

Vorbemerkung

Stand 19. April 2013 – Version 3.0

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 Hauptkriteriengruppen 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 Hauptkriteriengruppe 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 deutlich übererfüllt wird. Mindestvoraussetzung 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.
Mindestvoraussetzung 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

Stand 19. April 2013 – Version 3.0

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 bis D2 können optional angehängt werden.

Hinweise zur Personen-Haushalts-Größe (PHH-Größe):

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

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

Hinweise zur Version 3.0 der Kriteriensteckbriefe:

Die bislang auf der Website www.nawoh.de eingestellten Kriteriensteckbriefe der Version 2.3 vom 19. Oktober 2011 entsprachen dem Stand für die Anwendung in der zweiten Erprobungsphase. Sie waren noch nicht endgültig für die Vergabe des Qualitätssiegels NaWoh. Im Ergebnis der Erprobungsphase und in Abstimmung mit dem wissenschaftlichen Beirat des Vereins NaWoh wurden Anpassungen vorgenommen.

Die Version der 3.0 der Kriteriensteckbriefe enthält folgende Veränderungen gegenüber der Version 2.3:

- Einzige inhaltliche Änderung: das Kriterium "Gestalterische und städtebauliche Qualität" fiel bisher in die Kategorie "bewertendes Kriterium" und wird ab sofort zum "beschreibenden Kriterium". Die Nummer des Steckbriefes ändert sich dadurch von 1.1.6 zu 1.2.6. Als redaktionelle Folgeänderung wird Kriterium 1.1.7 zu 1.1.6.
- In einer Reihe von Steckbriefen erfolgten rein redaktionelle Änderungen, wie Beseitigung von Tippfehlern, verbesserte Formulierungen oder zusätzliche Erläuterungen. Dadurch entstehen keine Änderungen in den inhaltlichen Anforderungen an die Bewertung oder Beschreibung.
- Mit der Version 3.0 werden weitere Arbeitshilfen bereitgestellt:
 - o Eine Erläuterung zu den beschreibenden Kriterien mit Beispiel
 - o Eine Zusammenstellung der für die einzelnen Kriterien benötigten Unterlagen.