



FAQ: QNG/NaWoh/Vario/ Wohnheime

Fragen und Antworten zu den Systemen

Stand 22.02.2024

Übersicht

| | |
|--|---------------|
| FAQs zu den QNG bzw. Nawoh-Steckbriefen..... | 2 |
| 1.1 Ablauf der QNG-Zertifizierung Stand: 08.08.2022 | 2 |
| 1.2 Steckbrief 1.1: DIN-Normen für GEG-Nachweis Stand: 08.08.2022..... | 3 |
| 1.3 Steckbrief 1.2: Gelieferte Holzprodukte Stand: 08.08.2022 | 4 |
| 1.4 Steckbrief 1.4: Barrierefreiheit Stand: 08.08.2022 | 5 |
| 1.5 Treibhausgas und Primärenergie, Stand: 21.11.2022 | 5 |
| 2.1 Wieso NaWoh Stand: 08.08.2022 | 7 |
| 2.2 Nachhaltigkeitskoordinator Stand: 08.08.2022 | 8 |
| 2.3 Konformitätsprüfer Stand: 08.08.2022 | 9 |
| 2.4 Kosten und Zeitrahmen der Zertifizierung Stand: 08.08.2022..... | 10 |
| 2.5 Abgelaufene DIN-Normen Stand: 08.08.2022..... | 11 |
| 2.6 Geeignete Gebäude und –komplexe Stand: 08.08.2022 | 12 |
| 2.7 Seniorenwohnen Stand: 08.08.2022 | 13 |
| 2.8 Steckbrief 3.1.3: Flächenversiegelung Stand: 08.08.2022 | 14 |
| 2.9 Reihenhäuser mit NaWoh-Zertifikat: Stand 13.03.2023 | 15 |
| 2.10 Zertifikat-Übergreifend geltende Nachweise: Stand 13.03.2023 | 16 |
| 2.11 Gemeinsames Zertifikat bei Grundstücksteilungen: Stand 19.02.2024..... | 17 |
| 2.12 Stellplätze außerhalb des BV-Grundstückes: Stand 13.03.2023 | 18 |
| 2.13 Spielplatz außerhalb des BV-Grundstückes: Stand 13.03.2023 | 19 |
| 2.14 Berechnung Nawoh 3.1.2 Primärenergiebedarf erneuerbar unter QNG: Stand 04.10.2023 | 20 |
| 2.15 Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung im QNG-Anhangdokument 313, Schadstoffvermeidung in Baumaterialien: Stand 04.10.2023..... | 21 |
| 2.16 Betrachtung der QNG-Anforderungen zur Barrierefreiheit über mehrere Gebäude, im Rah- men eines gemeinsamen Zertifikats: Stand 23.11.2023 | 22 |
| 2.17 Schallschutz-Anforderung im Steckbrief 2.1.1-2, Wände zwischen Aufenthaltsräumen und fremden Räumen, bei Wohnheimen: Stand 23.11.2023 | 23 |
| 2.18 Bedingungen, unter denen von der NaWoh-Regelung, dass nur Mehrfamilienhäuser ab <i>sechs</i> Wohneinheiten zertifiziert werden, abgewichen werden kann: Stand 13.12.2023 ... | 24 |
| 2.19 Bedingungen, unter denen von der Anforderung, in PHH 5-7 Wohnungen Badewanne und Dusche vorzuhalten, abgewichen werden kann: Stand 19.02.2024 | 25 |
| 2.20 Erläuterungen zu den Stellplätzen für Besucher mit Mobilitätseinschränkungen bzw. Kon- zept zur Nach-/Umrüstbarkeit (Steckbrief 1.1.4-3): Stand 22.02.2024 | 26 |
| 3 FAQs zu Wohnheimen (Auslegung Variowohnungen ungültig) | |
| 3.1 Auslegungen Variowohnungen bzw. Wohnheime: Stand 13.03.2023..... | 27 |
| 3.2 Steckbrief 1.1.2: Gemeinschaftsräume Stand: 08.08.2022 | 28 |

1 FAQs zu den QNG-Steckbriefen

1.1 Ablauf der QNG-Zertifizierung Stand: 08.08.2022

1.1.1 Ablauf nach Antragstellung Stand: 08.08.2022

Wie sieht der Ablauf der Zertifizierung nach Antragsstellung aus?

1. Zunächst wird der Eingang des Antrags bestätigt und der Anmeldeprozess ist gestartet. Dadurch sind noch keine Gebühren verbunden.
 - a. Wenn bereits der Pre-Check mitbeigelegt wurde, ist dieser Schritt abgeschlossen.
 - b. Wenn der Pre-Check noch nicht beigelegt wurde, muss dieser noch nachgereicht werden. Damit wird die Eignung des Bauvorhabens für das QNG/NaWoh Siegel geprüft. Es wird kein Planungszertifikat gefordert.
2. Nach einem erfolgreichen Pre-Check wird der Antrag angenommen und es werden 30% der Zertifizierungssumme fällig.

Das weitere Vorgehen läuft wie der reguläre NaWoh-Zertifizierungsprozess ab. Dieser ist schematisch auf der Webseite dargestellt.

1.1.2 Ablauf nach erfolgreicher Zertifizierung Stand: 08.08.2022

Wie ist der Ablauf nach der erfolgreichen Zertifizierung?

Abschließend muss NaWoh alle erfolgreichen Zertifizierungen an das BBSR übermitteln. Dies geschieht jedoch nur mit pseudonymisierten Daten. Weitere Informationen sind hierzu im QNG Handbuch nachzulesen. Besonders Kapitel 4.1.8 und 8.6.2 sowie die Anlage 4 des Handbuchs sind interessant. Alle aktuellen Informationen wie das QNG Handbuch und die entsprechenden Anlagen sind auf der Webseite „Informationsportal Nachhaltiges Bauen“ zu finden.

1.2 Steckbrief 1.1: DIN-Normen für GEG-Nachweis Stand: 08.08.2022

Darf für die Bilanzierung der Betriebsphase bei den Lebenszyklusbetrachtungen für die QNG-Steckbriefe der GEG-Nachweis auch über die DIN V 4108-6 erfolgen?

Nach Auskunft des BBSR wurden für die Benchmarkermittlungen auch Nachweise nach DIN V 4108-6 genutzt und sind somit zulässig für die Ermittlung des Energiebedarfs im Rahmen von QNG. Das BBSR wird die Formulierung auf Seite 15 von Anhang 3.1.1 zur Anlage 3 „Bilanzierungsregeln des QNG für Wohngebäude“ entsprechend ändern, so dass hier zukünftig Klarheit besteht. Die Formulierung „GEG-Berechnung nach DIN V 18599-1“ wird auf „GEG-Berechnung“ geändert. Solange beide Verfahren als Nachweis zulässig sind, dürfen Sie im QNG verwendet werden.

1.3 Steckbrief 1.2: Gelieferte Holzprodukte Stand: 08.08.2022

1.3.1 PEFC- oder FSC-Zertifikate Stand: 08.08.2022

Ist das Zertifikat an den liefernden Betrieb gebunden?

Der Steckbrief verlangt die Vorlage eines PEFC- oder FSC-Zertifikates für mindestens 50 % der verbauten Hölzer, Holzprodukte und/oder Holzwerkstoffe. Das Zertifikat ist an das gelieferte Holz gebunden, nicht an den liefernden Betrieb.

1.3.2 Keine verbauten Holzprodukte Stand: 08.08.2022

Kann das Kriterien erfüllt werden, auch wenn kein Holz verbaut wurde?

Sollten in einem Bauvorhaben nachweislich keine Hölzer, Holzprodukte und/oder Holzwerkstoffe verbaut werden (auch nicht im Ausbau durch Türen usw.), dann können auch keine Zertifikate vorgelegt werden. Insofern entfällt ein Teil des Dokumentations- und Arbeitsaufwandes für diesen Steckbrief. Das QNG-Siegel kann trotzdem erreicht werden.

1.4 Steckbrief 1.4: Barrierefreiheit Stand: 08.08.2022

1.4.1 Anwendung Forschungsbericht Stand: 08.08.2022

Wie ist der Forschungsbericht „ready kompakt“ in Bezug auf das QNG-Kriteriums „Barrierefreiheit“ anzuwenden?

Entsprechend Anlage 3 zum Handbuch des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude sind die Standards „ready besuchsgerecht“ und „ready plus“ in der Publikation „ready kompakt – Planungsgrundlagen zur Vorbereitung von altengerechten Wohnungen“ definiert (BBSR-Veröffentlichung aus der Reihe „Forschung für die Praxis, Band 5). Grundlage zur Feststellung der Erfüllung der genannten Anforderungen muss der ready-Maßnahmenkatalog dieser Publikation sein.

Der QNG-Steckbrief bezieht sich ausschließlich auf ausgewählte Kriterien des Kriterienkataloges, also z.B. A1.1 und A1.2, nicht aber A1.3 bis A1.5. Es ist daher auch nur der ready-Maßnahmenkatalog zu den genannten Kriterien zu erfüllen.

Beispiel:

Da A3 durch QNG nicht in Bezug genommen wird, ist u.a. die Anforderung „zweiter Handlauf“ für QNG nicht relevant. Natürlich kann es im Rahmen der Planung und geplanten Nutzung trotzdem sinnvoll sein, weitere Vorschläge aus dem ready-Katalog umzusetzen. Dies ist aber nicht QNG-Voraussetzung.

1.4.2 Konkretisierung des Standards „ready besuchsgerecht“ Stand: 08.08.2022

Auf welche Räume und Eingänge beziehen sich die Standards zu den Bewegungsflächen und Durchgangsbreiten?

Der QNG-Steckbrief 1.4 Barrierefreiheit verweist auf die Definition der Standards „ready besuchsgerecht“ und „ready plus“ auf die Publikation „ready kompakt – Planungsgrundlagen zur Vorbereitung von altengerechten Wohnungen“ (BBSR-Veröffentlichung aus der Reihe „Forschung für die Praxis, Band 5). Die Wohnungen sind danach „besuchsgerecht“, wenn folgende Bedingungen eingehalten sind:

- Es gibt zwar keine vollumfängliche Ausstattung der gesamten Wohnung zur DIN-gemäßen Rollstuhlgerechtigkeit, aber eine einfache bauliche Vorbereitung zum Besuch eines Rollstuhlfahrers, z.B. ausreichende Türbreiten bis zum Wohnzimmer bzw. Essplatz oder die Möglichkeit eines – wenngleich nicht DIN-gerechten – Toilettenganges.

Für den Standard „besuchsgerecht“ betreffen die geforderten Bewegungsflächen und die geforderten Türbreiten innerhalb der Wohnungen somit den Wohn- und Essbereich, ein WC / Badezimmer sowie den Flur, bei Maisonetten nur ein Geschoss (mit Fluren, WC, Wohn- und Essbereich) (QNG Kriterien A 2.5 und A 2.7).

Die Anforderung A 1.2 an stufen- und schwellenlose Erschließung bis zu den Wohnungseingangstüren und an A 4.4 Treppensteigung (max. Stufenhöhe/min. Stufenauftritt) muss für einen Weg erfüllt sein. Das schließt weitere, nicht stufen- und schwellenlose Wege oder Wege mit abweichenden Stufenhöhen/Stufenauftritt bis zur Wohnungseingangstür (z.B. 2. Rettungsweg) nicht aus.

1.5 Treibhausgas und Primärenergie, Stand: 21.11.2022

Ist es möglich, eine andere Ökobilanzierungssoftware als den eLCA Bauteileditor zu verwenden?
Werden die Ergebnisse dieser Software anerkannt?



Antwort:

Die Nutzung einer anderen Bilanzierungssoftware ist möglich, wenn eine formlose schriftliche Bestätigung des Software-Herstellers zu Beginn der Bearbeitung an den NaWoh gesandt sowie den Zertifizierungsunterlagen für die Konformitätsprüfung anbei gefügt wird.

Das Dokument muss bestätigen, dass die verwendete Ökobilanz-Software die im QNG 'Anhang 3.1.1 zur ANLAGE 3' genannten "Bilanzierungsregeln des QNG für Wohngebäude" (Link mit Datum vom 2.11.2022: Microsoft Word - QNG_GMS_311_Anlage_3_LCA_Bilanzregeln_Wohngebäude_210625.docx (nachhaltigesbauen.de)) vollumfänglich erfüllt (u.a. zu Bilanz- und Bezugsgrößen, Methode, Systemgrenzen, Datengrundlagen, Bilanzierungsregeln, Ergebnisdarstellung und Dokumentationsanforderungen).

Sollte es zu der Anlage 3.1.1 zukünftig Aktualisierungen und neue Bearbeitungsstände geben, müssen solche Bestätigungen des Software-Herstellers diesen vollumfänglich entsprechen bzw. entsprechend nachgeführt werden.



2 FAQs zu den NaWoh-Steckbriefen

2.1 Wieso NaWoh Stand: 08.08.2022

Was sind die entscheidende Vorteile von NaWoh für den Bauherrn?

NaWoh V3.1 ist ein registriertes Nachhaltigkeitsbewertungssystem für die Vergabe des QNG, welches Voraussetzung für eine Förderung von Neubauvorhaben bildet. NaWoh ist für Mehr-familienhäuser ab sechs Wohneinheiten entwickelt worden und eignet sich besonders für Bestandshalter und den bezahlbaren Wohnungsbau.

Weitere Informationen und Besonderheiten zu dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen sind als Präsentation auf der Webseite hochgeladen.



2.2 Nachhaltigkeitskoordinator Stand: 08.08.2022

2.2.1 Anforderungen an den Nachhaltigkeitskoordinator Stand: 08.08.2022

Gibt es Anforderungen an den Nachhaltigkeitskoordinator?

Der Verein NaWoh e.V. hat keine Anforderungen an den Nachhaltigkeitskoordinator. Der Nachhaltigkeitskoordinator reicht alle erforderlichen Nachweise für die Zertifizierung ein. Dieser kann ein Mitarbeiter des Bauherrn sein, ein Planer oder ein Externer. Er wird vom Bauherrn beauftragt und tritt diesem eigenverantwortlich gegenüber auf. Zur Einarbeitung stellt NaWoh eine Checkliste bereit. Der Nachhaltigkeitskoordinator ist für die erfolgreiche Zertifizierung verantwortlich.

2.2.2 Förderung der Beauftragung Stand: 08.08.2022

Wird die Beauftragung eines Nachhaltigkeitskoordinators durch die KfW gefördert?

Diesbezüglich bitte auf der Webseite der KfW nachschlagen. Dort wird dies unter dem Stichwort Baubegleitung aufgeführt.



2.3 Konformitätsprüfer Stand: 08.08.2022

2.3.1 Anforderungen an den Konformitätsprüfer Stand: 08.08.2022

Gibt es Anforderungen an einen Konformitätsprüfer?

Ein Konformitätsprüfer kann jede natürliche Person sein, die über einen berufsqualifizierenden Hochschulabschluss nachweist und mindestens einmal erfolgreich als Nachhaltigkeitskoordinator für das Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh) gearbeitet hat.

Gleichwertig zur erfolgreichen Tätigkeit als Nachhaltigkeitskoordinator für das Qualitätssiegel ist eine Zulassung in anderen Nachhaltigkeits-Zertifizierungssysteme für neue Wohngebäude als Prüfer bzw. Auditor, verbunden mit Kenntnissen der Kriterien des Qualitätssiegels Nachhaltiger Wohnungsbau. Weitere Informationen ist in der Zertifizierungsordnung zu finden.

2.3.2 Mitgliedschaft des Konformitätsprüfers im Verein Stand: 08.08.2022

Ist es verpflichtend als Konformitätsprüfer Mitglied in NaWoh zu werden?

Für die Bewerbung als Konformitätsprüfer ist es nicht verpflichtend Mitglied bei NaWoh zu werden. Die Konformitätsprüfer arbeiten unabhängig von dem Verein NaWoh e.V.

2.4 Kosten und Zeitrahmen der Zertifizierung Stand: 08.08.2022

2.4.1 Kosten Stand: 08.08.2022

Wo sind die Kosten der Zertifizierung zu finden? Was ist in diesen enthalten?

Die Kosten der reinen Zertifizierung werden in der Zertifizierungsordnung angegeben. Dort sind die Kosten in Abhängigkeit der zu realisierenden Wohneinheiten aufgeführt. Auch auf die Kosten eines Planungszertifikates wird eingegangen. Die angegebenen Kosten decken nicht die Erstellung der Unterlagen und auch nicht die ggf. höheren Kosten aufgrund Planungs-änderungen etc.

2.4.2 Zeitrahmen Stand: 08.08.2022

Wie lange dauert die Erstellung und das Prüfen der Unterlagen?

Die Erstellung der Unterlagen hängt vom Planungsstand, dem Nachhaltigkeitskoordinator und der Zulieferung der Unterlagen an diesen ab. Nach der Einreichung der Unterlagen benötigt NaWoh etwa 4 Wochen für die Prüfung. Das hängt von der Auslastung der Konformitätsprüfer und der wissenschaftlichen Aufsicht ab.

2.5 Abgelaufene DIN-Normen

Stand: 08.08.2022

Dürfen anstatt der in Steckbriefen verwiesenen Normen die aktuellen Normen angewendet werden?

Ja. Entsprechend Steckbrief 0.0.1 soll nur die jeweils neueste Ausgabe einer Norm angewendet werden, sofern sie nicht ausdrücklich mit einem Datum versehen ist. Bei Ersatz einer nationalen Norm durch eine EU-Norm bildet diese dann die neueste Fassung.

Beispiel:

Steckbrief 1.2.1 – visueller Komfort: Die DIN 5034-4 wurde zurückgezogen und durch die DIN EN 17037 ersetzt. Hier darf für die Bearbeitung des Steckbriefs somit die DIN EN 17037 angewandt werden.

2.6 Geeignete Gebäude und –komplexe Stand: 08.08.2022

2.6.1 Zertifizierung mehrerer Gebäude Stand: 08.08.2022

Ist eine gemeinsame Zertifizierung mehrerer Gebäude möglich?

Ja, unter Bedingungen:

- Vergewissern Sie sich, dass das Projekt alle Anforderungen der Auslegung 3 „Gemeinsames Zertifikat für mehrere Objekte“ erfüllt
- Markieren Sie im Zertifizierungsantrag das Kästchen „Es ist eine gemeinsame Zertifizierung mehrerer Objekte geplant“ und bestätigen Sie mit der Unterschrift unter den Zertifizierungsantrag, dass die gemeinsam zertifizierten Objekte alle Anforderungen der Auslegung 3 einhalten.

2.6.2 Zertifizierung von Gewerbeeinheiten Stand: 08.08.2022

Können auch Bauvorhaben mit Gewerbeeinheiten zertifiziert werden?

Gewerbeeinheiten können mit NaWoh nicht zertifiziert werden. Allein Wohngebäude können mit NaWoh zertifiziert werden. Für die Trennung von Wohnen und Gewerbe gibt es die Auslegung „Systemgrenze zwischen Wohnungsbau und anderen Nutzungen“.

2.6.3 Zertifizierung MFH Stand: 08.08.2022

Können auch kleinere MFH zertifiziert werden? Können ggf. zwei kleinere MFH zu einem großen MFH zusammengelegt werden?

NaWoh zertifiziert Gebäude ab 6 WE. Die aufgrund einer Auslegung möglichen Zusammenfassung von Gebäuden für ein gemeinsames Zertifikat gilt ebenfalls für Gebäude, die jeweils einzeln 6 WE erreichen. Bitte wenden Sie sich an BNK für kleinere Gebäude. Das Siegel ist vom Aufwand auf diese zugeschnitten.



2.7 – Seniorenwohnen – Stand: 08.08.2022

Welche Steckbriefe sind für Seniorenwohnungen anzuwenden?

Nach QNG ist NaWoh für Seniorenwohnen anwendbar. Dabei sollten die NaWoh- und die Variosteckbriefe verwendet werden. Das Bauvorhaben muss vorab geprüft werden, ob das Bauvorhaben die Kriterien einhalten. Änderungen an den Steckbriefen können aktuell nicht vorgenommen werden, da das NaWoh/Vario-System nur in der aktuellen Form zugelassen ist.

Diese FAQ ist mit der neuen Auslegung Wohnheime (s. Pkt. 3.1 ungültig)

2.8 Steckbrief 3.1.3: Flächenversiegelung Stand: 08.08.2022

Welche Flächen gelten als versiegelt? Wie sind diese zu berechnen

NaWoh empfiehlt folgende Handhabung unterteilt nach der Art der Vorbenutzung. Bei baulich vorher noch nicht genutzten Flächen werden hinsichtlich des Maximums von 10% Flächenversiegelung wasserundurchlässige (z.B. Pflaster mit Fugenversiegelung oder Asphalt) und teildurchlässige Flächen betrachtet. Hinsichtlich des gleichbleibenden Anteils versiegelter Flächen kann wie beim BNB verfahren werden.

Dazu sind die Auslegungen zum Steckbrief zu beachten.

2.9 Reihenhäuser mit NaWoh-Zertifikat

Stand: 13.03.2023

Unter welchen Voraussetzungen können Reihenhäuser als Gebäude im Sinne des NaWoh-Siegels gelten und mit NaWoh zertifiziert werden?

Nur Reihenhaushaus- bzw. "Townhouse"-Typen, bei denen zwar mehrgeschossige Wohneinheiten mit eigenem Eingang über alle Geschosse reichen, die dabei aber voneinander nur durch Wohnungstrennwände getrennt und genehmigungsrechtlich insgesamt als ein Gebäude behandelt werden, gelten als ein Gebäude im Sinne des NaWoh-Siegels.

Das Gebäude muss mehr als fünf solcher Wohneinheiten umfassen und auf einem gemeinsamen, unteilbaren Grundstück liegen. Die Nachweise für Stellplätze und Freiflächen müssen für alle Wohneinheiten gemeinsam erbracht werden.

2.10 Zertifikat-übergreifend geltende Nachweise

Stand: 13.03.2023

Können bei getrennt, aber gleichzeitig durch NaWoh zertifizierten Bauvorhaben Einrichtungen und entsprechende Nachweise für einzelne Steckbriefanforderungen übergreifend gelten, wenn die jeweiligen Grundstücke unmittelbar aneinandergrenzen?

Die QNG-spezifischen Nachweise für Barrierefreiheit beziehen sich explizit auf Gebäude und müssen daher innerhalb eines Zertifikats nachgewiesen werden. Eine Zertifikat-übergreifende Dienstbarkeit ist hier nicht möglich.

Bei folgenden Steckbriefen können Nachweise bei Vorlage entsprechender Erläuterungen, Begründungen und Dokumente übergreifend gelten, wenn wechselseitige, in Vertragsdokumenten verbriefte Dienstbarkeiten bzw. Grundlasten vorliegen:

- 1.1.4 Stellplätze
- 1.1.4-1 Stellplätze für Fahrräder, einschließlich Zufahrten, insofern jeweils eine direkte Zugänglichkeit gewährleistet ist
- 1.1.4-3 Stellplätze für PKW, einschließlich Zufahrten
- 1.1.5 Freiflächen
- 1.1.5-1 Freiflächen für die Allgemeinheit, insofern jeweils eine direkte Zugänglichkeit gewährleistet ist
- 1.1.5-2 Freiflächen für Kinder, insofern jeweils eine direkte Zugänglichkeit gewährleistet ist
- 1.1.5-3 Freiflächen für Jugendliche, insofern jeweils eine direkte Zugänglichkeit gewährleistet ist

Unter den gleichen Voraussetzungen können auch technische Anlagen wie gemeinsam genutzte Fernwärmeübergabezentralen oder Leitungsschnittstellen zur öffentlichen Ent- und Versorgung Zertifikats-übergreifend.

Die entsprechenden Unterlagen und Verweise auf den jeweils anderen Zertifizierungsvorgang sind in beiden Anträgen zu dokumentieren.

2.11 Gemeinsames Zertifikat bei Grundstücksteilungen

Stand: 19.02.2024

Gilt die Auslegung "Gemeinsames Zertifikat" auch, wenn das Bauvorhaben auf mehreren Flurstücken errichtet wird?

Sollte das Baufeld des Bauvorhabens sich über mehrere Flurstücke verteilen, ist ein "Gemeinsames Zertifikat", unter Einhaltung aller anderer dort genannten Anforderungen, nur dann zulässig bzw. weiterhin gültig, wenn

- alle anderen nicht von der Flurstück-Teilung betroffenen Nachhaltigkeitsanforderungen jeweils für alle Teile nach wie vor nachzuweisen sind
- die Flurstücke dem gleichen Eigentümer gehören

SOWIE

- ENTWEDER ein Veräußerungsverbot im Kaufvertrag den Verkauf eines der Flurstücke und damit eine Teilung ausschließt
- ODER wenn betreffs der von den Bewohnern aller Baukörper gemeinsam genutzten Flächen und Einrichtungen (z.B. Stellplätze, Tiefgarage, Tiefgaragenzufahrt, Spielplatz, Freiflächen für die Allgemeinheit) für alle Bewohner die dauerhafte Zugänglichkeit hierzu über wechselseitige Dienstbarkeiten bzw. Grundlasten vertraglich gesichert ist

Darauf ist bei der Inanspruchnahme der "Gemeinsames Zertifikat" Auslegung hinzuweisen. Etwaige dies betreffende Einschränkungen der KfW bei Förderungen sind hiermit ausdrücklich nicht aufgehoben.

2.12 Stellplätze außerhalb des BV-Grundstückes

Stand: 13.03.2023

Unter welchen Umständen und Voraussetzungen können Stellplätze jenseits des zertifizierten Gebäudes und dessen Grundstückes liegen und zur Erfüllung der Anforderungen herangezogen werden?

Nur Stellplätze in zumutbarer Entfernung können für solche Abweichungen in Anspruch genommen werden, und nur insofern entsprechende Dienstbarkeiten bzw. Grundlasten vertraglich gesichert sind, die Stellplätze bei Fertigstellung des zertifizierten Gebäudes hergestellt sind und sie dauerhaft unterhalten werden.

Die nachzuweisende zumutbare und sichere fußläufige Entfernung (nicht Luftlinie) der Stellplätze zum Gebäudeeingang beträgt bei:

- PKW-Stellplätzen maximal 300m
- PKW-Stellplätzen für Personen mit Mobilitätsbeschränkungen maximal 100m, auf barrierefreiem Weg
- Fahrradstellplätzen als Zielwert 50m, im begründeten Ausnahmefall maximal 100m

Schlüssige Begründungen der Notwendigkeit bzw. Unvermeidbarkeit der Auslagerung, Wegzeichnungen (nicht Luftlinien) und genannte Rechtsdokumente sind vorab abzustimmen und vorzulegen

2.13 Spielplatz außerhalb des BV-Grundstückes Stand: 13.03.2023

Unter welchen Umständen und Voraussetzungen kann auf den Nachweis von Spielplätzen auf dem Grundstück verzichtet werden?

Spielplätze sind eine wesentliche Voraussetzung für kinder- und familienfreundliche Wohnungsbauten. In dem Steckbrief können daher nur in begründeten Ausnahmefällen Abweichungen von den Anforderungen zugelassen werden.

Sollten nur Wohnungen mit bis zu zwei Zimmern im Bauvorhaben vorhanden sein, genügt der Nachweis eines in zumutbarer Entfernung gelegenen öffentlichen Spielplatzes.

Sollten Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern im Bauvorhaben vorhanden sein, bedarf es auch einer Erläuterung und eines zeichnerischen Nachweises (Lageplan), warum kein Spielplatz auf dem Grundstück selbst zu realisieren ist. Ein alleiniges Berufen auf genehmigungsrechtliche Ablösemöglichkeiten ist nicht vorgesehen.

Sofern die Notwendigkeit der Auslagerung plausibel nachgewiesen wurde, ist zu gewährleisten, dass alternativ wohnungsnah, öffentlich zugängliche Spielplätze über verkehrssichere Wege durch die Bewohner in Anspruch genommen werden können. Die zumutbare Entfernung zwischen Wohnort und öffentlichem Spielplatz darf dann maximal 400 m Fußweg (nicht Luftlinie) betragen.

Es ist nachzuweisen, dass der öffentliche Spielplatz den Anforderungen betreffs Altersgruppe und Ausstattung entspricht.

2.14 Berechnung Nawoh 3.1.2 Primärenergiebedarf erneuerbar unter QNG

Stand 04.10.2023

Inwieweit ist der 'Primärenergiebedarf erneuerbar' aus dem Nawoh-Steckbrief 3.1.2 in der Verbindung mit QNG noch zu berechnen bzw. auszuweisen?

A: Für den Fall, dass das für die LCA-Berechnungen zugelassene Programm 'Primärenergiebedarf erneuerbar' ausweist:

Da der NaWoh-Steckbrief 3.1.2 (Primärenergiebedarf erneuerbar) bei der Beschreibung der Methode auf den Steckbrief 3.1.1 (Treibhauspotenzial, aufgehoben und ersetzt durch QNG) verweist und ein identisches Berechnungsverfahren zulässt*, ist es plausibel, hierfür die unter QNG vorgesehenen Berechnungsmethoden und -werkzeuge zu verwenden. Aufgrund der mit dem QNG vorgegebenen, von NaWoh 3.1 abweichenden Berechnungsmethode ist der NaWoh-Grenzwert aufgehoben. Das Ergebnis ist aber auszuweisen

(Vorher, bei ähnlichen Anfragen habe ich hier vorgegeben, dass betreffs der zulässigen Grenzwerte und möglichen Abweichungen zu Primärenergie erneuerbar b.a.w. die Nawoh-Vorgaben gelten)

B: Für den Fall, dass das für die LCA-Berechnungen zugelassene Programm Primärenergiebedarf erneuerbar nicht ausweist, ist zu belegen, dass das verwendete Programm keinen Wert zum Primärenergiebedarf erneuerbar berechnet.

2.15 Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung im QNG-Anhangdokument 313, Schadstoffvermeidung in Baumaterialien Stand 04.10.2023

Frage: Wie und auf welchem Weg können noch vor der Konformitätsprüfung Zulassungen zur Inanspruchnahme der im QNG-Anhangdokument 313, Schadstoffvermeidung in Baumaterialien (hier unter 0.2 Anwendungsregeln, 6. Ausnahmeregelungen) eingeräumten Ausnahmeregelung beantragt werden?

Die Voraussetzungen, Anforderungen und Vorgehensweisen sind in dem genannten Dokument (Version vom 28.07.2023) wie folgt definiert:

"Ist aus technischen oder funktionalen Gründen (d. h. in Ermangelung eines funktional gleichwertigen Produktes oder einer Konstruktionsalternative, welche die Anforderungen erfüllt), eine der genannten Produkthanforderungen nicht umsetzbar, werden Ausnahmen von den Anforderungen zugelassen. Die Abweichung von den Anforderungen muss unter Angabe des Produktes, der technischen Anwendung und der eingesetzten Menge dokumentiert, mit der Zertifizierungsstelle abgestimmt und begründet werden. Produktausnahmen aus rein ästhetischen Gründen fallen nicht unter die Ausnahmeregelung."

QNG-Anhangdokument 313, Schadstoffvermeidung in Baumaterialien; 0.2 Anwendungsregeln, 6. Ausnahmeregelungen

Sofern diese Definition zum Zeitpunkt der Antragstellung noch gültig ist, kann daher im Austausch mit der NaWoh- Geschäftsstelle wie folgt vorgegangen werden. Antragsteller müssen mit einem formlosen Antrag vor der Anwendung folgendes mit plausiblen und belastbaren Dokumenten bzw. Bestätigungen einreichen und belegen:

- Nennung der zugrundeliegenden Anforderung im QNG- Anhangdokument 313
- Erläuterung der technischen oder funktionalen Gründe, dass und warum keine Konstruktionsalternative oder kein alternatives gleichwertiges Produkt zur Verfügung steht. Dazu müssen die technischen Anforderungen, die das Produkt und die konstruktive Lösung erfüllen muss, kurz beschrieben werden.
- Angabe zum Produkt und seiner technischen Anwendung
- Angaben der eingesetzten Menge (je nach Verwendung z.B. in qm, l, o. ä.)
- Bestätigung, dass das die Ausnahmeregelung nicht aus rein ästhetischen Gründen verfolgt wird.
- Nennung der jeweiligen (mit einzureichenden) Belegdokumente

Sollte die Geschäftsstelle dem Antrag zustimmen, sind dessen Zustimmung, der Antrag und die Belegdokumente bei der Einreichung den endgültigen Zertifizierungsunterlagen zur Konformitätsprüfung beizufügen und dem Konformitätsprüfer entsprechend zu erläutern.

2.16 Betrachtung der QNG-Anforderungen zur Barrierefreiheit über mehrere Gebäude, im Rahmen eines gemeinsamen Zertifikats

Stand 23.11.2023

Frage: Können die QNG-Anforderungen zu Barrierefreiheit, "bei neuerrichteten Gebäuden mit mehr als 5 Wohneinheiten für mindestens 80% der Wohneinheiten und der Gemeinschaftsflächen die Erfüllung von 7 von 8 Anforderungen (von) Ready Besuchsgeeignet" nachzuweisen, über mehrere Gebäude betrachtet werden? Wie ist im Rahmen der NaWoh-Auslegung zur Zulässigkeit eines gemeinsamen Zertifikats für mehrere Gebäude zu verstehen, dass zu Barrierefreiheit die QNG-Anforderungen "des Gebäudes" zu betrachten sind.

Das QNG-Handbuch räumt in der Version 1.2 unter 9.1. Anwendungsfälle von Bewertungssystemen ein, dass Bewertungssysteme (wie NaWoh) für Gebäudeensemble "Möglichkeiten der Anwendung" definieren dürfen. NaWoh hat für solche Fälle eine Auslegung für ein Zertifizierung mehrerer Gebäude festgelegt. Eine solche Zertifizierung wurde vom BBSR auch grundsätzlich befürwortet. In diesem Sinne können prinzipiell auch hier mehrere Gebäude unter einem Gebäude-Zertifikat zusammengefasst werden.

Maßgeblich für die Bewertung der Frage, ob die Anzahl der barrierefreien Wohnungen Gebäudeübergreifend betrachtet und nachgewiesen werden kann, ist zunächst die Anwendbarkeit und Einhaltung der Anforderungen aus der NaWoh-Auslegung zu einem gemeinsamen Zertifikat (https://nawoh.de/uploads/pdf/auslegungen/3_Gemeinsames_Zertifikat_mehrere_Gebäude.pdf)

Sollten die hier genannten Anforderungen dauerhaft gewährleistet und insbesondere eine Realteilung ausgeschlossen sein, können die den gemäß QNG-Anforderungen 80% barrierefreien Wohnungen auch Gebäudeübergreifend nachgewiesen werden. Dies muss aber mit der NaWoh-Geschäftsstelle im Vorfeld abgestimmt werden.

Auf Hinweis des BBSR kann aber eine Stückelung in Einzelgebäude zur Unterschreitung der 5 WE-Grenze je Gebäude, unterhalb der die QNG/Ready Anforderungen hierfür nicht nachzuweisen sind, *nicht* in Anspruch genommen werden. Auch wenn innerhalb eines Zertifikats Gebäude mit weniger als 5 Wohneinheiten vorhanden sind, sind diese demnach als Teil der Wohneinheiten zu betrachten, von denen insgesamt 80% barrierefrei sein müssen.

2.17 Schallschutz-Anforderung im Steckbrief 2.1.1-2, Wände zwischen Aufenthaltsräumen und fremden Räumen, bei Wohnheimen

Stand 23.11.2023

Frage: Kann im Fall von Wohnheimen (gemäß der Auslegung der Steckbriefe V 3.1- als Bewertungskriterien für Wohnheime, 13.03.2023) betreffs der Trennwände zwischen den dort definierten Individualräumen sowie Individualräumen in Einzelapartments von der Anforderung im Steckbrief 2.1.1-2 Luft- und Trittschallschutz (horizontaler Luftschallschutz (Wände) zwischen Aufenthaltsräumen und fremden Räumen R'_{w} in dB: ≥ 55) abgewichen werden?

In Anlehnung an die DIN 4109-5:2020-08 (Schallschutz im Hochbau, Teil 5: Erhöhte Anforderungen) können in einem solchen Fall ausnahmsweise die erhöhten Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung in Hotels und Beherbergungsstätten als Bezugsmaß genommen werden, demnach gilt hier R'_{w} in dB ≥ 52 .

Im Fall von Wohngruppen bzw. Wohngemeinschafts-Wohnungen umfassenden Trennwänden sind aber die Anforderungen des Steckbriefs 2.1.1-2 einzuhalten.

2.18 Bedingungen, unter denen von NaWoh-Regelung, dass nur Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten zertifiziert werden, abgewichen werden kann Stand 13.12.2023

Frage: Unter welchen Bedingungen kann von der NaWoh-Regelung, dass nur Mehrfamilienhäuser ab sechs Wohneinheiten zertifiziert werden können, abgewichen werden?

NaWoh zertifiziert unter den folgenden Bedingungen auch Gebäude mit drei bis fünf Wohneinheiten:

- Im Projekt müssen mindestens drei Wohneinheiten vorliegen. Dabei werden Einliegerwohnungen nicht als eigenständige Wohneinheiten behandelt.
- Alle NaWoh- bzw. QNG-Steckbriefe und Anforderungen müssen vollumfänglich beachtet und bearbeitet werden.
- Bei NaWoh/QNG Projekten ist auch der hierfür obligatorische Pre-Check einzureichen. Sollten hierbei aufgrund der Unterschreitung der üblichen Projektgröße von mindestens sechs Wohneinheiten offene Punkte auftauchen, behält sich NaWoh eine Klärung über eine FAQ vor. Solche können auch von Antragstellern eingereicht werden.

Diese FAQ-Regelung umfasst auch Ensemble mehrere Gebäude mit insgesamt mindestens drei Wohneinheiten, sofern folgendes in Ergänzung zu den o.g. Punkten eingehalten wird:

- Einliegerwohnungen werden nicht als eigenständige Wohneinheiten behandelt.
- Die NaWoh-Auslegung zu einem "Gemeinsamen Zertifikat für mehrere Gebäude" ist in allen Punkten einzuhalten und zu bestätigen. Voraussetzung ist u.a., dass keine Realteilung des Grundstückes vorgesehen ist. https://nawoh.de/uploads/pdf/auslegungen/3_Gemeinsames_Zertifikat_mehrere_Gebäude.pdf.
- Die NaWoh-FAQ 2.16 (Betrachtung der QNG-Anforderungen zur Barrierefreiheit über mehrere Gebäude, im Rahmen eines gemeinsamen Zertifikats; Stand 23.11.2023) ist zu beachten. Hier wird erwähnt, dass bezüglich der QNG-Regel, dass für Gebäude mit bis zu 5 Wohneinheiten das Kriterium QNG/Ready Barrierefreiheit nicht gilt, nach Maßgabe des BBSR folgendes zu beachten ist:
Eine Stückelung eines Bauvorhabens in kleine Einzelgebäude darf nicht insgesamt zur Unterschreitung der 5 Wohneinheiten-Grenze in Anspruch genommen werden, unterhalb der die QNG/Ready Barrierefreiheit- Anforderungen nicht nachzuweisen sind. Auch wenn also innerhalb eines gemeinsamen Zertifikats Gebäude mit weniger als 5 Wohneinheiten vorhanden sind, sind diese als Teil der Summe von Wohneinheiten im Gesamtbauvorhaben zu betrachten, von denen insgesamt 80% barrierefrei das Kriterium QNG/Barrierefreiheit erfüllen müssen. Nur wenn in den gemeinsam zertifizierten Gebäuden insgesamt weniger als 5 Wohneinheiten vorliegen, greift die QNG/Ready-Regel.

2.19 Bedingungen, unter denen von der Anforderung, in PHH 5-7 Wohnungen Badewanne und Dusche vorzuhalten, abgewichen werden kann Stand 19.02.2024

Frage: Kann im NaWoh-Steckbrief 1.1.1-3 Funktionalität der Sanitärbereiche von der Teilanforderung, in Wohnungen mit einer PHH-Zahl von 5-7 eine Badewanne und eine Dusche vorzuhalten, abgewichen werden, obwohl die im Steckbrief 0.0.1 generell eingeräumten "maximal 15 % der Wohneinheiten" als noch "unbedenkliche Abweichungen" überschritten wurden?

Ersatz der Badewanne mit einer Dusche

Eine ausnahmsweise Überschreitung der 15% ist nur in diesem speziellen Fall möglich, weil die Ressourcenersparnis beim Trinkwasserverbrauch und gegebenenfalls bei der Flächennutzung als höherwertig eingestuft wird.

Eine Ausstattung von 5-7 PHH-Wohneinheiten mit zwei Duschen statt Dusche und Badewanne ist mit Begründung zulässig, wenn die Ressourcenersparnis beim Trinkwasserverbrauch und bei der Flächennutzung erläutert werden.

Ausstattung mit nur einer Dusche

Eine ausnahmsweise Überschreitung der 15% ist nur in diesem speziellen Fall möglich, weil die Ressourcenersparnis beim Trinkwasserverbrauch und gegebenenfalls bei der Flächennutzung als höherwertig eingestuft wird und wenn ergänzend die Vorteile für Bezahlbares Wohnen belegt werden können.

Eine Ausstattung mit nur einer Dusche ist maximal bei einer Belegung mit 5 Personen, nicht mehr bei 6 oder 7 Personen möglich. Zusätzlich muss bzw. müssen

- die Ressourcenersparnis beim Trinkwasserverbrauch und bei der Flächennutzung erläutert werden
- die positiven Auswirkungen auf Bezahlbare(re) Wohnungsmieten bzw. Eigenerwerbskosten belegt werden
- im 2. Sanitärraum neben dem WC ein ausreichend großes Waschbecken, nicht nur ein Handwaschbecken vorgesehen werden.

2.20 Erläuterungen zu den Stellplätzen für Besucher mit Mobilitätseinschränkungen bzw. Konzept zur Nach-/Umrüstbarkeit (Steckbrief 1.1.4-3) Stand 22.02.2024

Die Stellplätze für Besucher mit Mobilitätseinschränkungen oder ein Konzept zur Nach-/Umrüstbarkeit sind in jedem Fall nachzuweisen, auch wenn in der gültigen LBO bzw. kommunalen Anforderungen keine spezifischen Anforderungen bestehen.

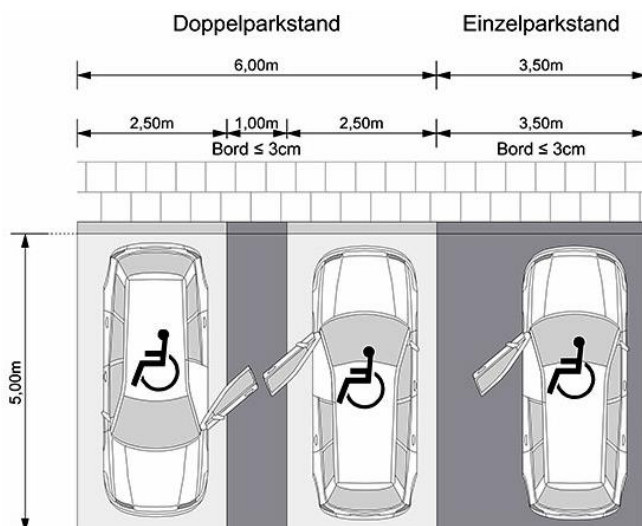
Die Absicht, die Anzahl regulärer, aber nicht erforderlicher Stellplätze zu erhöhen, rechtfertigt nicht die Inanspruchnahme von Nach-/Umrüstbarkeitskonzepten oder anderer Abweichungen betr. der Stellplätze für Besucher mit Mobilitätseinschränkungen.

Die Umsetzung des Nach-/Umrüstbarkeitskonzept darf nicht zulasten anderer Mietern zur Verfügung gestellter Anlagen etc. gehen, wie z.B Freiraum-Nutzungen oder regulären Stellplätzen für PKW und/oder Fahrrädern.

Ein Nach-/Umrüstbarkeitskonzept kann nicht über das Vorhandensein von ÖPNV-Angeboten nachgewiesen werden.

Im Einzelfall, bei entspr. Begründung (Text, Zeichnung), kann NaWoh entscheiden

- ob 'Shared Parking' Konzepte denkbar sind (Mehrfachnutzung von Stellplätzen bei entsprechender Vorhaltung von behindertengerechten) und/oder
- ob Doppelparkstände für die Besucher mit Mobilitätseinschränkungen denkbar sind, bei denen der Bewegungsfläche von zwei PKW's geteilt werden kann (siehe Diagramm unten). In beiden Fällen ist nachprüfbar zu belegen bzw. zu bestätigen, dass es keine feste Zuweisung der Stellplätze zu Wohneinheiten gibt oder geben wird bzw. sie vermietet werden.
- ob für den Fall,
 - dass Stellplatzsatzungen o.ä. generell die Stellplatzzahl beschränken bzw. der Stellplatznachweis aus Platzgründen problematisch ist und deswegen auch die Vorhaltung behindertengerechter Besucher-Stellplätze erschwert ist,
 - und dass im Freibereich nachweislich keine Flächen zur Verfügung stehen alternativ bzw. ergänzend nahegelegene behindertengerechte Parkplätze auf öffentlichen Flächen bzw. in 24-Stunden zugänglichen Parkgaragen herangezogen werden können.



© <https://nullbarriere.de/barrierefreie-pkw-stellplaetze.htm>
(19.02.2024)

3 FAQs zu Wohnheimen (Auslegung Variowohnungen ungültig)

3.1 Auslegungen Variowohnungen bzw. Wohnheime

Stand: 13.03.2023

Welche Auslegungen zu Variowohnungen bzw. Wohnheimen können verwendet werden?

Aus der Fortschreibung der NaWoh-Nachhaltigkeitszertifizierung haben sich zwei vergleichbare "Auslegungen" zu Wohnheimen und zu Vario-Wohnen entwickelt, die insbesondere bezüglich der Steckbriefe zu Wohnqualität zulässige Abweichungen von den Standard-Anforderungen definieren.

Mit dem Auslaufen des Bundesprogramms für „Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Vario-Wohnungen“ ist die gleichzeitige Fortführung von zwei Auslegungen nicht länger sinnvoll. Sie wurden daher zusammengelegt.

Die Downloads der Auslegung und weitere Informationen finden Sie unter Wohnheimen auf unserer Webseite.

Auslegung der Steckbriefe V 3.1 - als Bewertungskriterien für Wohnheime (zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmte Wohnheime für Studierende, Auszubildende, Behinderte oder andere, sowie Alten- und Pflegeheime)

3.2 Steckbrief 1.1.2: Gemeinschaftsräume ————— Stand: 08.08.2022

~~Inwieweit muss der Steckbrief 1.1.2 erfüllt werden?~~

~~Der Steckbrief 1.1.2 ist relevant und muss angewendet werden. Es gibt zu dem Steckbrief alternativ die „wissenschaftliche Expertise“, welche angewendet werden kann. In diesem gibt es keinen festen Wert für die Größe der Gemeinschaftsfläche. Gleichwohl sollte eine Orientierung an 1 bis 1,2 m² pro Wohnheimplatz erfolgen. Je größer die Abweichung, desto größer ist der Erläuterungsbedarf.~~

Diese FAQ ist mit der neuen Auslegung Wohnheime (s. Pkt. 3.1 ungültig)