

Vorbemerkung

v.2.3 (18.10.11)

Das System zur Beschreibung und Beurteilung des Beitrages von neu zu errichtenden Mehrfamilienhäusern zu einer nachhaltigen Entwicklung wurde durch Mitglieder der Arbeitsgruppe Wohnen unter wissenschaftlicher Begleitung des Lehrstuhls für Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus (KIT) und mit Unterstützung des BMVBS erarbeitet. In der Arbeitsgruppe Wohnen sind die wesentlichen Verbände der Wohnungswirtschaft in Deutschland sowie Vertreter von Wohnungsunternehmen, Beratungsunternehmen und Forschungseinrichtungen vertreten. Die Arbeitsgruppe wurde durch Herrn Kraus (GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH) geleitet, die Koordination erfolgte durch das BBSR.

Das System dient in Verbindung mit der Darstellung der erreichten Bewertungsergebnisse und sonstigen Angaben der Information interessierter Kreise über wesentliche Merkmale und Eigenschaften neu zu errichtender Wohnbauten insbesondere im Zusammenhang mit den für die Beurteilung der Nachhaltigkeit von Wohnbauten relevanten Themen. Es soll zur Sicherung von Qualität und Transparenz im Wohnungsmarkt beitragen.

Auf der Basis der nachstehend beschriebenen Kriterien und Maßstäbe wird durch eine geeignete Organisation nach eingehender Prüfung ein entsprechendes Gütezeichen vergeben. 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.

Das System ist in folgende Kriteriengruppen gegliedert:

1. Wohnqualität (funktionale und soziale Qualität)
2. Technische Qualität
3. Ökologische Qualität
4. Ökonomische Qualität
5. Prozessqualität (Planung und Ausführung)

Das System unterscheidet in jeder Kriteriengruppe zwei Arten von Kriterien:

- a) Kriterien zur Beschreibung und Beurteilung der Erfüllung von Anforderungen¹
Für wesentliche Merkmale und Eigenschaften werden Kriterien und Bewertungsmaßstäbe definiert. Die Erfüllung der jeweiligen Mindestanforderung ist nachzuweisen. Es kann zusätzlich angegeben werden, ob die jeweilige Anforderung übererfüllt oder stark übererfüllt wird. Teil-Voraussetzung für die Vergabe des entsprechenden Gütezeichens ist die Erfüllung aller Anforderungen.
Komplexere Kriterien werden in Teilindikatoren gegliedert. Für diese ist sinngemäß je Teilindikator vorzugehen. Eine Wichtung der Teilindikatoren und die Aggregation der Teil-Bewertungsergebnisse zu einem Ergebnis für das Kriterium erfolgt nicht.
- b) Kriterien zur Beschreibung von Merkmalen, Eigenschaften oder Maßnahmen²
Für ausgewählte Merkmale, Eigenschaften oder Maßnahmen muss eine Beschreibung erfolgen. Gemäß Angaben und Anforderungen im Steckbrief und unter Beachtung der Dokumentationspflichten werden bauliche, technische oder organisatorische Lösungen beschrieben oder Vorgehensweisen erläutert. Geprüft werden Art und Umfang der Beschreibung.
Teil-Voraussetzung für die Vergabe des entsprechenden Gütezeichens ist die Beschreibung aller geforderten Sachverhalte.

¹ Diese Kriterien sind in der zweiten Stelle des Bezeichners mit „1“ gekennzeichnet.

² Diese Kriterien sind in der zweiten Stelle des Bezeichners mit „2“ gekennzeichnet

Vorbemerkung

v.2.3 (18.10.11)

Das System enthält zusätzlich zu den Kriteriengruppen folgende Teile

- A1 - Standortsituation
- A2 - Hinweise und Prognosen
- B1 - Umweltmerkmale
- B2 - Trends und Prognosen
- C1 - Objektidentifikation
- C2 - Ausgewählte Kennwerte und Merkmale
- D1 - Konzept / Strategie zu wohnungswirtschaftlichen Zielen
- D2 - Sonstige Spezifika

Bei einer zusammenfassenden Darstellung der Ergebnisse einer Beschreibung und Beurteilung neu zu errichtender Mehrfamilienhäuser sind die Teile A1 bis C2 stets voranzustellen, die Teile D1 – D2 können optional angehängt werden.

Grundsätzlicher Hinweise - Personen Zahl und PHH-Größen:

Die PHH-Größe gibt die Anzahl der Bewohner bei vorgesehener Normalbelegung (nicht tatsächlicher Belegung) an. Sie ist für die Festlegung/ Bewertung der Anzahl/ Größe von Fahrradstellplätzen, Stauraum, Freiflächen etc. wesentlich.

In erster Linie ist das Wohnungsunternehmen/ der Bauherr dafür zuständig die PHH-Größen dem Auditor bereitzustellen. Der Auditor sollte lediglich prüfen, dass keine bewusste Unterbelegung angegeben wird, die zur Verringerung gewisser Anforderungen führt.