

## **Auslegung Komplettmodernisierung unter der Siegelvariante QNG-WG23, 06.03.2023**

Mit dem QNG-Update vom 1.1.2023 werden unter der Siegelvariante QNG-WG23\* auch Komplettmodernisierungen gefördert. Bei Beachtung dieser Auslegung können Komplettmodernisierungen auch mit dem Nachhaltigkeits-Qualitätssiegel NaWoh 3.1/QNG zertifiziert werden.

Bis auf weiteres wird hier direkt auf die genannten Definitionen und Anforderungen in den QNG-Quellen verwiesen, die zu erfüllen bzw. zu beachten sind. Die genannten, hier verlinkten Dokumente sind bezüglich der Behandlung von Komplettmodernisierungen vollumfänglich zu beachten.

NaWoh-spezifische Erläuterungen bzw. sich aus der NaWoh-Systematik ergebende ergänzende Anforderungen sind in grüner Schrift hervorgehoben.

Über die genannten QNG-Anforderungen hinaus sind die Vorgaben zu den Steckbriefen "4.1.1 Lebenszykluskosten" und "4.1.2 Werthaltigkeit der Investition (Investitionskosten / Marktwert)" zu beachten.

Alle anderen, hier nicht behandelten NaWoh 3.1 bzw. QNG-Anforderungen, müssen unabhängig von der Einstufung als Komplettmodernisierung vollumfänglich beachtet, behandelt und erfüllt werden.

[QNG ANLAGE 1 zum Handbuch des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude, Stand: 01.03.2023](#) *Stand 01.01.2023*

### **Definition von Komplettmodernisierungen**

*Auszug aus: QNG-Handbuch, Kap. 9.1.5, Stand 01.01.2023*  
[QNG Handbuch v1-2.pdf](#)

Komplettmodernisierungen sind umfassende Maßnahmen des Bauens im Bestand an der Gesamtheit eines selbstständigen Baukörpers, die gekennzeichnet sind vom Zusammenwirken der Maßnahmenarten Instandsetzungen, Modernisierungen und Umbauten. Sie zielen darauf ab, dass das Bestandsgebäude in Gänze Merkmale und Eigenschaften erhalten soll, die weitestgehend denen eines Neubaus entsprechen.

### **Merkmale von Komplettmodernisierungen**

*Zusammenfassung aus:*  
*Anhang 3.1.1 zur ANLAGE 3 Bilanzierungsregeln des QNG für Wohngebäude, Stand 01.03.2023*  
[QNG Anhang 3.1.1 zur ANLAGE 3 Bilanzierungsregeln des QNG für Wohngebäude, Stand 01.03.2023](#)

Komplettmodernisierungen müssen folgenden Merkmale aufweisen:

- Die Baumaßnahmen betreffen die Gesamtheit eines dem Altbestand zuzuordnenden, selbstständigen Baukörpers

- Die Merkmale und Eigenschaften des modernisierten Bestandsgebäudes entsprechen weitestgehend denen eines Neubaus
- Das Bestandsgebäude wird \*weitestgehend auf die statisch relevante Baukonstruktion (tragende und aussteifende Bauteile) zurückgebaut.
- Komplettmodernisierungen bezeichnen umfassende Maßnahmen des Bauens im Bestand, die grundsätzlich durch folgende, zusammenwirkende Maßnahmenarten gekennzeichnet sind:
  - Instandsetzungsmaßnahmen verfolgen das Ziel weitestgehend neubaugleicher Bauteilnutzungsdauern
  - Modernisierungsmaßnahmen verfolgen das Ziel neubaugleicher technischer Eigenschaften, Baukonstruktions- und Gebäudetechnikmerkmale
  - Umbaumaßnahmen verfolgen das Ziel, räumliche Strukturen an neue Anforderungen anzupassen
  - Maßnahmen an Innenräumen verfolgen das Ziel, die innere Gestaltung zu erneuern oder ändern

.....

### **Bilanzierungsregeln für Komplettmodernisierungen**

*Auszug aus: Anhang 3.1.1 zur ANLAGE 3 Bilanzierungsregeln des QNG für Wohngebäude, Stand 01.03..2023*

[QNG Anhang 3.1.1 zur ANLAGE 3 Bilanzierungsregeln des QNG für Wohngebäude, Stand 01.03.2023](#)

Bilanzierungsregeln und Systemgrenzen im Detail Ermittlung der Bilanzgrößen für den Teil der Baukonstruktion

Bei Komplettmodernisierungen gehen weiter genutzte Materialien und Bauteile mit Null in die Ermittlung der anteiligen Bilanzgrößen der Module A1-A3 ein. Neu eingebaute Materialien und Bauteile werden wie bei einem Neubau bilanziert. Die Effekte ausgebauter Materialien und Bauteile werden dem der Modernisierung vorausgegangenen Zyklus zugeordnet und hier nicht erfasst. Ersatz, Abfallbehandlung und Entsorgung weiter genutzter Materialien und Bauteile sind unter Berücksichtigung ihrer Restnutzungsdauer zu modellieren und zu berücksichtigen.

Vereinfacht wird dabei für den QNG-Nachweis für alle tragenden Bauteile eine Mindestrestnutzungsdauer von 50a angenommen, so dass kein Ersatz austausch zu modellieren ist."

.....

### **Zusätzliche Anforderungen bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohneinheiten**

*Auszug aus: ANLAGE 2 zum Handbuch des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude, Stand: 01.01.2023*

[QNG Handbuch Anlage-2-Systemanforderungen v1-2.pdf](#)

*Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohneinheiten müssen bei Komplettmodernisierungen folgende Anforderungen zusätzlich zu den anderen Steckbrief-Anforderungen erfüllt werden*

#### **Bestandsanalyse; Bewertung der Durchführungen**

- einer systematischen Bestandsaufnahme hinsichtlich

- Geometrie
- Baukonstruktion und Baustoffe
- technische Gebäudeausrüstung
- Bau- und Nutzungsgeschichte
- Exposition gegenüber Umwelteinwirkungen
- einer Baudiagnose
  - des Tragwerks
  - der energetischen Qualität
  - der Schadstoff-, Feuchte- und Salzbelastung

**Rückbaumaßnahmen, Bewertung der Planung und Umsetzung von Rückbaumaßnahmen im Hinblick auf:**

- Logistikkonzept
- Analyse der Erschütterungsanfälligkeit
- Berücksichtigung der Umwelt-/Umfeldbelastung
- Umgang mit Bauschutt und belasteten Materialien
- Zeitplan
- Rückbaumethoden
- Zuständigkeiten und Qualifikation der Beteiligten

.....

Vergleichbar zu anderen Anforderungen an Prozessqualität wird im Rahmen dieser beiden zusätzlichen Anforderungen lediglich bewertet, ob und in welchem Umfang eine Bestandsanalyse bzw. eine Planung und Umsetzungs-Kontrolle von Rückbaumaßnahmen durchgeführt wurden. Die Form des Nachweises betreffs der zusätzlichen Anforderungen wird b.a.w. nicht vorgegeben, muss aber die jeweils genannten Punkte umfassen.

.....

#### **4.1.1 Lebenszykluskosten**

#### **4.1.2 Werthaltigkeit der Investition**

Bei der Bearbeitung der NaWoh-Steckbriefe "4.1.1 Lebenszykluskosten" und "4.1.2 Werthaltigkeit der Investition (Investitionskosten / Marktwert)" sind folgende Punkte zu beachten:

Herstellungskosten: Es sind alle Bauteile der Neusubstanz zu berücksichtigen. Zusätzlich sind alle im Zuge der Komplettmodernisierung auftretenden Instandsetzungskosten für die weiter- und wiedergenutzte Altsubstanz in vollem Umfang als fiktive Herstellungskosten der Komplettmodernisierung zu berücksichtigen.

Die Kosten von Rückbau und Entsorgung nicht weiter genutzter Altsubstanz werden nicht berücksichtigt. Die Kosten für den Rückbau und die Entsorgung werden entsprechend der Methode bei Neubauvorhaben in den Lebenszykluskosten nicht berücksichtigt.