Kinder- oder Seniorenbetreuung sind integriert.	Integrierte, soziale Dienstleistungen		X	Grundriss
					Vertragsdokumente

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.2.1 Nachbarlich geteilte Außen- und Innenbereiche</b>

## Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 1.2.1-AA	06.05.2024	Stand DAkkS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser



# Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.2.2 Mobilität und Stellplätze</b>

**Beschreibung des Indikators** Stellplätze und Verkehrsflächen muss Mobilität in all ihren Facetten gerecht werden - in angemessener Entfernung und sicherer Nutzbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer mit PKW, Fahrrad, Kinderwagen, Rollatoren und Rollstühlen. Dabei müssen Flexibilität, Wahlfreiheit und alternative, ergänzende Angebote gewährleistet sein, auch um Bewohnern generell und situativ ein ökologisch nachhaltiges Mobilitätsverhalten mit weniger CO2 Emissionen zu ermöglichen.

**Methode** Keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden  
3-stufige Bewertung

Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt.

<b>deutlich übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 10 weitere Anforderungen erfüllt
<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 6 weitere Anforderungen erfüllt
<b>erfüllt</b>	Die PKW-Hauptanforderung (122.05) und eine der vier alternativen PKW-Hauptanforderungen (122.01, 02, 03 oder 04) sind erfüllt. Eine der beiden alternativen Fahrrad-Hauptanforderungen (122.12 oder 13) ist erfüllt. Eine der drei alternativen Rollator/Kinderwagen-Hauptanforderungen (122.20, 21 oder 22) ist erfüllt. 1 Hauptanforderung kann, sofern sie nicht baurechtlich gefordert ist, durch 2 Zusatzanforderungen kompensiert werden.

**Hinweise** (Hinweise zur Bearbeitung werden gegebenenfalls ergänzt)

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.2.2 Mobilität und Stellplätze</b>

Anf.Nr	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
	<b>Stellplätze PKW</b>				
122.01	Die Anforderungen der gültigen LBO bzw. kommunale Anforderungen werden erfüllt (Regelwerk und nachzuweisende Stellplatzzahl sind zu dokumentieren). Wo keine spezifischen Anforderungen bestehen, wird pro Wohnung mindestens 1 PKW-Stellplatz (STP) auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung gestellt.	Stellplätze, Anzahl	<b>X</b>		Wohnungsliste, zur Überprüfung der nachzuweisenden Stellplätze Lageplan zw. Freiraumplanung und/oder Geschossgrundriss, mit Stellplatznummerierung Gg.falls Kommunale Anforderung zu STP-Zahl
122.02	<b>Alternativ zu 122.01</b> wurde die nachzuweisende Stellplatzzahl bei der Gemeinde abgelöst.	Stellplätze, Anzahl	<b>X</b>		Wohnungsliste, zur Überprüfung der nachzuweisenden Stellplätze Behördliche Ablösebestätigung
122.03	<b>Alternativ zu 122.01</b> wurde die nachzuweisende Stellplatzzahl, da sie erläuterbar nicht auf eigenem Grundstück realisierbar ist, außerhalb in zumutbarer Entfernung (max. 300m Weglänge) über entsprechende Dienstbarkeiten bzw. Grundlasten vertraglich gesichert.	Stellplätze, Anzahl	<b>X</b>		Wohnungsliste, zur Überprüfung der nachzuweisenden Stellplätze Begründung der Notwendigkeit Ausnahme Lage- bzw. Stadtplan mit Weglängen- & Stellplatzeintrag Vertrag o.ä.

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.2.2 Mobilität und Stellplätze</b>

Anf.Nr	Kriterium Stellplätze PKW	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
122.04	<b>Alternativ zu 122.01</b> besteht ein Mobilitätskonzept, z.B. Autofreies Quartierskonzept, Stellplatzverzicht durch Bewohner, Car-Sharing, 'Shared-Parking' Konzept (Mehrfachnutzung der STP ohne feste Zuweisung zu Wohneinheiten; dann mit Nachweis verbleibender STP)	Stellplätze, Anzahl	X		Wohnungsliste, zur Überprüfung der nachzuweisenden Stellplätze Auszug aus dem Konzept, aus dem hervorgeht, dass verschiedene Varianten geprüft und welche Handlungsempfehlungen für den Gebäudebetrieb gegeben wurden Vertrag o.ä. Lageplan zw. Freiraumplanung und/oder Geschossgrundriss, mit Stellplatznummerierung
122.05	Sollten mehr als fünf Stellplätze nachzuweisen sein, ist jeder Stellplatz mit einer Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet.	Stellplätze, Ausstattung	X		Planungsdokumentation, mit Vorhaltung der Leitungsinfrastruktur
122.06	Es ist mindestens ein Parkplatz je 20 WE für Besucher mit Mobilitätseinschränkungen vorhanden. Andernfalls liegt ein Konzept für eine Nach/Umrüstbarkeit vor.	Stellplätze Anzahl		X	Lageplan zw. Freiraumplanung und/oder Geschossgrundriss, mit Stellplatznummerierung Auszug aus dem Konzept, aus dem hervorgeht, wo und wie die notwendigen Flächen zur Verfügung gestellt werden sollen
122.07	Da Stellplätze für Personen mit Mobilitätsbeschränkungen nicht auf eigenem Grundstück realisierbar sind, wurden sie außerhalb in zumutbarer Entfernung (max. 100m Weglänge, barrierefrei) über entsprechende Dienstbarkeiten bzw. Grundlasten vertraglich gesichert.	Stellplätze Anzahl		X	Lage- bzw. Stadtplan mit Weglängen- & Stellplatzeintrag Vertrag o.ä.

**Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau**

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.2.2 Mobilität und Stellplätze</b>

Anf.Nr	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises														
122.08	Zur Ermöglichung emissionsfreier E-Fahrzeughaltung sind über die Anforderungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz hinaus für 20% der Stellplätze Ladeeinrichtungen vorhanden .	Ökologie		X	Vertrag mit Versorgungsunternehmen														
122.09	Zur Reduzierung der Inanspruchnahme vorhandener PKW bzw. PKW-Stellplätze bestehen Vereinbarungen zur ÖPNV-Nutzung ("Mieterticket") .	Ökologie		X	Vertrag ÖPNV-Nutzung bzw. Abonnement														
122.10	Für den Fall eines sich zukünftig verringernde individuellen Kfz-Verkehrs wird ein Umnutzungskonzept für die Stellplätze illustriert	Flexibilität		X	Lageplan bzw. Freiraumplanung und/oder Geschossgrundriss, nach Umnutzung														
122.11	Unmittelbar vor dem Hauseingang besteht ein Kurzzeit-Stellplatz für evtl. Um- und Abladen	Komfort		X	Lageplan bzw. Grundriss mit Stellplatz														
<b>Stellplätze Fahrräder</b>																			
122.12	Die Anforderungen der gültigen LBO bzw. kommunale Anforderungen werden erfüllt (Regelwerk und nachzuweisende Stellplatzzahl sind zu dokumentieren). Wo keine spezifischen Anforderungen bestehen, weist das Wohnobjekt Fahrradabstellplätze auf dem eigenen Grundstück auf Basis folgenden Schlüssels auf: <table border="1" data-bbox="242 1326 820 1388"> <tr> <td>Zi-Wo</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>St.pl.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> </table>	Zi-Wo	1	2	3	4	5	6	St.pl.	1	1	2	2	3	3	Stellplätze Anzahl	X		Wohnungsliste, zur Überprüfung der nachzuweisenden Stellplätze Lageplan zw. Freiraumplanung und/oder Geschossgrundriss, mit Stellplatznummerierung Gg.falls Regelwerke zu STP-Zahl
Zi-Wo	1	2	3	4	5	6													
St.pl.	1	1	2	2	3	3													
122.13	<b>Alternativ zu 122.12:</b> Da Stellplätze begründbar nicht auf eigenem Grundstück realisierbar sind, wurden sie außerhalb in zumutbarer Entfernung (Zielwert max. 50m, im begründeten Ausnahmefall max. 100m) über entsprechende Dienstbarkeiten bzw. Grundlasten vertraglich gesichert.	Stellplätze Anzahl	X		Wohnungsliste, zur Überprüfung der nachzuweisenden Stellplätze Begründung der Notwendigkeit Ausnahme Lage- bzw. Stadtplan mit Weglängen- & Stellplatzeintrag Vertrag o.ä.														
122.14	Die Fahrradabstellanlagen sind nicht mehr als 35 m von den jeweiligen Hauseingängen entfernt.	Lage, Komfort		X	Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Ausweisung der genannten Ausstattung														

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.2.2 Mobilität und Stellplätze</b>

Anf.Nr	Kriterium Stellplätze Fahrräder	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
122.15	Die Fahrradabstellplätze ermöglichen für alle Fahrräder ein Abschließen am Fahrradrahmen, nicht allein den Felgen.	Sicherheit		X	Produktblatt Vergabedokumentation
122.16	Über diese Fahrrad-Anschließbarkeit hinaus besteht für mindestens 50% der nachzuweisenden Fahrradstellplätze eine abschließbare Einhausung.	Sicherheit Diebstahl		X	Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Ausweisung der genannten Ausstattung
122.17	Für mindestens 10% der Stellplätze sind Pedelec-Ladeeinrichtungen vorhanden	Ausstattung, Ökologie		X	Produktblatt Vergabedokument
122.18	Es existiert ein Bike-Sharing Angebot.	Ausstattung, Ökologie		X	Vertragsdokument
122.19	Es besteht ein gemeinsam geteilter Werkstattbereich mit Zugangskontrolle	Ausstattung, Ökologie		X	Lageplan zw. Freiraumplanung und/oder Geschossgrundriss, mit Ausweisung der genannten Ausstattung
<b>Stellplätze Rollatoren, Kinderwagen</b>					
122.20	Die Anforderungen der gültigen LBO bzw. kommunale Anforderungen werden erfüllt (Regelwerk und nachzuweisende Stellplatzzahl sind zu dokumentieren). Wo keine spezifischen Anforderungen bestehen, ist für Rollatoren bzw. Kinderwagen für je 10 Wohneinheiten eine Stellfläche von mindestens 2 m <sup>2</sup> ausgewiesen. Sie liegt - ohne Verkehrswege zu behindern - innerhalb der Verkehrsflächen in einem wettergeschützten Bereich in unmittelbarer Nähe eines jeden Hauseingangs oder, wenn Aufzug vorhanden, in der Nähe der Wohnungstür oder des Aufzugs. Anforderungen an Fluchtwegbreiten wurden beachtet.	Stellfläche	X		Wohnungsliste, zur Überprüfung der nachzuweisenden Stellplätze Grundriss Gg.falls Regelwerke zu STP-Zahl
122.21	<b>Alternativ zu 122.20</b> sind die Stellflächen in abschließbaren Abstellräumen in unmittelbarer Nähe des Hauseingangs, oder, wenn Aufzug vorhanden, in der Nähe der Wohnungstüren oder des Aufzugs ausgewiesen. Zur Vorhaltung von Bewegungsflächen verdoppelt sich dabei die Grundfläche.	Stellfläche	X		Wohnungsliste, zur Überprüfung der nachzuweisenden Stellplätze Grundriss
122.22	<b>Alternativ zu 122.20</b> sind, sofern ebenerdig oder per Fahrstuhl erreichbar, innerhalb von allen Wohneinheiten potenzielle Stellflächen mit einer Größe von mindestens 65x140cm ausgewiesen.	Stellfläche	X		Grundrisse der Wohnungstypen, mit Stellfläche

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.2.2 Mobilität und Stellplätze</b>

Anf.Nr	Kriterium Ko-Existenz aller Verkehrsteilnehmer, Verkehrssicherheit	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
122.23	Fuß- und Fahrradwege werden über das gesamte Grundstück getrennt vom Kfz-Verkehr geführt.	Sicherheit Verkehr		X	Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Darstellung der eingehaltenen Anforderung
122.24	Sofern gemeinsame Verkehrsflächen nicht vermieden werden können, sind eine Ausweisung als „Verkehrsberuhigte Zone“ mit einer Verpflichtung zum Schrittverkehr (10 km/h), entsprechende bauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung und einem Vorrang für den Fahrrad- und Fußverkehr vorhanden.	Sicherheit Verkehr		X	Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Darstellung der eingehaltenen Anforderung Fotodokumentation (Verkehrsschild)
122.25	Das Grundstück ist autofrei	Sicherheit Verkehr		X	Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Darstellung der eingehaltenen Anforderung



QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.2.2 Mobilität und Stellplätze</b>

## Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 1.2.2-AA	06.05.2024	Stand DAkkS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser



# Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.2.3 Sicherheit</b>

**Beschreibung des Indikators** Die Gewährleistung von Sicherheit bzw. Sicherheitsgefühl vor Kriminalität ist eine wesentliche Nutzerqualität und kann durch gezielte bauliche bzw. städtebauliche und operative Maßnahmen erzielt werden. Der Aspekt der Verkehrssicherheit wird in dem Steckbrief 1.2.2 Mobilität und Stellplätze behandelt.

**Methode** Keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden  
3-stufige Bewertung

Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt. Inhalt sind die Gewährleistung von Sicherheit bzw. Sicherheitsgefühl.

<b>deutlich übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 6 weitere Anforderungen (Haupt- oder Zusatz-) erfüllt
<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 4 weitere Anforderungen (Haupt- oder Zusatz-) erfüllt
<b>erfüllt</b>	3 der 4 Hauptanforderungen sind erfüllt. 1 Hauptanforderung kann, sofern sie nicht baurechtlich gefordert ist, durch 2 Zusatzanforderungen kompensiert werden.

**Hinweise** (Hinweise zur Bearbeitung werden gegebenenfalls ergänzt)

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.2.3 Sicherheit</b>

Anf.nr	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
123.01	Der Zugang zum Objekt und den Wohneinheiten wird durch ein zuverlässiges Schließ-/ Öffnungssystem reguliert.	Ausstattung	X		Vergabenachweis, Lieferschein bzw. Leistungsnachweis
123.02	Die Hauseingänge verfügen über Durchsichtmöglichkeiten.	Ausstattung		X	Fassadenansicht
123.03	Wohnungstüren verfügen über einen Spion bzw. Durchsichtmöglichkeiten.	Ausstattung	X		Vergabenachweis, Lieferschein bzw. Leistungsnachweis
123.04	Es besteht eine Zugangskontrolle durch Türsprechanlagen.	Ausstattung	X		Vergabenachweis, Lieferschein bzw. Leistungsnachweis
123.05	Eingangsbereiche und Hausnummern, sowie, sofern vorhanden, Zuwege, Durchgänge, Parkgaragen und Parkplätze sind bei Dunkelheit ausreichend beleuchtet.	Ausschnitte	X		Fotodokumentation
123.06	Fenster, Balkon- und Terrassentüren im Erdgeschoss haben eine Pilzzapfenverriegelung, sind verschließbar und entsprechen mindestens der Widerstandsklasse RC2 (DIN EN 1627 2011-09).	Ausstattung		X	Vergabenachweis, Lieferschein bzw. Leistungsnachweis
123.07	Die räumliche Anordnung der Gebäude und die Gestaltung der Freiflächen fördert Sichtbeziehungen in die Wohnumgebung.	Lage		X	Grundriss bzw. Lageplan
123.08	Wege zu den Hauseingängen und Durchgängen, Parkgaragen und Stellplätzen sind gut einsehbar und können durch Sichtbeziehungen aus angrenzenden Wohnungen kontrolliert werden.	Lage		X	Grundriss bzw. Lageplan
123.09	Hauseingangsbereiche sind erkennbar mit einer Hausnummer gekennzeichnet, einladend gestaltet und transparent verglast.	Ausstattung		X	Ansicht, oder Fotodokumentation
123.10	Der Entsorgungsbereich ist zugangskontrolliert und durch Sichtbeziehungen aus den Wohnungen kontrollierbar.	Lage, Ausstattung		X	Grundriss bzw. Lageplan, oder Fotodokumentation
123.11	Eine Beratung mit der Polizei über sicherheitsfördernde Standards in dem Objekt hat stattgefunden.	Organisation		X	Beratungsprotokoll
123.12	Teile der Gebäudeflächen im Erdgeschoss werden durch Nichtwohnfunktionen wie Ladenlokal, Büro, Werkstatt oder Arztpraxis belebt.	Belegung		X	Belegungsspiegel
123.13	Unterschiedliche Wohnungsgrößen tragen dazu bei, dass voraussichtlich zu jeder Tageszeit Bewohnerinnen und Bewohner im Haus und im Wohnumfeld anwesend sind.	Belegung		X	Wohnungsliste

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.2.3 Sicherheit</b>

### Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 1.2.3-AA	06.05.2024	Stand DAkkS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser



# Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.2.4 Entsorgung von Rest- und Wertstoffen</b>

**Beschreibung des Indikators** Für alle Bewohner ist eine sichere und möglichst komfortable Trennung und Entsorgung ihrer Rest- und Wertstoffe zu gewährleisten. Dabei ist die Ermöglichung eines verantwortlichen Umgangs mit Ressourcen ein Kerngedanke der Nachhaltigkeit. Welche Müllarten getrennt werden, ist durch örtliche Müllabfuhrregelungen größtenteils vorgegeben.

**Methode** Keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden  
3-stufige Bewertung

Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt.

<b>deutlich übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 7 weitere Anforderungen (Haupt- oder Zusatz-) erfüllt
<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 5 weitere Anforderungen (Haupt- oder Zusatz-) erfüllt
<b>erfüllt</b>	4 der 5 Hauptanforderungen sind erfüllt. 1 Hauptanforderung kann, sofern sie nicht baurechtlich gefordert ist, durch 2 Zusatzanforderungen kompensiert werden.

**Hinweise** (Hinweise zur Bearbeitung werden gegebenenfalls ergänzt)

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.2.4 Entsorgung von Rest- und Wertstoffen</b>

	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
124.01	Für die Planung der Entsorgung hat eine Abstimmung zwischen den Planungsbeteiligten und dem/den lokalen Entsorgungsunternehmen auf Basis der Anzahl der Haushalte bzw. Bewohner und der örtlich geltenden Entsorgungs-Regeln stattgefunden. Das Sammelsystem, die konkreten Abfallmengen und Entsorgungszyklen der jeweiligen Fraktionen, die Anzahl und Art der Behälter sowie der Platzbedarf einschließlich der Bewegungsflächen wurden dabei festgelegt und dokumentiert.	Vertragliche Organisation	X		Dokumentation, Verträge
124.02	Bei innerhalb von Gebäuden gelegenen Abfallsammelräumen ist gewährleistet, dass sie unmittelbar von außen zugänglich sind.	Funktionalität	X		Grundriss
124.03	Bei außerhalb des Gebäudes gelegenen Abfall- und Wertstoffsammelplätzen ist gewährleistet, dass der Standplatz von den jeweiligen Hauseingängen maximal 50 Meter entfernt liegt	Funktionalität	X		Lageplan- bzw. Freiraumplanung, mit Darstellung der eingehaltenen Anforderung
124.04	Die Sammelstelle(n) ist/sind tag und nachts gut belichtet.	Sicherheit	X		Fotodokumentation
124.05	Standplatz und Zugangswege sind barrierefrei ausgeführt.	Funktionalität	X		Lageplan oder Freiraumplanung bzw. Grundriss, mit Darstellung der eingehaltenen Anforderung Fotodokumentation
124.06	Der Abfallbereich ist mit einem Schließsystem zugangskontrolliert.	Sicherheit		X	Fotodokumentation
124.07	Der Standplatz ist witterungsgeschützt.	Komfort		X	Fotodokumentation
124.08	Der Standplatz hat einen Sichtschutz	Komfort		X	Fotodokumentation
124.09	Um flexible Anpassungen des Entsorgungssystems zuzulassen, ist zusätzlicher Stellplatz für Abfall- bzw. Wertstoffbehälter vorgehalten.	Funktionalität		X	Grundriss
124.10	Eine Lärmbelastung durch die Altglas-Entsorgung wird durch entsprechende bauliche Maßnahmen oder einen ausreichenden Abstand von mindestens 5 m Abstand von Öffnungen in Aufenthaltsräumen und mindestens 2 m Abstand zur Grundstücksgrenze“ ausgeschlossen.	Komfort		X	Grundriss bzw. Lageplan mit Darstellung der Freianlagen

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.2.4 Entsorgung von Rest- und Wertstoffen</b>

Anf.Nr	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
124.11	Sammelstellen für Abfallarten, die nicht abgeholt werden (z.B. Altglas) befinden sich fußläufig erreichbar in der Nachbarschaft, vom Haupteingang max. 500m entfernt.	Funktionalität		X	Lage- bzw. Stadtplan mit Weglängeneintrag
124.12	Die Sammelbehälter sind in Farbe bzw. Beschriftung exakt gekennzeichnet.	Funktionalität		X	Fotodokumentation
124.13	Der Entsorgungsbereich ist durch Sichtbeziehungen aus Wohnungen kontrollierbar.	Sicherheit		X	Lageplan- bzw. Freiraumplanung, mit Darstellung der eingehaltenen Anforderung
124.14	Eine laufende Betreuung durch einen Hausmeister bzw. externen Dienstleister ist gegeben.	Funktionalität		X	Vertrag
124.15	Durch ein elektronisches Wiegesystem und digitale Zutrittskontrolle kann der Restmüll verursachergerecht erfasst werden	Ökologische Nachhaltigkeit		X	Produktblatt Fotodokumentation
124.16	Der Bioabfall wird nicht mit dem Restmüll entsorgt sondern kompostiert oder einem lokalen Biogasprojekt zugeführt	Ökologische Nachhaltigkeit		X	Vertrag

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.2.4 Entsorgung von Rest- und Wertstoffen</b>

### Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 1.2.4-AA	06.05.2024	Stand DAkKS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser





**Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau**

QNG-Anforderung	<b>Barrierefreiheit (ANF4-WG1)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.3.1 Barrierefreiheit</b>

**Beschreibung des Indikators** Barrierefreiheit soll jedem Menschen unabhängig von körperlichen Einschränkungen oder Behinderungen ein selbstbestimmtes Wohnen ermöglichen, und dabei den besonderen Bedürfnissen von Behinderten, Senioren und Kranken, aber auch Erziehenden mit Kleinkindern gerecht werden. Die Barrierefreiheit im Wohnungsbau umfasst dabei die Zugänge zu den Gebäuden, die Erschließungsbereiche zu den Wohnungen und die Gemeinschaftsflächen innerhalb der Gebäude sowie den Grad der Barrierefreiheit innerhalb von Wohnungen.

Maßstab für den Umfang der Barrierefreiheit der Gemeinschaftsflächen und der Wohneinheiten innerhalb des Gebäudes ist die Zukunftbau-Forschung <sup>o</sup>READY, die angesichts der demografischen Entwicklungen inklusive Konzepte entwickelte, die langfristig eigenständiges Wohnen ermöglichen und die Mindeststandards eines altengerecht vorbereiteten Wohnens definieren soll. Ziel ist einen, wenn auch zum Teil eingeschränkten Mindeststandard für Rollator- und Rollstuhlnutzer zu erreichen, der gleichzeitig Baukosten- und Flächensparend ist, um auch auf einem breiten Wohnungsmarkt umgesetzt zu werden. „Besuchsgerechte“ Wohnungen als Grundanforderung ermöglichen zwar keine vollumfänglich DIN-gemäße, rollstuhlgerechte Wohnungen, bieten aber einfache bauliche Vorbereitungen zum Besuch eines Rollstuhlfahrers.

Das Kriterium fällt unter die vier "Besonderen Anforderungen" des Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG), bei denen explizite Anforderungen vorgegeben sind. Die hier unter der Anforderung ANF4-WG1 Barrierefreiheit festgelegten Anforderungswerte für Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen im Gebäude in den Stufen QNG-PLUS und QNG-PREMIUM wurden in das NaWoh-Bewertungssystem übernommen.

QNG-Anforderung	<b>Barrierefreiheit (ANF4-WG1)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.3.1 Barrierefreiheit</b>

**Methode** Keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden  
3-stufige Bewertung

Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt.

<b>deutlich übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „übererfüllt“ werden 3 weitere Anforderungen erfüllt
<b>Übererfüllt; Entspricht QNG-Premium</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ wird die Hauptanforderung barrierefreier Zugang zum Gebäude <b>für alle</b> Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen des Gebäudes nachgewiesen.  UND  Betreffs des Teilkriteriums <i>Barrierefreiheit in Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen</i> sind bei neuerrichteten Gebäuden (Neubau) mit mehr als 5 Wohneinheiten <b>für alle</b> Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen des Gebäudes 7 der 8 Maßnahmen des Standards „ <b>°READY plus</b> “ nachgewiesen und erfüllt
<b>Erfüllt; Entspricht QNG-Plus</b>	Betreffs des Teilkriteriums <i>Barrierefreiheit des Zugangs zum Gebäude</i> ist 1 der beiden alternativen Hauptanforderungen (131.01 oder 03) zu erfüllen.  UND  In Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen sind bei neuerrichteten Gebäuden (Neubau) mit mehr als 5 Wohneinheiten <b>für mindestens 80%</b> der Wohneinheiten und der Gemeinschaftsflächen des Gebäudes 7 der 8 Maßnahmen des Standards <b>°READY besuchsgesegnet</b> nachgewiesen und erfüllt

**Hinweise** Es gelten die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden aktuellen Besonderen Anforderungen des QNG an Barrierefreiheit in Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen. Der Antragsteller hat den gültigen Stand zum Zeitpunkt der Antragstellung zu überprüfen.

QNG-Anforderung	<b>Barrierefreiheit (ANF4-WG1)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.3.1 Barrierefreiheit</b>

Anf.Nr	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
	<b>Teilkriterium Barrierefreiheit des Zugangs zum Gebäude</b>				
131.01	<p>Ein barrierefreier Zugang zum Gebäude nach gültiger Landesbauordnung ist vorhanden. Wohnungen mit Außenzugang erfüllen dieselben Anforderungen.</p> <p>Dies ist auch für die 80% der Wohneinheiten und der Gemeinschaftsflächen des Gebäudes gewährleistet, die unter dem Teilkriterium <i>Barrierefreiheit in Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen</i> als Hauptanforderungen abzudecken sind.</p>	Barrierefreiheit des Zugangs zum Gebäude	X		<p>Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Darstellung der eingehaltenen Anforderung</p> <p>Grundrissauschnitte Treppenhaus, mit Ausweisung relevanter Bewegungsflächen</p> <p>Wohnungsliste, zum Nachweis des Anteils barrierefreier Wohnungen</p>
131.02	Der barrierefreie Zugang zum Gebäude wird für alle Wohneinheiten, Wohnungen mit Außenzugang und Gemeinschaftsflächen gewährleistet.	Barrierefreiheit des Zugangs zum Gebäude		X	<p>Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Darstellung der eingehaltenen Anforderung</p> <p>Grundrissauschnitte Treppenhaus, mit Ausweisung relevanter Bewegungsflächen</p> <p>Wohnungsliste, zum Nachweis des Anteils barrierefreier Wohnungen</p>

QNG-Anforderung	<b>Barrierefreiheit (ANF4-WG1)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.3.1 Barrierefreiheit</b>

Anf.Nr	Teilkriterium Barrierefreiheit des Zugangs zum Gebäude	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
131.03	<p><b>Alternativ zu 131.01</b> Wo keine spezifischen Anforderungen bestehen, werden für die 80% der Wohneinheiten und der Gemeinschaftsflächen des Gebäudes, die unter dem Teilkriterium <i>Barrierefreiheit in Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen</i> als Hauptanforderungen abzudecken sind, folgende Anforderungen an Gebäudezugänge bzw. Wohnungen mit Außenzugang erfüllt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– feste und ebene Oberfläche</li> <li>– Weg zum Haupteingang: 150 cm breit, 1 Begegnungsfläche 180 cm x 180 cm je 15 m Länge, alle übrigen Wege 120 cm Breite</li> <li>– Gefälle: maximal 2,5 % Querneigung oder 3 % Längsneigung, bis zu 6 %, wenn in Abständen von höchstens 10 m Zwischenpodeste mit einem Längsgefälle von höchstens 3 % angeordnet werden</li> <li>– stufen- und schwellenloser Eingangsbereich</li> <li>– Rampen: maximale Neigung 6 %, keine Querneigung, 120 cm breit, Bewegungsfläche am Anfang und Ende 150 cm x 150 cm</li> <li>– lichte Durchgangsbreite aller Gebäudeeingangstüren 90 cm, lichte Höhe 205 cm</li> <li>– Bewegungsflächen vor &amp; nach Türen min. 150x150 cm</li> </ul>	Barrierefreiheit des Zugangs zum Gebäude	X		Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Darstellung der eingehaltenen Anforderung
					Grundrissauschnitte Treppenhaus, mit Ausweisung relevanter Bewegungsflächen
					Wohnungsliste, zum Nachweis des Anteils barrierefreier Wohnungen
131.04	Mindestens 50% der begehbaren Flächen der Außenanlagen sind gemäß Norm barrierefrei und der barrierefreie Zugang erfolgt über den Haupteingang.	Barrierefreiheit des Zugangs zum Gebäude		X	Lageplan bzw. Freiraumplanung, mit Darstellung der eingehaltenen Anforderung
					Grundrissauschnitte Treppenhaus, mit Ausweisung relevanter Bewegungsflächen
					Wohnungsliste, zum Nachweis des Anteils barrierefreier Wohnungen
131.05	Der Haupteingang enthält taktil erfassbare schriftliche Informationen.	Barrierefreiheit des Zugangs zum Gebäude		X	Fotodokumentation
131.06	Der Haupteingang verfügt über einen automatischen Türantrieb.	Barrierefreiheit des Zugangs zum Gebäude		X	Fotodokumentation

QNG-Anforderung	<b>Barrierefreiheit (ANF4-WG1)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.3.1 Barrierefreiheit</b>

Anf.Nr	Teilkriterium Barrierefreiheit des Zugangs zum Gebäude	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
131.07	Der Haupteingang ist visuell kontrastreich gestaltet.	Barrierefreiheit des Zugangs zum Gebäude		X	Fotodokumentation
	<b>Teilkriterium Barrierefreiheit in Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen im Gebäude</b>				
131.08	(°READY-Maßnahme A1-Absatzfreie Zugänge 1.1)  Der Aufzugseinbau zur Erschließung aller nutzbaren Geschosse muss nachweislich vorbereitet sein, insbesondere bezüglich Raum- und Flächenbedarf, Statik und Gründung.  (lt. Band 05 READY kompakt: mit Aufzug* in der Regel ab drei Vollgeschossen - vorbereitet*)	Barrierefreiheit in Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen	X  Einstufung entspricht QNG-PLUS & °READY-besuchsg Geeignet		Wohnungsliste, zum Nachweis des Anteils barrierefreier Wohnungen  Grundrissausschnitte Treppenhaus  Relevantes Schnittdetail zum genannten Bereich  Auszug Statische Nachweise  Fotodokumentation
131.09	(°READY-Maßnahme A1-Absatzfreie Zugänge 1.1)  Der Aufzugseinbau zur Erschließung aller nutzbaren Geschosse muss vorhanden sein.  (lt. Band 05 °READY kompakt: Aufzug* in der Regel ab drei Vollgeschossen: ist zwingend auszuführen)	Barrierefreiheit in Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen		X  Einstufung entspricht QNG-PRE-MIUM & °READY-Plus	Wohnungsliste, zum Nachweis des Anteils barrierefreier Wohnungen  Grundrissausschnitte Treppenhaus  Relevantes Schnittdetail zum genannten Bereich  Relevantes Schnittdetail zum genannten Bereich  Fotodokumentation

QNG-Anforderung	<b>Barrierefreiheit (ANF4-WG1)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.3.1 Barrierefreiheit</b>

Anf.Nr	Teilkriterium Barrierefreiheit in Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen im Gebäude	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
131.10	(°READY-Maßnahme A1-Absatzfreie Zugänge 1.2)  Die Erschließung bis zu den Wohnungseingangstüren muss stufen- und schwellenlos sein.  (lt. Band 05 °READY kompakt, °READY besuchsgesamt: ohne Absätze, Schwellen, Stufen (Regelfall): vorzugsweise*)	Barrierefreiheit in Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen	X  Einstufung entspricht QNG-PLUS & °READY-besuchsgesamt Geeignet	X  Einstufung entspricht QNG-PREMIUM & °READY-Plus (Anforderung identisch)	Wohnungsliste, zum Nachweis des Anteils barrierefreier Wohnungen
					Grundrissausschnitte Treppenhaus und aller Wohnungstypen, mit Höhenkoten
					Relevantes Schnittdetail zum genannten Bereich
					Fotodokumentation
131.11	(°READY-Maßnahme A2-Ausreichende Größen 2.2)  Wege* , Flure - nutzbare Breite: ≥ 90cm*-1,20m	Barrierefreiheit in Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen	X  Einstufung entspricht QNG-PLUS & °READY-besuchsgesamt Geeignet		Wohnungsliste, zum Nachweis des Anteils barrierefreier Wohnungen
					Relevante Grundrisse, mit Ausweisung relevanter Bewegungsflächen
					Fotodokumentation
131.12	(°READY-Maßnahme A2-Ausreichende Größen 2.2)  Wege* , Flure - nutzbare Breite: ≥ 1,20m	Barrierefreiheit in Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen		X  Einstufung entspricht QNG-PREMIUM & °READY-Plus	Wohnungsliste, zum Nachweis des Anteils barrierefreier Wohnungen
					Relevante Grundrisse, mit Ausweisung relevanter Bewegungsflächen
					Fotodokumentation

QNG-Anforderung	<b>Barrierefreiheit (ANF4-WG1)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.3.1 Barrierefreiheit</b>

Anf.Nr	Teilkriterium Barrierefreiheit in Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen im Gebäude	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
131.13	(°READY-Maßnahme A2-Ausreichende Größen2.4)  Haus-, Wohnungseingangs-, Fahrschachttüren: ≥ 90 cm  °READY	Barrierefreiheit in Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen	X  Einstufung entspricht QNG-PLUS & °READY-be-such-s-Geeig-net	X  Einstufung entspricht QNG-PRE-MIUM & °READY-Plus (Anforderung iden-tisch)	Wohnungsliste, zum Nachweis des Anteils barriere-freier Wohnungen
					Relevante Grundrisse, mit Auswei-sung relevanter Bewegungsflächen
					Fotodokumenta-tion
131.14	(°READY-Maßnahme A2-Ausreichende Größen 2.5)  Türen - nutzbare Durchgangsbreite: ≥ 80 cm	Barrierefreiheit in Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen	X  Einstufung ent-spricht QNG-PLUS & °READY-be-such-s-geeig-net	X  Einstufung ent-spricht QNG-PRE-MIUM & °READY-Plus (Anfor-derung iden-tisch)	Wohnungsliste, zum Nachweis des Anteils barriere-freier Wohnungen
					Relevante Grundrisse, mit Auswei-sung relevanter Bewegungsflächen
					Fotodokumenta-tion
131.15	(°READY-Maßnahme A2-Ausreichende Größen 2.6)  Wendeflächen außerhalb der Wohnung: ≥ 1,20 m x 1,20 m*	Barrierefreiheit in Wohneinheiten und Gemein-schaftsflä-chen	X  Einstu-fung ent-spricht QNG-PLUS & °READY-be-such-s-Geeig-net		Wohnungsliste, zum Nachweis des Anteils barriere-freier Wohnungen
					Relevante Grundrisse, mit Auswei-sung relevanter Bewegungsflächen
					Fotodokumenta-tion

QNG-Anforderung	<b>Barrierefreiheit (ANF4-WG1)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.3.1 Barrierefreiheit</b>

Anf.Nr	Teilkriterium Barrierefreiheit in Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen im Gebäude	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
131.16	(°READY-Maßnahme A2-Ausreichende Größen 2.6)  Wendeflächen außerhalb der Wohnung: ≥ 1,40m x 1,70m	Barrierefreiheit in Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen		<b>X</b>  Einstufung entspricht QNG-PRE-MIUM & °READY-Plus	Wohnungsliste, zum Nachweis des Anteils barrierefreier Wohnungen  Relevante Grundrisse, mit Ausweisung relevanter Bewegungsflächen  Fotodokumentation
131.17	(°READY-Maßnahme A2-Ausreichende Größen 2.7)  Bewegungsflächen innerhalb der Wohnung: ≥ 90 cm x 1,20 m*	Barrierefreiheit in Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen	<b>X</b>  Einstufung entspricht QNG-PLUS & °READY-besuchsg geeignet		Wohnungsliste, zum Nachweis des Anteils barrierefreier Wohnungen  Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Ausweisung relevanter Bewegungsflächen  Fotodokumentation
131.18	(°READY-Maßnahme A2-Ausreichende Größen 2.7)  Bewegungsflächen innerhalb der Wohnung: ≥ 1,20m x 1,20 m*	Barrierefreiheit in Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen		<b>X</b>  Einstufung entspricht QNG-PRE-MIUM & °READY-Plus	Wohnungsliste, zum Nachweis des Anteils barrierefreier Wohnungen  Grundrisse aller Wohnungstypen, mit Ausweisung relevanter Bewegungsflächen  Fotodokumentation



QNG-Anforderung	<b>Barrierefreiheit (ANF4-WG1)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.3.1 Barrierefreiheit</b>

Anf.Nr	Teilkriterium Barrierefreiheit in Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen im Gebäude	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
131.19	(°READY-Maßnahme A4-Attraktivität und Sicherheit 4.4)  Treppensteigung (max. Stufenhöhe/min. Stufenauftritt): 18/27 cm	Barrierefreiheit in Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen	<b>X</b>  Einstufung entspricht QNG-PLUS & °READY-besuchsggeeignet		Wohnungsliste, zum Nachweis des Anteils barrierefreier Wohnungen  Grundrissausschnitte aller Treppen in Wohnungstypen und Treppenhaus, mit Trittmmaß  Fotodokumentation
131.20	(°READY-Maßnahme A4-Attraktivität und Sicherheit 4.4)  Treppensteigung (max. Stufenhöhe/min. Stufenauftritt): 17/29 cm	Barrierefreiheit in Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen		<b>X</b>  Einstufung entspricht QNG-PREMIUM & °READY-Plus	Wohnungsliste, zum Nachweis des Anteils barrierefreier Wohnungen  Grundrissausschnitte aller Treppen in Wohnungstypen und Treppenhaus, mit Trittmmaß  Fotodokumentation

°Als "ergänzende Bewertungsgrundlagen zu den 8 Maßnahmen der Standards READY besuchsggeeignet bzw. READY-Plus sind die Erläuterungen in QNG-Anhangdokument 3.1.4 zur Anlage 3 Barrierefreiheit im QNG - Handreichung zur Anforderung 4 „Barrierefreiheit im QNG im zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Stand zu beachten. Link <https://www.qng.info/qng/qng-anforderungen/qng-siegeldokumente/> Diese Handreichung enthält ergänzende Erläuterungen zu den READY-Anforderungen.

QNG-Anforderung	<b>Barrierefreiheit (ANF4-WG1)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Funktionalität</b>
Indikator	<b>1.3.1 Barrierefreiheit</b>

### Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 1.3.1-AA	06.05.2024	Stand DAkKS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout (Die Nachweisarten <i>Fotodokumentation</i> bei den READY-Anforderungen wurden im Rahmen des Akkreditierungsverfahrens ergänzt.)	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser
NaWoh 4.0 / 1.3.1-AA	19.07.2024	Entsprechend Änderung in QNG-ANLAGE 3 Aufnahme Verweis auf QNG-Dokument "Anhang 3.1.4 zur Anlage 3, Handreichung zur Anforderung 4 Barrierefreiheit im QNG". Damit Entfall der Verweise auf Maßnahmenkataloge in READY Publikationen (BBSR-Veröffentlichungen, Forschung für die Praxis, Band 5 und Band 01). Der Inhalt des Steckbriefes ändert sich nicht.	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser



# Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Komfort</b>
Indikator	<b>1.4.1 Thermischer Komfort</b>

**Beschreibung des Indikators**

Ein wesentlicher Maßstab zur "Bewertung des thermischen Komforts im Sommer" ist der Nachweis zum sommerlichen Wärmeschutz laut geltendem GEG, um schon bei der Planung das Aufheizverhalten von Räumen zu analysieren und so geeignete Maßnahmen gegen eine Überhitzung der Räume vornehmen zu können. Durch eine frühzeitige und integrale Planung passiver und aktiver Maßnahmen wie z.B. der Ausrichtung und Größe der Fenster, der Art der Verglasung, Überlegungen zum ergänzenden Sonnenschutz, Konzepte passiver Kühlung oder Nachtlüftung oder der Bauweise von Raumumfassungen, kann ein hoher thermischer Komfort im Sommer geschaffen werden. Angesichts der globalen Erwärmung können Einschätzungen zu zukünftig zu erwartenden standörtlichen Sommertemperaturen an Wichtigkeit zunehmen wird.

**Methode**

3-stufige Bewertung

Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt.

<b>deutlich übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 4 der 6 Zusatzanforderungen erfüllt
<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 2 der 6 Zusatzanforderungen erfüllt
<b>erfüllt</b>	1 der 2 Hauptanforderungen sind erfüllt

**Hinweise**

(Hinweise zur Bearbeitung werden gegebenenfalls ergänzt)

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Komfort</b>
Indikator	<b>1.4.1 Thermischer Komfort</b>

	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
141.01	Die Anforderungen der aktuell gültigen GEG für sommerlichen Wärmeschutz werden eingehalten, d.h. die Erfüllung der Anforderungen an den Sonneneintragswert der DIN 4108-2 ist gegeben.	Sonneneintragswert	X		Sonneneintragskennwert, nach in DIN 4108-2: 2013-02 Abschnitt 8.3.2 genannten Verfahren
141.02	Ein ausreichender sommerlicher Wärmeschutz wurde alternativ mit dem Berechnungsverfahren nach DIN 4108-2: 2013-02 Abschnitt 8.4 (Simulationsrechnung) nachgewiesen	Übertemperaturgradstunden	X		Berechnungsverfahren nach DIN 4108-2: 2013-02 Abschnitt 8.4 (Simulationsrechnung)
141.03	Durch eine Berechnung nach DIN 4108-2 liegt der Sonneneintragskennwert S mindestens 5% unter dem zulässigen Höchstwert Szul.	Sonneneintragswert		X	Sonneneintragskennwert, nach in DIN 4108-2: 2013-02 Abschnitt 8.3.2 genannten Verfahren
141.04	Durch eine Berechnung nach DIN 4108-2 liegt der Sonneneintragskennwert S mindestens 10% unter dem zulässigen Höchstwert Szul.	Sonneneintragswert		XX	Sonneneintragskennwert, nach in DIN 4108-2: 2013-02 Abschnitt 8.3.2 genannten Verfahren
141.05	Es besteht ein Konzept zur adiabatischen Kühlung (Verdunstungskühlung durch Pflanzen)	Kühlung		X	Auszug aus dem Konzept, aus dem die beabsichtigte Funktionalität hervorgeht
141.06	Es besteht ein Konzept zur passiven Kühlung (durch bauliche Maßnahmen wie z.B. Aktivierung von Bauteil-Speichermassen)	Kühlung		X	Auszug aus dem Konzept, aus dem die beabsichtigte Funktionalität hervorgeht
141.07	Mit dem Wohnungsgrundriss bzw. der spezifischen Fensteranordnung wird ein Konzept für nächtliche Querlüftung illustriert.	Nächtliche Lüftung		X	Grundrisse der Wohnungstypen
					Auszug aus dem Konzept, aus dem die beabsichtigte Funktionalität hervorgeht
141.08	Auch an Fensterflächen von Aufenthaltsräumen, bei denen sich keine solchen Anforderungen aus dem Sonneneintragskennwert ergeben, ist ein außenliegender Sonnenschutz vorhanden.	Sonnenschutz		X	Schnittzeichnung
					Fotodokumentation

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Komfort</b>
Indikator	<b>1.4.1 Thermischer Komfort</b>

### Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 1.4.1-AA	06.05.2024	Stand DAkkS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser



# Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Komfort</b>
Indikator	<b>1.4.2 Visueller Komfort</b>

**Beschreibung des Indikators** Ausreichend große Fenster sind eine wesentliche Voraussetzung für visuellen Komfort und die Sicherung von Gesundheit und Leistungsfähigkeit. Als visuelle Verbindung mit der Außenwelt geben sie das Gefühl der Verbundenheit, tragen zum Wohlbefinden der Bewohner bei und ermöglichen Erkenntnisse zu Tageszeit und Wetter. Als Lichtquelle ermöglichen sie das Erleben wechselnder Tageslichtintensitäten, die sich je nach Wetter, Tageszeit und Jahreszeit ändern. In ausreichender Größe bewirken sie eine angemessene Beleuchtung von Innenräumen und tragen zur Senkung des Energieverbrauchs elektrischer Beleuchtung bei. Die Qualität und Beleuchtungsstärke von Kunstlicht hängt in Wohnungen von den selbstinstallierten Lampen und Leuchten der Bewohner ab und ist daher schwer zu bemessen. Eine ausreichende Zahl von Auslasspunkten ist aber nachzuweisen.

**Methode** 3-stufige Bewertung

Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt.

<b>deutlich übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 4 der 7 Zusatzanforderungen erfüllt
<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 2 der 7 Zusatzanforderungen erfüllt
<b>erfüllt</b>	3 der 3 Hauptanforderungen sind erfüllt

**Hinweise** (Hinweise zur Bearbeitung werden gegebenenfalls ergänzt)

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Komfort</b>
Indikator	<b>1.4.2 Visueller Komfort</b>

	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
142.01	In allen Aufenthaltsräumen sind die Fenster ausreichend groß um eine ausreichende Versorgung mit Tageslicht sowie angemessene Durchsicht nach außen zu erlauben. Die Vorgaben des öffentlichen Baurechts (vgl. jeweilige Landesbauordnung) wurden eingehalten.	Tageslicht	X		Zeichnerischer und rechnerischer Nachweis nach LBO notwendiger Fensterflächen Auszug geltende Bauordnung
142.02	Der Tageslichtquotient beträgt auf einer horizontalen Bezugsebene (gem. DIN 5034-1_2021-08, 4.3: 0,85 m über FB, halbe Raumtiefe, 1 m Abstand zu Seitenwänden) im Mittel wenigstens 0,9 %, am ungünstigsten wenigstens 0,75 %.	Tageslicht		X	Berechnung nach DIN 5034-3:2021-08 oder gleichwertig: ein exemplarischer Wohnraum für jeden Wohnungstyp, differenziert nach Orientierung, jeweils im mittleren Geschoss
142.03	In den Eingangs- und Erschließungsbereichen ist Tageslicht vorhanden.	Tageslicht		X	Grundriss oder Schnittzeichnung
142.04	Sicht nach außen ist gegeben, die Blickbezüge nach außen werden wie folgt in Sichtebenen* eingestuft: - Himmel - Boden - Landschaft/Stadtlandschaft (darunter auch gegenüberliegende Fassaden)  In Anlehnung an das mit Bild C.6 der DIN EN 17037 illustrierte vereinfachte Verfahren zur Beurteilung der von der Position eines Nutzers aus sichtbaren Außenebenen* sind in Schnittzeichnungen der untersuchten Aufenthaltsräume Sehkegel ausgehend von der geometrischen Mitte des Raumes über die Fensteröffnung hinaus nach außen zu konstruieren. Die innerhalb dieses Sehkegels sichtbaren Ebenen* sind zu dokumentieren.	Sichtverbindung	X		Wohnungsliste mit entsprechenden Einstufungen: ein exemplarischer Wohnraum je Wohnungstyp, differenziert nach Orientierung, jeweils im mittleren Geschoss Schnittzeichnungen mit Sehkegeln für genannte Wohnräume.
142.05	Die durchsichtige Verglasung der Fenster von allen Aufenthaltsräumen liegt an der Unterkante höchstens 0,95 m* und an der Oberkante mindestens 2,20 m über Fertigfußboden. Die Breite (gg.falls Summe der Breiten) beträgt mindestens 55 % der Wohnraumbreite. (*bzw. einzuhaltende Absturzhöhe lt. LBO)	Sichtverbindung		X	Zeichnerischer und rechnerischer Nachweis notwendiger Fensterflächen gg.falls Auszug aus gültiger Landesbauordnung

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Komfort</b>
Indikator	<b>1.4.2 Visueller Komfort</b>

	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
142.06	Je Wohnungstyp besteht mindestens eine Sichtbeziehung in einen Grün- bzw. Naturraum (z. B. begrünter Hof, Park, Landschaftsraum)	Sichtverbindung		X	Wohnungstypen, differenziert nach Orientierung, in Lageplan mit Regelgeschoss, mit Strichlinien zum Grün- bzw. Naturraum
142.07	Je Wohnungstyp besteht mindestens eine zusätzliche Sichtbeziehung in einen Aussenraum (z. B. Erker oder Eckzimmer)	Sichtverbindung		X	Wohnungstypen, differenziert nach Orientierung, in Regelgeschoss im Lageplan
142.08	Die in DIN 18015-2 2021-10 (Art und Umfang der Mindestausstattung) Tabelle 2 geforderte Mindestzahl für Beleuchtungsanschlüsse in den jeweiligen Räumen wurde erfüllt	Versorgung mit Kunstlicht	X		Elektroinstallationsplan je Wohnungstyp
142.09	Mit Lichtschaltern gesteuerte Steckdosen ermöglichen ergänzend individuell festlegbare Beleuchtungspunkte	Versorgung mit Kunstlicht		X	Elektroinstallationsplan je Wohnungstyp

Anzahl Beleuchtungsanschlüsse, in Anlehnung an DIN 18015-2, Art u. Umfang der Mindestausstattung, Tabelle 2

	Küche, Küchenbereich	Wohnzimmer, Wohnbereich		Esszimmer, Essbereich	je Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer		Bad	WC-Raum	Arbeitszimmer/-bereich	Freisitz (Terrasse, Balkon, Loggia)	Flur-/Dielenbereich mit Raumlänge		Hauswirtschaftsraum	Hobbyraum	Abstellraum
		bis 20 qm	über 20 qm		bis 16 qm	über 16 qm					bis 4 qm	über 4 qm			
Beleuchtungsanschlüsse	2	1	2	1	1	2	2	1	1	1	1	2	1	1	1



QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Komfort</b>
Indikator	<b>1.4.2 Visueller Komfort</b>

## Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 1.4.2-AA	06.05.2024	Stand DAkKS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout. (Die Nachweisform <i>Schnittzeichnungen mit Sehkegeln für genannte Wohnräume</i> bei der Teilanforderung 142.04 wurde im Rahmen des Akkreditierungsverfahrens ergänzt.)	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser



# Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Komfort</b>
Indikator	<b>1.4.3 Schallschutz</b>

**Beschreibung des Indikators**

Der Schallschutz ist gerade im Wohnungsbau von großer Bedeutung. Gebäude sollten daher so entworfen und ausgeführt werden, dass der von den Bewohnern wahrgenommene Schall auf einem Pegel gehalten wird, der die Sicherung von Gesundheit, Leistungsfähigkeit, Nutzerzufriedenheit sowie von Privatheit und Vertraulichkeit gewährleistet. Dazu erfolgt eine rechnerische Überprüfung der Schallschutzanforderungen an den Tritt- und Luftschall zwischen unterschiedlichen Nutzungseinheiten, der Schallminderungskennwerte gegenüber Außenlärm und der gebäudetechnischen Installation auf mögliche Körperschallübertragung erfolgen.

Die Mindestanforderungen werden in der geltenden DIN 4109-1 beschrieben. Die DIN 4109-5 und die VDI 4100 beschreiben erhöhte Anforderungen an die zulässigen Schallpegel in schutzbedürftigen Räumen, das höheren Komfortansprüchen entspricht. Da durch eine Erhöhung der Schalldämmung von Außenbauteilen aber die Wahrnehmung von Geräuschen aus fremden Wohn- und Arbeitsbereichen begünstigt und daher als belästigender empfunden werden könnte, werden hier keine zusätzlichen Erfüllbarkeiten genannt, die über die Mindestanforderungen nach DIN 4109-1 hinausgehen.

**Methode**

3-stufige Bewertung

Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt.

<b>deutlich übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 2 der 3 Zusatzanforderungen erfüllt
<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 1 der 3 Zusatzanforderungen erfüllt
<b>erfüllt</b>	3 der 3 Hauptanforderungen sind erfüllt

**Hinweise**

(Hinweise zur Bearbeitung werden gegebenenfalls ergänzt)

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Komfort</b>
Indikator	<b>1.4.3 Schallschutz</b>

	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
143.01	Die Anforderungen der DIN 4109-1 <sup>1</sup> an die Luft- und Trittschalldämmung werden erfüllt	Luft- und Trittschalldämmung	X		Schallschutznachweis nach DIN 4109
143.02	Auch die erhöhten Anforderungen der DIN 4109-5 <sup>2</sup> an die Luft- und Trittschalldämmung werden erfüllt	Luft- und Trittschalldämmung		X	Schallschutznachweis nach DIN 4109
143.03	Die Hauptanforderung <sup>3</sup> an den Schallschutz vor Geräuschen aus gebäudetechnischen Anlagen und an die Armaturengeräuschpegel nach DIN 4109-1 wird erfüllt.	Schallschutz vor Geräuschen aus gebäudetechnischen Anlagen	X		Schallschutznachweis nach DIN 4109
143.04	Auch die Zusatzanforderung <sup>4</sup> an den Schallschutz vor Geräuschen aus gebäudetechnischen Anlagen und an die Armaturengeräuschpegel nach DIN 4109-5 wird erfüllt.	Schallschutz vor Geräuschen aus gebäudetechnischen Anlagen		X	Schallschutznachweis nach DIN 4109
143.05	Auf Basis des aktuellen maßgeblichen Außenlärmpegels werden die Anforderungen <sup>5</sup> des zutreffenden Lärmpegelbereiches erfüllt.	Schallschutz gegen Außenlärm	X		Schallschutznachweis nach DIN 4109

### Luft- und Trittschalldämmung

Anforderungen an die Schalldämmung in Mehrfamilienhäusern	<b>1 HAUPTANFORDERUNG</b> DIN 4109-1:2018-01, 5.1 Tabelle 2, Anforderungen		<b>2 ZUSATZANFORDERUNG</b> DIN 4109-5:2020-08, 5.1 Tabelle 1: Erhöhte Anforderungen	
Bauteile	Anforderungen		Anforderungen	
	R <sub>w</sub> Luftschallschutz dB	L' <sub>n,w</sub> Trittschallschutz dB	R' <sub>w</sub> Luftschallschutz dB	L' <sub>n,w</sub> Trittschallschutz dB
Wohnungstrenndecken (auch Treppen)	≥ 54	≤ 50 a, b	≥ 57	≤ 45
Wohnungstrennwände und Wände zwischen fremden Arbeitsräumen	≥ 53	—	≥ 56	—
Treppenraumwände und Wände neben Hausfluren	≥ 53	—	≥ 56	—
Schachtwände von Aufzugsanlagen an Aufenthaltsräumen	≥ 57	—	≥ 57c	—
Türen, die von Hausfluren oder Treppenräumen in geschlossene Flure und Dielen von Wohnungen und Wohnheimen oder von Arbeitsräumen führen	≥ 27	—	≥ 32	—
Türen, die von Hausfluren oder Treppenräumen unmittelbar in Aufenthaltsräume — außer Flure und Dielen — von Wohnungen führen	≥ 37	—	≥ 42 d	—

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Komfort</b>
Indikator	<b>1.4.3 Schallschutz</b>

a, b und c, d: Siehe DIN 4109-1 bzw. DIN 4109-5 betreffs der Erläuterungen

a Im Falle von baulichen Änderungen von vor 1. Juli 2016 fertiggestellten Gebäuden liegt die Anforderung bei  $L'_{n,W} \leq 53$  dB.

b Beim Neubau von Gebäuden mit Deckenkonstruktionen, die lt. DIN 4109-33:2016-07 Holz-, Leicht- und Trockenbau, zuzuordnen sind, liegt die Anforderung bei  $L'_{n,W} \leq 53$  dB.

c Entspricht den Werten aus DIN 4109-1:2018-01

d Die Anforderung beträgt  $\geq 40$  dB unter der Voraussetzung, dass durch gleichwertige schallschutztechnische Maßnahmen Schallschleusen, offene Dielen im Eingangsbereich, der Schallschutz zwischen Treppenraum und Aufenthaltsraum verbessert wird.

### Schallschutz vor Geräuschen aus gebäudetechnischen Anlagen

	<b>3 HAUPTANFORDERUNG</b>	<b>4 ZUSATZANFORDERUNG</b>
<b>Geräuschquellen</b>	<b>DIN 4109-1:2018-01, 9:</b> Wohn- und Schlaf-räume - Schallschutz vor Geräuschen aus gebäudetechnischen Anlagen, Tabelle 9: Zulässiger maximaler A-bewerteter Norm-Schalldruckpegel $L_{AF,max,n}$ dB	<b>DIN 4109-5:2020-08, 8:</b> Wohn- u. Schlaf-räume - Erhöhter Schallschutz vor Geräuschen aus gebäudetechnischen Anlagen, Tabelle 5: Zuläss. maximaler A-bewerteter Norm-Schalldruckpegel $L_{AF,max,n}$ dB
Sanitärtechnik/Wasserinstallationen (Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen gemeinsam)	$L_{AF,max,n} \leq 30$ a, b, c	$L_{AF,max,n} \leq 27$ a, b, c
sonstige hausinterne, fest installierte technische Schallquellen der Technischen Gebäudeausrüstung, Ver- und Entsorgung sowie Garagenanlagen	$L_{AF,max,n} \leq 30$ c	$L_{AF,max,n} \leq 27$ c
<b>Armaturengeräuschpegel</b> Anforderungen an Armaturen und Geräte der Trinkwasser-Installation, lt. DIN 4109-1:2018-01 11, Tabelle 11 Armaturengeräuschpegel $L_{ap}$ für kennzeichnenden Fließdruck oder Durchfluss nach DIN EN ISO 3822-1 bis DIN EN ISO 3822-4 b	$\leq 20$ c, Armaturengruppe I $\leq 30$ c, Armaturengruppe II (hier gilt DIN 4109-1:2018-01 11, Tabelle 11)	$\leq 20$ c, Armaturengruppe I $\leq 30$ c, Armaturengruppe II (hier gilt DIN 4109-1:2018-01 11, Tabelle 11)

a, b, c und a, b, c sowie a, b, c: Siehe DIN 4109-1 bzw. DIN 4109-5 betreffs der Erläuterungen

a Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, die beim Betätigen der Armaturen und Geräte (Öffnen, Schließen, Umstellen, Unterbrechen) entstehen, dürfen die Kennwerte nicht um mehr als 10 dB überschreiten.

b Voraussetzungen zur Erfüllung des zulässigen Schalldruckpegels: Die Ausführungsunterlagen müssen die Anforderungen des Schallschutzes berücksichtigen, d. h. zu den Bauteilen müssen die erforderlichen Schallschutznachweise vorliegen.

Außerdem muss die verantwortliche Bauleitung benannt und zu einer Teilabnahme vor Verschließen bzw. Bekleiden der Installation hinzugezogen werden.

c Abweichend von DIN EN ISO 10052:2010-10, 6.3.3, wird auf Messung in der schallhärtesten Raumecke verzichtet (siehe auch DIN 4109-4).

a Die Messungen von  $L_{ap}$  müssen bei 0,3 MPa und 0,5 MPa erfolgen.

b Dieser Wert darf bei dem in DIN EN ISO 3822-1 bis DIN EN ISO 3822-4 für die einzelnen Armaturen genannten oberen Fließdruck von 0,5 MPa oder Durchfluss Q 1 um bis zu 5 dB überschritten werden.

c Geräuschspitzen, die beim Betätigen der Armaturen entstehen (Öffnen, Schließen, Umstellen, Unterbrechen u. a.), werden bei der Prüfung nach DIN EN ISO 3822-1 bis DIN EN ISO 3822-4 im Allgemeinen nicht erfasst. Der A-bewertete Schallpegel dieser Geräusche, gemessen mit der Zeitbewertung FAST wird erst dann zur Bewertung herangezogen, wenn es die Messverfahren nach einer nationalen oder Europäischen Norm zulassen.

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Komfort</b>
Indikator	<b>1.4.3 Schallschutz</b>

**5 DIN 4109-1:2018-0; 7 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, Tabelle 7: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel**

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ dB	Klassifizierung nach erforderlichen $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB, $R'_{w,ges} = L_a - 30 \text{ dB}$ ( $\wedge K_{raumart}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen)
I	55	30
II	60	30
III	65	35
IV	70	40
V	75	45
VI	80	50
VII	> 80 a	^^
Der maßgebliche Außenlärmpegel $L_{MAP}$ wird entweder aus Messdaten berechnet oder aus den jeweiligen Richtlinien (DIN 4109) bestimmt.	a: Siehe DIN 4109-1 betreffs der Erläuterung  a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.	^^Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen (siehe DIN 4109-1:2018-0). Im Fall von Fluglärm sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen im FluLärmG bzw. in FluLärmGDV 2 festgelegt.

QNG-Anforderung	<b>Nutzungsanforderungen</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Komfort</b>
Indikator	<b>1.4.3 Schallschutz</b>

### Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 1.4.3-AA	06.05.2024	Stand DAkkS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser

## Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

QNG-Anforderung	<b>Treibhausgas &amp; Primärenergie (ANF1-WG1)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKOLOGISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Ressourcen + Umweltwirkungen</b>
Indikator	<b>2.1.1 Treibhausgas und Primärenergie</b>

### Beschreibung des Indikators

Spezifische Anforderungen an die Umweltqualität von Gebäuden über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg leisten einen wesentlichen Beitrag zur Schonung natürlicher Ressourcen sowie der Erhaltung des Ökosystems. Den Energiebedarf-minimierende Maßnahmen reduzieren im Betrieb bereits jetzt Treibhausgasemissionen und Inanspruchnahme fossiler Primärenergien. Deswegen gewinnen die durch Baustoffherstellung und -transport sowie den Bauprozess verursachten "graue Emissionen" zunehmend an Bedeutung.

Ziel der Anforderungen zu Treibhausgas und Primärenergie ist eine Optimierung von Gebäudekonstruktion und -betrieb hinsichtlich der Umweltwirkungen, die mithilfe der Ökobilanz-Methode über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes beurteilt werden. Die Berechnung und Nachweisführung erfasst die Lebenszyklusphasen (A) Herstellung und Errichtung, (B) Betrieb und Nutzung sowie (C) Rückbau, Abfallbehandlung und Entsorgung. Wird die Ökobilanzierung frühzeitig angewendet, ermöglicht sie durch ihre Lebenszyklusphasen-übergreifende Betrachtung den Vergleich unterschiedlicher Maßnahmen als Hebel zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen und Inanspruchnahmen fossiler Energien, wie z.B. durch energieeffizienten Betrieb, ressourcensparendes Bauen, Einsatz von erneuerbaren Rohstoffen, Eigenproduktion von Nutzerstrom oder anderen.

Das Kriterium fällt unter die vier "Besonderen Anforderungen" des Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG), bei denen explizite Anforderungen vorgegeben sind. Die Nachweisführung erfolgt auf Basis eines vordefinierten QNG-Lebenszyklusmodells mit einheitlichen Bilanzierungsregeln\*. Die unter der Anforderung ANF1-WG1 *Treibhausgasemissionen und Primärenergiebedarf* festgelegten Anforderungswerte für die Stufen QNG-PLUS und QNG-PREMIUM wurden in das NaWoh-Bewertungssystem übernommen.

QNG-Anforderung	<b>Treibhausgas &amp; Primärenergie (ANF1-WG1)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKOLOGISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Ressourcen + Umweltwirkungen</b>
Indikator	<b>2.1.1 Treibhausgas und Primärenergie</b>

**Methode**

Die Methode folgt in allen Punkten der jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung der Bilanzierungsregeln des QNG für Wohngebäude\*. Die darin verwiesenen Stände und Teile der DIN EN 15804 (Ökobilanzdaten), DIN EN 15643 (Lebenszyklusphasen), DIN EN 15978 (Berechnungsmethode) und DIN 18599 (Energetische Bewertung) sind wie jeweils genannt zu beachten.

2-stufige Bewertung

Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt.

<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ wird 1 Zusatzanforderung erfüllt
<b>Erfüllt</b>	1 Hauptanforderung ist erfüllt

**Hinweise**

Es gelten die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Besondere Anforderungen des QNG an Treibhausgas & Primärenergie. Der Antragsteller hat den gültigen Stand zum Zeitpunkt der Antragstellung zu überprüfen. Dokumentiert ist der Stand vom **07.07.2023**.



QNG-Anforderung	<b>Treibhausgas &amp; Primärenergie (ANF1-WG1)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKOLOGISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Ressourcen + Umweltwirkungen</b>
Indikator	<b>2.1.1 Treibhausgas und Primärenergie</b>

	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
211.01	Die gemäß der Methodik der QNG-Anlage „LCA-Bilanzregeln Wohngebäude“* ermittelten Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus betragen maximal (**) <b>24 kg CO<sub>2</sub> Äqu./m<sup>2</sup> a</b>  Der ermittelte Primärenergiebedarf nicht erneuerbar im Gebäudelebenszyklus beträgt maximal (**) <b>96 kWh/m<sup>2</sup> a</b>	Ökobilanz	<b>X</b>  Einstufung entspricht QNG-PLUS		Ökobilanzierung*** gemäß QNG-Dokument „LCA-Bilanzregeln Wohngebäude“
211.02	Die gemäß der Methodik der QNG-Anlage „LCA-Bilanzregeln Wohngebäude“* ermittelten Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus betragen maximal (**) <b>20 kg CO<sub>2</sub> Äqu./m<sup>2</sup>a</b>  Der ermittelte Primärenergiebedarf nicht erneuerbar im Gebäudelebenszyklus beträgt maximal (**) <b>64 kWh/m<sup>2</sup> a</b>	Ökobilanz		<b>X</b>  Einstufung entspricht QNG-PRE-MIUM	Ökobilanzierung*** gemäß QNG-Dokument „LCA-Bilanzregeln Wohngebäude“

\* Die Dokumentation und Nachweisführung muss entsprechend der Vorgaben des QNG-Dokumentes „LCA-Bilanzregeln Wohngebäude“ erfolgen: [QNG\\_Handbuch\\_Anlage-3\\_Anhang-311\\_LCA\\_Bilanzregeln-WNG\\_v1-3.pdf](#)

\*\* Bezugsfläche ist die Netto-Raumfläche (NRF (R)) nach DIN 277:2021-08 in m<sup>2</sup>.

\*\*\* (Auszug LCA-Bilanzregeln Wohngebäude, 8.Berechnungswerkzeuge\*) Die Nachweisführung kann mit einem zugelassenen Berechnungswerkzeug geführt werden, sofern dieses von einer für das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) akkreditierten Zertifizierungsstelle für die Nachweisführung zugelassen sind, und diese die hier genannten Berechnungsregeln berücksichtigt sind und eine transparente und prüffähige Dokumentation vorgelegt wird.

\*\*\*Von der Gütegemeinschaft Gebäudebilanzen und der Gütegemeinschaft Ökobilanzen für QNG validierte Berechnungsprogramme können ebenfalls verwendet werden

QNG-Anforderung	<b>Treibhausgas &amp; Primärenergie (ANF1-WG1)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKOLOGISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Ressourcen + Umweltwirkungen</b>
Indikator	<b>2.1.1 Treibhausgas und Primärenergie</b>

## Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 2.1.1-AA	06.05.2024	Stand DAkkS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout. (Die Beschreibung der <i>Methode</i> wurde im Rahmen des Akkreditierungsverfahrens präzisiert.)	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser



# Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

QNG-Anforderung	<b>Nachhaltige Materialgewinnung (ANF2-WG1)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKOLOGISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Ressourcen + Umweltwirkungen</b>
Indikator	<b>2.1.2 Nachhaltige Materialgewinnung</b>

**Beschreibung des Indikators**

Ziel des Kriteriums ist, bei Materialien, die z.B. für potenziell klimafreundliche Bauten aus Holz aus der Umwelt entnommen werden, eine möglichst schonende und nachhaltige Materialgewinnung zu gewährleisten. Wälder haben eine herausragende Bedeutung, und eine nachhaltige Waldbewirtschaftung mit zertifiziertem Holz und Holzwerkstoffen gewährleisten, dass Bauprojekte nicht zulasten der Ökosystemleistungen des Waldes gehen und natürliche Lebensgrundlagen und biologische Vielfalt bewahrt werden können. Zertifizierte Holzprodukte gewährleisten wesentliche ökologische, ökonomische, soziokulturelle Anforderungen, und verhindern die Verwendung von Holz und Holzwerkstoffen aus unkontrollierter Gewinnung. So kann die anhaltende Zerstörung in gefährdeten tropischen, subtropischen und borealen Waldregionen, aber auch in unserer Klimazone, eingedämmt werden.

Das Kriterium fällt unter die vier "Besonderen Anforderungen" des Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG), bei denen explizite Anforderungen vorgegeben sind. Die hier unter der Anforderung ANF2-WG1 *Nachhaltige Materialgewinnung* festgelegten Anforderungswerte für die Stufen QNG-PLUS und QNG-PREMIUM wurden in das NaWoh-Bewertungssystem übernommen.

**Methode**

Keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden  
2-stufige Bewertung

Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt.

<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ wird 1 Zusatzanforderung erfüllt
<b>Erfüllt</b>	1 Hauptanforderung ist erfüllt

**Hinweise**

Es gelten die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden aktuellen Besonderen Anforderungen des QNG an Nachhaltige Materialgewinnung. Der Antragsteller hat den gültigen Stand zum Zeitpunkt der Antragstellung zu überprüfen. Dokumentiert ist der Stand vom **07.07.2023**.

QNG-Anforderung	<b>Nachhaltige Materialgewinnung (ANF2-WG1)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKOLOGISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Ressourcen + Umweltwirkungen</b>
Indikator	<b>2.1.2 Nachhaltige Materialgewinnung</b>

	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
212.01	Mindestens 50% der neu eingebauten Hölzer, Holzprodukte und/oder Holzwerkstoffe* stammen nachweislich aus nachhaltiger Forstwirtschaft**.	Holz aus Nachhaltiger Forstwirtschaft	X  Einstufung entspricht QNG-PLUS		Liste aller Holzprodukte oder holzbasierenden Materialien nach Gewerk, Prozentanteil am Gesamtvolumen und vorhandenes Zertifikat**  Schlussrechnungen + Leistungsverzeichnisse der Gewerke zu relevanten Materialien (Auszüge)  Lieferschein zertifizierter Hölzer bzw. Holzwerkstoffe**
212.02	Mindestens 80% der neu eingebauten Hölzer, Holzprodukte und/oder Holzwerkstoffe* stammen nachweislich aus nachhaltiger Forstwirtschaft**.	Holz aus Nachhaltiger Forstwirtschaft		X  Einstufung entspricht QNG-PRE-MIUM	Liste aller Holzprodukte oder holzbasierender Materialien, mit Angabe des Gewerks, Prozentanteils am Gesamtvolumen und Zertifikats**  Schlussrechnungen + Leistungsverzeichnisse der Gewerke zu relevanten Materialien (Auszüge)  Lieferschein zertifizierter Hölzer bzw. Holzwerkstoffe**

\*Sofern Holzwerkstoffe nur teilweise einen Holzanteil aus nachhaltiger Waldbewirtschaftung aufweisen, ist das entsprechend anteilige Volumen anzusetzen (bspw. 70% bei „FSC-Mix“)

\*\*Hölzer, Holzprodukte und/oder Holzwerkstoffe stammen aus nachhaltiger Forstwirtschaft, wenn durch Vorlage eines Zertifikates die geregelte, nachhaltige Bewirtschaftung des Herkunftsforstes nachgewiesen wird. Folgende Zertifikate werden für eine Nachweisführung anerkannt:

- PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes)
- FSC (Forest Stewardship Council)
- Ggf. vergleichbare Zertifikate oder Einzelnachweise, die bestätigen, dass die für das jeweilige Herkunftsland geltenden Kriterien des PEFC oder FSC erfüllt werden

QNG-Anforderung	<b>Nachhaltige Materialgewinnung (ANF2-WG1)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKOLOGISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Ressourcen + Umweltwirkungen</b>
Indikator	<b>2.1.2 Nachhaltige Materialgewinnung</b>

### Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 2.1.2-AA	06.05.2024	Stand DAkkS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser



# Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

QNG-Anforderung	<b>Flächeninanspruchnahme</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKOLOGISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Ressourcen + Umweltwirkungen</b>
Indikator	<b>2.1.3 Flächeninanspruchnahme &amp; -versiegelung</b>

**Beschreibung des Indikators**

Es ist Teil der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die zunehmende Inanspruchnahme von Siedlungsflächen zu reduzieren. Auch durch den Vorrang von Innenverdichtungen vor der Außenentwicklung können bisher nicht bebaute Böden an den Rändern von Städten und Gemeinden geschont und flächenintensive Zersiedelung vermieden werden. Ziel ist (zum einem) eine geringere Inanspruchnahme zuvor unbebauter Flächen, und stattdessen solche zu bebauen, die bereits als Siedlungsflächen verwendet und oder planungsrechtlich als solche ausgewiesen waren. Bewertet werden die in Anspruch genommenen Flächen nach den Einstufungen des BauGB, um zu ermitteln, inwieweit eine Änderung der Nutzungsart und der Bodenbedeckung stattgefunden hat. Positiv bewertet wird dabei, wenn z. B. durch Altlasten belastete Fläche durch Flächenrecycling einer erneuten baulichen Nutzung zugeführt wurden.

Ziel ist (zum anderen) die Geringhaltung zusätzlicher Bodenversiegelungen unbebaubarer Flächen, die nicht durch die Grundfläche des Gebäudes besetzt sind. Dazu sind der Flächentyp<sup>^</sup> entsprechend der lokalen Bebauungsart einzustufen und der Versiegelungsgrad zu berechnen<sup>\*\*</sup>. Über entsprechende Maßnahmen kann gewährleistet werden, dass Regen- und Oberflächenwasser ungestört versickern können, sowie Wasserspeicherfähigkeit und Grundwasser-Anreicherung gesteigert und Wasserabflüsse bei Überschwemmungen oder Starkregenereignissen gebremst werden. Wichtig ist hierzu auch die Reduzierung von Unterbauungen unbebauter Flächen. Dachflächenbegrünungen können mit ihrer Wasserrückhaltefähigkeit zur Kompensation dienen. Auch Fassadenbegrünungen, Retentionsflächen und Bepflanzungen sowie Wasserspeicher mindern die negativen Auswirkungen von Versiegelungen. Frühzeitige Versiegelungskonzepte und die Planung von Ausgleichsmaßnahmen sind daher wichtige Steuerungsinstrumente.

**Methode**

3-stufige Bewertung  
 Zur Bearbeitung wird ein Excel-Hilfsmittel zur Verfügung gestellt.

Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt.

<b>deutlich übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 3 weitere Anforderungen erfüllt
<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 2 weitere Anforderungen erfüllt
<b>erfüllt</b>	1 der 3 alternativen Hauptanforderungen (213.01, 02 oder 03) zum Aspekt Flächeninanspruchnahme wurde erfüllt 1 der 3 alternativen Hauptanforderungen (213.05, 06 oder 07) und 2 weitere Hauptanforderungen zum Aspekt Versiegelung wurden erfüllt.

**Hinweise**

(Hinweise zur Bearbeitung werden gegebenenfalls ergänzt)

QNG-Anforderung	<b>Flächeninanspruchnahme</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKOLOGISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Ressourcen + Umweltwirkungen</b>
Indikator	<b>2.1.3 Flächeninanspruchnahme &amp; -versiegelung</b>

Anf.Nr	Kriterium Flächeninanspruchnahme	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
213.01	Für den Fall, dass die Zulässigkeit des <b>Bauvorhabens gem. § 30 BauGB</b> im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt und genehmigungsrechtlich entsprechend beschieden wurde:  <b>Die zulässige GRZ wurde eingehalten.</b> Etwaige konkrete Vorgaben des Bebauungsplans betreffs Dachbegrünungen und der Versiegelung unbebauter Flächen wurden eingehalten.	Flächeninanspruchnahme	X		Auszug B-Plan  Lageplan, mit Darstellung der eingehaltenen Anforderung
213.02	<b>Alternativ zu 213.01:</b> Für den Fall, dass das <b>Bauvorhaben gem. § 34 BauGB</b> als Innenbereich eingestuft wurde, für den kein Bebauungsplan vorliegt, und demnach die mit der Baugenehmigung zugelassene GRZ - als "Maß der baulichen Nutzung" gem. § 34 BauGB - aus der Einfügung in die "Eigenart der näheren Umgebung" abgeleitet wurde:  <b>Die mit der Baugenehmigung zugelassene GRZ</b> und etwaige konkrete Vorgaben betreffs Dachbegrünungen und Versiegelungen unbebauter Flächen <b>wurde eingehalten.</b>	Flächeninanspruchnahme	X		Auszug Baugenehmigung  Lageplan, mit Darstellung der eingehaltenen Anforderung
213.03	<b>Alternativ zu 213.01:</b> Für den Fall, dass die Zulässigkeit des <b>Bauvorhabens gem. § 35 BauGB</b> in einem Außenbereich liegt und eine Zulassung im Einzelfall vorliegt bzw. die Wohnbebauung durch eine Gemeinde-Satzung eingeräumt wurde:  <b>Die zugelassene GRZ wurde eingehalten.</b> Sich aus der Genehmigung bzw. der Satzung oder sonstiger Vorgaben ableitende Anforderungen betreffs Dachbegrünungen, Versiegelungen unbebauter Flächen oder erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Grundstückes wurden umgesetzt.	Flächeninanspruchnahme	X		Auszug Baugenehmigung  Einzelfallzulassung bzw. Gemeindecsetzung  Lageplan, mit Darstellung der eingehaltenen Anforderung  ggf. Dokumentation der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Grundstückes
Anf.Nr	Kriterium Versiegelung	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
213.04	Für das Bauvorhaben wurde ein zuvor durch Altlasten belastetes Grundstück einem Flächenrecycling und einer erneuten baulichen Nutzung zugeführt.	Flächeninanspruchnahme		X	Vorlage geeigneter Dokumente zum Nachweis der vormals vorhandenen Schadstoffbelastung  Entsorgungsnachweis

QNG-Anforderung	Flächeninanspruchnahme
Hauptkriteriengruppe	ÖKOLOGISCHE QUALITÄT
Kriterium	Ressourcen + Umweltwirkungen
Indikator	2.1.3 Flächeninanspruchnahme & -versiegelung

Anf.Nr	Kriterium Versiegelung	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
213.05	Eine Einstufung des Flächentypus* hat stattgefunden. Die Grenzwerte des einzuhaltenden Versiegelungsgrads unbebaubarer Flächen* werden eingehalten. Alternativ werden die vorab erwähnten genehmigungsrechtlichen Vorgaben hierzu eingehalten	Versiegelung	X		<p>Nachweis zur Einstufung Flächentyp*, mit Auszug Liegenschaftskataster oder gleichwertig, Umgriff mind. 250x250m</p> <p>Berechnung des Versiegelungsgrad anhand zur Verfügung gestelltem Excel-Hilfsmittel**</p> <p>Nachweis der Einhaltung genehmigungsrechtlichen Vorgaben</p>
213.06	<b>Alternativ zu 213.05:</b> Eine Einstufung des Flächentypus* hat stattgefunden. Bei Überschreitung des Grenzwerts des einzuhaltenden Versiegelungsgrads unbebaubarer Flächen* wurden Ausgleichmaßnahmen umgesetzt. Ausgleichmaßnahmen können Flächen-, Mulden-, Mulden-Rigolen-, Rigolen- und Rohr- oder Schachtversickerung sowie Regenwassertonnen oder -teiche oder andere gleichwertige Maßnahmen umfassen.	Versiegelung	X		<p>Nachweis zur Einstufung Flächentyp*, mit Auszug Liegenschaftskataster oder gleichwertig, Umgriff mind. 250x250m</p> <p>Dokumentation der Ausgleichmaßnahmen</p> <p>Berechnung des Versiegelungsgrad** nach Durchführung der Ausgleichmaßnahmen anhand zur Verfügung gestelltem Excel-Hilfsmittel</p>



QNG-Anforderung	<b>Flächeninanspruchnahme</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKOLOGISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Ressourcen + Umweltwirkungen</b>
Indikator	<b>2.1.3 Flächeninanspruchnahme &amp; -versiegelung</b>

Anf.Nr	Kriterium Versiegelung	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
213.07	<p><b>Alternativ zu 213.05:</b> Eine Einstufung des Flächentypus* hat stattgefunden.</p> <p>Aufgrund folgender rechtlicher bzw. topographischer Gegebenheiten betreffs des Baugrundstücks kann der Grenzwert des einzuhaltenden Versiegelungsgrads unbebaubarer Flächen* z.B. aus folgenden Gründen nicht erreicht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse (zu hoher Grundwasserstand, Böden mit Schluff und Ton) nur ein Teil des Niederschlagswasser versickern kann</li> <li>– wenn in Wasserschutzgebieten das Versickern von Niederschlagswasser besonderen behördlichen Restriktionen unterliegt</li> </ul> <p>Zur Vermeidung von daraus resultierenden, nicht beeinflussbaren Nachteilen kann der Hauptanforderungspunkt trotzdem angerechnet werden.</p>	Versiegelung	X		<p>Nachweis zur Einstufung Flächentypus*, mit Auszug Liegenschaftskataster oder gleichwertig, Umgriff mind. 250x250m</p> <p>Begründung der Notwendigkeit Ausnahme</p> <p>Nachweise zur Nichterreichbarkeit des einzuhaltenden Versiegelungsgrads</p>
213.08	Unterbauungen von nicht bebaubaren Flächen sind mit einer mind. 60cm starken Vegetationsschicht bedeckt. Andernfalls ist die Gleichwertigkeit darzustellen	Versiegelung	X		<p>Lageplan mit Darstellung eingehaltener Anforderung</p> <p>Relevantes Schnittdetail zum genannten Bereich</p>
213.09	Mindestens 30 % der unbebauten Bauplatzfläche wurden nicht unterbaut und so als Grünfläche erhalten. Ausnahmen wie z.B in verdichteten Lagen sind zu begründen.	Versiegelung	X		<p>Berechnung des Versiegelungsgrad** anhand zur Verfügung gestelltem Excel-Hilfsmittel</p> <p>Begründung der Notwendigkeit Ausnahme</p>
213.10	Mindestens 50 % der unbebauten Bauplatzfläche wurden nicht unterbaut und so als Grünfläche erhalten.	Versiegelung		X	<p>Berechnung des Versiegelungsgrad** anhand zur Verfügung gestelltem Excel-Hilfsmittel</p> <p>Lageplan mit Darstellung eingehaltener Anforderung</p>
213.11	Es wurden über die zur Kompensation zu hoher Versiegelungsgrade hinausgehende Dachbegrünungen vorgenommen.	Versiegelung		X	<p>Berechnung des Versiegelungsgrad** anhand zur Verfügung gestelltem Excel-Hilfsmittel</p> <p>Lageplan mit Darstellung eingehaltener Anforderung</p>
213.12	Zur Verbesserung des Mikroklimas wurden Fassadenbegrünungen vorgenommen.	Versiegelung		X	Ansichten oder Fotodokumentation

QNG-Anforderung	<b>Flächeninanspruchnahme</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKOLOGISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Ressourcen + Umweltwirkungen</b>
Indikator	<b>2.1.3 Flächeninanspruchnahme &amp; -versiegelung</b>

\* Zur Ermittlung des einzuhaltenden Versiegelungsgrads unbebaubarer Flächen muss eine Einstufung des Grundstücks anhand der Liste Flächentypen\* vorgenommen werden. Sollten grundstücksspezifische Belege vorliegen zur Berechnung des Versiegelungsgrades\*\* bei vorheriger Bebauung, können diese alternativ zur Einstufung herangezogen werden. Dies muss aber mit Nachweisen (Dokumentation des Zustandes vor Baumaßnahme) belegt werden.

\*\*Die Berechnung, ob der jeweilige Wert eingehalten wurde, muss entsprechend dem Berechnungsweg Versiegelungsgrad berechnet werden (anhand zur Verfügung gestelltem Excel-Hilfsmittel). Dabei sind die Flächen entsprechend den Versiegelungstypen einzustufen und die jeweiligen Versiegelungsgrade zu berücksichtigen. Dachbegrünungen können dabei zur Kompensation des Versiegelungsgrades der unbebaubaren Flächen herangezogen werden. Unterbauungen von unbebaubaren Flächen sind zu berücksichtigen.

* Flächentypen	Zulässiger Versiegelungsgrad unbebaubarer Flächen
Auszug Liegenschaftskataster, Umgriff mind. 250x250m	
Gebiete mit Einzel-, Reihen- oder Doppelhäusern mit Gärten, Dörfliche Mischbebauungen, Dörfliche Baustrukturen am Stadtrand	15%
Zeilenbebauungen, Blockrandbebauungen mit unbebauten Höfen, Wohngebiete mit offener Bebauung	20%
Blockbebauungen mit Hinterhöfen und Baulückenschließungen, Innerstädtische Mischbebauungen, Wohnsiedlungen mit freistehenden Volumen (z.B. Punkthochhäuser)	25%
Verdichtete Wohngebiete / Verdichtete Geschosswohnungsbebauung	30%

QNG-Anforderung	<b>Flächeninanspruchnahme</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKOLOGISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Ressourcen + Umweltwirkungen</b>
Indikator	<b>2.1.3 Flächeninanspruchnahme &amp; -versiegelung</b>

### Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 2.1.3-AA	06.05.2024	Stand DAkKS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser
NaWoh 4.0 / 2.1.3-AA	24.07.2024	Betreffs der unter 213.05 genannten Einstufung des Flächentypus wurden die in Bezug genommenen Regelwerke zur Bestimmung des Versiegelungsfaktors in dem Excel-Hilfsmittel ausgewiesen. Der Inhalt des Steckbriefes ändert sich nicht.	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser



# Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

QNG-Anforderung	<b>Schadstoffvermeidung in Baumaterialien (ANF3-1)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKOLOGISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Umweltwirkungen</b>
Indikator	<b>2.2.1 Schadstoffvermeidung in Baumaterialien</b>

**Beschreibung des Indikators**

Die Zielsetzung des Kriteriums Schadstoffvermeidung in Baumaterialien ist es, die Verwendung von Stoffen und Produkten zu vermeiden bzw. zu reduzieren, die aufgrund ihrer stofflichen Eigenschaften, ihrer Verarbeitungsrezepturen, durch längerfristige Bewitterung oder Ausscheidungen im Einbaustadium zur Freisetzung von Schadstoffen führen könnten.

Sonst entstehen Risikopotenziale für Grund- und Oberflächenwasser, Boden und Luft, aber auch für die Bewohner. Hier ist insbesondere die Innenraumluftqualität wesentlich. Mögliche Belastungen entstehen aber - ungleich höher – auch für die Verarbeitenden im Bauhandwerk.

Das Ziel wohngesunder Umgebungen mit geringer Schadstoffbelastung von Baumaterialien und möglichst schadstofffreier Materialien ist auch eine Voraussetzung zur Etablierung einer Kreislaufwirtschaft. Bei vorausschauender Planung und gezielter Produktwahl, z.B. mit den Siegeln Blauer Engel oder EMICODE®, das besonders emissionsarme Bauprodukte kennzeichnet, ist kein Verzicht bestimmte Baustoffgruppen erforderlich. Es sind konkrete Anforderungen an einzelne Baustoffe zu erfüllen und deren Einhaltung durch die ausführenden Firmen zu bestätigen. Darüber hinaus können genaue Dokumentation der verwendeten Baustoffe eingereicht werden, um eine höhere Transparenz für zukünftige Sanierungen oder Rückbau zu ermöglichen.

Das Kriterium fällt unter die vier "Besonderen Anforderungen" des Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG), bei denen explizite Anforderungen vorgegeben sind. Die hier unter der Anforderung ANF3-1 *Schadstoffvermeidung in Baumaterialien* festgelegten Anforderungswerte für die Stufen QNG-PLUS und QNG-PREMIUM wurden in das NaWoh-Bewertungssystem übernommen.

**Methode**

Keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden  
2-stufige Bewertung

Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt.

<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ wird 1 Zusatzanforderung erfüllt
<b>Erfüllt</b>	1 Hauptanforderung ist erfüllt

**Hinweise**

Es gelten die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden aktuellen Besonderen Anforderungen des QNG an Schadstoffvermeidung in Baumaterialien. Der Antragsteller hat den gültigen Stand zum Zeitpunkt der Antragstellung zu überprüfen.

QNG-Anforderung	<b>Schadstoffvermeidung in Baumaterialien (ANF3-1)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKOLOGISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Umweltwirkungen</b>
Indikator	<b>2.2.1 Schadstoffvermeidung in Baumaterialien</b>

	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
221.01	<p>Der Bauherr hat alle bauausführenden Firmen vertraglich zur Einhaltung der QNG-Qualitätsanforderungen* an die Schadstoffvermeidung verpflichtet.</p> <p>UND</p> <p>Die Firmen haben nach Fertigstellung ihrer Leistungen deren Erfüllung erklärt</p>	Schadstoffvermeidung	<p><b>X</b></p> <p><b>Einstufung entspricht QNG-PLUS</b></p>		<p>Liste der beteiligten Firmen mit Angabe der Leistungsbereiche</p> <p>Vertragsauszüge und/oder Qualitätssicherungsvereinbarungen</p> <p>Firmenerklärungen und/oder Auszüge aus Abnahmeprotokollen</p>
221.02	<p>Die Erfüllung der QNG-Qualitätsanforderungen* an die Schadstoffvermeidung wurde für alle neu eingebauten Materialien und Produkte nachgewiesen.</p>	Schadstoffvermeidung		<p><b>X</b></p> <p><b>Einstufung entspricht QNG-PREMIUM</b></p>	<p>Tabellarische Aufzählung aller neu eingebauten Materialien und Produkte, für die Anforderungen bestehen mit allen für die Bewertung erforderlichen Angaben</p> <p>Unterlagen neu eingebauter Materialien und Produkte zum Nachweis der Einhaltung der Anforderungen (technische Datenblätter, Sicherheitsdatenblätter, Nachhaltigkeitsdatenblätter und/oder Herstellererklärungen)</p>

\*Die QNG-Qualitätsanforderungen an die Schadstoffvermeidung im QNG-Anhangdokument 313 zur QNG-Anlage 3 sind in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Version zu beachten.

Link <https://www.qng.info/qng/qng-anforderungen/qng-siegeldokumente/>

In Anlehnung an das genannte Dokument dürfen mit NaWoh im Vorfeld abzustimmende Ausnahmen von den Anforderungen im QNG-Anhangdokument 313 nur zugelassen werden, wenn aus zu belegenden technischen oder funktionalen Gründen bzw. in Ermangelung eines funktional gleichwertigen Produktes oder einer Konstruktionsalternative eine der genannten Produkthanforderungen nicht umsetzbar ist. Die Abweichung muss gegenüber der Geschäftsstelle unter Angabe des Produktes, der technischen Anwendung und der eingesetzten Menge dokumentiert und begründet werden. Abweichungen aus rein ästhetischen Gründen sind nicht möglich.

\*Das Anhangdokument 3.3. Sonderberechnungsvorschrift F-Gase zu LCA Bilanzierungsregeln QNG ist zu beachten

QNG-Anforderung	<b>Schadstoffvermeidung in Baumaterialien (ANF3-1)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKOLOGISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Umweltwirkungen</b>
Indikator	<b>2.2.1 Schadstoffvermeidung in Baumaterialien</b>

### Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 2.2.1-AA	06.05.2024	Stand DAkKS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout. Der Link zum QNG-Anhangdokument 3.1.3 Schadstoffvermeidung in Baumaterialien wurde aktualisiert. Dies hat keine Auswirkungen auf diesen Steckbrief.	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser
NaWoh 4.0 / 2.2.1-AA	24.07.2024	Der o.g. Verweis und Link zum QNG-Anhangdokument 3.1.3 Schadstoffvermeidung in Baumaterialien wurde entfernt und darauf verweisen, dass die zum Zeitpunkt der Antragstellung gültige Version zu beachten ist. Dies hat keine Auswirkungen auf diesen Steckbrief.	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser



## Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

QNG-Anforderung	<b>Trinkwasserbedarf in der Nutzungsphase</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKOLOGISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Ressourceninanspruchnahme</b>
Indikator	<b>2.3.1 Trinkwasserbedarf</b>

### Beschreibung des Indikators

Wasser ist eine der wichtigsten Naturressourcen. Die Trinkwasseraufbereitung, also der Gewinnung aus Grund- oder Oberflächengewässern, der Filterung von Schadstoffen, dem Transport zum Abnehmer, der Warmwasserbereitung und der anschließenden Behandlung von Abwasser, verbraucht umfangreiche natürliche, materielle und energetische Ressourcen. Mit dem Klimawandel können zukünftig auch in Deutschland Regionen von Wassermangel betroffen sein.

Jeder Mensch sollte täglich 2-3 Liter Wasser zu sich nehmen, aber ein wesentlich höherer Anteil individuellen Trinkwasserverbrauchs wird für Toilettenspülungen und auch Körperhygiene verwendet, für die ein großer Teil erwärmt werden muss. Eine frühzeitige Berechnung des Trinkwasserverbrauchs zum Vergleich unterschiedlicher Sanitärausstattungen hilft Planern, die Ressource Wasser zu schonen, den energetischen Aufwand - und so auch CO<sub>2</sub> Emissionen - zu reduzieren sowie Kläranlagen zu entlasten. Maßnahmen wie der Verzicht auf Badewannen oder die Verwendung wassersparender Sanitärausstattungen können helfen, den Wasserverbrauch zu verringern. Dabei müssen aber Aspekte der Trinkwasserhygiene berücksichtigt werden.

Ergänzend kann auch Niederschlagswasser - in Abstimmung mit dem Ziel einer möglichst ungehinderten Versickerung in dem Kriterium "Flächeninanspruchnahme & -versiegelung" - in Gebäuden oder Außenanlagen genutzt werden und so helfen, Trinkwasser zu sparen und den Aufbereitungsaufwand von Abwässern zu reduzieren. Auch Grauwasser (Abwasser mit geringem Verschmutzungsgrad) können nach einer Aufbereitung z. B. für die Bewässerung von Außenanlagen, die Gebäudereinigung oder für Toilettenspülungen eingesetzt werden.

### Methode

Keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden.  
Zur Bearbeitung wird ein Excel-Hilfsmittel zur Verfügung gestellt.  
3-stufige Bewertung

Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt.

<b>Deutlich übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 10 weitere Anforderungen (Haupt- oder Zusatz-) erreicht.
<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 5 weitere Anforderungen (Haupt- oder Zusatz-) erreicht.
<b>Erfüllt</b>	4 der 5 Hauptanforderungen sind erfüllt. 1 Hauptanforderung, außer 231.01, kann, sofern sie nicht baurechtlich gefordert ist, durch 2 Zusatzanforderungen kompensiert werden.

### Hinweise

(Hinweise zur Bearbeitung werden gegebenenfalls ergänzt)

QNG-Anforderung	<b>Trinkwasserbedarf in der Nutzungsphase</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKOLOGISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Ressourceninanspruchnahme</b>
Indikator	<b>2.3.1 Trinkwasserbedarf</b>

	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
231.01	Zur Einschätzung von Optimierungspotentialen wurde der Wasserbedarf aller Bewohner auf Basis der Personenhaltungszahl PHH je Wohneinheit für alle Wohnungen berechnet. Dafür wurde das Excel-Hilfsmittel Trinkwasserverbrauch verwendet.	Berechnung Wasserverbrauch der Bewohner	X		Berechnung des Wasserverbrauch anhand zur Verfügung gestelltem Excel-Hilfsmittel
231.02	Die Trinkwasserinstallationen wurde nach dem differenzierten Berechnungsverfahren der DIN 1988-300 dimensioniert.	Rohrnetz		X	Differenziertes Berechnungsverfahren nach DIN 1988-300
231.03	Alle Spülkästen ermöglichen eine Verringerung des Spülwasservolumens oder eine Unterbrechung des Spülvorganges. Je WC-Vollspülung werden <b>maximal 7.5l/**</b> verbraucht.	Wasserverbrauch WC-Spülung	X		Produktdatenblatt o.ä., Lieferschein
231.04	Darüber hinausgehend ermöglichen alle Spülkästen eine Verringerung des Spülwasservolumens oder eine Unterbrechung des Spülvorganges. Je WC-Vollspülung werden <b>maximal 6l/**</b> verbraucht.	Wasserverbrauch WC-Spülung		X	Produktdatenblatt o.ä., Lieferschein
231.05	Darüber hinausgehend ermöglichen alle Spülkästen eine Verringerung des Spülwasservolumens oder eine Unterbrechung des Spülvorganges. Je WC-Vollspülung werden <b>maximal 4.5l/**</b> verbraucht.	Wasserverbrauch WC-Spülung		XX	Produktdatenblatt o.ä., Lieferschein
231.06	Die Durchflussmenge aller Armaturen an Waschtischen bzw. Waschbecken beträgt <b>maximal 9 l/min/**</b>	Wasserverbrauch Waschbecken-Armaturen	X		Produktdatenblatt o.ä., Lieferschein
231.07	Darüberhinausgehend beträgt die Durchflussmenge aller Armaturen an Waschtischen bzw. Waschbecken maximal 6 l/min/**	Wasserverbrauch Waschbecken-Armaturen		X	Produktdatenblatt o.ä., Lieferschein
231.08	Darüberhinausgehend beträgt die Durchflussmenge aller Armaturen an Waschtischen bzw. Waschbecken beträgt maximal 6 l/min/** und hat eine thermostatische Funktion	Wasserverbrauch Waschbecken-Armaturen		XX	Produktdatenblatt o.ä., Lieferschein
231.09	Die Durchflussmenge aller Duschen beträgt maximal 15 l/min/**	Wasserverbrauch Dusch-Armaturen	X		Produktdatenblatt o.ä., Lieferschein
231.10	Darüberhinausgehend beträgt die Durchflussmenge aller Duschen maximal 9 l/min/**	Wasserverbrauch Dusch-Armaturen		X	Produktdatenblatt o.ä., Lieferschein
231.11	die Durchflussmenge aller Duschen maximal 9l/min/** und hat eine thermostatische Funktion	Wasserverbrauch Dusch-Armaturen		XX	Produktdatenblatt o.ä., Lieferschein
231.12	Der Nutzinhalt aller Badewannen beträgt maximal 180l/**	Wasserverbrauch Badewanne, Nutzinhalt	X		Produktdatenblatt o.ä., Lieferschein



QNG-Anforderung	<b>Trinkwasserbedarf in der Nutzungsphase</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKOLOGISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Ressourceninanspruchnahme</b>
Indikator	<b>2.3.1 Trinkwasserbedarf</b>

	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
231.13	<b>Alternativ zu 231.12</b> wird im gesamten Projekt auf Badewannen verzichtet.	Badewanne, Verzicht	<b>X</b>		Grundrisse aller Wohnungstypen
231.14	Über 231.12 hinausgehend beträgt der Nutzinhalt aller Badewannen maximal 140l*/**	Wasserbrauch Badewanne, Nutzinhalt		<b>X</b>	Produktdatenblatt o.ä., Lieferschein
231.15	Über 231.12 hinausgehend beträgt der Nutzinhalt aller Badewannen maximal 120l*/**	Wasserbrauch Badewanne, Nutzinhalt		<b>XX</b>	Produktdatenblatt o.ä., Lieferschein
231.16	Für die Bewässerung der Außenanlagen wird überwiegend Grau- oder Niederschlagswasser verwendet	Bewässerung Außenanlagen, Niederschlags-, Grauwasser		<del><b>XX</b></del>	Planungsdokumentation in relevanten Auszügen zu genannten Anlagen
231.17	Für die Toilettenspülungen wird kein Trinkwasser, sondern Grau- oder Niederschlagswasser verwendet	Niederschlags-, Grauwasser		<b>X</b>	Planungsdokumentation in relevanten Auszügen zu genannten Anlagen

\*Sollten Sanitärausstattungen mit anderen werkseitigen Durchfluss- oder Spülmengen bzw. Nutzinhalten verwendet werden, ist der rechnerisch nächstgelegene Wert zu wählen.

\*\*Entnehmungsmengen wurden bei der Rohnetzberechnung berücksichtigt.



## Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

QNG-Anforderung	<b>Rückbau- &amp; Recyclingfreundlichkeit der Baukonstruktion</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKOLOGISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Ressourceninanspruchnahme</b>
Indikator	<b>2.3.2 Rückbau- &amp; Recyclingfreundlichkeit</b>

### **Beschreibung des Indikators**

Die Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit von Wohnungsbauten ist ein wesentliches Kriterium für ein ökonomisch und ökologisch nachhaltiges Planen, Bauen und Bewirtschaften von Wohnungsbauten, und sollte im Sinne eines zirkulären Bauens und Wirtschaftens auf möglichst geschlossene, ressourcenschonende Stoffkreisläufe für den Fall eines Rückbaus abzielen. In Anlehnung an das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) muss für den Fall des Rückbaus des Gebäudes gewährleistet sein, dass Abfälle möglichst vermieden werden und daher geeignete Bauteile, Baustoffe und Materialfraktionen einer Wiederverwendung, einem Recycling oder sonstiger Verwertung zugeführt werden. Nur unvermeidliche Reststoffe sollten einer energetischen oder sonstiger Verwertung und - als letztes Mittel - einer Deponierung zugeführt werden. Dafür sollte schon während der Planungsphase Vorsorge getroffen werden.

Das Rückbau- und Recyclingkonzept dient auch der Verfügungstellung von Informationen für den Fall eines zukünftigen Rückbaus des Gebäudes, um dann die Prinzipien einer kreislaufwirtschaftsorientierten Bauwirtschaft zu fördern. Ein vorrangiges Ziel des zirkulären Bauens noch vor einem kreislaufwirtschafts-orientierten Rückbau ist es, durch Nutzungsneutralität, Transformierbarkeit und Erweiterbarkeit dauerhaft 'Flexibilität und Anpassbarkeit' an geänderte Anforderungen zu ermöglichen, umso auch die Lebenszeit des Gebäudes zu verlängern. Dies ist in Teilen der Steckbriefe 1.1.1, 1.1.2, 3.1.2 und 4.1.1 behandelt.

Zur Umsetzung dieser Vorgaben ist für einen zukünftigen Rückbau ein individuell auf das Gebäude zugeschnittenes Rückbau- und Recyclingkonzept zu erstellen und dokumentieren. Es bildet auch eine Teilgrundlage für die Erstellung von Leistungsverzeichnissen für den Rückbau des Gebäudes und für eine integrative Wieder- und Weiterverwendung seiner Bauteile und Baustoffe, die den Anforderungen eines zirkulären Wirtschaftens entsprechen. Für alle Bauteile und den darin enthaltenen Baustoffen und Komponenten sollte demnach, nach heutigem Stand der Technik, ein Vorschlag zum Umgang zu machen.

QNG-Anforderung	<b>Rückbau- &amp; Recyclingfreundlichkeit der Baukonstruktion</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>Ökologische Qualität</b>
Kriterium	<b>Ressourceninanspruchnahme</b>
Indikator	<b>2.3.2 Rückbau- &amp; Recyclingfreundlichkeit</b>

**Methode**

Keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden.  
 Zur Bearbeitung wird ein Excel-Hilfsmittel zur Verfügung gestellt.  
 3-stufige Bewertung

Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt.

<b>deutlich übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 5 weitere Zusatzanforderungen erfüllt
<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 3 weitere Zusatzanforderungen erfüllt
<b>erfüllt</b>	1 der 1 Hauptanforderung ist erfüllt

**Hinweise**

Aufgrund des Mangels an konkreten Daten betreffs des ökologischen und ökonomischen Mehrwertes von zukünftigen, gemäß den Prinzipien einer zirkulären Bauwirtschaft praktizierten Rückbauten und angesichts der schwer vorhersehbaren weiteren Entwicklung von Rückbautechniken und -infrastrukturen bis zum Zeitpunkt des Rückbaus wird auf eine Benchmark-Bewertung der beabsichtigten Umgangsweise (zur Vermeidung, Wieder- bzw. Weiterverwendung, oder Entsorgung) abgesehen. Die je Umgangsart ausgewiesenen Zahlwerte dienen den Beteiligten zur Einschätzung von Potenzialen eines Kreislaufwirtschafts-orientierten Bauens in der Planungsphase, umso eine Lenkungswirkung zu ermöglichen .

QNG-Anforderung	<b>Rückbau- &amp; Recyclingfreundlichkeit der Baukonstruktion</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>Ökologische Qualität</b>
Kriterium	<b>Ressourceninanspruchnahme</b>
Indikator	<b>2.3.2 Rückbau- &amp; Recyclingfreundlichkeit</b>

	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderung	Zusatzanforderung	Art des Nachweises
232.01	<p>Das Rückbau- und Recyclingkonzept wurde in <b>Form des Excel-Hilfsmittel Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit*</b> erstellt werden und beinhaltet folgende Angaben</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kostengruppen 300 in 3. Hierarchie, nach DIN 276</li> <li>– Bauteilbezeichnung (mit Nummerierung falls mehr als ein Bauteil je Kostengruppe)</li> <li>– Angabe zum Einbauort</li> <li>– Im Bauteil enthaltene Baustoffe bzw. Komponenten</li> <li>– Demontier- und Trennungsfreundlichkeit, gemäß angegebenen Stufen**</li> <li>– Materielle Zuordnung in Materialkataster, gemäß angegebener Gliederung ***</li> <li>– Mengen der Baustoffe bzw. Komponenten im Bauteil (in m, qm oder Stück)</li> <li>– Massen der jeweiligen Baustoffe bzw. Komponenten im Bauteil, in kg</li> <li>– Prozentualer Anteil an der Gesamtmasse, berechnet aus der Gesamtsumme aller Massen und dem jeweiligen Anteil</li> <li>– Art des voraussichtlichen Umgangs beim Rückbau, gemäß angegebenen Stufen ****, nach gegenwärtigem Stand der Technik</li> <li>– Anmerkungen mit Stern-symbol sind zu beachten</li> </ul>	Einstufung zu Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit, Materialkataster	<b>X</b>		Eingabe genannter Daten in zur Verfügung gestelltes Excel-Hilfsmittel.
232.02	Zur Ergänzung des Rückbau- und Recyclingkonzepts werden Ausführungsplanungszeichnungen und Detailzeichnungen genannter Bauteile zur Verfügung gestellt.	Einstufung zu Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit, Materialkataster		<b>X</b>	Ausführungsplanungszeichnungen, Detailzeichnungen genannter Bauteile

**!! Weitere Kriterien folgen unterhalb der folgenden Erläuterungen !!**

\* Die Struktur muss entsprechend dem **Excel-Hilfsmittel Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit** angeordnet bzw. ergänzt werden. Es wird ausdrücklich zugelassen, die Materialdaten aus den Berechnungen eines zugelassenen Ökobilanz-Tool (siehe Steckbrief 2.1.1) über programmspezifische Schnittstellen zu extrahieren.

Alternativ können die Excel-Daten auch mit der Funktion '+ Neues Blatt' in das **Excel-Hilfsmittel Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit** eingefügt werden. Dann besteht die Möglichkeit, die Pull-Down Menüs zu den Kategorien 'Demontier- und Trennungsfreundlichkeit'\*\*, 'Materielle Zuordnung in Materialkataster'\*\*\* und 'Art des voraussichtlichen Umgangs beim Rückbau'\*\*\*\* aus dem entsprechenden Blatt in die jeweiligen Excel-Zellen hineinzukopieren.

.....

\*\* Zur Einordnung der Demontier- und Trennungsfreundlichkeit wird für alle Bauteile eine Einstufung in die drei Stufen

- Günstig
- Mittel
- Ungünstig

vorgenommen. Als Anhaltspunkt für eine bauteilspezifische Einstufung steht das **Hilfsmittel Einstufungen der Demontier- und Trennungsfreundlichkeit** mit einer Zusammenstellung von Beschreibungen zur Verfügung, die der Orientierung dienen. Bei Verwendung **des betreffenden Blatt im Excel-Hilfsmittel Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit** besteht die Möglichkeit, das betreffende Pull-Down Menüs in die jeweiligen Excel-Zellen hineinzukopieren und dort entsprechend auszuwählen.

**Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau**

QNG-Anforderung	<b>Rückbau- &amp; Recyclingfreundlichkeit der Baukonstruktion</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>Ökologische Qualität</b>
Kriterium	<b>Ressourceninanspruchnahme</b>
Indikator	<b>2.3.2 Rückbau- &amp; Recyclingfreundlichkeit</b>

*Sollte eine weitere Fortschreibung der Excel-Datei zum Rückbau- und Recyclingkonzept während des gesamten Lebenszyklus gewährleistet sein, wie mit der entsprechenden Zusatzanforderung beschrieben, können diese Einstufungen aktualisiert werden.*

.....  
 \*\*\* Rückzubauende Bauwerke werden angesichts sich abzeichnenden Rohstoffmangels zukünftig zur wichtigen Ressource. Die in den Einstufungen zu Rückbau- und Recycling erfassten Baustoffe bzw. Komponenten sind daher - als Informationsquelle für zukünftige "Urban Mining" Methoden - entsprechend dem betreffenden Blatt im **Excel-Hilfsmittel Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit** einem projektspezifischen Materialkataster mit mindestens folgenden Materialfraktionen zuzuordnen:

- Beton
- Dämmstoffe, fossil
- Dämmstoffe, mineralisch
- Gips, sonstiges
- Gipskarton
- Glas
- Holz
- Kunststoff
- Metall
- Mineralisch, Kalksandstein
- Mineralisch, Porenbeton
- Mineralisch, Sonstiges
- Organische Baustoffe (außer Holz)
- Tonziegelprodukt
- Sonstiges

Die Zuordnung erfolgt unabhängig von der Einordnung des voraussichtlichen Umgangs\*\*\*\*. Bei Verwendung des **Excel-Hilfsmittels Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit** besteht die Möglichkeit, das betreffende Pull-Down Menüs aus dem entsprechenden Blatt in die jeweiligen Excel-Zellen hineinzukopieren und dort entsprechend auszuwählen.

Die so erfassten Werte sind in einer neuen Datei (bzw. auf einem neuen Blatt innerhalb der Datei) – wie in dem entsprechenden Blatt in dem **Excel-Hilfsmittels Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit** - darzustellen und für jede einzelne Materialfraktionen zu addieren.

*Sollte eine weitere Fortschreibung der Excel-Datei zum Rückbau- und Recyclingkonzept, wie mit der **Zusatzanforderung 232.06** beschrieben, während des gesamten Lebenszyklus gewährleistet sein, können diese Einstufungen laufend aktualisiert werden.*

.....  
 \*\*\*\* In Anlehnung an die Abfallhierarchie des Kreislaufwirtschaftsgesetz ist für den Fall eines Rückbaus des Projektes - entsprechend dem betreffenden Blatt im **Excel-Hilfsmittel Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit** - die Einstufung der voraussichtlichen Art des Umganges mit den Bauteilen bzw. Baustoffen, entsprechend dem gegenwärtigen Stand der Technik, wie folgt vorzunehmen:

- Vermeidung^^ 1 ^
- Wiederverwendung (als Bauteil - z.B. Fenster) ^^^ 2 ^
- Wiederverwendung (als Bauteil-Komponente - z.B. Dachziegel oder Sparren) 2 ^
- Recycling, Werkstofflich (zu einem vergleichbaren Produkt, z.B. Stahl zu Stahl, Gips zu Gips, Lehm zu Lehm) 3 ^
- Recycling, stofflich (z.B. Holz zu Spanplatte) 3 ^
- Recycling, Kompostierung von erneuerbaren Rohstoffen ^^^^ 3 ^
- Sonstige Verwertung, energetisch (erneuerbare Rohstoffe) 4 ^
- Sonstige Verwertung, energetisch (nicht erneuerbare Rohstoffe) 4 ^
- Sonstige Verwertung, Verfüllung oder Zuschlagsstoffe z.B für RC-Beton) 4 ^
- Beseitigung, Deponie 5 ^
- Beseitigung, Schadstoffe 6 ^

**Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau**

QNG-Anforderung	<b>Rückbau- &amp; Recyclingfreundlichkeit der Baukonstruktion</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>Ökologische Qualität</b>
Kriterium	<b>Ressourceninanspruchnahme</b>
Indikator	<b>2.3.2 Rückbau- &amp; Recyclingfreundlichkeit</b>

^ Aufgrund des Mangels an Daten betreffs des ökologischen und ökonomischen Einflusses von zukünftigen, gemäß den Prinzipien einer zirkulären Bauwirtschaft praktizierten Rückbauten und angesichts der schwer vorhersehbaren weiteren Entwicklung von Rückbautechniken und -infrastrukturen bis zum Zeitpunkt des Rückbaus wird auf eine ergebnisrelevante Bewertung der Qualität der beabsichtigten Umgangsweise (zur Vermeidung, Wieder- bzw. Weiterverwendung, oder Entsorgung) abgesehen. Die je Umgangsart ausgewiesenen Zahlwerte dienen den Beteiligten zur Einschätzung von Potenzialen eines Kreislaufwirtschafts-orientierten Bauens in der Planungsphase, umso eine Lenkungswirkung zu ermöglichen.

^^ Vermeidung: Baustoffe bzw. Bauteile, deren Verwendung schon in der Entwurfs- und Planungsphase aus Gründen der Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz vermieden worden sind, können nachträglich, also über die aus dem Ökobilanz-Tool extrahierten Positionen hinaus, in das **Excel-Hilfsmittel Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit** ergänzt werden, dürfen aber keinesfalls mit (den eingesparten) Massenangaben belegt werden. Dies kann zur Erfüllung der entsprechenden Zusatzanforderung (siehe unten) verwendet werden.

^^^ Im Fall 'Wiederverwendung, als Bauteil' ist dies für alle Komponenten zu wählen.

^^^^ Darunter fallen u.a. sortenrein- und schadstofffrei entnommene Holzwerk, -faser oder -spanprodukte, Reet- oder Schilfrohprodukte, Jute-, Hanf- oder Zellulosefaserprodukte, sowie Baum- oder Schafwollprodukte.

(Bei Verwendung des **Excel-Hilfsmittels Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit** besteht die Möglichkeit, das betreffende Pull-Down Menüs aus dem entsprechenden Blatt in die jeweiligen Excel-Zellen hineinzukopieren und dort entsprechend auszuwählen.)

*Sollte eine weitere Fortschreibung der Excel-Datei zum Rückbau- und Recyclingkonzept während des gesamten Lebenszyklus gewährleistet sein, können diese Einstufungen laufend aktualisiert werden.*

	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderung	Zusatzanforderung	Art des Nachweises
232.03	Schon in der Entwurfs- und Planungsphase ist die Verwendung von üblicherweise angewendeten Baustoffen bzw. Bauteilen aus Gründen der Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz vermieden worden. (Siehe hierzu die Einstufung des voraussichtlichen Umganges mit den Bauteilen bzw. Baustoffen****)	Vermeidung		X	Eingabe genannter Daten in zur Verfügung gestelltes Excel-Hilfsmittel, ohne Ausweisung der eingesparten Massen Bestätigung der Projektbeteiligten, dass Vermeidung einvernehmlich entschieden worden ist Fotodokumentation.
232.04	In dem Gebäude wurden Bauteile (wie z.B. Geländer, Fenster, Sanitärobjekte), die aus dem Rückbau anderer Gebäude entstammen, verwendet.	Wiederverwendete Bauteile im Projekt		X	Erwerbsnachweis
232.05	In Ergänzung zu den im Materialkataster der im Rückbau- und Recyclingkonzepts erfassten Materialfraktionen wird die Registrierung des Projektes und die Veröffentlichung seiner Materialdaten in einer öffentlich zugänglichen, digitalen Datenbank veranlasst (z.B. wie in Form eines Material-Passports auf der Madaster-Plattform).	Digitales Materialkataster		X	Vertrag Screenprint Web-Plattform

QNG-Anforderung	<b>Rückbau- &amp; Recyclingfreundlichkeit der Baukonstruktion</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>Ökologische Qualität</b>
Kriterium	<b>Ressourceninanspruchnahme</b>
Indikator	<b>2.3.2 Rückbau- &amp; Recyclingfreundlichkeit</b>

	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderung	Zusatzanforderung	Art des Nachweises
232.06	Eine lebenszyklusbegleitende, digitale Fortschreibung des Rückbau- und Recyclingeinstufungen ist vertraglich gewährleistet. Dies umfasst die Dokumentationen von Änderungen der gelisteten Positionen sowie Aktualisierungen der Einstufungen der Demontier- und Trennungsfreundlichkeit*** und der voraussichtlichen Art des Umganges****, z.B. aufgrund von Fortschritten bei Rückbautechniken und -infrastrukturen.	Digitale Fortschreibung der Einstufung zu Rückbau- und Recycling		X	Vertrag mit Hausverwaltung oder ähnlichem Träger
232.07	Für mindestens 5% der Bauteile bzw. Baustoffe sind hersteller- bzw. brancheneigene Rückführungssysteme für Baustellenabfälle vorhanden sind. (z. B. PVC- Fenster, Metalle, unbehandeltes Holz usw.)	Rückführungssysteme		X	Bestätigung des Herstellers zur Teilhabe an Rückführungssystem Eingabe genannter Daten in zur Verfügung gestelltes Excel-Hilfsmittel, mit Ausweisung d. Prozentanteils
232.08	Für mindestens 5% der Bauteile bzw. Baustoffe (Massenteil) sind innovative, rückbaufähige Produkte verwendet worden, wie z.B. für Wärmedämmverbundsysteme	Rückbaufähige Produkte		X	Produktdatenblatt des Herstellers mit Bestätigung der Rückbaufähigkeit . Eingabe genannter Daten in zur Verfügung gestelltes Excel-Hilfsmittel, mit Ausweisung d. Prozentanteils
232.09	Mindestens 5% der Bauteilmassen stammen aus rezyklierten Baustoffen, wie z.B. rezyklierten Gesteinskörnungen z.B. aus abgebrochenem Beton und Mauerwerk, CSC-zertifizierter Beton, Gipsprodukte aus Recycling o.a.	Recyclingbaustoffe im Projekt		X	Produktdatenblatt Eingabe genannter Daten in zur Verfügung gestelltes Excel-Hilfsmittel, mit Ausweisung d. Prozentanteils
232.10	Der Rohbau des Gebäudes bzw. Gebäudeteilen wurde nicht neu erstellt, sondern ist aus der Komplettmodernisierung eines Gebäudebestandes hervorgegangen.	Komplettmodernisierung		X	Rot-Gelb Pläne Baugenehmigung
232.11	Das Projekt folgt den Prinzipien modularen bzw. seriellen Bauens, deren Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit durch modulare, vorfabrizierte und mechanisch lösbare Fertigteilkonstruktionen prinzipiell erleichtert wird.	Modulare, rückbaufähige Konstruktionsweise		X	Vergabedokument bzw. Bestätigung des Bauunternehmens zur Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit

QNG-Anforderung	<b>Rückbau- &amp; Recyclingfreundlichkeit der Baukonstruktion</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>Ökologische Qualität</b>
Kriterium	<b>Ressourceninanspruchnahme</b>
Indikator	<b>2.3.2 Rückbau- &amp; Recyclingfreundlichkeit</b>

### Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 2.3.2-AA	06.05.2024	Stand DAkkS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout.	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser
NaWoh 4.0 / 2.3.2-AA	24.07.2024	Das Definitionshilfsmittel für die unter Kriterium 232.01 geforderte Einstufung der Demontier- und Trennungsfreundlichkeit (***) ist auf der NaWoh-Homepage erhältlich. Der Inhalt des Steckbriefes ändert sich nicht.	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser



## Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

QNG-Anforderung	<b>Flexibilität und Anpassungsfähigkeit</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKONOMISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Langfristige Wertstabilität</b>
Indikator	<b>3.1.1 Flexibilität und Anpassungsfähigkeit</b>

### Beschreibung des Indikators

Ein wesentliches Ziel flexibler und anpassungsfähiger Wohngebäude ist es, durch die Nutzungsneutralität, Transformierbarkeit und Erweiterbarkeit ihrer Gebäudestrukturen und Grundrisse auf sich ändernde Nutzerbedürfnisse, den demografischen Wandels bzw. einen Änderungsbedarf der Nutzungsart insgesamt reagieren zu können. Da so auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes voll ausgeschöpft und potentiell verlängert werden kann, wird auch sein Rückbau (siehe 2.3.2) hinausgezögert. Weil damit die investierten finanziellen und materiellen Ressourcen einen größtmöglichen Nutzen erbringen können, trägt 'Flexibilität und Anpassungsfähigkeit' auch insgesamt zur Wertstabilität eines Gebäudes bei. Sie gewährleisten eine dauerhafte Vermiet- und Vermarktbarkeit und so nicht zuletzt auch die Zukunftsfähigkeit des Gebäudes.

Obwohl die maximale Hinauszögerung des Gebäudeabrisses ein wichtiges Ziel von 'Flexibilität und Anpassungsfähigkeit' ist, können gerade Konzepte für die leichte Veränderbarkeit von Gebäudestrukturen während der Lebenszeit auch ein wichtiger Hebel für die Rückbaufreundlichkeit (siehe 2.3.2) sein, und so auch insgesamt Hebel eines nachhaltigen und kreislauforientierten Bauwesens werden.

Die Erfüllung von Kriterien an die 'Flexibilität und Anpassungsfähigkeit' ist aufgrund der vielschichtigen Aspekte in verschiedenen Steckbriefen behandelt. Absicht ist es, mit einer Bandbreite möglicher Maßnahmen der Diversität von Projekten und standortspezifischen Bedingungen gerecht zu werden.

- Die ausschließlich Wohn- bzw. Individualräume innerhalb von Wohnungen betreffenden Maßnahmen für Flexibilität & Anpassungsfähigkeit sind unter der Hauptkriteriengruppe **SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT** in den Steckbriefen **1.1.1 'Gemeinsame Wohnbereiche'** sowie **1.1.2 'Individuelle Aufenthaltsräume'** erfasst.
- Flexibilitätsaspekte, die die Flexibilität und Anpassbarkeit des gesamten Gebäudes oder ganzer Geschosse betreffen, sind unter der Hauptkriteriengruppe **ÖKONOMISCHE QUALITÄT** in dem Steckbrief **3.1.2 'Zukunftsfähigkeit des Gebäudes'** erfasst.
- Flexibilitätsaspekte, die die Bedarfsplanung betreffen oder besondere Abstimmungsprozesse wie z.B. partizipative Nutzerbeteiligung erfordern, sind unter der Hauptkriteriengruppe **PROZESSQUALITÄT** in dem Steckbrief **4.1.1 'Qualität der Projektvorbereitung'** erfasst.
- Von den insgesamt 18 Zusatzanforderungen der Steckbriefe 1.1.1, 1.1.2, 3.1.2 und 4.1.1 sind über alle diese Steckbriefe hinweg 8 zu erfüllen

QNG-Anforderung	<b>Flexibilität und Anpassungsfähigkeit</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKONOMISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Langfristige Wertstabilität</b>
Indikator	<b>3.1.1 Flexibilität und Anpassungsfähigkeit</b>

### Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 3.1.1-AA	06.05.2024	Stand DAkkS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser



## Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

QNG-Anforderung	<b>Flexibilität und Anpassungsfähigkeit</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKONOMISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Langfristige Wertstabilität</b>
Indikator	<b>3.1.2 Zukunftsfähigkeit</b>

**Beschreibung des Indikators** Die 'Zukunftsfähigkeit des Gebäudes' umfasst Flexibilitätsaspekte, die die dauerhafte Anpassbarkeit des gesamten Gebäudes, ganzer Geschosse oder kompletter Wohnungen an geänderte Nutzerbedürfnisse bzw. Marktanforderungen zum Ziele seiner dauerhaften wirtschaftlichen Nachhaltigkeit und Lebenszeitverlängerung betreffen. Dies umfasst folgende Felder:

- Nutzungsneutralität und Flexibilität der Wohnungsbelegungen und -teilungen
- Umnutzbarkeit bzw. Mischnutzbarkeit von Geschossen bzw. des Gesamtgebäudes
- Horizontale und vertikale Erweiterbarkeit des Gebäudes
- Anpassbarkeit und Nachrüstbarkeit der Technischen Gebäudeausrüstungsanlagen

Darüber hinaus ist die Resilienz gegenüber aktuellen und zukünftigen Gefährdungen durch die Folgen des Klimawandels oder gegebenenfalls standortspezifische Radon-Vorkommen ein wesentliches Kriterium von Zukunftsfähigkeit. Die Anforderungen umfassen die Analyse und Bewertung von Naturgefahren wie Wintersturm, Hagel, Hitze, Starkregen, Blitzschlag, Schneelast, Hochwasser und Radon sowie, wenn nötig, entsprechende bauliche und operative Maßnahmen.

**Methode** Keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden  
3-stufige Bewertung


Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt.

<b>deutlich übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 4 weitere Anforderungen (Haupt- oder Zusatz) erfüllt
<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 2 weitere Anforderungen (Haupt- oder Zusatz) erfüllt
<b>erfüllt</b>	3 der 3 Hauptanforderungen zu Klimaresilienz und Radonvorkommen sind erfüllt. Sollte das Bauvorhaben auf einem durch das jeweilige Bundesland als Radon-Vorsorgegebiet eingestuftem Grundstück liegen, ist die betreffende Hauptanforderung zusätzlich zu erfüllen
	Die Anforderungen an 'Flexibilität und Anpassungsfähigkeit' sind in den Steckbriefen 1.1.1, 1.1.2, 3.1.2 und 4.1.1 erfasst. Von den insgesamt 18 Zusatzanforderungen der Steckbriefe 1.1.1, 1.1.2, 3.1.2 und 4.1.1 sind über alle diese Steckbriefe hinweg 8 zu erfüllen und in das Bewertungsdokument zu übertragen. Siehe Erläuterungen in Steckbriefen 0.0.1 und 3.1.1.

**Hinweise** (Hinweise zur Bearbeitung werden gegebenenfalls ergänzt)

**Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau**

QNG-Anforderung	<b>Flexibilität und Anpassungsfähigkeit</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKONOMISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Langfristige Wertstabilität</b>
Indikator	<b>3.1.2 Zukunftsfähigkeit</b>

Anf.Nr	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
	<b>Klimaresilienz</b>				
312.01	<p>Mit der Nutzung der ImmoRisk-Plattform* wurden mit einem dort erstellten, standortspezifischen Steckbrief Erkenntnisse hinsichtlich der Art und Stärke von aktuellen und zukünftigen Naturgefahren durch standortspezifische Folgen des Klimawandels gewonnen. Dies umfasst Informationen zu Wintersturm, Hagel, Hitze, Starkregen, Blitzschlag und Schneelast. Von einer <u>erhöhten Gefährdung</u> ist laut Steckbrief auszugehen, wenn sich die jeweiligen Naturgefahrenzeiger auf der Skala weit im orangen bis roten Bereich befinden – sich also der Pfeil auf der unten eingefügten Skala im 7. oder 8. Achtel befindet</p> 	Klimaresilienz Wintersturm, Hagel, Hitze, Starkregen, Blitzschlag, Schneelast	X		Mit Plattform erstellter Steckbrief
312.02	Über die Webportale der Bundesanstalt für Gewässerkunde bzw. gleichwertigen Plattformen der Bundesländer wurden standortspezifische Hochwassergefahren erkundet.	Klimaresilienz Hochwasser	X		Screenshot des Webportals mit Ausschnitt des Standortes
312.03	Auf die mit der Erfüllung der vorab genannten Anforderungen erkundeten <u>erhöhten Gefährdungen</u> durch Hagel, Hitze, Starkregen, Blitzschlag, Schneelast oder Hochwasser wurde mit <i>entsprechenden baulichen bzw. technischen Maßnahmen am Gebäude bzw. den Außenanlagen reagiert.</i>	Maßnahmen zur Erhöhung der Klimaresilienz		X	Dokumentation der Baumaßnahmen
312.04	Auf die mit der Erfüllung der vorab genannten Anforderungen erkundeten <u>erhöhten Gefährdungen</u> durch Hagel, Hitze, Starkregen, Blitzschlag, Schneelast oder Hochwasser wurde mit <i>organisatorischen Maßnahmen, wie z.B. Anweisungen für Mieter und Verwalter im Krisenfall, reagiert</i>	Maßnahmen zur Erhöhung der Klimaresilienz		X	Dokumentation der organisatorischen Maßnahmen
312.05	Auf die mit der Erfüllung der vorab genannten Anforderungen erkundeten <u>erhöhten Gefährdungen</u> durch Hagel, Hitze, Starkregen, Blitzschlag, Schneelast oder Hochwasser wurde mit <i>vorbeugenden Maßnahmen wie finanziellen Rücklagen bzw. Abschluss entsprechender Versicherungen reagiert.</i>	Maßnahmen zur Erhöhung der Klimaresilienz		X	Dokumentation der vorbeugenden Maßnahmen
	<b>Kriterium Radon-Vorkommen</b>				
312.06	Eine Auskunft, ob das Bauvorhaben auf einem durch das jeweilige Bundesland als Radon-Vorsorgegebiet eingestuftem Grundstück liegt, ist über behördliche Quellen erfolgt.	Erkundung von Radon-Vorkommen	X		Nachweis durch behördliche Quellen oder Karte der Radonvorsorgegebiete (wenn im Bundesland vorhanden)

**Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau**

QNG-Anforderung	<b>Flexibilität und Anpassungsfähigkeit</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKONOMISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Langfristige Wertstabilität</b>
Indikator	<b>3.1.2 Zukunftsfähigkeit</b>

Anf.Nr	Kriterium Radon-Vorkommen	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
312.07	<u>NUR WENN das Projekt auf einem durch das jeweilige Bundesland als Radon-Vorsorgegebiet eingestuftem Grundstück liegt:</u> Der Zutritt von Radon aus dem Baugrund wurde durch geeignete Maßnahmen verhindert oder erheblich erschwert. Maßgebend sind die Regeln des Bundeslandes bzw. die Strahlenschutzverordnung.	Baumaßnahmen aufgrund von Radon-Vorkommen	X		Dokumentation der Baumaßnahmen
	<b>Flexibilität und Anpassungsfähigkeit</b>				
312.08	Angesichts fortschreitenden demographischen Wandels wurden für die Wohnungstypen jeweils eine alternative Belegung nachgewiesen, für die keine bzw. nur geringe Umbauarbeiten notwendig sind. (z.B. für Wohngemeinschaft, Betreutes Wohnen, Work-Live Kombinationen o.a. genutzt werden können).	Flexibilität & Anpassungsfähigkeit - Nutzungsneutralität)		X	Grundrisse aller Wohnungstypen, je eine Möblierungsvariante mit Roteintrag
312.09	Tragwerk, Kubatur und Fassade ermöglichen eine Zweitverwertung eines Standardgeschosses. Die Frage der Genehmigungsfähigkeit ist nicht zu beachten.	Flexibilität & Anpassungsfähigkeit – Zweitverwertung		X	Grundriss Regelgeschoss (Tragwerk, Erschließung u. Fassade mit Grundriss-Änderungen und exemplarische Möblierung in roten Linien.)
312.10	Für mindestens ein Drittel der Wohnungstypen ist es möglich, ein Schaltzimmer flexibel mit jeweils einer von zwei aneinandergrenzenden Wohnungen zu verbinden. Die entsprechenden Zugänge sind baulich vorgehalten.	Flexibilität und Anpassungsfähigkeit - Schaltbarkeit		X	Wohnungsliste mit Hervorhebung der entsprechenden Wohneinheiten  Grundrissausschnitt aneinanderliegender Wohnungstypen mit Markierung relevanter Räume und Zugänge in Rot
312.11	Wohnungen können, unter Einhaltung der Vorgaben betreffs nachzuweisender Sanitär- oder Kochbereiche, prinzipiell geteilt bzw. zusammengelegt werden. Zusätzliche Wohnungszugänge sind entsprechend vorgehalten.	Flexibilität & Anpassungsfähigkeit - Teil- und Zusammenlegbarkeit		X	Grundriss Regelgeschoss

QNG-Anforderung	<b>Flexibilität und Anpassungsfähigkeit</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKONOMISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Langfristige Wertstabilität</b>
Indikator	<b>3.1.2 Zukunftsfähigkeit</b>

Anf.Nr	Kriterium Flexibilität und Anpassungsfähigkeit	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
312.12	Tragwerk, Kubatur, Vertikalerschließung und Abstandsflächen ermöglichen prinzipiell eine horizontale oder vertikale Erweiterung des Gebäudes.	Flexibilität & Anpassungsfähigkeit - Erweiterbarkeit		X	Statischer Nachweis
					Relevante Grundrisse, Schnitte, Ansichten, mit Rotteintrag der Erweiterungen
312.13	Positionierung, Organisation und Zugänglichkeit der TGA-Schächte und evtl. Platzreserven innerhalb ermöglichen prinzipiell eine Anpassung an geänderte Wohnungsteilungen bzw. Küchen- und Sanitärinstallationen.	Flexibilität & Anpassungsfähigkeit - Anpass- und Nachrüstbarkeit TGA		X	Exemplarischer Nachweis einer Änderbarkeit anhand Grundriss- und Schachtplanung
312.14	Horizontal geführte Installationsleitungen auf der Ebene des Hausanschlussraumes und die Schachtübergänge sind ohne großen Aufwand zugänglich und anpassbar.	Flexibilität & Anpassungsfähigkeit - Anpass- und Nachrüstbarkeit TGA		X	Planungsdokumentation in relevanten Auszügen zu exemplarischen Änderungsszenarien
312.15	Ein Konzept zur zukünftigen Nachrüstbarkeit bzw. Veränderung der Wärmeerzeugungssysteme liegt vor.	Flexibilität und Anpassungsfähigkeit - Anpass- und Nachrüstbarkeit TGA		X	Auszug aus dem Konzept, aus dem die Veränderbarkeit hervorgeht

\* <https://gisimmorisknaturgefahren.de/immorisk.html>

QNG-Anforderung	<b>Flexibilität und Anpassungsfähigkeit</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKONOMISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Langfristige Wertstabilität</b>
Indikator	<b>3.1.2 Zukunftsfähigkeit</b>

## Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 3.1.2-AA	06.05.2024	Stand DAkKS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout. (Die unter dem Punkt 312.01 eingefügte Skala wurde im Rahmen des Akkreditierungsverfahrens zur präziseren Einordnung ergänzt.)	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser



## Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

QNG-Anforderung	<b>Flächeneffizienz</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKONOMISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Effizienz</b>
Indikator	<b>3.2.1 Flächeneffizienz</b>

### Beschreibung des Indikators

Die Bewertung der Flächeneffizienz bemisst die Nachhaltigkeit einer Grundrisslösung hinsichtlich der Verwendung gebauter Fläche zur Befriedigung eines Unterbringungsbedarfs. Der Flächeneffizienz-Kennwert ergibt sich aus dem Verhältnis der Nutzungsfläche, die der Zweckbestimmungen des Bauwerks dient, zur Brutto-Grundfläche, als der Summe aller Konstruktions- und Nettoraumflächen (Verkehrs-, Nutzungs- und Technikfläche). Als Indikator verweist er sowohl auf eine kostenbezogene Optimierung als auch auf einen geringeren Ressourcenverbrauch. Weil zu hohe Flächeneffizienz auch zu Zielkonflikten führen kann und z.B. zu knapp bemessene Verkehrsflächenanteile den Zielen der Barrierefreiheit und der sozialen Begegnung entgegenwirken können, wird hier keine Anforderung für die Einstufung "Stark übererfüllt" vorgegeben. Die Bewertung ergibt sich durch die Ermittlung eines Flächeneffizienzkennwertes mit der Division Nutzungsfläche NUF\* durch die Brutto-Grundfläche BGF\*\*.

### Methode

Keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden  
3-stufige Bewertung

Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt.

<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ wird 1 Zusatzanforderung erfüllt
<b>erfüllt</b>	1 Hauptanforderung ist erfüllt

### Hinweise

Wenn sich hinsichtlich der Flächeneffizienz Zielkonflikte aus besonderen Nutzeranforderungen ergeben, ist eine Abweichung vom Kriterium „erfüllt“ zulässig. Diese ist ausführlich zu begründen.



QNG-Anforderung	<b>Flächeneffizienz</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKONOMISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Effizienz</b>
Indikator	<b>3.2.1 Flächeneffizienz</b>

	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
321.01	Der Flächeneffizienzkennwert beträgt mindestens 0,6	Verhältnis NUF zu BGF	X		Alle Grundrisse mit Eintragungen NUF* und BGF**, Berechnung der Flächeneffizienz Flächeneffizienzkennwert-Ermittlung durch Division NUF durch BGF
321.02	Der Flächeneffizienzkennwert beträgt mindestens 0,7	Verhältnis NUF zu BGF		X	Alle Grundrisse mit Eintragungen NUF* und BGF**, Berechnung der Flächeneffizienz Flächeneffizienzkennwert-Ermittlung durch Division NUF durch BGF

\* Nutzfläche NUF, lt. DIN 277-2021-08 Anteil der Netto-Raumfläche NRF, der den Zweckbestimmungen des Bauwerks dient

\*\* Brutto-Grundfläche BGF, lt. DIN 277-2021-08 Gesamtheit der Grundflächen aller Geschosse, die sich in Netto-Raumfläche NRF (als Summe Verkehrsfläche VF, Nutzungsfläche NUF und Technikfläche TF) und Konstruktions-Grundfläche KGF gliedert

QNG-Anforderung	<b>Flächeneffizienz</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKONOMISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Effizienz</b>
Indikator	<b>3.2.1 Flächeneffizienz</b>

### Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 3.2.1-AA	06.05.2024	Stand DAkkS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser



# Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

QNG-Anforderung	<b>Lebenszykluskosten</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKONOMISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Kosten</b>
Indikator	<b>3.3.1 Lebenszykluskosten</b>

**Beschreibung des Indikators**

Bei dem wirtschaftlichen Umgang mit finanziellen Ressourcen entscheidet eine Betrachtung der Gesamtlebensdauerkosten von Gebäuden wesentlich über die Rentabilität langfristig ausgerichteter Investition, denn ein sehr großer Teil gebäudebezogener Kosten entsteht nicht bei der Herstellung, sondern den Betriebsfolgekosten. Während Investitionsentscheidungen oft nur Errichtungskosten erwägen, kann eine Lebenszykluskostenrechnung (LCC) bereits in frühen Entwicklungsphasen ermöglichen, gebäudebezogene Kosten über den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden zu minimieren und optimale Voraussetzungen für Nutzung und Bewirtschaftung zu schaffen. Durch den Vergleich unterschiedlicher Planungsvarianten dient sie einer Identifizierung von Kostentreibern bzw. Einsparpotenzialen. Ein wichtiger Aspekt sind hier die Errichtungs- und Nutzungskosten, die sich aus der Erreichung der Ökobilanz-Vorgaben (siehe Steckbrief 2.1.1) ergeben. Für Bauherrn und Betreiber ermöglicht die Betrachtung der Kosten im Lebenszyklus nicht nur eine Abschätzung der Gesamtinvestitionskosten, sondern auch eine Transparenz hinsichtlich Nutzungs-, Inspektions- und Wartungskosten sowie den erforderlichen Instandhaltungsrücklagen - mit dem Ziel der Wirtschaftlichkeit und Wertstabilität. Die Optimierungspotentiale von Lebenszykluskostenberechnungen sind nicht allein durch ihre phasenübergreifende Kostenbetrachtung nachhaltig, sondern vor allem auch durch die Verbindung unterschiedlicher Wertmaßstäbe für die verschiedenen Lebensphasen von Gebäuden. Da Immobilien zumeist Unikate sind, wird eine Verwendung von Benchmarks als nicht ausreichend validiert betrachtet. Die Lebenszykluskostenberechnung bewertet ausgewählte Herstellungskosten der Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276 sowie ausgewählte Nutzungskosten entsprechend den Kostengruppen der DIN 18960, bezogen auf den m<sup>2</sup> BGF. Ergebnis ist ein zeitbereinigter Geldbetrag (Barwert), für den die Kosten unter Berücksichtigung von Preissteigerungsraten mithilfe der Barwertmethode als Gegenwartswert ermittelt werden.

**Methode**

Die zu verwendende Berechnungsmethode ist im Anschluss an die Liste der Anforderungen erläutert. Dabei sind die jeweils genannten, relevanten Teile der DIN 276 und DIN 18960 sowie die Barwertmethode zu beachten.

3-stufige Bewertung

Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt.

<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ wird 1 Zusatzanforderung erfüllt
<b>erfüllt</b>	1 Hauptanforderung ist erfüllt

**Hinweise**

(Hinweise zur Bearbeitung werden gegebenenfalls ergänzt)

QNG-Anforderung	<b>Lebenszykluskosten</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKONOMISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Kosten</b>
Indikator	<b>3.3.1 Lebenszykluskosten</b>

	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
331.01	Eine Lebenszykluskostenberechnung wurde zur Schaffung einer Transparenz hinsichtlich Erstellungs-, Nutzungs-, Inspektions-, Wartungskosten und erforderlichen Instandhaltungsrücklagen erstellt.	Lebenszykluskosten	X		Lebenszykluskostenberechnung* nach unten beschriebener Methode
331.02	Zusätzlich wurden zwei Varianten, die auch im Rahmen der Lebenszyklusanalyse (siehe 2.1.1) verglichen wurden, untersucht, um die sich ergebenden finanziellen Kosten nachvollziehen zu können. Dazu sollten aus Herstellungskosten- und Nutzungskostenpositionen mindestens jeweils 2 Position ausgetauscht werden.	Lebenszykluskosten		X	Lebenszykluskostenberechnung* wie oben, in zwei Varianten  Auswertung hinsichtlich Vorteilhaftigkeit der gewählten Alternative

- \* Die Berechnung muss folgender Berechnungsmethode folgen. Dazu kann das Excel-Hilfsmittel LCC angewendet werden / **BITTE BEACHTEN SIE B.A.W. DEN HINWEIS UNTER ÄNDERUNGSHISTORIE**
- \* Alternativ kann die Lebenszyklusberechnung mit einem LCC Berechnungstool oder einer in einem zugelassenen LCA-Berechnungswerkzeug (siehe Steckbrief 2.1.1) integrierten LCC-Berechnungsfunktion erstellt werden.

### Berechnungsmethode

Folgende Positionen müssen auf Basis der Bauwerkskosten (DIN 276) und den im weiteren genannten Nutzungskosten (DIN 18960) berechnet werden.

Der Bezugswert ist Quadratmeter BGF.

#### **1. Ausgewählte Bauwerkskosten, der Kostengruppen 300 und 400 (DIN 276)**

Die Ermittlung der Bauwerkskosten muss aus einer Kostenberechnung, einem Kostenanschlag bzw. einer Kostenfeststellung nach DIN 276 hervorgehen.

#### **2. Ausgewählte Nutzungskosten (DIN 18960)**

##### **• Folgende Teilbarwerte $C_t$ sind anzugeben:**

- Barwert der regelmäßigen Wasserversorgungs- und -entsorgungskosten
  - $C_{t1}$ : KG 311 (DIN 18960) Trinkwasser
  - $C_{t3}$ : KG 320 (DIN 18960) Entsorgung Abwasser
- Barwert der regelmäßigen Energiekosten
  - $C_{t2}$ : KG 312 – 316 (DIN 18960) Strom- und Wärmeversorgung
- Barwert der regelmäßigen Reinigungskosten
  - $C_{t4}$ : KG 330 (DIN 18960) Reinigung und Pflege von Gebäuden
- Barwert der regelmäßigen Inspektions- und Wartungskosten
  - $C_{t5}$ : KG 352 (DIN 18960) Inspektion und Wartung der Baukonstruktion
  - $C_{t6}$ : KG 353 (DIN 18960) Inspektion und Wartung der TGA
- Barwert der Erneuerungskosten bei Ersatzinvestitionen
  - $C_{t7}$ : KG 410 (DIN 18960, Instandsetzung Baukonstruktionen) Ersatzinvestitionen, unregelmäßig
  - $C_{t8}$ : KG 420 (DIN 18960, Instandsetzung TGA) Ersatzinvestitionen, unregelmäßig

QNG-Anforderung	Lebenszykluskosten
Hauptkriteriengruppe	ÖKONOMISCHE QUALITÄT
Kriterium	Kosten
Indikator	3.3.1 Lebenszykluskosten

- Barwert der regelmäßigen Instandsetzungskosten //
  - $C_{t9}$ : KG 420 (DIN 18960) Instandsetzung der TGA-Komponenten, laufend/regelmäßig
- **Barwertformel:** Die Summe aller Teilbarwerte aus den ausgewählten Nutzungskosten ist wie folgt zu berechnen (vgl. Kruschwitz, Lutz: Investitionsrechnung, 11. aktualisierte und erw. Aufl., München / Oldenburg 2007):

$$C_0 = \sum_{t=0}^T \frac{c_t}{(1+i)^t}$$

- $C_0$ : Summe aller Teilbarwerte
- $C_t$ : Summe aller jährlichen Zahlungen zu einem Teilbarwert
- $t$ : aktueller Zeitpunkt
- $T$ : Betrachtungshorizont (50 Jahre)
- $i$ : Diskontierungszinssatz
- **Für die Berechnung der Lebenszykluskosten werden folgende Preissteigerungsraten vorgegeben:**
  - Jährliche Preissteigerung für Bau- und Dienstleistungen 2 %
  - Jährliche Preissteigerung für Energie 2,5 %
  - Jährliche Preissteigerung für Wasser und Abwasser 2 %
- **Für die Ermittlung des Barwerts wird folgender Diskontierungszinssatz vorgegeben:**
  - Diskontierungszinssatz 3,5 %
- **Folgende Positionen sind als Nutzungskosten einzuberechnen:**
- **KG 300 (DIN 18960: Ausgewählte Betriebskosten, bezogen auf m<sup>2</sup> BGF**
  - $C_{t1}$  **KG 311 (DIN 18960) Trinkwasser:**
    - Versorgungskosten, auf Basis der Kosten des gewählten Versorgungsunternehmens
    - Jährlicher Trinkwasserbedarf laut Berechnung wie in **Steckbrief 2.3.1 Trinkwasserbedarf**
  - $C_{t3}$  **KG 312 – 316 (DIN 18960) Strom- und Wärmeversorgung**
    - Ermittlung des jährlichen Wärmeenergie- und Stromverbrauchs auf Basis des Energieausweis nach GEG. Grundlage bilden die Berechnungsergebnisse zum Bedarf an Endenergieträgern für Raumheizung, Warmwasserbereitung, Hilfsenergie.
    - Der Nutzer-Stromverbrauch ist nicht zu ermitteln, da er mieterseits getragen wird.
    - Jährliche Energiekosten-Ermittlung, in Abhängigkeit von Energieträger, auf Basis der Kosten der gewählten Versorgungsunternehmen
    - Stromeinspeisung ins Netz kann entsprechend EEG eingepreist werden, ist aber zu dokumentieren.
  - $C_{t2}$  **KG 320 (DIN 18960) Entsorgung Abwasser**
    - Entsorgungskosten auf Basis der Kosten des gewählten Entsorgungsunternehmens
    - Abwassermenge wie Trinkwasserbedarfsberechnung, siehe oben

QNG-Anforderung	<b>Lebenszykluskosten</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKONOMISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Kosten</b>
Indikator	<b>3.3.1 Lebenszykluskosten</b>

- **C<sub>t4</sub> KG 330 (DIN 18960) Reinigung und Pflege von Gebäuden**
  - Zu berücksichtigen sind Reinigungskosten der Böden und Glasflächen in Gemeinschaftsbereichen: Eingänge, Treppenhäuser, Flure für Mieter-Abstellräume, Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder, Müllsammelräume
  - In die Berechnung der jährlichen Reinigungskosten fließen ein: Reinigungsaufwand je Oberflächenart in Stunden/m<sup>2</sup>, Reinigungsvorgänge pro Jahr, Anzahl zu reinigender Oberflächenseiten und Stundenlohn entsprechend gesetzl. Mindestlohn:

Bauteil	m <sup>2</sup> /h	Vorgänge/a	Seiten
<b>Glasflächen</b>			
gut zugänglich	25	2	2
Mittelwert	20	2	2
schwer zugänglich	13	2	2
<b>Innentüren und -fenster</b>	250	4	2
<b>Bodenbeläge stark belastet (einschließlich Treppenbeläge)</b>			
keramische Fliesen, Parkett	200	100	1
Textiler Belag (Teppich)	250	100	1
Kunststoff, Linoleum Natur-/Werkstein (hart)	300	100	1

- **KG 350 (DIN 18960)**
  - **KG 351 (DIN 18960) Bedienung der Technischen Anlagen**
    - wird nicht berücksichtigt
  - **C<sub>t5</sub> KG 352 (DIN 18960) Inspektion und Wartung der Baukonstruktion**
    - Die Kosten für Wartung / Inspektion können im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens für alle Baukonstruktionskomponenten KG 300 (DIN 276) mit 0,1 % der Bauwerkskosten pro Jahr für abgebildet werden
  - **C<sub>t6</sub> KG 353 (DIN 18960) Inspektion und Wartung der TGA**
    - Die Kosten für Wartung / Inspektion können im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens für alle TGA-Komponenten KG 400 (DIN 276) pro Jahr mit den Prozentsätzen in Tabelle 1 abgebildet werden.
    - Die Kosten für Instandsetzungsaufwendungen können im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens für alle TGA-Komponenten KG 400 (DIN 276) pro Jahr mit den Prozentsätzen in Tabelle 1 abgebildet werden.
- **KG 400 (DIN 18960) Instandsetzungskosten Baukonstruktion u. technischen Anlagen**
  - **KG 410 (DIN 18960) Instandsetzung Baukonstruktion, Kostengruppe 300 (DIN276) Lau-  
fend; regelmäßig**
    - Auf die Ermittlung der regelmäßigen Instandsetzungskosten wird verzichtet.
  - **C<sub>t7</sub> KG 410 (DIN 18960) Instandsetzung Baukonstruktion, Kostengruppe 300 (DIN276) Er-  
satzinvestitionen, unregelmäßig**

QNG-Anforderung	Lebenszykluskosten
Hauptkriteriengruppe	ÖKONOMISCHE QUALITÄT
Kriterium	Kosten
Indikator	3.3.1 Lebenszykluskosten

- Ersatzinvestitionskosten nach Ablauf der rechnerischen Nutzungsdauer können im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens für alle Bauteile der Kostengruppe 300 (DIN 276) mit 1,2 % der Bauwerkskosten pro Jahr für abgebildet werden
- Kosten für Rückbau und Entsorgung sind nicht zu erfassen
- ***C<sub>t9</sub>* KG 420 (DIN 18960) Instandsetzung der TGA-Komponenten KG 400 (DIN 276), Laufend; regelmäßig**
  - Kosten für Instandsetzungsaufwendungen können im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens für alle Bauteile der Kostengruppe 410 bis 470, ausgenommen KG 450 (DIN 276), pro Jahr mit den Prozentsätzen in Tabelle 1 abgebildet werden.
- ***C<sub>t8</sub>* KG 420 (DIN 18960) Instandsetzung der TGA-Komponenten KG 400 (DIN 276), Ersatzinvestitionen, unregelmäßig**
  - Ersatzinvestitionskosten nach Ablauf der rechnerischen Nutzungsdauer können im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens für alle Bauteile der Kostengruppe 400 (DIN 276) mit 2,0 % der Bauwerkskosten pro Jahr für abgebildet werden
  - Kosten für Rückbau und Entsorgung sind nicht zu erfassen

QNG-Anforderung	<b>Lebenszykluskosten</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKONOMISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Kosten</b>
Indikator	<b>3.3.1 Lebenszykluskosten</b>

**Tabelle 1**

Kostengruppen / Bauteile ("Anlage 3": Tabelle: Nutzungsdauer von Bauteilen zur Lebenszyklusanalyse)	Angenommene Nutzungsdauer in Jahren	Aufwand für Wartung / Inspektion in % pro Jahr	Aufwand für Instandsetzung in % pro Jahr
410 - Gas-, Wasser- und Abwasseranlagen (Angaben auf Basis AMEV)	50	0,70	0,55
420 - Heizung	als Gesamtwert aus AMEV (ohne GA)		
Wärmeversorgungsanlagen	25	0.9	0.5
in Anlehnung an VDI 2067			
Nutzenübergabe	25	0	1
Verteilung	50	0	1
Erzeugung	25	1	2
Trinkwassererwärmung			
Nutzenübergabe	15	1	1
Verteilung (u.a. Wasserleitungen)	25	0	2
Erzeugung	25	1	2
Wasseraufbereitungsanlagen	15	1	1
430 – Raumlufttechnik	als Gesamtwert aus AMEV (ohne GA)		
Lufttechnische und kältetechnische Anlagen	25	2.05	2.4
in Anlehnung an VDI 2067			
Nutzenübergabe allg.	25	1	1
Wärmerückgewinnung	25	10	2
Luftkühler	25	4	2
Kühldecken	25	1	1
Be- / Entfeuchter	15	2	3
Verteilung	25	0	1
Erzeugung -Kälte	15	1	2
Erzeugung - Wärme	25	1	2
440 – Starkstromanlagen (Angaben auf Basis AMEV)	25	1,25	0,65
460 – Aufzüge (Angaben auf Basis AMEV/VDI 2067)	25	2,05	1,10
470 – Abfallentsorgungsanlagen (Angaben auf Basis AMEV)	25	1,60	1,40



QNG-Anforderung	<b>Lebenszykluskosten</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKONOMISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Kosten</b>
Indikator	<b>3.3.1 Lebenszykluskosten</b>

### Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 3.3.1-AA	06.05.2024	Stand DAkKS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout. (Die Beschreibung der <i>Methode</i> wurde im Rahmen des Akkreditierungsverfahrens präzisiert.)	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser
		Das unter den *Erläuterungen genannte optionale Excel-Hilfsmittel wird noch erarbeitet.		

# Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

QNG-Anforderung

Hauptkriteriengruppe **ÖKONOMISCHE QUALITÄT**

Kriterium **Werthaltigkeit der Investition**

Indikator **3.3.2 Investitionskosten / Marktwert**

**Beschreibung des Indikators** Zur Beurteilung der Werthaltigkeit der Investition wird das Verhältnis von Investitionskosten (Bau- und Grundstückskosten) und Verkehrswert (Marktwert) gebildet und bewertet.

**Methode** Keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden  
3-stufige Bewertung

Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Verhältnisses von Investitionskosten und Verkehrswert beurteilt.

Es sind die Investitionskosten (Kosten im Bauwesen) als Summe der Grundstückskosten und der vollständigen Baukosten nach DIN 276 zu ermitteln. Basis ist die Kostenfeststellung. Die Ermittlung erfolgt als Bruttokosten.

Es ist der Verkehrswert der Immobilie zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme auf Basis des Ertragswertverfahrens nach ImmoWertV bzw. auf der Basis eines alternativen geeigneten und zugelassenen Verfahrens zu ermitteln.

Es ist das Verhältnis von Investitionskosten und Verkehrswert zu ermitteln und zu bewerten.

<b>Deutlich übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ wird die zweite Zusatzanforderung erfüllt
<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ wird die erste Zusatzanforderung erfüllt
<b>erfüllt</b>	Die Hauptanforderung ist erfüllt

**Hinweise** Bei der Ermittlung der Investitionskosten können ausgewählte Kostengruppen der Baukosten (KG 300 und KG 400) aus der Ermittlung der Lebenszykluskosten übernommen werden.

I.d.R. erfolgt eine Wertermittlung unter Nutzung des Ertragswertverfahrens im Rahmen eines Wertermittlungsgutachtens durch entsprechend qualifizierte Sachverständige. Dies ist die Vorzugsvariante.

Im Rahmen der Bearbeitung ist es alternativ zulässig, eine Wertermittlung durch das Wohnungsunternehmen selbst vornehmen zu lassen und/oder alternative, jedoch geeignete und zugelassene Verfahren zu nutzen.

QNG-Anforderung	
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKONOMISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Werthaltigkeit der Investition</b>
Indikator	<b>3.3.2 Investitionskosten / Marktwert</b>

Der Mietenmultiplikator zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie nach der "Maklermethode" ist bei Maklern oder bei Gutachterausschüssen zu erfragen. Dies liegt in der Verantwortung des jeweiligen Wohnungsunternehmens.

Zur Ermittlung der Investitionskosten sollte die Kostenfeststellung verwendet werden. Ist diese nicht vorhanden, erfolgt die Berechnung auf Basis des Kostenanschlags (nach Ausschreibung). Die Kostenebenen sind stringent und nicht miteinander zu vermischen und sie sind zu dokumentieren.

Zu berücksichtigen sind: Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Discounted Cashflow (DCF) – Bewertungsverfahren für Wohnimmobilien (GdW, 2008) und IDW-Standard "Grundsätze zur Bewertung von Immobilien" IDW S 10.

Anf.Nr	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
332.01	<p>Das Verhältnis von Investitionskosten und Verkehrswert ist kleiner oder gleich 1,2.</p> <p>Damit dürfen die Investitionskosten um bis zu 20% über dem aktuellen Verkehrswert liegen.</p>	Werthaltigkeit	X		<p>Berechnung nach im Steckbrief beschriebener Methode*</p> <p><b>Investitionskosten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstückskosten</li> <li>- Baukosten nach DIN 276 auf Basis einer Kostenfeststellung</li> </ul> <p><b>Verkehrswert (Marktwert) mit detaillierten Angaben</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zum gewählten Verfahren</li> <li>- zur Qualifikation des Sachverständigen / Ermittlers</li> <li>- zu Eingangsgrößen und Rahmenbedingungen</li> </ul>
332.02	<p>Erstes Zusatzkriterium</p> <p>Das Verhältnis von Investitionskosten und Verkehrswert ist kleiner oder gleich 1,1.</p> <p>Damit dürfen die Investitionskosten um bis zu 10% über dem aktuellen Verkehrswert liegen.</p>	Werthaltigkeit		X	<p>Berechnung nach im Steckbrief beschriebener Methode*</p>
332.03	<p>Zweites Zusatzkriterium</p> <p>Das Verhältnis von Investitionskosten und Verkehrswert ist kleiner oder gleich 1,0.</p> <p>Damit liegt der erzielbare Verkehrswert höher als die Investitionskosten oder ist mit diesen identisch.</p>	Werthaltigkeit		X	<p>Berechnung nach im Steckbrief beschriebener Methode*</p>

**Methode**

**Hinweise zur Berechnung des Verkehrswertes**  
(gem. Arbeitsgruppe AG Wohnen)

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 Baugesetzbuch definiert als der Wert, der "durch den Preis bestimmt (wird), der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des

QNG-Anforderung	
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKONOMISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Werthaltigkeit der Investition</b>
Indikator	<b>3.3.2 Investitionskosten / Marktwert</b>

Grundstücks (...) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Der Verkehrswert wird mittels ertragsorientierter Verfahren für solche Immobilien ermittelt, die nach allgemeiner Marktauffassung und unabhängig von der tatsächlichen Nutzung der Erzielung von Erträgen dienen. Das sind Wohnimmobilien regelmäßig. Die Bestimmung kann auf der Grundlage verschiedener anerkannter Bewertungsverfahren erfolgen. Es eignen sich einperiodische Verfahren (z. B. das Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV) oder mehrperiodische Verfahren (z. B. die Discounted-Cashflow-Methode).

Die Ermittlung des Verkehrswertes muss dabei nicht durch Sachverständigengutachten erfolgen, sondern kann auch im Unternehmen durch Eigenberechnungen durchgeführt werden. Je nach Art des Verfahrens wird von einer erzielbaren Miete oder bei mehrperiodischen Verfahren von den erwarteten Mieterträgen der einzelnen Periode ausgegangen. Damit geht in diesen Wert auch eine Langfristprognose bezüglich der Bewertungsparameter (insbesondere der Markt- und Kostenentwicklung) und somit der Wertstabilität ein.

Eine stark vereinfachte Berechnungsmethode für den Verkehrswerts ist das stark vereinfachte Vergleichswertverfahren (Maklermethode):

Voraussichtliche jährliche Netto-Mieteinnahmen X lokaler Mietenmultiplikator

Der lokale Mietenmultiplikator muss dem Nachhaltigkeitskoordinator vom Wohnungsunternehmen / Gebäudeeigentümer zur Verfügung gestellt werden. Die entsprechende Quelle ist zu dokumentieren.

### **Berücksichtigung öffentlicher Förderung bei der Bewertung von Wohnimmobilien (Alternativ: Berücksichtigung bei den Investitionskosten)**

Fördermittel stellen immer dann eine zu berücksichtigende Größe bei der Bewertung dar, wenn sie sowohl für den Eigentümer als auch für (potenzielle) Erwerber gleichermaßen relevant sind. Das heißt, die Förderung muss direkt mit dem Bewertungsobjekt verbunden sein. Die Überlassung von zinsverbilligten Unternehmensfinanzierungsmitteln oder Fördermitteln zur Entschuldung eines Wohnungsunternehmens sind für die Bewertung von Wohnimmobilien nicht relevant.

Grundsätzlich ist die Art der Finanzierung eines Gebäudes bei der Bewertung nicht objektspezifisch zu berücksichtigen. Allerdings ist mit der Gewährung von öffentlicher Förderung i.d.R. eine Mietpreisbindung verbunden, die wertbeeinflussend sein kann, soweit diese Fördermiete von der erzielbaren Marktmiete abweicht. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass der Vorteil der öffentlichen Förderung einen Ersatz des Unterschieds zwischen der marktüblichen und der subventionierten Miete darstellt.

Die Effekte aus der Mietpreisbindung sowie der öffentlichen Förderung sind entsprechend in voller Höhe über den Zeitraum der Mietbindung/Förderung anzusetzen.

QNG-Anforderung	
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKONOMISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Werthaltigkeit der Investition</b>
Indikator	<b>3.3.2 Investitionskosten / Marktwert</b>

**Im Rahmen der Bewertung mittels des (einperiodischen) Ertragswertverfahrens bestehen folgende Möglichkeiten der Berücksichtigung der öffentlichen Förderung:**

#### **Anpassung der Einnahmeseite**

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage einer erzielbaren Marktmiete. Für den Zeitraum der Förderung/Mietpreisbindung erfolgt (barwertig betrachtet) ein Abzug der Mindermiete. Werterhöhend wird für diesen Zeitraum der Barwert des Fördervorteils (Vergleich Marktdarlehen mit Förderdarlehen) hinzugerechnet.

#### **Anpassung des Liegenschaftszinssatzes**

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der Fördermiete. Um den Fördervorteil angemessen zu berücksichtigen, erfolgt eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes (Risikoabschlag).

Aus Transparenzgründen ist die Berücksichtigung der öffentlichen Förderung durch Anpassungen der Einnahmeseite zu empfehlen.

Für ein mehrperiodisches Ertragswertmodell (**DCF-Verfahren**) wird folgende Vorgehensweise empfohlen:

#### **Finanzielle Überschüsse bei Mietwohnungen mit Mietpreisbindungen**

Die Prognose der künftigen Zahlungsmittelströme orientiert sich an den vereinbarten Mietpreisen über den Zeitraum der Mietpreisbindung. Nach Ablauf der Mietpreisbindung ist nach einem Übergangszeitraum mit einer Vergleichsmiete zu rechnen, die sich an Objekten ohne Mietpreisbindung gleicher Art, Lage und Ausstattung orientiert.

#### **Diskontierung der zukünftigen finanziellen Überschüsse bei Mietwohnungen mit Mietpreisbindungen**

Für den Zeitraum der Förderung kann ein Abschlag beim Diskontierungszinssatz vorzunehmen sein. Der Abschlag ist beim immobilienpezifischen Risikozuschlag vorzunehmen, wenn sichergestellt ist, dass durch die Mietpreisbindung ein geringeres Ertragsausfallrisiko besteht.

#### **Berücksichtigung des Vorteils der Förderung (gilt auch für das stark vereinfachte Vergleichswertverfahren)**

Der Barwert des Fördervorteils ist dem Bewertungsobjekt hinzuzurechnen.

QNG-Anforderung	
Hauptkriteriengruppe	<b>ÖKONOMISCHE QUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Werthaltigkeit der Investition</b>
Indikator	<b>3.3.2 Investitionskosten / Marktwert</b>

### Hinweise zur Ermittlung der Investitionskosten

(gem. Arbeitsgruppe AG Wohnen)

Die Investitionskosten sind die Baukosten, die für Planung und Ausführung des Gebäudes entstehen. Sie setzen sich wie folgt zusammen: (DIN 276, KGR 100-700)

- Grundstück (Anschaffungskosten)
- Herrichten und Erschließen
- Bauwerk und Baukonstruktionen
- Bauwerk und technische Anlagen
- Außenanlagen
- Ausstattung und Kunstwerke
- Baunebenkosten.

Erst nach Fertigstellung des Bauwerkes kann die Ermittlung der endgültigen Kosten erfolgen (Kostenfeststellung). Die Verwendung des Kostenanschlages ist zulässig. In den Kostenangaben ist die Umsatzsteuer enthalten („Brutto-Angabe“).

### Hinweise zum Umgang mit Fördermitteln

Fördermittel (Zuschuss und/oder zinsverbilligtes Darlehen) sind entweder bei der Ermittlung des Verkehrswertes oder bei der Ermittlung der Investitionskosten zu berücksichtigen.

Der Fördervorteil ist dabei barwertig auf den Bewertungsstichtag zu ermitteln. Zum Beispiel ist der Fördervorteil bei einem zinsverbilligten Darlehen die Summe der zukünftig eingesparten Zinszahlungen. Der Fördervorteil ist bei der Ermittlung der Investitionskosten in Abzug zu bringen.

### Anmerkung

Als zusätzliche Quelle kann auch das Dokument „Grundsätze zur Bewertung von Immobilien“ (IDW – Institut der Wirtschaftsprüfer) herangezogen werden.

QNG-Anforderung

Hauptkriteriengruppe **ÖKONOMISCHE QUALITÄT**

Kriterium **Werthaltigkeit der Investition**

Indikator **3.3.2 Investitionskosten / Marktwert**

### Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 3.3.2-AA	06.05.2024	Stand DAkkS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser





# Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

QNG-Anforderung	<b>Qualität der Projektvorbereitung</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Planungsprozesse</b>
Indikator	<b>4.1.1 Qualität der Projektvorbereitung</b>

**Beschreibung des Indikators**

Bedarfserkundungen in der Projektvorbereitungsphase sind wichtige Voraussetzungen für die Befriedigung von Bauherren- und Nutzerbedürfnissen, für zielorientierte, effiziente Bauprozesse und insgesamt für die soziale, ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit eines Projektes. Die Zusammenstellung wichtiger Informationen und Unterlagen dient der optimalen Vorbereitung des Bauvorhabens, auch indem wesentliche Anforderungen und Rahmenbedingungen von Bauherren, Nutzern und sonstigen Betroffenen strukturiert zusammengefasst werden. Sie dienen so als Grundlage einer zielgerichteten terminlichen, finanziellen und organisatorischen Planung und Realisierung. (Aus Vertraulichkeitsgründen sind Angaben zu Finanzmitteln und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen hier ausgenommen.) Zur Erreichung der zu zertifizierenden Nachhaltigkeitsziele sollten früh Zielvereinbarungen zu noch nicht erfüllten Anforderungen vereinbart werden. Ergänzend wird dazu angeraten, schon im Vorfeld integrale (also zwischen maßgeblichen Planungs- und Projektbeteiligten abgestimmte) Konzepte zu Aspekten sozialer, ökonomischer und ökologischer Nachhaltigkeit abzustimmen. Festlegungen und Abstimmungen zu Wohnungspiegeln und etwaiger weiterer Programme und Nutzungskonzepte dienen der Erfassung und Befriedigung von Nutzerbedürfnissen. Auch bestimmte Aspekte der Flexibilität und Anpassungsfähigkeit von Gebäuden sollten schon in der Projektvorbereitungsphase erörtert werden.

**Methode**

Keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden  
 3-stufige Bewertung  
 Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt.

<b>deutlich übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 6 weitere Zusatzanforderungen erfüllt
<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 4 weitere Zusatzanforderungen erfüllt
<b>erfüllt</b>	3 der 3 Hauptanforderungen sind erfüllt
	Die Anforderungen an 'Flexibilität und Anpassungsfähigkeit' sind in den Steckbriefen 1.1.1, 1.1.2, 3.1.2 und 4.1.1 erfasst. Von den insgesamt 18 Zusatzanforderungen der Steckbriefe 1.1.1, 1.1.2, 3.1.2 und 4.1.1 sind über alle diese Steckbriefe hinweg 8 zu erfüllen und in das Bewertungsdokument zu übertragen. Siehe Erläuterungen in Steckbriefen 0.0.1 und 3.1.1.

**Hinweise**

Darzustellen sind die in der Projektvorbereitungsphase stattgefundenen Abstimmungen, Erkundungen, Handlungsempfehlungen und Festlegungen. Die Umsetzung wird mit diesem Steckbrief nicht geprüft.

QNG-Anforderung	<b>Qualität der Projektvorbereitung</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Planungsprozesse</b>
Indikator	<b>4.1.1 Qualität der Projektvorbereitung</b>

Anf.Nr	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
411.01	<p><b>Folgende Unterlagen und Informationen wurden ermittelt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Projektbeteiligte und zuständige Behörden mit Kontaktdaten</li> <li>– Zeitrahmen: z.B. Planungs- bzw. Bauphasen</li> <li>– Bedarfsaspekte: z.B. Planerische, technisch-konstruktive Zielvorgaben, BGF, Geschoszahl, Gebäudevolumen, Raumprogramm, Wohnungsspiegel, Verkehr, Stellplätze, Außenanlagen, Energetisches Konzept</li> <li>– Bei Komplettmodernisierungen: Bestandsdokumentation (z.B. Luftbilder, Fotos, Bestandspläne</li> <li>– Standortdokumentation, Genehmigungssituation                             <ul style="list-style-type: none"> <li>* Fotodokumentation, gg.falls Luftbilder</li> <li>* Lageplan/Flurkarte</li> <li>* Flächennutzungs-, Baunutzungs- bzw. Bebauungsplan</li> <li>* Denkmal- bzw. Milieuschutzgebiet</li> </ul> </li> <li>– Zusammenfassung städtebaulicher Kennwerte (z.B. Grundstücksfläche, zulässige Geschoszahl &amp; Art der Nutzung)</li> <li>– Zusammenfassung von Gesprächen und ggf. Stellungnahmen mit zuständigen Ämtern</li> <li>– Thematisierung Baulogistik</li> <li>– Besonderheiten</li> <li>– Empfehlungen und Kommentare</li> </ul>	Zusammenstellung von Unterlagen	<b>X</b>		Checkliste mit Bestätigung, welche Unterlagen und Informationen zur Verfügung standen (Nachprüfung vorbehalten)
411.02	<p><b>Machbarkeitsstudien zur Ermittlung der Entwicklungspotentiale wurden erstellt, z.B. mit folgenden Inhalten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kubatur-Varianten unter Einbeziehung baulichen Bestandes im Umfeld, z.B. zur Überprüfung von Erschließung, BGF, BRI, Nutzflächen und Biotopflächenfaktor</li> <li>– Lageplan mit Projektion der Abstandsflächen</li> <li>– Grobe Grundrissvarianten, z.B. zur Überprüfung von Wohnungsaufteilungen und anderen Nutzungseinheiten mit Flächenangaben</li> <li>– Ansichten u./o. Schnitte mit Höhenangaben inkl. Raumhöhen</li> <li>– Überprüfung der 1. und 2. Rettungswegs (Treppenhaus, Anleiterbarkeit</li> <li>– Empfehlungen und Kommentare</li> </ul>	Zusammenstellung von Unterlagen		<b>X</b>	Checkliste mit Bestätigung, welche Unterlagen und Informationen zur Verfügung standen (Nachprüfung vorbehalten)
411.03	Im Rahmen der Erstellung des Pre-Checks wurden zu als 'noch offen' bzw. 'noch nicht erfüllt' eingestuft Kriterien Zielvereinbarungen zur Erreichung der Stufe "Erfüllt" festgelegt.	Zielvereinbarung Nachhaltigkeitsanforderungen	<b>X</b>		Vorlage des mit der Projektanmeldung eingereichten Pre-Checks
411.04	In der Projektvorbereitungsphase wurde zwischen den Planungsbeteiligten ein ausführlicher Workshop zur Kenntnisnahme und Erzielbarkeit der NaWoh-Nachhaltigkeitsanforderungen veranstaltet.	Kenntnisnahme Nachhaltigkeitsziele		<b>X</b>	Bestätigung der Planungsverantwortlichen, dass die Nachhaltigkeitsziele zur Kenntnis genommen wurden

QNG-Anforderung	<b>Qualität der Projektvorbereitung</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Planungsprozesse</b>
Indikator	<b>4.1.1 Qualität der Projektvorbereitung</b>

Anf.Nr	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
411.05	In der Projektvorbereitungsphase wurde zwischen den Planungsbeteiligten ein integrales Konzept zu dem Thema Energie und Wärme abgestimmt.	Energiekonzept für Strom und Wärme		X	Auszug aus dem Konzept, aus dem hervorgeht, dass verschiedene Varianten geprüft und welche Handlungsempfehlungen für die weitere Planung gegeben wurden
	<b>Kriterium</b>	<b>Aspekt</b>	<b>Hauptanforderungen</b>	<b>Zusatzanforderungen</b>	<b>Art des Nachweises</b>
411.06	In der Projektvorbereitungsphase wurde ein integrales Konzept zu dem Thema Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit abgestimmt.	Konzept Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit		X	Auszug aus dem Konzept, mit Hinweisen zur grundsätzlichen Wiederverwendbar- und Recyclebarkeit der Bauteile und Materialien; sowie Handlungsempfehlungen für die weitere Planung.
411.07	In der Projektvorbereitungsphase wurde ein integrales Konzept zu dem Thema Regenwasserretention und -nutzung abgestimmt.	Konzept Regenwasser-Retention und Nutzung		X	Auszug aus dem Konzept, aus dem hervorgeht, dass Varianten zur Regenwasser-Retention und Nutzung geprüft wurden, mit Handlungsempfehlungen für die weitere Planung
411.08	In der Projektvorbereitungsphase wurde zwischen den Planungsbeteiligten ein Konzept zu dem Thema kostengünstiges Wohnen mit Blick auf bezahlbares Wohnen abgestimmt.	Konzept kostengünstiges Wohnen mit Blick auf bezahlbares Wohnen		X	Auszug aus dem Konzept, aus dem hervorgeht, dass verschiedene Varianten geprüft und Handlungsempfehlungen gegeben wurden

QNG-Anforderung	<b>Qualität der Projektvorbereitung</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Planungsprozesse</b>
Indikator	<b>4.1.1 Qualität der Projektvorbereitung</b>

Anf.Nr	Kriterium Ermittlung von Nutzeranforderungen in der Projektvorbereitungsphase	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
411.09	Ein Wohnungsspiegel (mit Anteilen unterschiedlicher Wohnungstypen nach Zimmerzahl, jeweiliger Haushaltsgröße (PHH) und gg.falls max. Quadratmeterzahl nach WoFIV oder DIN 277) wurde als Planungsgrundlage festgesetzt. Dieser kann z.B. auf für das Projekt geltende Förderbestimmungen aufbauen oder projektspezifisch definiert werden.	Ermittlung von Nutzeranforderungen	X		Wohnungsspiegel, mit Nutzeranforderungen
411.10	Mit dem Ziel einer sozialen Durchmischung der Wohnungstypen wird im Wohnungsspiegel (Form wie oben) ein hohes Maß an Diversität unterschiedlicher Wohnformen angestrebt. In Ergänzung zu normalen 1-, 2-, 3- oder 4-Zimmerwohnungen kann dies Senioren- oder Studenten-Wohngemeinschaften, Seniorengerechtes bzw. Betreutes Wohnen o.a. umfassen.	Ermittlung v. Nutzeranforderungen für Wohnungsspiegel, mit Blick auf soziale Diversität		X	Wohnungsspiegel, mit Nutzerprofilen
411.11	Es wurden erweiterte projektbezogene Wohnkonzepte abgestimmt. Mögliche Aspekte sind z.B. betreute Wohnformen, Familienfreundliches bzw. Mehrgenerationen-Wohnen oder sozial-orientierte Mischnutzungen mit integrierten Betreuungs- und Serviceangeboten.	Ermittlung von projektspezifischen Nutzeranforderungen für Wohnkonzepte oder sozialen Serviceangebote		X	Wohnungsspiegel mit Nutzerprofilen und zusätzlichen Flächen mit sozial-orientierten Mischnutzungen
411.12	Es wurden erweiterte, quartierspezifische Konzepte abgestimmt, (z.B. zwischen Bauherren, Kommunen, Institutionen der Daseinsfürsorge o.a.). Mögliche Aspekte sind z.B. quartiersbezogene Betreuungs- und Serviceangebote, Nachhaltigkeitsstrategien oder lokale Mobilitätskonzepte.	Ermittlung von quartiersbezogenen Nutzeranforderungen		X	Auszug aus dem Konzept, aus dem besprochene Aspekte, Gesprächsbeteiligte und Handlungsempfehlungen hervorgehen
411.13	Zur Befriedigung temporärer individueller bzw. gemeinschaftlicher Wohnbedürfnisse werden temporär zumietbare Raumeinheiten, Räume bzw. Raumeinheiten vorgehalten, wie z.B. Gästezimmer oder -wohnung, Gemeinschaftsküchen, nutzungsneutrale Räume oder geteilte Arbeitsräume.	Ermittlung von temporären Nutzeranforderungen		X	Grundrisse mit Markierung der temporär nutzbaren Raumeinheiten

QNG-Anforderung	<b>Qualität der Projektvorbereitung</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Planungsprozesse</b>
Indikator	<b>4.1.1 Qualität der Projektvorbereitung</b>

	Kriterium Flexibilität und Anpassungsfähigkeit in der Projektvorbereitungsphase	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
411.14	Im Planungsprozess hat zur Ermittlung der Bedürfnisse von Nutzern eine partizipative Beteiligung zukünftiger Mieter, etwaiger anderer Nutzer oder sonstiger Betroffener stattgefunden.	Nutzerbeteiligung auf Basis von Flexibilität und Anpassungsfähigkeit		X	Dokumentation der Nutzerbeteiligung anhand Anwesenheitsliste und Ergebnisauszügen
411.15	In der Projektvorbereitungsphase wurde ein integrales Konzept zu dem Thema Flexibilität und Anpassungsfähigkeit abgestimmt.	Integrales Konzept Flexibilität und Anpassungsfähigkeit		X	Auszug aus dem Konzept, aus dem hervorgeht, dass verschiedene Varianten geprüft und Handlungsempfehlungen gegeben wurden

QNG-Anforderung	<b>Qualität der Projektvorbereitung</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Planungsprozesse</b>
Indikator	<b>4.1.1 Qualität der Projektvorbereitung</b>

### Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 4.1.1-AA	06.05.2024	Stand DAkkS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser



# Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

QNG-Anforderung	<b>Qualitätskontrolle der Bauausführung</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Planungsprozesse</b>
Indikator	<b>4.1.2 Qualitätskontrolle der Bauausführung</b>

**Beschreibung des Indikators**

Vorgaben für reduzierten Energieverbräuche und andere Regelwerke stellen immer höhere Anforderungen an Baumaßnahmen und bedürfen Mängelfeststellungen und spezifischer Messverfahren zur Qualitätskontrolle. Sie dienen der Prüfung, ob die in der Planung angestrebten Zielwerte und Nachhaltigkeitsanforderungen mit der Bauausführung tatsächlich umgesetzt wurden.

Eine Objektbegehung zur Feststellung der Mangelfreiheit des Gebäudes bzw. zur Geltendmachung von Mängelansprüchen gegenüber auszuführenden Unternehmen ist ebenfalls erforderlich. Ergänzend wird eine Überwachung und Dokumentation der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfristen empfohlen.

Mängelfeststellungen und Messverfahren dienen so der Bestätigung der Erreichung von Planungszielen und sind Grundlage für einen dauerhaft nachhaltigen Betrieb von Gebäuden.

**Methode**

Keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden  
3-stufige Bewertung

Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt.

<b>deutlich übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 5 weitere Zusatzanforderungen erfüllt
<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 3 weitere Zusatzanforderungen erfüllt
<b>erfüllt</b>	2 der 2 Hauptanforderungen sind erfüllt

**Hinweise**

Im Rahmen dieser Anforderungen wird lediglich bewertet, ob und in welchem Umfang Qualitätssicherungsmaßnahmen betreffs der Bauausführung durchgeführt wurden, nicht die Erreichung von Zielwerten und Mangelfreiheit selbst.

QNG-Anforderung	<b>Qualitätskontrolle der Bauausführung</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Planungsprozesse</b>
Indikator	<b>4.1.2 Qualitätskontrolle der Bauausführung</b>

	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
412.01	Es wurde <b>eine</b> der folgenden Messungen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Luftdichtheit des Gebäudes</li> <li>– Luftschallmessung</li> <li>– Trittschallmessung (Trittschallpegel der Decken)</li> <li>– Thermografie</li> <li>– Schadstoffmessung</li> </ul>	Messverfahren zur Bestätigung der Planungszielerreichung	<b>X</b>		Dokumentation der jeweiligen Messergebnisse bzw. -werte
412.02	Eine Messung der Luftdichtheit des Gebäudes ist erfolgt. Zusätzlich wurde eine Luftschallmessung (bewertetes Schalldämmmaß der Trennwände) ausgeführt.	Messverfahren zur Bestätigung der Planungszielerreichung		<b>X</b>	Messergebnisse Luftdichtheit
					Messwerte Luftschall
412.03	Eine Messung der Luftdichtheit des Gebäudes ist erfolgt. Zusätzlich wurde eine Trittschallmessung (Trittschallpegel der Decken) ausgeführt.	Messverfahren zur Bestätigung der Planungszielerreichung		<b>X</b>	Messergebnisse Luftdichtheit
					Messwerte zur Trittschall
412.04	Eine Messung der Luftdichtheit des Gebäudes ist erfolgt. Zusätzlich wurde eine Thermografie ausgeführt.	Messverfahren zur Bestätigung der Planungszielerreichung		<b>X</b>	Messergebnisse Luftdichtheit
					Messwerte Thermografie
412.05	Eine Messung der Luftdichtheit des Gebäudes ist erfolgt. Zusätzlich wurde eine Schadstoffmessung ausgeführt.	Messverfahren zur Bestätigung der Planungszielerreichung		<b>X</b>	Messergebnisse Luftdichtheit
					Messwerte zu Schadstoffen
412.06	Eine Objektbegehung zur Mängelfeststellung, zur Vorbereitung der Mängelansprüche gegenüber den ausführenden Unternehmen, hat stattgefunden.	Mängelfeststellung - Feststellung der Mängelfreiheit des Gebäudes	<b>X</b>		Begehungsprotokoll, mit Verortung und Beschreibung der Mängel, sowie Nennung der in Anspruch zu nehmenden Unternehmen
412.07	Eine Überwachung der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist ist vertraglich gewährleistet.	Mängelfeststellung - Feststellung der Mängelfreiheit des Gebäudes		<b>X</b>	Vertragsdokument Beauftragung



QNG-Anforderung	<b>Qualitätskontrolle der Bauausführung</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Planungsprozesse</b>
Indikator	<b>4.1.2 Qualitätskontrolle der Bauausführung</b>

### Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 4.1.2-AA	06.05.2024	Stand DAkkS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser

## Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

QNG-Anforderung	<b>Bestandsanalyse (nur bei Komplettmodernisierung)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Planungsprozesse</b>
Indikator	<b>4.2.1 Bestandsanalyse (nur bei Komplettmodernisierung)</b>

### Beschreibung des Indikators

Eine strukturierte Bestandsanalyse ist eine wichtige Voraussetzung für Komplettmodernisierungen und Lebenszeitverlängerungen bestehender Bauten durch Weiter- bzw. Umnutzung sowie Erweiterungen oder partielle Rückbauen. Eine Reihe von Bestandsaufnahmen und Baudiagnosen ergänzen hier einander und ermöglichen, Untersuchungsergebnisse jeweils abzugleichen. Eine Bestandsanalyse bietet so wichtige Erkenntnisse für zukünftige bauliche Maßnahmen. Sie sollte aus folgenden Teilen bestehen:

#### Bestandsaufnahme Geometrie

Ziel sind aktuelle und präzise Planunterlagen, die entweder auf Konformität überprüften Bestandsplänen oder einem aktuellen Aufmaß basieren. Verfügbar sollten z.B. folgende Planunterlagen sein: Grundrisse und Gebäudeschnitte relevanter Gebäudeteile mit Darstellung von Tragwerk und Erschließung, Ansichten, Lageplan.

#### Bestandsaufnahme Baukonstruktionen und Baustoffe

Sie ist wichtiger Bestandteil einer bautechnischen Beurteilung und kann auf Inspektionen, Kartierungen, endoskopischen Analysen, Freilegungen von Konstruktionen oder Recherche von Plan- und Bauunterlagen aufbauen. Wesentliche Aspekte für zukünftige Nutzungen können dabei Tragwerk, Gebäudehülle, sowie die Baukonstruktionen aller wesentlichen Wand-, Decken-, Fußboden- und Dachquerschnitte.

#### Bestandsaufnahme Haustechnik

Sie erfasst sämtliche Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär-, und Elektroinstallation sowie, sofern vorhanden, Klimatechnik, Gebäudeautomation und Aufzugsanlagen. Dazu können z.B. Vorort-Begehungen und Auswertung von Plan- & Bauunterlagen kombiniert werden. Falls Weiternutzungen beabsichtigt sind, sollten Alter und Verschleißzustand entsprechend dokumentiert werden.

#### Bestandsaufnahme Bau- und Nutzungsgeschichte

Die Erkenntnisse umfassen u.a. Angaben zu Bauzeitumständen, Bauherren, ursprünglichem Nutzungszweck, Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen, Zerstörungen und bauzeittypischen Schadstoffrisiken. Sie basiert z.B auf den Auswertungen von Planunterlagen, Bauakten und anderen Quellen aus Bau- und Nutzungsphase. Aktuelle Daten zu Gebäudebetrieb, Betriebs- und Instandhaltungskosten bieten Hinweise auf Schwachstellen und Optimierungspotenziale.

#### Bestandsaufnahme Exposition

In Abhängigkeit vom Umgebungsbedingungen am Standort können Einwirkungen auftreten, die zu baulichen Schäden oder unzumutbaren Nutzer-Beeinträchtigungen führen können. Betrachtet wird die aktuelle und evtl. zukünftige Exposition gegenüber Einwirkungen z.B. durch Hochwasser, Grundhochwasser, thermische Belastungen wie Hitzeinseln, Starkregenbeanspruchungen oder hohe Lärmemissionen.

QNG-Anforderung	<b>Bestandsanalyse (nur bei Komplettmodernisierung)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Planungsprozesse</b>
Indikator	<b>4.2.1 Bestandsanalyse (nur bei Komplettmodernisierung)</b>

### Baudiagnose Tragwerks

Hier verbinden sich Erkenntnisse aus geometrischer und baukonstruktiver Bestandsaufnahme, Ortsbegehungen, Quellen aus der Bau- und Nutzungsgeschichte sowie gg.falls baudiagnostische Untersuchungen und rechnerische Überprüfungen. Ziel ist, Zustand und Materialeigenschaften der Konstruktionselemente und eventuelle Beeinträchtigungen durch Verschleiß sowie Schadensmechanismen wie z.B. Schädlinge oder Korrosion bewerten zu können, um Konsequenzen für die weitere Tragwerksplanung abzuleiten. Es ist auch zu prüfen, inwieweit Konstruktionen und ihre Lastbeanspruchbarkeiten noch aktuell geltenden Regelwerken entsprechen.

### Baudiagnose energetischen Qualität

Sie dient der energetischen Bilanzierung des Ist-Zustandes gemäß aktuellem GEG und umfasst Erkenntnisse zu Schwachstellen des Energieverbrauches und bauphysikalischen Problemen. Wenn haustechnische Anlagen weitergenutzt werden können, sollten notwendige Anpassungen erläutert werden. Eine Ermittlung energetischer Ertüchtigungspotentiale kann unterschiedliche Sanierungsvarianten auf Energieverbrauch und Lebenszykluskosten vergleichen. Analysemethoden umfassen z.B. Infrarot-Thermografie, Klassifizierungen von Wärmeleitfähigkeiten oder hygrothermische Simulationen von Baukonstruktionen.

### Baudiagnose Schadstoffbelastung

Da viele heute klassifizierte Schadstoffe während Bau- oder Nutzungsphase eingebracht wurden und Risiken nicht immer hinreichend bekannt waren, sollte eine Analyse auf Gebäudeschadstoffe erfolgen. Da Schadstoffrisiken sowohl in Bau- als auch in Nutzungsphasen entstanden sein könnten, sollten alle wesentlichen Bestandsaufnahmen im Zusammenhang beachtet werden. Der Umgang mit Gebäudeschadstoffen wird durch verschiedene Richtlinien geregelt, die standortspezifisch zu beachten sind. Die Baudiagnose wird in Form einer Schadstofffassung und -dokumentation\*\*\*\* mit Sanierungs- und Entsorgungsempfehlungen und einschließlich entsprechend gekennzeichneten Planauszügen erstellt und ist Grundlage für die Bewertung der Risiken der Altsubstanz für die lokale Umwelt.

### Baudiagnose Feuchte- und Salzbelastung

Lange Nutzungsdauern, Planung- und Bauausführungsmängel sowie Instandhaltungsrückstau können zu erhöhten Feuchte- und Salzbelastungen und so zu bautechnischen Problemen führen. Erhöhte Feuchtebelastungen beeinträchtigen nicht nur Raumklima, die Wärmeleitfähigkeit und Festigkeit von Materialien, sondern führen evtl. zu Folgeschäden durch Schimmel, Frost oder Schädlingsbefall. Eine Baudiagnose erfasst Ausmaß und Intensität vorhandener Feuchtebelastungen, Schadensursachen, Schadensmechanismen und beschreibt Instandsetzungslösungen. Geeignete Analyse- und Diagnosemethoden können Feuchteindikatoren, CM-Verfahren, Gravimetrische Feuchtemessung und, je nach Belastungsintensität, qualitative oder quantitative Salzanalyse umfassen.

QNG-Anforderung	<b>Bestandsanalyse (nur bei Komplettmodernisierung)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Planungsprozesse</b>
Indikator	<b>4.2.1 Bestandsanalyse (nur bei Komplettmodernisierung)</b>

**Methode**            3-stufige Bewertung

Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt.

<b>deutlich übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 8 Anforderungen (Haupt- oder Zusatz-) erfüllt
<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 5 Anforderungen (Haupt- oder Zusatz-) erfüllt
<b>erfüllt</b>	Eine der beiden alternativen Hauptanforderungen (421.01 und 421.03) ist erfüllt. 9 weitere Hauptanforderungen sind erfüllt, oder es ist jeweils eine verbindliche Bestätigung des Projektverantwortlichen vorzulegen, warum dies am konkreten Projekt nicht erforderlich ist. 1 Hauptanforderung kann, sofern sie nicht baurechtlich gefordert ist, durch 2 Zusatzanforderungen kompensiert werden.

**Hinweise**

Die Anforderungen sind nur im Falle einer Komplettmodernisierung in Gebäuden mit mehr als 5 Wohneinheiten zu erfüllen.

Im Rahmen dieser Anforderungen wird lediglich bewertet, ob und in welchem Umfang Bestandsaufnahmen und Baudiagnosen durchgeführt wurden, nicht die Qualität der Unterlagen.

**Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau**

QNG-Anforderung	<b>Bestandsanalyse (nur bei Komplettmodernisierung)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Planungsprozesse</b>
Indikator	<b>4.2.1 Bestandsanalyse (nur bei Komplettmodernisierung)</b>

	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
421.01	Bestandspläne mit sämtlichen Grundrissen, Ansichten und wesentlichen Schnitten liegen in Papier oder als Plan-Scan vor. Die Übereinstimmung mit dem Baubestand wurde durch eine Überprüfung bestätigt.	<b>Bestandsaufnahme Geometrie</b>	<b>X</b>		Plansatz mit relevanten Grundrissen, Schnitten, Ansichten Leistungsnachweis des Gebäudeaufmaß-Erstellers Bestätigung der prinzipiellen Planaktualität durch den Planungsverantwortlichen
421.02	Bestandspläne mit sämtlichen Grundrissen, Ansichten und wesentlichen Schnitten liegen in Papier vor und wurden in CAD nachgezeichnet. Die Übereinstimmung mit dem Baubestand wurde durch eine Konformitätsprüfung bestätigt.	Bestandsaufnahme Geometrie		<b>X</b>	CAD-Plansatz mit relevanten Grundrissen, Schnitten, Ansichten Leistungsnachweis des Gebäudeaufmaß-Erstellers Bestätigung der prinzipiellen Planaktualität durch den Planungsverantwortlichen
421.03	<b>Alternativ zu 421.03</b> wurde ein Gebäudeaufmass erstellt und in CAD-Zeichnungsdateien mit sämtlichen Grundrissen, Ansichten und wesentlichen Schnitten übertragen.	Bestandsaufnahme Geometrie		<b>X</b>	CAD-Plansatz mit relevanten Grundrissen, Schnitten, Ansichten Leistungsnachweis des Gebäudeaufmaß-Erstellers
421.04	Das Gebäudeaufmass und CAD-Zeichnungsdateien umfassen wesentliche Detailpunkte in einer Detailtiefe entsprechend den Maßstäben 1:10 bis 1:25.	Bestandsaufnahme Geometrie		<b>X</b>	CAD-Plansatz mit relevanten Grundrissen, Schnitten, Ansichten Leistungsnachweis des Gebäudeaufmaß-Erstellers
421.05	Ein in kritischen Bereichen verformungsgetreues Gebäudeaufmass wurde erstellt und in CAD-Zeichnungsdateien mit sämtlichen Grundrissen, Ansichten und wesentlichen Schnitten übertragen.	Bestandsaufnahme Geometrie		<b>X</b>	CAD-Plansatz mit relevanten Grundrissen, Schnitten, Ansichten Leistungsnachweis des Gebäudeaufmaß-Erstellers
421.06	Eine systematische Erfassung der statisch relevanten Baukonstruktionen (Wände, Decken bzw. Fußböden, Gebäudehülle) ist zerstörungsfrei erfolgt und bestätigt, dass ein jahrestypischer Aufbau angenommen werden kann.	<b>Bestandsaufnahme - Baukonstruktionen und Baustoffe</b>	<b>X</b>		Dokumentation der Ergebnisse der Bestandsaufnahme Baukonstruktionen und Baustoffe

QNG-Anforderung	<b>Bestandsanalyse (nur bei Komplettmodernisierung)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Planungsprozesse</b>
Indikator	<b>4.2.1 Bestandsanalyse (nur bei Komplettmodernisierung)</b>

	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
421.07	Besondere baukonstruktive Detailpunkte wurden analysiert und dokumentiert.	Bestandsaufnahme - Baukonstruktionen und Baustoffe		X	Dokumentation der Ergebnisse der Bestandsaufnahme Baukonstruktionen und Baustoffe
421.08	Eine Erfassung aller vorhandenen haustechnischen Anlagen ist erfolgt	<b>Bestandsaufnahme Haustechnik</b>	X		Dokumentation d. Ergebnisse der Bestandsaufnahme Haustechnik
421.09	Eine qualitative Bewertung (Weiterverwendung, Reparatur oder endgültiger Ausbau) maßgeblicher technischer Komponenten wurde durchgeführt	Bestandsaufnahme Haustechnik		X	Dokumentation d. Ergebnisse der Bestandsaufnahme Haustechnik
421.10	Für zur Weiternutzung vorgesehene Anlagenteile wurde eine vertiefende Bestandsanalyse und eine Abschätzung der zu erwartenden Restnutzungsdauer vorgenommen	Bestandsaufnahme Haustechnik		X	Dokumentation d. Ergebnisse der Bestandsaufnahme Haustechnik
421.11	Eine Recherche und Auswertung von Planunterlagen und weiteren Informationen aus Bau- und Nutzungszeit ist erfolgt.	<b>Bestandsaufnahme Bau- und Nutzungsgeschichte</b>	X		Dokumentation der Ergebnisse der Bestandsaufnahme Bau- und Nutzungsgeschichte
421.12	Ergänzend ist eine Recherche und Auswertung von Informationen zu Vornutzern und Leerstandszeiten erfolgt.	Bestandsaufnahme Bau- und Nutzungsgeschichte		X	Dokumentation der Ergebnisse der Bestandsaufnahme Bau- und Nutzungsgeschichte
421.13	Eine Bestandsaufnahme des Gebäudes hinsichtlich seiner Exposition gegenüber Umwelteinwirkungen (z.B. Hochwasser, Grundhochwasser, thermische Belastungen, Starkregenbeanspruchungen ) hat stattgefunden.	<b>Bestandsaufnahme Exposition</b>	X		Dokumentation der Ergebnisse des Bericht zu besonderen Umwelteinwirkungen auf das Gebäude
421.14	Eine systematische Untersuchung aller Tragkonstruktionen*, z.B. zur Ermittlung von Konstruktionsaufbauten sowie deren Materialeigenschaften, evtl. Schadensausmaßen und -intensitäten und Wiederverwendbarkeit ist erfolgt.	<b>Baudiagnose Tragwerk</b>	X		Dokumentation der Ergebnisse der baudiagnostischen Untersuchung des Tragwerks
421.15	Die Standsicherheit der Tragkonstruktionen wurde rechnerisch überprüft.	Baudiagnose Tragwerk		X	Dokumentation der Ergebnisse der rechnerischen Überprüfung der Standsicherheit des Tragwerks
421.16	Zu Erfassung und Bewertung der energetischen Eigenschaften des Bestandgebäudes wurden mindestens zwei der folgenden Kriterien erfasst: – energetische Bilanzierung Ist-Zustand, gem. akt. GEG – Ausweisung maßgeblicher energetischer Schwachstellen – Identifikation bauphysikalischer Probleme und Schäden.	<b>Baudiagnose Energetische Qualität</b>	X		Dokumentation der Ergebnisse der energetischen Bestandsaufnahme

QNG-Anforderung	<b>Bestandsanalyse (nur bei Komplettmodernisierung)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Planungsprozesse</b>
Indikator	<b>4.2.1 Bestandsanalyse (nur bei Komplettmodernisierung)</b>

	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
421.17	Zusätzlich wurde folgende Kriterium erfasst: – Variantenvergleich zur Ermittlung energetischer Ertüchtigungspotenziale	Baudiagnose Energetische Qualität		X	Dokumentation der Ergebnisse der energetischen Bestandsaufnahme, Ergänzungen zu Potenzialen energetischer Ertüchtigung
421.18	Eine Überprüfung des Gebäudes hinsichtlich aller maßgeblichen Schadstoffgruppen*** ist erfolgt. Dabei wurden Verdachtsmomente mit geeigneten Verfahren analysiert und erfasst.	<b>Baudiagnose Schadstoffe</b>	X		Dokumentation der Ergebnisse der Schadstoffanalyse
421.19	Die Überprüfung auf Schadstoffbelastung umfasst zusätzlich Mengenangaben und Grundrissmarkierungen zu betroffenen Flächen sowie Sanierungsempfehlungen.	Baudiagnose Schadstoffe		X	Dokumentation der Ergebnisse der Schadstoffanalyse
421.20	Eine Untersuchung**** relevanter Baukonstruktionen auf Feuchte- und Salzbelastungen (qualitativen Salzanalyse) sowie Durchfeuchtungsgrade ist erfolgt.	<b>Baudiagnose Feuchte- und Salzbelastungen</b>	X		Dokumentation der Ergebnisse der Feuchte- und Salzanalyse
421.21	In der Untersuchung**** wurden <b>zusätzlich</b> Aussagen über mögliche Schadensursachen und -mechanismen aufgenommen.	Baudiagnose Feuchte- und Salzbelastungen		X	Dokumentation der Ergebnisse der Feuchte- und Salzanalyse
421.22	In der Untersuchung**** wurden <b>bei geschädigten Bereichen zusätzlich</b> eine quantitative Salzanalyse einschließlich Angaben zur Verteilung der Salze über den Querschnitt aufgenommen	Baudiagnose Feuchte- und Salzbelastungen		X	Dokumentation der Ergebnisse der Feuchte- und Salzanalyse
421.23	Die genannten Nachweisdokumente betreffs der Bestandsaufnahmen zu Geometrie, Baukonstruktionen und Baustoffen, Haustechnik, Bau- und Nutzungsgeschichte und Umwelt-Exposition sowie betreffs der die Baudiagnosen zu Tragwerk, Energetischer Qualität, Schadstoffen und gg.falls-Feuchte- und Salzbelastungen wurden den Planern zur Verfügung gestellt.	<b>Verfügungstellung</b>	X		Bestätigung der Planungsverantwortlichen, dass die genannten Bestandsaufnahmen und Baudiagnosen zur Verfügung gestellt wurden

QNG-Anforderung	<b>Bestandsanalyse (nur bei Komplettmodernisierung)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Planungsprozesse</b>
Indikator	<b>4.2.1 Bestandsanalyse (nur bei Komplettmodernisierung)</b>

**\*Baudiagnose Tragwerk (Beispiele zu erfassbaren Aspekten)**

Holzkonstruktionen	Beton- und Stahlbetonkonstruktionen	Stahlkonstruktionen	Mauerwerkskonstruktionen	Baugrund und Gründung
Tierischer und pflanzlicher Schädlingsbefall Holzschutzmaßnahmen Tragfähigkeit	Lage der Bewehrung Betondeckung Karbonatisierung Bewehrungskorrosion Festigkeit Porosität	Stahlart Korrosionsschutz Korrosion	Ein- oder mehrschalig, baujahrestypisch  Material Mörtelzusammensetzung Druckfestigkeitsklasse	Baugrundeigenschaften Gründungsart Tragfähigkeit Frostsicherheit Setzungen

**\*\*Baudiagnose Energetische Qualität (Beispiele zu erfassbaren Aspekten)**

Baustoffe	Baukonstruktionen	Türen und Fenster	Haustechnik
Wärmeleitfähigkeit Feuchtegehalt vorhandene Dämmstoffe	Schichtenfolgen Luftschichten Wärmebrücken Wärmedurchgangskoeffizient wärmeübertragende Fläche	Bauart Verglasung Rahmenmaterial Luftdichtheit Verschattungseinrichtungen	Heizung Warmwasser Lüftung Energieträger Primärenergiebedarf Endenergiebedarf

**\*\*\*Baudiagnose Schadstoffe (Beispiele zu erfassbaren Aspekten)**

Primäre Belastungen	Sekundäre Belastungen (nachträgliche Kontaminationen)
Asbest künstliche Mineralfasern (KMF) Polychlorierte Biphenyle (PCB) Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) Formaldehyd Holzschutzmittel radiologische Belastung	nutzungsbedingte Belastungen (z.B. Tankstelle) Gebäudeunterhalt (z.B. wg. Reinigung, Schädlingsbekämpfung) biologische Belastungen (z.B. Pilze, Schimmel)

**\*\*\*\*Baudiagnose Feuchte und Salzbelastung (Beispiele zu erfassbaren Aspekten)**

Feuchtebelastung	Salzbelastung
Durchfeuchtungsgrade horizontaler und vertikaler Feuchtegradient Porosität / Sorptionsisotherme	qualitative Analyse quantitative Analyse Verlauf der Salzkonzentration im Querschnitt Hygroskopizität



QNG-Anforderung	<b>Bestandsanalyse (nur bei Komplettmodernisierung)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Planungsprozesse</b>
Indikator	<b>4.2.1 Bestandsanalyse (nur bei Komplettmodernisierung)</b>

### Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 4.2.1-AA	06.05.2024	Stand DAkkS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser



**Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau**

QNG-Anforderung	<b>Rückbaumaßnahme (nur bei Komplettmodernisierung)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Planungsprozesse</b>
Indikator	<b>4.2.2 Rückbaumaßnahme (nur bei Komplettmodernisierung)</b>

**Beschreibung des Indikators**

Ein Teilrückbau von Gebäudeteilen, bei Komplettmodernisierungen\* deren Entkernung bei Erhaltung des Rohbaus zur Ermöglichung einer zeitgemäßen Weiternutzung, ist ein wesentlicher Hebel zur Schonung materieller, ökologischer und finanzieller Ressourcen. Spezifisch geplante und durchgeführte Rückbaumaßnahmen haben dabei einen erheblichen Einfluss auf die Nachhaltigkeitsqualität eines Bestandsgebäudes und seines weiteren, verlängerten Lebenszyklus.

Mit Inkrafttreten des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes wurde beim Rückbau von baulichen Anlagen die weitestgehende Abfallvermeidung und mindestens stoffliche Wiederverwertung von schadstofffreien Ausbaumaterialien und -elementen zum Leitgedanken, um auch natürliche Ressourcen zu schonen und wertvollen Deponieraum einzusparen. Voraussetzung ist dazu ein möglichst zerstörungs- und emissionsarmes Herauslösen von Bauteilen; mit dem Ziel des Schutzes verbleibender Bauwerksteile, der weitgehend sortenreinen Aufbereitung und Wieder- oder Weiterverwendung sowie der Minimierung von Belästigungen und Schadstofffreisetzungen in Umwelt und Umfeld, durch fachgerechten Abbruch, Transport und Entsorgung.

Die Nachhaltigkeitsbewertung von Rückbaumaßnahmen wird anhand folgender Teilaspekte betrachtet: den Rückbaumethoden und dem Umgang mit Bauschutt und belasteten Materialien, dem Logistikkonzept und der Zeitplanung, der Berücksichtigung von Umwelt- und Umfeldbelastungen, der Analyse der Erschütterungsanfälligkeit, sowie den Zuständigkeiten der Beteiligten.

QNG-Anforderung	<b>Rückbaumaßnahme (nur bei Komplettmodernisierung)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Planungsprozesse</b>
Indikator	<b>4.2.2 Rückbaumaßnahme (nur bei Komplettmodernisierung)</b>

**Methode** 3-stufige Bewertung

Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt.

<b>deutlich übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 6 weitere Anforderungen (Haupt- oder Zusatz-) erfüllt.
<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 3 weitere Anforderungen (Haupt- oder Zusatz-) erfüllt.
<b>erfüllt</b>	Eine der beiden alternativen Hauptanforderungen (422.03 oder 04) ist erfüllt. 7 weitere Hauptanforderungen sind erfüllt, oder es ist jeweils eine verbindliche Bestätigung des Projektverantwortlichen vorzulegen, warum dies am konkreten Projekt nicht erforderlich ist.

**Hinweise** Die Anforderungen sind nur im Falle einer Komplettmodernisierung in Gebäuden mit mehr als 5 Wohneinheiten zu erfüllen.

Im Rahmen dieser Anforderungen wird lediglich bewertet, ob und in welchem Umfang Rückbaumethoden, Umgangsweisen mit Bauschutt und belasteten Materialien, Logistik-konzept und Zeitplanung, Berücksichtigungen von Umwelt- & Umfeldschutz und Analyse der Erschütterungsanfälligkeit berücksichtigt wurden, nicht die Qualität der Maßnahmen.

QNG-Anforderung	<b>Rückbaumaßnahme (nur bei Komplettmodernisierung)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Planungsprozesse</b>
Indikator	<b>4.2.2 Rückbaumaßnahme (nur bei Komplettmodernisierung)</b>

Anf.Nr	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
422.01	Die Bestandteile der Bestandsanalyse (siehe Steckbrief 4.2.1) zu Baukonstruktion und Baustoffen, technischer Gebäudeausrüstung, Tragwerk und insbesondere zu Schadstoffen liegen vor	Grundlagen	X		Bestätigung der Planungsverantwortlichen, dass die Ergebnisse der Bestandsanalyse (s. Steckbrief 4.2.1) zur Verfügung standen
422.02	Alle am Standort geltenden und einzuhaltenden rechtlichen Grundlagen zum Umgang mit Abfällen wurden in den Vergabeunterlagen aufgelistet und sind den Auftragnehmern bekannt.	Grundlagen		X	Auszug Vergabeunterlagen Kenntnisnahme der am Standort geltenden und einzuhaltenden rechtlichen Grundlagen durch Projektverantwortlichen
422.03	Ein Rückbaukonzept, das behördlichen Vorgaben am Standort entspricht, wurde erstellt.	Rückbaumethoden, Umgang mit Bauschutt und belasteten Materialien	X		Rückbaukonzept, mit Bezug auf behördliche Vorgabe.
422.04	<b>Alternativ zu 422.03</b> wurde ein Rückbaukonzept erstellt, das: – Bauteile getrennt erfasst – vorrangig eine Wiederverwertung bezweckt – andernfalls Bauabfallfraktionen vorrangig einer stofflichen Verwertung (Recycling) zuführt – schadstoffhaltige Materialien identifiziert – mindestens die Fraktionen: Beton, Dachziegel, Flachglas, Gipsplatten, Altholz, Metalle, Kunststoffbauteile, Dämmstoffe, Mineralwollen erfasst –	Rückbaumethoden, Umgang mit Bauschutt und belasteten Materialien	X		Rückbaukonzept in Anlehnung an genannte Struktur
422.05	Über 422.03 hinausgehend wurde ein detaillierteres Rückbaukonzept erstellt; dies umfasst u.a.: – Grundrisse, Schnitte, Lageplan – Schnittzeichnungen maßgeblicher Bauteilaufbauten – Die bei Rückbaumaßnahmen anfallenden Bauteile ○ aufgelistet nach Einbauorten, und jeweils ○ Angaben zu Rückbaumethoden und Erhaltungsgrad ○ Einordnung getrennt auszubauender Materialfraktionen nach Europäischem Abfallartenkatalog; ○ deren Einstufungen auf Verwertbarkeit bzw. Entsorgungsbedarf und Schadstoffbelastung ○ deren Ausmaß der Überwachungsbedürftigkeit, und ○ deren ungefähren Massen	Rückbaumethoden, Umgang mit Bauschutt und belasteten Materialien		X	Rückbaukonzept in Anlehnung an genannte Struktur

**Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau**

QNG-Anforderung	<b>Rückbaumaßnahme (nur bei Komplettmodernisierung)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Planungsprozesse</b>
Indikator	<b>4.2.2 Rückbaumaßnahme (nur bei Komplettmodernisierung)</b>

Anf.Nr	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
422.06	Die fachgerechte Entsorgung wurde anhand von Entsorgungsnachweisen belegt.	Umgang mit Bauschutt und belasteten Materialien,	X		Entsorgungsnachweise
422.07	Die vorgenommene Abfalltrennung wurde vor Abtransport jedes Containers überprüft	Umgang mit Bauschutt und belasteten Materialien,		X	Dokumentation der Überprüfungsmaßnahmen
422.08	Ein Bauzeitenplan zum zeitlichen Ablauf der Rückbaumaßnahme und den zeitlichen Abhängigkeiten der beteiligten Gewerke liegt vor	Zeitplan, Zuständigkeiten	X		Vorlage des Bauzeitenplan
422.09	Angaben zur Baueinstelleneinrichtung, den Entsorgungsanlagen und Wiederverwertungsorten liegen vor	Logistikkonzept	X		Liste der Entsorgungsanlagen und Wiederverwertungsorte
422.10	Betroffene Nachbarn (z.B. Anwohner, Produktions-, Büro- und Geschäftsbetriebe), die nicht zu vermeidenden Staub-, Lärm- und Erschütterungsemissionen der Rückbaumaßnahme ausgesetzt sein könnten, wurden vor Beginn der Arbeiten über Ausmaß, zeitliche Abläufe, sowie Kontaktdaten für etwaige Anfragen informiert.	Umwelt- & Umweltschutz; Beteiligung		X	Vorlage des Informationsschreiben, der Einladung oder der Anwesenheitsliste
422.11	Die Vergabeunterlagen berücksichtigen den Bodenschutz ausdrücklich und geben vor, dass Böden nicht durch chemische Verunreinigungen kontaminiert werden dürfen.	Umwelt- & Umweltschutz; Bodenschutz auf der Baustelle	X		Vergabenachweis, mit Hinweisen zum Bodenschutz
422.12	Nachweise zur Kontrolle des Umgangs mit dem Bodenschutz bezgl. chem. Verunreinigungen liegen vor	Umwelt- & Umweltschutz; Bodenschutz auf der Baustelle		X	Bestätigung des Bauunternehmens, dass eine Kontrolle vorgenommen wurde
422.13	In der Ausschreibungs- bzw. Vergabeunterlagen wird gewährleistet, dass Staubeentwicklungen bei den Bauarbeiten sowie bei Verladung und Transport der Materialien durch geeignete Maßnahmen auf ein Minimum reduziert wird.	Umwelt- & Umweltschutz; Staubeentwicklung	X		Vergabenachweis, mit Hinweisen zum Staubschutz
422.14	Das Rückbaukonzept erfasst auch die durch die Baumaßnahmen selbst anfallenden Abfälle	Umwelt- & Umweltschutz; Abfallarme Baustelle		X	Auszug aus dem Rückbaukonzept, in dem Hinweise zur Vermeidung und Entsorgung der durch die Baumaßnahmen selbst anfallenden Abfälle gegeben werden.

QNG-Anforderung	<b>Rückbaumaßnahme (nur bei Komplettmodernisierung)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Planungsprozesse</b>
Indikator	<b>4.2.2 Rückbaumaßnahme (nur bei Komplettmodernisierung)</b>

Anf.Nr	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
422.15	Mithilfe von einer Erschütterungsprognose nach DIN4150 oder gleichwertig wurden bereits im Vorfeld möglicherweise zu erwartende Erschütterungsvorfälle bestimmt.	Analyse der Erschütterungsanfälligkeit	X		Leistungsnachweis des Fachunternehmens oder Unternehmererklärung
422.16	Ein Beweissicherungsverfahren vor Beginn und nach Beendigung der Baumaßnahme auf Grundlage der DIN 4150 - Erschütterungen im Bauwesen / Teil 3 Einwirkung auf bauliche Anlagen wurde zur Abgrenzung von Alt- und Neuschäden beauftragt	Analyse der Erschütterungsanfälligkeit		X	Vertrag
422.17	Für den Fall erschütterungsintensiver Arbeiten wurde ein begleitendes Erschütterungsmonitoring veranlasst	Analyse der Erschütterungsanfälligkeit		X	Leistungsnachweis des Fachunternehmens

QNG-Anforderung	<b>Rückbaumaßnahme (nur bei Komplettmodernisierung)</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Planungsprozesse</b>
Indikator	<b>4.2.2 Rückbaumaßnahme (nur bei Komplettmodernisierung)</b>

### Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 4.2.2-AA	06.05.2024	Stand DAkkS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser



# Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau - Neubau

QNG-Anforderung	<b>Schaffung von Voraussetzungen für Bewirtschaftung</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Voraussetzung für Bewirtschaftung</b>
Indikator	<b>4.3.1 Voraussetzungen für Bewirtschaftung</b>

**Beschreibung des Indikators**

Die Erstellung einer Objektdokumentation, die Aufstellung von Messkonzepten, Instandhaltungs- bzw. Wartungsplänen sowie Reinigungsplänen und die Zurverfügungstellung von Informationen für Personal & Nutzer sind wichtige Voraussetzungen für die Bewirtschaftung von Wohngebäuden. Sie ermöglichen nicht zuletzt eine Nutzung des Objektes entsprechend den Nachhaltigkeitsaspekten, nach denen es geplant und gebaut wurde. Eine Objektdokumentation dient der Zusammenstellung von Unterlagen aus Planungs-, Bau- und idealerweise Nutzungszeiten von Gebäuden. Sie dient der Optimierung von Lebenszyklusprozessen, sichert einen reibungslosen Gebäudebetrieb und bietet wichtige Informationen für spätere bauliche oder technische Änderungen. Dazu sollten vorab Pläne und Berechnungen an den tatsächlich realisierten Bauausführungsstand angepasst werden.

Die Erstellung von Messkonzepten und Instandhaltungs- bzw. Wartungsplänen umfasst die systematische Vorbereitung technischer und administrativer Maßnahmen für die Messung, Inspektion, Wartung und wenn nötig Instandsetzung von Bauteilen, Geräten bzw. Systemen, sowie die Vorhaltung notwendiger Unterlagen und Beschreibungen. Ziel sind Erhalt bzw. Wiederherstellung von Gebäuden im funktionsfähigen Zustand - zur Sicherstellung langer Lebensdauern, eines effizienten Gebäude sowie einer Reduzierung von Lebenszykluskosten.

Zweck von Handbüchern bzw. Einweisungen ist es, Personal und Mietern relevanten Informationen zu Gebäudenutzung und Betrieb der Gebäudetechnik zur Verfügung zu stellen. Sie umfassen u.a. Erläuterungen zu Haustechnik und Besonderheiten einzelner Bauteile und Komponenten, und ermöglichen, Mieteinheiten, Wohnumfeld, TGA-Räume, Anlagen und deren Steuerungsmöglichkeiten sachgerecht zu nutzen und bedienen. Die Aufstellung eines Reinigungsplanes dient der Koordination von Reinigungsmaßnahmen in Gebäuden.

**Methode**

Keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden  
3-stufige Bewertung

Das Erreichen einzelner Bewertungsstufen wird auf der Basis des Erreichens einer Anzahl von Haupt- und Zusatz-Anforderungen beurteilt. Inhalte sind die Objektdokumentation, Pläne zu Reinigung, Wartung & Instandhaltung sowie Informationen & Einweisungen für Personal & Nutzer.

<b>deutlich übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 7 weitere Zusatzanforderungen erfüllt
<b>übererfüllt</b>	Zusätzlich zur Stufe „erfüllt“ werden 5 weitere Zusatzanforderungen erfüllt
<b>erfüllt</b>	4 der 4 Hauptanforderungen sind erfüllt

**Hinweise**

(Hinweise zur Bearbeitung werden gegebenenfalls ergänzt)



QNG-Anforderung	<b>Schaffung von Voraussetzungen für Bewirtschaftung</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Voraussetzung für Bewirtschaftung</b>
Indikator	<b>4.3.1 Voraussetzungen für Bewirtschaftung</b>

	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
431.01	Eine Objektdokumentation wurde erstellt, die mind. Folgendes beinhaltet: 1. systematische Zusammenstellung zeichnerischer Darstellungen und Berechnungen zum Objekt im realisierten Zustand 2. aktualisierter Energieausweis 3. Dokumentation der eingesetzten Bauprodukte, Baustoffe und relevanten Sicherheitsdatenblätter. Sie ist so strukturiert, dass während der Lebensdauer des Gebäudes Aktualisierungen, Ergänzungen und Anpassungen vorgenommen werden können.	Objektdokumentation	X		Bestätigung des Bauherrn, dass die genannte Objektdokumentation zur Verfügung gestellt werden kann.
431.02	Die Objektdokumentation beinhaltet ein Inventarverzeichnis	Objektdokumentation		X	Inventarverzeichnis
431.03	Eine lebenszyklusbegleitende, digitale Fortschreibung der Objektdokumentation ist vertraglich gewährleistet. Dies umfasst die Dokumentationen von räumlichen und technischen Änderungen sowie von Informationen zu Wartung und Unterhalt von Komponenten und Geräten	Fortführung der Objektdokumentation		X	Bestätigung zur Fortführung
431.04	Eine wie folgt strukturierte bzw. mit Informationen belegte Objektdokumentation wird erstellt. Eine lebenszyklusbegleitende Fortführung ist gewährleistet. 1. Projektübersicht (Angaben zu Standort, Gebäudetyp, Baubeginn, Fertigstellung, Inbetriebnahme, geplante Nutzungsdauer) 2. Beteiligte (Bauherr bzw. Eigentümer, Beteiligte an Planung, Überwachung der Ausführung, Bauausführende Unternehmen ) 3. Flächen und Rauminhalte des Gebäudes (Baugrundstücks- und Bebaute Fläche, Bruttogrund-, Nettogrund- und Nutzfläche sowie Bruttorauminhalt nach DIN 277-1, Anzahl der Geschosse) 4. Nutzung (Wohnungsspiegel, Gemeinflächen, z.B. Erschließung, andere Nutzflächen etc.) 5. Baubeschreibung (mit Baukonstruktion, Technischer Ausstattung u. Außenanlagen gem. Din 276, 3.Ebene) 6. Aktueller Energieausweis 7. Kosten (Gesamt-, Herstellungskosten) 8. Dokumentation (mit: Bauzeitenplan, Vertragsdokumentation, Planungs- und Ausführungsunterlagen im realisierten Zustand, Abnahmeprotokollen und Gewährleistungsfristen, Datenblätter verwendeter Bauprodukte und Baustoffe sowie Sicherheitsdatenblätter, Technische Ausrüstung, Inventarverzeichnis, Pflege-, Instandhaltungs- und Wartungshinweisen (s. XYZ), Einweisungs- und Informationsdokumente für Mieter und Betriebspersonal (s. XYZ), Rückbau- und Recyclingkonzept (s. XYZ), Versicherungen 9. Fortschreibung in Nutzungsphase, einschließlich: – Durchgeführte Instandhaltungen, Umbauten – Digit. Monitoring(Umfang, Daten, Messpunkte etc.) – Inspektion und Wartungszyklen – Aktualisierung der Dokumentationspunkte 1-8	Objektdokumentation, mit Fortführung		X	Bestätigung des Bauherrn, dass die genannte Objektdokumentation zur Verfügung gestellt werden kann.  Auftrag an Fachunternehmen

QNG-Anforderung	<b>Schaffung von Voraussetzungen für Bewirtschaftung</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Voraussetzung für Bewirtschaftung</b>
Indikator	<b>4.3.1 Voraussetzungen für Bewirtschaftung</b>

	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
431.05	Der Wartungs- und Instandhaltungsplan beinhaltet Wartungs-, Inspektions- und Pflegeanleitungen betreffs nicht privat vermieteter Bereiche, die ausführenden Dienstleistern zur Verfügung gestellt werden können.	Wartungs- und Instandhaltungsplan	X		Auszug aus dem Wartungs- und Instandhaltungsplan
431.06	Der Wartungs- und Instandhaltungsplan beinhaltet detaillierte Wartungs-, Inspektions-, und Pflegeanleitungen, die auf einzelne Zielgruppen wie z.B. Hausmeister, Technisches Gebäudemanagement oder Nutzer zugeschnitten sind.	Wartungs- und Instandhaltungsplan		X	Auszug aus dem Wartungs- und Instandhaltungsplan
431.07	Wartungsverträge wurden mit Firmen bzw. Dienstleistern abgeschlossen wurden, die über das notwendige Fachwissen und Personal zur Durchführung der Instandhaltung bzw. Wartungspläne verfügen.	Wartungs- und Instandhaltung		X	Wartungsverträge
431.08	Das Betriebspersonal bzw. mit der Wartung beauftragten Unternehmen oder sonstige Ansprechpartner erhielten eine Einweisung, die insbesondere einen Überblick über das gebäudetechnische Gesamtkonzept sowie Anleitungen zur Bedienung der installierten haustechnischen Systeme enthält.	Einweisungen für Personal		X	Protokoll mit Anwesenheitsliste und Tagesordnung
431.09	Ein der Erfassung der Energieströme und Medien im Gebäude (Wärme, Strom, Kaltwasser, Warmwasser, Luft, Gas) dienendes Messkonzept wurde erstellt. Es wurden zugelassene Messgeräte eingebaut, deren regelmäßige Prüfungen sichergestellt sind.	Messkonzept	X		Vorlage des Dokumentes mit Markierungen
					Vertrag
431.10	Darüber hinaus ist ein digitales Monitoring mit einer systematischen Verbrauchserfassung und -auswertung sichergestellt.	Dig. Monitor.		X	Vertrag
431.11	Ein Reinigungsplan wurde erstellt, der die wesentliche Reinigungstätigkeiten, -anleitungen und -hilfsmittel, die verantwortlichen Reinigenden (Personal, gg.falls Mieter) sowie die Reinigungszyklen umfasst.	Gebäudereinigung		X	Vorlage des Reinigungsplan-Musters
431.12	Es wurde ein Mieterhandbuch bzw. Informationspaket erstellt, das wichtige Informationen bezüglich den Mieteinheiten und dem Wohnumfeld umfasst. Dies enthält mindestens folgende Informationen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wartungs- und Pflegehinweise,</li> <li>• Bedienungsanleitungen für Ausstattung</li> <li>• Informationen zum Nachhaltigkeitsverhalten, z.B.zu Energiekonzept, Energie- und Wasserspartipps,</li> <li>• Information zur Mülltrennung und Entsorgungsterminen</li> <li>• Notfallinformationen</li> <li>• Kontaktdaten der Hausverwaltung bzw. weiterführende Links, insbesondere bei Störungen etc.</li> </ul>	Informationen für Mieter	X		Vorlage des Mieterhandbuch bzw. Informationspaket
431.13	Mietern wird eine Mieter-App z.B. für Schadensmeldungen, Terminvereinbarungen, Dokumentenmanagement, Mietkontovorgänge, Bildung von Mieternetzwerke u.ä. angeboten.	Mieter-App für Nutzer		X	Link Webseite / Download-Link

QNG-Anforderung	<b>Schaffung von Voraussetzungen für Bewirtschaftung</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Voraussetzung für Bewirtschaftung</b>
Indikator	<b>4.3.1 Voraussetzungen für Bewirtschaftung</b>

	Kriterium	Aspekt	Hauptanforderungen	Zusatzanforderungen	Art des Nachweises
431.14	Es wurde eine für eine Dokumentenvorlage für ein Begehungsprotokoll erstellt, dass der Einweisung von Neumieter bei der Wohnungsübergabe dient. Folgendes wird dabei mindestens erwähnt: alle relevanten Zähler (Strom, Wasser, Heizung), Entsorgungsstelle, Möglichkeiten der energiesparenden Einflussnahme auf die Gebäudetechnik, ggf. sicherheitsrelevante Aspekte und weitere Besonderheiten des Gebäudes .	Einweisungen für Mieter		X	Vorlage des Begehungsprotokoll-Musters
431.15	Mieterhandbuch bzw. Informationspaket und die Dokumentenvorlage für das Begehungsprotokoll liegen mehrsprachig vor.	Informationen für Mieter		X	Vorlage des Mieterhandbuch bzw. Informationspaket in mindestens einer weiteren Sprache

QNG-Anforderung	<b>Schaffung von Voraussetzungen für Bewirtschaftung</b>
Hauptkriteriengruppe	<b>PROZESSQUALITÄT</b>
Kriterium	<b>Voraussetzung für Bewirtschaftung</b>
Indikator	<b>4.3.1 Voraussetzungen für Bewirtschaftung</b>

## Änderungshistorie

Version Programm / Stand Steckbrief	Datum	Änderungsumfang	Ersteller	Freigabe
NaWoh 4.0 / 4.3.1-AA	06.05.2024	Stand DAkkS-Feststellungsbescheid, Anpassung Layout	Oliver Heckmann	Ingeborg Esser