

Frage:

Wie klärt man die Systemgrenzen zwischen Wohnungsbau und anderen Nutzungen (z. B. Büronutzung)?

Erläuterung:

Der Bauherr strebt die Zertifizierung für die Wohnungsnutzung eines gemischt genutzten Gebäudes an. Das EG und erste OG sollen als Verwaltungssitz der Wohnungsgenossenschaft genutzt werden und die weiteren Obergeschosse für die Vermietung von Wohnungen. Die Nachhaltigkeitskriterien werden kontinuierlich und von Beginn an in der Planung berücksichtigt. Für die weitere Bearbeitung (insbesondere die Grundlagen für Lebenszykluskosten und Ökobilanz) ist es erforderlich, die Systemgrenzen zwischen Wohnungsbau und Büronutzung zu klären.

Die Frage richtet sich auf die Zulässigkeit der Herangehensweise bei Mischnutzung, sie soll allgemeingütig für das NaWoh-System geklärt werden. Weiter stellt sich die Frage, wie mit Maßnahmen zur Baufreimachung eines Grundstückes umgegangen werden soll.

Antwort:

Folgende Vorgehensweisen werden vorgeschlagen:

1. Aufteilung des Gebäudes bei Mischnutzung

- der komplette Baukörper mit Wohnungen wird der Wohnnutzung zugeordnet (hier: ab 2. OG inkl. TRH ab 2. OG und Dach) → volle Berücksichtigung bei Ökobilanz + Lebenszykluskosten
- der komplette Baukörper mit der Büronutzung wird der Nicht-Wohnnutzung zugeordnet (hier: EG und 1. OG inkl. TRH EG/ 1. OG) → keine Berücksichtigung Ökobilanz + Lebenszykluskosten
- alle eindeutig einer Nutzung zuzuordnenden Bauteile und Anlagen werden entsprechend zugeordnet (hier: Klimatechnik Büro, Nebenräume im KG für Büronutzung werden Nicht-Wohnnutzung zugeordnet, Mieterkeller werden Wohnnutzung zugeordnet)
- alle gemeinsam genutzten Bauteile werden volumengewichtet nach umbautem Raum der Wohn- bzw. Büronutzung zugeordnet (hier z. B. Gründung, Gebäudetechnik, Aufzug, TRH KG)

Bei der Anwendung der Kriteriensteckbriefe wird von einem baufreien Grundstück ausgegangen. Eventuelle Rückbaumaßnahmen alter Gründungen werden nicht berücksichtigt (z. B. in der Ökobilanz und den Lebenszykluskosten.)

2. Systemgrenze hinsichtlich des Baugrundstückes

Bei der Anwendung der Kriteriensteckbriefe wird von einem baufreien Grundstück ausgegangen. Eventuelle Rückbaumaßnahmen alter Gründungen werden nicht berücksichtigt (z. B. in der Ökobilanz und den Lebenszykluskosten).