



# Auslegung der Steckbriefe V3.1- Bewertungskriterien für Variowohnungen

NaWoh – Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau

Fassung vom 13.03.2017

Anhand der folgenden Auslegungskriterien soll die Zertifizierung nachhaltiger Wohngebäude mit Variowohnungen durch den Verein NaWoh ermöglicht werden. Das Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau "NaWoh" wird aus diesem Grund um einige Auslegungen erweitert, welche auf Variowohnungen entsprechend der Richtlinie des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit über die Vergabe von Zuwendungen für Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Variowohnungen vom 21.07.2016 angewendet werden können.

Zertifiziert werden Neubauvorhaben und Komplettmodernisierungen mit Entkernung. Darüber hinaus gibt es für Bestandsgebäude mit Variowohnungen die Möglichkeit, das NaWoh-Siegel erhalten. Hierzu sind Vorgaben zur sinngemäßen Anwendung der Steckbriefe einzuhalten (siehe Anlage 1: Sinngemäße Anwendung bei Bestandsgebäuden des Forschungsprojektes "Variowohnungen").

Der Antragstellung für das Qualitätssiegel NaWoh ist ein Pre-Check zur Anwendbarkeit der NaWoh-Kriterien beizulegen. Fragen dazu können vorab mit der NaWoh-Geschäftsstelle geklärt werden. Der Pre-Check ist auch eine Grundlage für die Fördermittelvergabe beim BBSR.

Hinweise zum Bewertungssystem:

- Während die bewertenden NaWoh-Steckbriefe ein dreistufiges Bewertungssystem haben, sind bei der Auslegung der Steckbriefe für die Zertifizierung von Variowohnungen zum Teil nur zwei Stufen anwendbar.
- Bei den beschreibenden Merkmalen wurden Ergänzungen vorgenommen.
- Die Auslegungen der Bewertungskriterien sind entweder abweichend (anstelle von ... gilt) oder additiv (zusätzlich zu ... gilt).

Alle hier nicht genannten, geänderten oder für Variowohnungen ausgesetzten Steckbriefe gelten im Original. Die Auslegungen sind ein lebendes Dokument. Eine weitere Anpassung hinsichtlich der Auslegung für Variowohnungen kann im Laufe des Forschungsprogramms erforderlich sein.

Verliehen wird ein NaWoh-Qualitätssiegel mit dem Zusatz "Variowohnungen". Das Qualitätssiegel gilt ausschließlich für die Nutzung als Variowohnung. Spätere Umnutzungen sind damit nicht zertifiziert.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Nachnutzungen, die dauerhaftes Wohnen bieten sollen und ausschließlich nordorientierte Wohneinheiten vorsehen, als nicht nachhaltig eingeschätzt werden.

|                      |   |
|----------------------|---|
| Hauptkriteriengruppe | <b>Wohnqualität</b>                       |
| Kriterium            | <b>Funktionale Qualität der Wohnungen</b> |

**Beschreibung für Variowohnungen**

Unter Variowohnungen im Sinne der Richtlinie des BMUB werden Wohnungen verstanden, die neben einem Individualraum über eine Kochgelegenheit und ein Bad/WC verfügen. Gefördert wird eine Gesamtgröße von 30 m<sup>2</sup> pro Wohnplatz, wobei eine Überschreitung der maximal geförderten Wohnfläche zulässig ist. Diese Einzelapartments sollten eine Größe von 20 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Darüber hinaus können Wohngruppen bestehend aus zwei bis höchstens vier Individualräumen mit eigenen oder gemeinsamen Sanitärbereich und einer gemeinsamen Küche mit Essbereich gebildet werden.

**Zusätzliche allgemeine Hinweise**

Bei der Berechnung der Wohnfläche ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV vom 25.11.2003, BGBl I S. 2346) anzuwenden. Gemeinschaftsräume außerhalb der Wohnung werden anteilig mit einbezogen.

**Bewertungsmaßstab**

|   |
|---|
| Teilindikator   |
| <b>1.1.1-1 Funktionalität der Wohnbereiche</b>          |
| <b>1.1.1-2 Funktionalität der Koch- und Essbereiche</b> |
| <b>1.1.1-3 Funktionalität der Sanitärbereiche</b>       |
| <b>1.1.1-4 Vorhandensein von Stau- und Trockenraum</b>  |

**Verfahren**

2-stufige Bewertung

**Anstelle von 1.1.1. -1 gilt:**

|                    | <b>Bewertungskriterien</b>  | <b>Dokumentation und Nachweis</b>   |
|--------------------|---|---|
| <b>übererfüllt</b> | <p>Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "erfüllt" gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es ist eine nutzungsneutrale Zone (Vorraum, Flur, Windfang, etc.) vorhanden.</li> <li>• Der Individualraum ist nicht nach Norden ausgerichtet.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßstabsgerechte Grundrisszeichnung</li> </ul> |
| <b>erfüllt</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die baurechtlichen Anforderungen für Aufenthaltsräume werden eingehalten (Größe, Belichtung, Belüftung etc.).</li> <li>• Der Individualraum muss min. 14 m<sup>2</sup> groß sein.</li> <li>• Der Individualraum bietet Möglichkeiten zum Studieren, Wohnen und Schlafen.</li> <li>• Der Individualraum ist kein Durchgangsbereich.</li> <li>• Ausstattung inkl. Internetzugang.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Siehe Steckbrief</li> </ul>                    |

|                      |   |
|----------------------|---|
| Hauptkriteriengruppe | <b>Wohnqualität</b>                       |
| Kriterium            | <b>Funktionale Qualität der Wohnungen</b> |

**Verfahren**                      3-stufige Bewertung

Anstelle von  
1.1.1. -2 gilt:

|                             | <b>Bewertungskriterien</b>   | <b>Dokumentation und Nachweis</b>  |
|-----------------------------|--|--|
| <b>deutlich übererfüllt</b> | <p>Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "erfüllt" gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dem Kochbereich ist ein zu öffnendes Fenster nach draußen zugeordnet, das natürliche Belichtung, Belüftung und Aussicht ermöglicht.</li> <li>• Die NaWoh-Anforderungen an die Größe der Arbeitsfläche werden erfüllt.</li> </ul> <p><b>UND</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Essbereich kann im Bedarfsfall so erweitert werden, dass er zusätzlich mind. 50 % der Personen (Normalbelegung der Wohnung) Platz bietet.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Siehe Steckbrief</li> </ul>   |
| <b>übererfüllt</b>          | <p>Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "erfüllt" gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Größe der möglichen Arbeitsfläche beträgt ab 3 PHH min. 1,2 m</li> <li>• Der Küchenbereich kann im Sinne des flexiblen Nachnutzungskonzeptes ohne großen Aufwand umgebaut bzw. angepasst werden.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachweis eines flexiblen Nachnutzungskonzeptes zeichnerisch min. 1 weitere Grundrissvariante</li> </ul> |
| <b>erfüllt</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die baurechtlichen Anforderungen für Aufenthaltsräume werden eingehalten (Größe, Belichtung, Belüftung etc.).</li> <li>• Pro Individualraum oder pro Wohngruppe ist ein Essbereich vorhanden, der angemessen dimensioniert ist, um allen Personen gemäß Normalbelegung der Wohnung Platz zu bieten (Plätze von Stühlen mit einem entsprechend großen Tisch und notwendige Bewegungsfläche).</li> <li>• Es wird für jeden Wohnplatz eine Kochmöglichkeit bereitgestellt.</li> <li>• Die Küche ist bezugsfertig hergerichtet. (Herd, Spüle, Kühlschrank).</li> <li>• Die Größe der möglichen Arbeitsfläche beträgt in Gemeinschaftsküchen, also ab 2 PHH, min. 0,6 m.</li> <li>• Für Kochbereiche in Einzelappartements bestehen keine Anforderungen an die Größe der Arbeitsfläche.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Siehe Steckbrief</li> </ul>   |

|                      |   |
|----------------------|---|
| Hauptkriteriengruppe | <b>Wohnqualität</b>                       |
|                      |   |
| Kriterium            | <b>Funktionale Qualität der Wohnungen</b> |

Anstelle von  
1.1.1. -3 gilt:

|                    | Bewertungskriterien  | Dokumentation und Nachweis   |
|--------------------|--|--|
| <b>übererfüllt</b> | <p>Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "erfüllt" gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Sanitärzelle kann im Sinne des flexiblen Nachnutzungskonzeptes ohne großen Aufwand umgebaut bzw. angepasst werden.</li> <li>Es gibt ein intelligentes System für die gemeinsame Nutzung von Waschmaschinen.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nachweis eines flexiblen Nachnutzungskonzeptes zeichnerisch min. 1 weitere Grundrissvariante</li> <li>Schriftliche Erläuterung eines Konzeptes für die gemeinsame Nutzung der Waschmaschinen</li> </ul> |

Zusätzlich zu  
1.1.1. -3 gilt:

|                |   |  |
|----------------|---|--|
| <b>erfüllt</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Bad/WC ist bezugsfertig ausgestattet. Das Angebot zur Nutzung einer Waschmaschine kann auch in gemeinschaftlich genutzten Nebenräumen erfolgen.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Steckbrief</li> </ul> |
|----------------|---|--|

Anstelle von  
1.1.1. -4 gilt:

|                    | Bewertungskriterien  | Dokumentation und Nachweis  |
|--------------------|--|---|
| <b>übererfüllt</b> | <p>Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "erfüllt" gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ein gemeinschaftlicher Stau- bzw. Trockenraum ist barrierefrei erreichbar.</li> <li>Der Stauraum wird durch die Stellmöglichkeit für die Hochschränke der Mindestmaße <math>l \times b \times h = 60 \times 60 \times 200</math> cm (darf nicht aufgeteilt werden) beschrieben und kann sich im Keller oder auch im Flur, im Bad, im Schlafzimmer (zusätzlich zum Kleiderschrank) oder in der Küche befinden.</li> <li>Soweit die jeweilige Landesbauordnung keine strengeren Vorgaben enthält, soll für jede Person mindestens ein Stauraum zur Verfügung gestellt werden.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maßstabsgerechte Grundrisszeichnung</li> </ul> |
| <b>erfüllt</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ein angemessen dimensionierter Schrankplatz von ca. <math>l \times b \times h = 120 \times 60 \times 200</math> cm ist pro Wohnplatz im Apartment vorhanden.</li> </ul> <p><b>UND</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Es gibt eine zweckbestimmte Möglichkeit zur Trocknung von Wäsche innerhalb oder außerhalb der Wohnung.</li> <li>Wenn sich eine Möglichkeit zur Lufttrocknung innerhalb des Gebäudes</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Steckbrief</li> </ul>                    |

|                      |   |
|----------------------|---|
| Hauptkriteriengruppe | <b>Wohnqualität</b>                       |
| Kriterium            | <b>Funktionale Qualität der Wohnungen</b> |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | befindet, wird ausreichende Belüftung garantiert – diese ist zu beschreiben.<br><b>Wo die Landesbauordnung höhere Anforderungen enthalten, müssen diese erfüllt werden.</b> |  |
|--|---|--|

|                      |   |
|----------------------|---|
| Hauptkriteriengruppe | <b>Wohnqualität</b>                                 |
| Kriterium            | <b>Freisitze / Außenraum bzw. Gemeinschaftszone</b> |

|  |  |
|--|--|
| <b>Beschreibung für Variowohnungen</b> | Für die Variowohnungen sollen innovative räumlich-soziale Konzepte entwickelt werden. Besondere Bedeutung kommt der Gestaltung und der Qualität gemeinschaftlich nutzbarer Flächen, multifunktionaler Gemeinschaftsräume und die Ausarbeitung innovativer Konzepte des Zusammenwohnens zu. Sind darüber hinaus hochwertige gemeinschaftlich nutzbare Außenbereiche und private Außenbereiche vorhanden, erhöht dies das Wohlbefinden der Bewohner und verbessert die Wohnqualität. Ein vorhandener privater Außenraum kann gerade in Bezug auf die Nachnutzung der Wohnplätze positiv gewertet werden. |
| <b>Zusätzliche allgemeine Hinweise</b> | Bei der Berechnung der Wohnfläche ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV vom 25.11.2003, BGBl I S. 2346) anzuwenden. Gemeinschaftsräume außerhalb der Wohnung werden anteilig mit einbezogen.   |
| <b>Verfahren</b>                       | 3- stufige Bewertung   |

Anstelle von 1.1.2. gilt:

|                             | <b>Bewertungskriterien</b>  | <b>Dokumentation und Nachweis</b>   |
|-----------------------------|---|---|
| <b>deutlich übererfüllt</b> | Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "übererfüllt" gilt: <ul style="list-style-type: none"> <li>Anforderungen an private Freisitze / Außenräume nach dem Steckbrief 1.1.2. "erfüllt" werden eingehalten.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Steckbrief</li> </ul>  |
| <b>übererfüllt</b>          | Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "erfüllt" gilt: <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinschaftlich nutzbare Außenbereiche sind vorhanden (Terrassen, Dachgärten, etc.).</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maßstabsgerechte Grundrisszeichnung</li> <li>Nachweis eines flexiblen Nutzungskonzeptes</li> </ul>                                   |
| <b>erfüllt</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei mehr als 20 Wohnplätzen sind Gemeinschaftsräume vorzuhalten (Größenordnung min. 1,2 m<sup>2</sup> pro Wohnplatz). Sie sind als Mehrzweckräume (gemeinsame Veranstaltungen, Fitness, Musik etc.) zu planen.</li> <li>Entsprechende Nebenräume (WC, Stuhllager) sind vorhanden.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>maßstabsgerechte Grundrisszeichnung mit beispielhafter Möblierung</li> <li>Nachweis eines flexiblen Raumnutzungskonzeptes</li> </ul> |

|                      |  |
|----------------------|--|
| Hauptkriteriengruppe | <b>Wohnqualität</b>                            |
| Kriterium            | <b>Barrierefreiheit – Zugang und Wohnungen</b> |

**Beschreibung für Variowohnungen** Die Variowohnungen werden für Studenten, Auszubildende und Rentner konzipiert. Es sollen Wohnungen errichtet werden, in denen altengerechtes Wohnen vorbereitet bzw. vollständig umgesetzt ist. Eine einfache und flexible Nachnutzung soll sichergestellt werden.

**Zusätzliche allgemeine Hinweise** Weitere Detailinformationen im Band 1 der BBSR- Schriftenreihe Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis, ready - vorbereitet für altersgerechtes Wohnen

**Normen und Richtlinien** Gültige Landesbauordnung  
DIN 18040- 2 Barrierefreies Bauen- Planungsgrundlagen, Teil 2: Wohnungen

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Bewertungsmaßstab</b> | Teilindikator  |
|                          | <b>1.1.3-1 Barrierefreiheit des Zugangs zum Gebäude</b>          |
|                          | <b>1.1.3-2 Barrierefreiheit des Zugangs zu Wohnungen</b>         |
|                          | <b>1.1.3-3 Grad der Barrierefreiheit innerhalb der Wohnungen</b> |

**Verfahren** 3-stufige Bewertung

Anstelle von 1.1.3. -1, -2 und -3 gilt jeweils:

|                             | <b>Bewertungskriterien</b>  | <b>Dokumentation und Nachweis</b>   |
|-----------------------------|---|---|
| <b>deutlich übererfüllt</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Umsetzung der Maßnahmen zur Vorbereitung des barrierefreien Wohnens nach dem Standard "ready-plus".</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Planerischer Nachweis und Zusammenstellung der Maßnahmen gemäß Anlage 2</li> </ul> |
| <b>übererfüllt</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Umsetzung der Maßnahmen zur Vorbereitung des barrierefreien Wohnens nach dem Standard "ready".</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Planerischer Nachweis und Zusammenstellung der Maßnahmen gemäß Anlage 2</li> </ul> |
| <b>erfüllt</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die gültige Landesbauordnung wird eingehalten. Wo keine spezifischen Anforderungen bestehen, muss eine angemessene Zahl an barrierefreien Wohnplätzen errichtet werden.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Steckbrief</li> </ul>  |



|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Hauptkriteriengruppe | <b>Wohnqualität</b> |
| Kriterium            | <b>Stellplätze</b>  |

**Beschreibung für Variowohnungen**

Die Funktionalität von Wohnungen und Gebäuden definiert sich unter anderem auch über die Bereitstellung von Stellplätzen, die klar definiert und ausgewiesen sind und nicht zu anderen Zwecken verwendet werden. Für Wohngebäude mit Variowohnungen soll auf PKW-Parkplätze ganz bzw. teilweise verzichtet werden. Dennoch darf die Funktionalität der Wohnungen bzw. der Gebäude im Aspekt der Mobilität nicht eingeschränkt werden. Aus diesem Grund ist neben der Bereitstellung von Stellplätzen für Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren ein KFZ-freies bzw. KFZ-armes Mobilitätskonzept zu entwickeln.

**Bewertungsmaßstab**

|   |
|---|
| Teilindikator   |
| <b>1.1.4-1 Stellplätze für Fahrräder</b>                |
| <b>1.1.4-2 Stellplätze für Kinderwagen / Rollatoren</b> |
| <b>1.1.4-3 Stellplätze für PKW / Mobilitätskonzept</b>  |

**Verfahren**

3- stufige Bewertung

**Anstelle von 1.1.4. -1 gilt:**

|                             | <b>Bewertungskriterien</b>   | <b>Dokumentation und Nachweis</b>                                  |
|-----------------------------|--|--|
| <b>deutlich übererfüllt</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die NaWoh-Kriterien werden erfüllt.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Steckbrief</li> </ul> |
| <b>übererfüllt</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die NaWoh-Kriterien werden erfüllt.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Steckbrief</li> </ul> |
| <b>erfüllt</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Anstatt Nummer 1 "Anzahl der Plätze" gilt: Die Anzahl der Fahrradstellplätze für Studenten entspricht der Anzahl der Wohnplätze für Studenten.</li> <li>Bei Nummer 2 "Standort und Gestaltung der Plätze" sind die NaWoh-Kriterien zu erfüllen.</li> </ul> <p>(Abweichungen sind ausführlich zu begründen.)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Steckbrief</li> </ul> |

**1.1.4. -2 Auslegung**

**Wird ausgesetzt, wenn** 100% studentische Wohnplätze geplant sind **und** wenn die Ausstattung mit Fahrradstellplätzen eine spätere Umnutzung zu Kinderwagenstellplätzen oder Rollator-Stellplätzen unter Einhaltung der allgemeinen NaWoh-Kriterien zulässt.

**Dokumentation und Nachweis**

Nachweis des Nachnutzungskonzeptes zeichnerisch durch eine weitere Grundrissvariante und schriftliche Erläuterung

**1.1.4. -3 Auslegung**

**Wird ausgesetzt.** Zur Erfüllung ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen.

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Hauptkriteriengruppe | <b>Wohnqualität</b> |
| Kriterium            | <b>Freiflächen</b>  |

**Beschreibung für Variowohnungen**

Freiflächen für die Allgemeinheit erhöhen das Wohlbefinden und verbessern die Wohnqualität. Freiflächen für Kinder und Jugendliche können für Variowohnungen vernachlässigt werden, da diese für Studierende, Auszubildende und Rentner erbaut werden.

**Bewertungsmaßstab**

|  |
|--|
| Teilindikator                                    |
| <b>1.1.5-1 Freiflächen für die Allgemeinheit</b> |
| <b>1.1.5-2 Freiflächen für Kinder</b>            |
| <b>1.1.5-3 Freiflächen für Jugendliche</b>       |

**Verfahren**

3-stufige Bewertung

**Anstelle von 1.1.5. -1 gilt:**

|                             | <b>Bewertungskriterien</b>   | <b>Dokumentation und Nachweis</b>                                  |
|-----------------------------|--|--|
| <b>deutlich übererfüllt</b> | Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "erfüllt" gilt:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>Die Freiflächen sind barrierefrei erreichbar.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Steckbrief</li> </ul> |
| <b>übererfüllt</b>          | Zusätzlich zu den Anforderungen der Bewertungsstufe "erfüllt" gilt:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>Die Freiflächen sind barrierearm erreichbar.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Steckbrief</li> </ul> |
| <b>erfüllt</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die NaWoh-Kriterien werden erfüllt.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Steckbrief</li> </ul> |

**1.1.5. -2: Wird ausgesetzt**

**1.1.5. -3: Wird ausgesetzt**

|                      |   |
|----------------------|---|
| Hauptkriteriengruppe | <b>Ökonomische Qualität</b>               |
| Kriterium            | <b>Ausgewählte Kosten im Lebenszyklus</b> |

**Beschreibung für Variowohnungen**

Eine flächensparende Bauweise, wie sie für Variowohnungen vorgesehen ist, kann einen erhöhten Installationsaufwand zur Folge haben. Die daraus resultierenden Lebenszykluskosten werden zudem durch möglicherweise höhere Instandhaltungskosten beeinflusst (z.B. wegen erschwelter Zugänglichkeit in der Nutzungsphase). Somit werden die Sonderbedingungen für dieses Bewertungskriterium ohne Nachweis zugelassen.

**Verfahren**

3-stufige Bewertung

**Anstelle von 4.1.1 gilt:**

|                             | <b>Bewertungskriterien</b>   | <b>Dokumentation und Nachweis</b>                                  |
|-----------------------------|--|--|
| <b>deutlich übererfüllt</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>1.440 €/m<sup>2</sup> BGF netto</li> </ul> Zusätzliche Angabe pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (nachrichtlich, nicht bewertet) | <ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Steckbrief</li> </ul> |
| <b>übererfüllt</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>1.750 €/m<sup>2</sup> BGF netto</li> </ul> Zusätzliche Angabe pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (nachrichtlich, nicht bewertet) | <ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Steckbrief</li> </ul> |
| <b>erfüllt</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>2.000 €/m<sup>2</sup> BGF netto</li> </ul> Zusätzliche Angabe pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (nachrichtlich, nicht bewertet) | <ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Steckbrief</li> </ul> |

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Hauptkriteriengruppe | <b>Ökonomische Qualität</b>        |
| Kriterium            | <b>Langfristige Wertstabilität</b> |

**Beschreibung für Variowohnungen**

Neben dem Anstieg (und möglicherweise späteren Abflauen) der Studierendenzahlen wächst die Nachfrage nach ähnlichen Wohnformen auch durch die steigende Anzahl an Auszubildenden in Ballungszentren, durch Rentner und anerkannte Flüchtlinge. Gebrauchte werden deshalb Variowohnungen, die flexibel nutzbar und erschwinglich sind. Die Wohnplätze dürfen für die Dauer von 10 Jahren nur Studierenden staatlicher oder staatlich anerkannter Hochschulen, Auszubildenden und in einem Umfang unter 50 % Senioren überlassen werden. Für eine langfristige Wertstabilität sollen die Wohnungen altersgerecht gestaltet sein. Eine Nachnutzung soll mit möglichst geringen Umbaumaßnahmen möglich sein und bereits im Planungsprozess einbezogen werden.

**Verfahren**

Beschreibung

**Anstelle von 4.2.1. gilt:**

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>zu beschreibende Merkmale</b> | <p><b>Nachnutzungskonzept</b></p> <p><input type="checkbox"/> ein Nachnutzungskonzept ist vorhanden und beinhaltet innovative Lösungen zu einer flexiblen Nachnutzung. (z.B. flexibel nutzbare Grundrisse, Möglichkeit der Zusammenschaltbarkeit von mehreren Wohnungen, schnelle Anpassbarkeit von Nass- und Küchenzellen, flexible Trennwände, etc.).</p> <p>Mögliche Nutzungsvarianten und die damit verbundenen Umbauarbeiten (und Kosten aus heutiger Sicht) werden dargestellt.</p> |
|                                  | <p><b>Demografischer Wandel</b></p> <p><input type="checkbox"/> Zur Berücksichtigung eines demografischen Wandels sind folgende Nach- oder Umrüstungen möglich (z.B. Entfernung einer nichttragenden Innenwand).</p>  |
|                                  | <p><b>Haustechnik</b></p> <p><input type="checkbox"/> Die Flexibilität und Anpassbarkeit der Technischen Anlagen ist zu beschreiben.</p>  |
|                                  | <p><b>Energetische Qualität</b></p> <p><input type="checkbox"/> Eine Verbesserung des energetischen Niveaus durch Nachrüstmaßnahmen ist möglich. Ein entsprechendes Konzept liegt vor.</p>  |

**Dokumentation und Nachweis**

- Beschreibung und Planungsunterlagen zur Zukunftsfähigkeit des Gebäudes

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Hauptkriteriengruppe | <b>Ökonomische Qualität</b> |
| Kriterium            | <b>Bedarfsplanung</b>       |

**Beschreibung für Variowohnungen** Die Wohnplätze dürfen für die Dauer von 10 Jahren nur Studierenden staatlicher oder staatlich anerkannter Hochschulen, Auszubildenden und in einem Umfang unter 50 % Senioren überlassen werden. Aus diesem Grund machen Variowohnungen nur in bestimmten Gebieten Sinn. Dieser Bedarf an Variowohnungen ist zusätzlich zu der Bedarfsplanung nach den NaWoh-Steckbriefen vorzuweisen.

**Verfahren** Beschreibung

**Zusätzlich zu 5.2.1. -2 gilt:**

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Z u beschreibende Merkmale</b> | <p><b>Es wurde eine Bedarfsplanung mit folgenden Themen durchgeführt:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Der Bedarf von Variowohnungen wird dargestellt.</p> |
|-----------------------------------|---|

**ANLAGE 1: Sinngemäße Anwendung bei Bestandsgebäuden des Forschungsprojektes "Variowohnungen"**

Sanierungsvorhaben im Rahmen des Forschungsprojektes "Variowohnungen" des BMUB (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) sollen eine Zertifizierungsmöglichkeit durch NaWoh erhalten. Grundsätzlich sieht NaWoh keine Siegelvergabe für Bestandsgebäude vor, welche nicht komplett modernisiert und entkernt werden. Der folgende Vorschlag bezieht sich somit ausschließlich auf Bestandsgebäude, welche im Zuge des Forschungsprojektes saniert werden.

Unter folgenden Voraussetzungen könnte eine Zertifizierung und Siegelvergabe erreicht werden:

- Die Kriterien-Steckbriefe für Nachhaltigen Wohnungsbau, kurz NaWoh, inklusive der Auslegung "Komplettmodernisierung mit Entkernung" werden im Prinzip komplett angewendet.
- Bei Schwierigkeiten, diese zu erfüllen, muss eine ausführliche und nachvollziehbare Beschreibung und Begründung der Probleme eingereicht werden.
- Darüber hinaus wird ein Lösungsvorschlag zur Auslegung der Kriterien erwartet.
- Die Lösungsvorschläge werden von der wissenschaftlichen Begleitung des Projektes bewertet.
- Der Beirat des Vereins NaWoh entscheidet über die Zustimmung.

Werden alle Kriterien erfüllt oder inklusive Begründung und Lösungsvorschlag Probleme nachvollziehbar geschildert, wird in diesen Ausnahmefällen das Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau mit dem Zusatz "Variowohnungen" vergeben.

**ANLAGE 2: Planungsgrundlagen zur Vorbereitung von altengerechten Wohnungen  
Maßnahmenkatalog**

ready kompakt:

[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ZukunftBauenFP/2017/band-05-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ZukunftBauenFP/2017/band-05-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2)

ready – vorbereitet für altengerechtes Wohnen:

[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ZukunftBauenFP/2014-16/band-01-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ZukunftBauenFP/2014-16/band-01-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2)