

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Qualität der Bauausführung / Messungen
Indikator	Qualität der Bauausführung / Messungen

Beschreibung des Indikators Messungen zur Qualitätskontrolle der Bauausführung dienen dazu, die in der Planung angestrebten Zielwerte zu bestätigen.

Bewertung 3-stufige Bewertung
 Beschreibung

Methode keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden
 verwendete Methode:

Beschreibung der Methode Auswertung von Ausschreibungsunterlagen und Angeboten sowie Dokumentationsunterlagen von eingesetzten Analyse- und Messverfahren.

Aufgrund der hohen Vielfalt von verschiedenen Mess- und Analyseverfahren sollen hier lediglich drei Gruppen von Verfahren unterschieden werden:

1. Verfahren zur Kontrolle der energetischen Qualität eines Gebäudes (z.B. Thermografie, Blower-Door-Test).
2. Bauakustische Messverfahren (z. B. Trittschallhammerwerk zur Überprüfung der Trittschalldämmung).
3. Sonstige Messverfahren (z.B. Schadstoffmessungen, Lichtmessungen u.a.)

Dokumente, Normen und Richtlinien

- EnEV 2009 (Energieeinsparverordnung)
- DIN EN 13829:2001 – Bestimmung der Luftdurchlässigkeit von Gebäuden - Differenzdruckverfahren
- DIN EN ISO 140-7:1998 Messung der Schalldämmung in Gebäuden und von Bauteilen Teil 7: Messung der Trittschalldämmung von Decken in Gebäuden
- DIN EN ISO 140-4:1998 Messung der Schalldämmung in Gebäuden und von Bauteilen Teil 4: Messung der Luftschalldämmung zwischen Räumen in Gebäuden

Beziehungen zu weiteren Kriterien -----

Allgemeine Hinweise zur Bewertung -----

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Qualität der Bauausführung / Messungen
Indikator	Qualität der Bauausführung / Messungen

Bewertungsstufen

deutlich übererfüllt	<p>Es erfolgt eine Messung der Luftdichtheit des Gebäudes. Zusätzlich werden zwei der folgenden Messungen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Luftschallmessung (bewertetes Schalldämmmaß der Trennwände) - Trittschallmessung (Trittschallpegel der Decken) - Thermografie - Schadstoffmessung - Lichtmessung <p>Die Ergebnisse werden umfassend beschrieben und dokumentiert.</p>
übererfüllt	<p>Es erfolgt eine Messung der Luftdichtheit des Gebäudes. Zusätzlich wird eine der folgenden Messungen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Luftschallmessung (bewertetes Schalldämmmaß der Trennwände) - Trittschallmessung (Trittschallpegel der Decken) - Thermografie - Schadstoffmessung - Lichtmessung <p>Die Ergebnisse werden umfassend beschrieben und dokumentiert.</p>
erfüllt	<p>Es wird eine der folgenden Messungen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Luftdichtheit des Gebäudes - Luftschallmessung (bewertetes Schalldämmmaß der Trennwände) - Trittschallmessung (Trittschallpegel der Decken) - Thermografie - Schadstoffmessung - Lichtmessung <p>Die Ergebnisse werden umfassend beschrieben und dokumentiert.</p>

Dokumentation und Nachweis

- Messergebnisse mit Erläuterungsbericht

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Qualität der Projektvorbereitung

Beschreibung des Steckbriefes Die Einflussmöglichkeiten auf Bauprojekte sind zu frühen Planungsphasen besonders hoch und wirken sich positiv auf Kosten, Termine, Effizienz etc. aus. Das Kriterium beschreibt die Aufgaben für eine optimale Projektvorbereitung innerhalb des Planungsstadiums.

Bewertung 3-stufige Bewertung
 Beschreibung

Zu bewertende Teilindikatoren Integrale Planung
 Bedarfsplanung

Allgemeine Hinweise zur Beschreibung

Bewertungsmaßstab

Teilindikator
5.2.1-1 Integraler Prozess
5.2.1-2 Bedarfsplanung

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Qualität der Projektvorbereitung
Indikator	1 Integraler Prozess

Beschreibung des Indikators Integrale Prozesse werden von Planungsteams erarbeitet und sind in den Planungsprozess eingegliedert.

Bewertung 3-stufige Bewertung
 Beschreibung

Methode keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden
 verwendete Methode:

Beschreibung der Methode Beschreibung - Deklaration gemäß Checkliste.

Dokumente, Normen und Richtlinien -----

Beziehungen zu weiteren Kriterien

- 2.2.7 Rückbaubarkeit / Recyclingfreundlichkeit
- 5.2.2 Dokumentation

Allgemeine Hinweise zur Beschreibung -----

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Qualität der Projektvorbereitung
Indikator	1 Integraler Prozess

Anforderung an die Beschreibung

zu beschreibende Merkmale	<input type="checkbox"/> Es besteht ein „Integrales Planungsteam“ aus mindestens drei Fachleuten unterschiedlicher Disziplinen, nämlich <input type="checkbox"/> Einer dieser Fachleute kann Erfahrungen in der Koordination von integralen Planungsteams nachweisen. <input type="checkbox"/> Weniger Fachleute bilden das integrale Planungsteam, aber drei unterschiedliche Disziplinen werden durch die Qualifikation der einzelnen Fachleute abgedeckt, nämlich <input type="checkbox"/> Zusätzlich kann mindestens ein Mitglied des integralen Planungsteams eine Ausbildung in nachhaltigem Planen nachweisen. <input type="checkbox"/> Die Koordination des Teams (z.B.: Architekt, Statiker, Haustechniker, Landschaftsplaner) hat <input type="checkbox"/> In allen Planungsstufen werden verschiedene Konzepte zur Nachhaltigkeit integriert: <input type="checkbox"/> Energiekonzept <input type="checkbox"/> Konzept zur Unterstützung der Umbaubarkeit <input type="checkbox"/> Rückbaubarkeit und Recyclingfreundlichkeit <input type="checkbox"/> Konzept zur Sicherung der Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit <input type="checkbox"/> landschaftsökologisches Konzept <input type="checkbox"/> Wasserkonzept <input type="checkbox"/> abfallwirtschaftliches Konzept <input type="checkbox"/> Tageslichtoptimierung <input type="checkbox"/> Nachweis über regelmäßigen Austausch innerhalb des Planungsteams
----------------------------------	---

Dokumentation und Nachweis

- Konzept, Zusammensetzung und Verantwortungsbereiche des Planungsteams
- Nachweis der Qualifikation der Fachleute
- vertragliche Vereinbarungen oder vergleichbar
- Nachweis der Kommunikation (regelmäßige Teammeetings), Dokumentation der interdisziplinären Entscheidungsfindung
- Dokumentation der Konzepte zur Nachhaltigkeit

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Qualität der Projektvorbereitung
Indikator	2 Bedarfsplanung

Beschreibung des Indikators	Die Bedarfsplanung ist ein Prozess, in dem Bedürfnisse, Ziele und einschränkende Gegebenheiten des Bauherrn ermittelt und analysiert werden und in einem Bedarfsplan zusammengeführt werden. Prinzipiell wird dieser Prozess für Projekte jeglicher Größe durchgeführt.
Bewertung	<input type="checkbox"/> 3-stufige Bewertung <input checked="" type="checkbox"/> Beschreibung
Methode	<input checked="" type="checkbox"/> keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden <input type="checkbox"/> verwendete Methode:
Beschreibung der Methode	Beschreibung - Deklaration gemäß Checkliste.
Dokumente, Normen und Richtlinien	<ul style="list-style-type: none"> • DIN 18205:1996 Bedarfsplanung im Bauwesen
Beziehungen zu weiteren Kriterien	-----
Allgemeine Hinweise zur Beschreibung	-----

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Qualität der Projektvorbereitung
Indikator	2 Bedarfsplanung

Anforderung an die Beschreibung

zu beschreibende Merkmale	<p>Es wurde eine Bedarfsbeschreibung mit folgenden Themen durchgeführt (zutreffendes Ankreuzen):</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Hauptziele des Projekts <input type="checkbox"/> Größe <input type="checkbox"/> Qualität <input type="checkbox"/> Finanzrahmen <input type="checkbox"/> Zeitrahmen <input type="checkbox"/> gegenwärtiger Planungsstand des Projektes <input type="checkbox"/> zukünftige Veränderungen <input type="checkbox"/> Prioritäten (Wertschöpfung, Zeit, Kosten, Qualität) <input type="checkbox"/> Grundstück und Umgebung <input type="checkbox"/> Gebäude als Ganzes (Abmessungen, Volumen, etc.) <input type="checkbox"/> Barrierefreiheit <input type="checkbox"/> Einzelräume (Eigenschaften der Räume, Beziehungen zu anderen Räumen) <input type="checkbox"/> Beteiligte (Bauherr, Planer, Gutachter, etc.) <input type="checkbox"/> Gesetze, Normen, Vorschriften <input type="checkbox"/> Partizipation (Nutzerbeteiligung) <input type="checkbox"/> Wirkungen auf Nutzer und Umwelt <p style="text-align: right;">siehe Anlage 1</p>
----------------------------------	---

Dokumentation und Nachweis

- Vorlage der Bedarfsbeschreibung oder Bedarfsplanung unter Bezugnahme der inhaltlichen Anforderungen der jeweiligen Stufe

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Qualität der Projektvorbereitung
Indikator	2 Bedarfsplanung

Anlage 1

Beispielhafte Auswahl der Kriterieninhalte:

- | | |
|--|--|
| 1. Bedarfs-
beschreibung | <ul style="list-style-type: none">• Hauptziele des Projekts• Aufgaben des Bedarfsplans• Größe• Qualität• Finanzrahmen• Zeitrahmen• gegenwärtiger Planungsstand des Projekts• zukünftige Veränderungen |
| 2. Prioritäten | <ul style="list-style-type: none">• Wertschöpfung• Zeit• Kosten• Qualität |
| 3. Grundstück und
Umgebung | <ul style="list-style-type: none">• Zugang• Verkehr• Parken |
| 4. Die Beteiligten | <ul style="list-style-type: none">• der Bauherr• Bewohner bzw. Nutzer• Projektmanager und Verwalter• Berater für die Bedarfsplanung• Planer• Gutachter• andere Berater• Baufirmen |
| 5. Gesetze, Normen
und Vorschriften | <ul style="list-style-type: none">• übergeordnete Planung• rechtliche Einschränkungen für Gebäude• Nutzungsverordnungen• Baugesetzgebung und -vorschriften, Richtwerte, Normen• Umweltgesetzgebung und -vorschriften, Richtwerte |
| 6. Partizipation | <ul style="list-style-type: none">• Nutzerbeteiligung• Öffentlichkeitsbeteiligung |

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Qualität der Projektvorbereitung
Indikator	2 Bedarfsplanung

- | | |
|---|---|
| 7. Wirkungen auf Nutzer bzw. auf die Öffentlichkeit | <ul style="list-style-type: none"> • Angemessenheit von Räumen und Systemen • Sicherheit • Komfort • Gesundheit • Ästhetik • Erscheinung |
| 8. Wirkungen auf die Umwelt | <ul style="list-style-type: none"> • Ökologie • Kontrolle unerwünschter Wirkungen |
| 9. Das Gebäude als Ganzes | <ul style="list-style-type: none"> • Eigenschaften des Baukörpers • Abmessungen • Volumen • Zahl der Stockwerke • Bauabschnitte • Energie • Flexibilität für zukünftige Nutzungen |
| 10. Barrierefreiheit | <ul style="list-style-type: none"> • Behindertengerechter Zugang, Ausstattung |
| 11. Einzelräume | <ul style="list-style-type: none"> • Raumbedarfsplan mit qualitativen Bedarfsanforderungen als Anforderungsraumbuch. Das anzustrebende Flächenverhältnis von NF zu BGF ist als Planungsvorgabe auf Grund von Orientierungswerten anzugeben. • An die einzelnen Räume sind mind. Anforderungen hinsichtlich folgender Merkmale zu definieren: <ul style="list-style-type: none"> ○ Räumliche Veränderbarkeit ○ Raumhöhe /Licht ○ Beleuchtung ○ Raumklima ○ Oberflächen ○ Belastungen von Decken |

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Dokumentation

Beschreibung des Steckbriefes Die Bestandsdokumentation einschließlich Produktdokumentation trägt zur Vereinfachung kommender Prozesse im Lebenszyklus einer Immobilie bei und kann auch wichtige Informationen für spätere Umbau- oder Rückbaumaßnahmen liefern.

Bewertung 3-stufige Bewertung
 Beschreibung

Zu bewertende Teilindikatoren Objektdokumentation
 Produktdokumentation

Allgemeine Hinweise zur Beschreibung

Bewertungsmaßstab

Teilindikator
5.2.2-1 Objektdokumentation
5.2.2-2 Produktdokumentation

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Dokumentation
Indikator	1 Objektdokumentation

Beschreibung des Indikators Die Objektdokumentation in der Projektvorbereitungsphase liefert wichtige Informationen für spätere Umbau- oder Rückbaumaßnahmen.

Bewertung 3-stufige Bewertung
 Beschreibung #####

Methode keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden
 verwendete Methode:

Beschreibung der Methode Beschreibung - Deklaration gemäß Checkliste.

Dokumente, Normen und Richtlinien

- HOAI – 2009, Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure
- Leitfaden Nachhaltiges Bauen, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung – BMVBS, Berlin 2011, <http://www.nachhaltigesbauen.de/leitfaeden-und-arbeitshilfen/leitfaden-nachhaltiges-bauen.html>

Beziehungen zu weiteren Kriterien -----

Allgemeine Hinweise zur Beschreibung -----

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Dokumentation
Indikator	1 Objektdokumentation

Anforderung an die Beschreibung

<p>zu beschreibende Merkmale</p>	<p><input type="checkbox"/> Die Objektdokumentation umfasst die Leistungen entsprechend der Leistungsphase 9 der HOAI – 2009 (zutreffendes ankreuzen):</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Dokument zur Projektbegehung <input type="checkbox"/> Mängelfeststellung und Dokumentation der Mängelbeseitigung <input type="checkbox"/> systematische Zusammenstellung der zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts <input type="checkbox"/> Erstellen von aktualisierten Bestandsplänen <input type="checkbox"/> Aufstellen von Ausrüstungs- und Inventarverzeichnissen <input type="checkbox"/> Erstellen von Pflege- und Wartungshinweisen <p>folgende Sonderleistungen erfolgten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> zeichnerische Pläne für die Möglichkeit der Nachrüstung <input type="checkbox"/> Detailzeichnungen von Sonderlösungen (wenn vorhanden) <input type="checkbox"/> Verkehrssicherungskonzept <input type="checkbox"/> aktualisierter Energieausweis <p><input type="checkbox"/> Die Dokumente / wesentlichen Unterlagen sind für den Bauherren während der Bauphase zugänglich (auch für kleine Bauträgerprojekte / private Bauherren).</p> <p>Dokumentennummern:</p> <p>.....</p>
---	--

Dokumentation und Nachweis

- Bestätigung über Beauftragung für Leistungen nach Leistungsphase 9 der HOAI
- Umfang der Objektdokumentation unter Berücksichtigung der inhaltlichen Anforderungen des Steckbriefes
- Dokument mit Vorlagen für weitere Pflege dieser Dokumente

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Dokumentation
Indikator	2 Produktdokumentation

Beschreibung des Indikators Die Bestandsdokumentation wichtiger Produktdaten (Materialien, Hilfsstoffe) trägt zur Vereinfachung kommender Prozesse im Lebenszyklus einer Immobilie bei.

Bewertung 3-stufige Bewertung
 Beschreibung

Methode keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden
 verwendete Methode:

Beschreibung der Methode Beschreibung - Deklaration gemäß Checkliste.

Dokumente, Normen und Richtlinien -----

Beziehungen zu weiteren Kriterien

- 5.2.5 Voraussetzungen für Bewirtschaftung/ Messkonzept
- 5.2.6 Reinigung und Instandhaltung

Allgemeine Hinweise zur Beschreibung -----

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Dokumentation
Indikator	2 Produktdokumentation

Anforderung an die Beschreibung

zu beschreibende Merkmale	<input type="checkbox"/> Es wurde eine Produktdokumentation erstellt - wie folgt (zutreffendes ankreuzen): <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Dokumentation der verwendeten Baustoffe und -produkte sowie Vorlage der Sicherheitsdatenblätter <input type="checkbox"/> Beschreibung des Einbaus der verwendeten Baustoffe und -produkte zur Vermeidung von Ausführungsfehlern beispielsweise aufgrund der Bauabfolge (z. B. fehlender Putz hinter Versorgungsleitungen in Raumecken etc...) <input type="checkbox"/> Die Dokumente / wesentlichen Unterlagen sind für den Bauherren während der Bauphase zugänglich (auch für kleine Bauträgerprojekte / private Bauherren) Dokumentennummern:
----------------------------------	---

Dokumentation und Nachweis

- Dokumentation der eingesetzten Bauprodukte, Baustoffe
- Vorlage aller relevanten Sicherheitsdatenblätter
- ggf. Vorlage des Gebäudehandbuchs

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Übergabe / Einweisung

Beschreibung des Steckbriefes Eine Umfassende Einweisung des Personals einerseits und der Endnutzer / Mieter andererseits ist entscheidend, um die Vorteile eines nachhaltigen Gebäudes in der Nutzungsphase zu erhalten.

Bewertung 3-stufige Bewertung
 Beschreibung

Zu bewertende Teilindikatoren Einweisung Personal
 Bereitstellung von Informationen für Nutzer

Allgemeine Hinweise zur Beschreibung

Bewertungsmaßstab	Teilindikator
	5.2.3-1 Einweisung Personal
	5.2.3-2 Bereitstellung von Informationen für Nutzer

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Übergabe / Einweisung
Indikator	1 Einweisung Personal

Beschreibung des Indikators Eine Einweisung des Personals enthält alle relevanten Informationen zum Betrieb der gesamten Gebäudetechnik.

Bewertung 3-stufige Bewertung
 Beschreibung

Methode keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden
 verwendete Methode:

Beschreibung der Methode Beschreibung - Deklaration gemäß Checkliste.

Dokumente, Normen und Richtlinien -----

Beziehungen zu weiteren Kriterien -----

Allgemeine Hinweise zur Beschreibung -----

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Übergabe / Einweisung
Indikator	1 Einweisung Personal

Anforderung an die Beschreibung

zu beschreibende Merkmale	<input type="checkbox"/> Das Betriebspersonal oder die mit der Wartung beauftragten Unternehmen oder sonstige Ansprechpartner erhielten eine Einweisung, die insbesondere einen Überblick über das gebäudetechnische Gesamtkonzept sowie die Anleitung zur Bedienung des Heizsystems enthielt. Datum:..... <input type="checkbox"/> Die Dokumentation der Wartungs- und Pflegehinweise wurde übergeben. Datum:..... Dokumentenbezeichnungen:..... <input type="checkbox"/> ggf. zusätzlich: vertraglich vorgesehene weitere Schulung des Personals nach 3 Monaten Betrieb zwecks Überprüfung des Verständnisses und Klärung etwaiger Fragen
----------------------------------	--

Dokumentation und Nachweis

- Dokumentation der Wartungs- und Pflegehinweise
- ggf. Protokoll und Bestätigung der Einweisung durch Unterschrift

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Übergabe / Einweisung
Indikator	2 Bereitstellung von Informationen für Nutzer

Beschreibung des Indikators Dem Mieter werden alle relevanten Informationen bezüglich der Mieteinheit und dessen Umfelds in schriftlicher Form ausgehändigt.

Bewertung 3-stufige Bewertung
 Beschreibung

Methode keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden
 verwendete Methode:

Beschreibung der Methode Beschreibung - Deklaration gemäß Checkliste.

Dokumente, Normen und Richtlinien -----

Beziehungen zu weiteren Kriterien -----

Allgemeine Hinweise zur Beschreibung -----

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Übergabe / Einweisung
Indikator	2 Bereitstellung von Informationen für Nutzer

Anforderung an die Beschreibung

zu beschreibende Merkmale	<p><input type="checkbox"/> Ein Informationspaket wird zusammengestellt, das jedem Mieter bei Erst- oder Neuvermietung übergeben wird. Es sollte ggf. mehrsprachig sein.</p> <p>Das Informationspaket enthält Folgendes (zutreffendes bitte ankreuzen):</p> <p><input type="checkbox"/> Erläuterung des Nachhaltigkeitskonzepts</p> <p><input type="checkbox"/> Erläuterung des Energiekonzepts mit relevanten Bedienungsanweisungen, Wartungs- und Pflegehinweisen und Energiespartipps (auch hinsichtlich der eigenen Geräte des Nutzers)</p> <p><input type="checkbox"/> ggf. Infos zu erneuerbaren Energiesystemen</p> <p><input type="checkbox"/> ggf. Hinweise zu Regenwasseranlagen o.ä., generelle Wasserspartipps</p> <p><input type="checkbox"/> Information zur Mülltrennung und zu kommunalen Müllabfuhrregelungen, sowie Hinweise zur Müllvermeidung</p> <p><input type="checkbox"/> Notfallinformationen</p> <p><input type="checkbox"/> weiterführende Links</p> <p><input type="checkbox"/> Das Informationspaket wird persönlich übergeben. Die wichtigsten Punkte werden erläutert und es findet ein Begehung statt, bei der mindestens Folgendes aufgezeigt wird:</p> <p><input type="checkbox"/> alle relevanten Zähler (Strom, Wasser, Heizung)</p> <p><input type="checkbox"/> Müllplatz</p> <p><input type="checkbox"/> Möglichkeiten der energiesparenden Einflussnahme auf die Gebäudetechnik</p> <p><input type="checkbox"/> ggf. sicherheitsrelevante Aspekte</p> <p><input type="checkbox"/> weitere Besonderheiten des Gebäudes</p> <p>Das Informationspaket liegt in folgenden Sprachen vor:</p> <p>.....</p>
----------------------------------	---

Dokumentation und Nachweis

- Vorlage des Informationspakets für Mieter
- ggf. Konzept und Erläuterung zu Informationsveranstaltungen

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Inbetriebnahme / Einregulierung
Indikator	Inbetriebnahme / Einregulierung

Beschreibung des Indikators Durch die Einregulierung werden sämtliche Funktionen und Leistungen der haustechnischen Anlagen geprüft und eingestellt.

Bewertung 3-stufige Bewertung
 Beschreibung

Methode keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden
 verwendete Methode:

Beschreibung der Methode Beschreibung - Deklaration gemäß Checkliste.

Dokumente, Normen und Richtlinien -----

Beziehungen zu weiteren Kriterien -----

Allgemeine Hinweise zur Beschreibung -----

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Inbetriebnahme / Einregulierung
Indikator	Inbetriebnahme / Einregulierung

Anforderung an die Beschreibung

<p>zu beschreibende Merkmale</p>	<p><input type="checkbox"/> Alle Anlagenteile wurden durch die Ausführungsbetriebe einer Funktionsprüfung unterzogen. Art, Umfang und Ergebnis der Funktionsprüfungen wurde in den jeweiligen Übergabeprotokollen dokumentiert. Das Heizungssystem sowie alle anderen haustechnischen Anlagen wurden einreguliert (Heizungssystem: hydraulischer Abgleich).</p> <p>Die folgenden Anlagenteile wurden überprüft:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><input type="checkbox"/> Es wurde eine systematische Inbetriebnahme mit anschließender Einregulierung und Betriebsoptimierung durchgeführt bzw. für die ersten 14 Monate der Nutzungszeit vertraglich vereinbart. Eine vollständige Dokumentation liegt vor bzw. ist vertraglich vereinbart.</p> <p>Liste der Dokumente/ Verträge:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><input type="checkbox"/> Zusätzlich erfolgte eine Funktions- und Leistungsprüfung durch unabhängige Dritte zur Feststellung der Einhaltung der durch den Auftraggeber vorgegebenen Parameter in der Nutzung. Ein Konzept für die Überführung der Inbetriebnahme in einen Prozess der kontinuierlichen Überprüfung und Optimierung liegt vor.</p> <p>Durchgeführte Überprüfungen durch Dritte:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
---	--

Dokumentation und Nachweis

- Übergabeprotokolle mit Angabe der verantwortlichen Fachfirmen
- ggf. Dokumentationsunterlagen für den vereinbarten Zeitraum

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Voraussetzung für Bewirtschaftung
Indikator	Messkonzept

Beschreibung des Indikators Ein Messkonzept dient der messtechnischen Erfassung der Energieströme im Gebäude.

Bewertung 3-stufige Bewertung
 Beschreibung

Methode keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden
 verwendete Methode:

Beschreibung der Methode Beschreibung - Deklaration gemäß Checkliste.

Dokumente, Normen und Richtlinien

- BetrKV (2003)
- HeizkostenV (2009)

Beziehungen zu weiteren Kriterien -----

Allgemeine Hinweise zur Beschreibung -----

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Voraussetzung für Bewirtschaftung
Indikator	Messkonzept

Anforderung an die Beschreibung

<p>zu beschreibende Merkmale</p>	<p><input type="checkbox"/> Ein Mess- und Monitoringkonzept ist vorhanden. – Bezeichnung des Dokuments: </p> <p>Das Konzept betrifft :</p> <p><input type="checkbox"/> Kälte <input type="checkbox"/> Wärme <input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Kaltwasser <input type="checkbox"/> Warmwasser <input type="checkbox"/> Luft <input type="checkbox"/> Gas</p> <p>Im Detail erfüllt das Konzept die folgenden Anforderungen (bitte ankreuzen):</p> <p><input type="checkbox"/> Die Vorgaben bezüglich der Verbrauchserfassung laut Heizkostenverordnung und Betriebskostenverordnung sind vollständig erfüllt. <input type="checkbox"/> Lage und Zuordnung der Zähler wurde dokumentiert – Bezeichnung des Dokuments: </p> <p><input type="checkbox"/> Art und Umfang der Datenerfassung und des Datenmanagements wurden definiert. <input type="checkbox"/> Heizenergieverbräuche in gemeinschaftlichen Bereichen werden durch entsprechende Zähler erfasst. <input type="checkbox"/> Gemeinschaftliche Stromverbräuche für Beleuchtung und Heizungspumpen werden jeweils erfasst. <input type="checkbox"/> Durch den Einsatz von Smart Metering (für Strom) kann der Mieter seinen laufenden Verbrauch selbst überwachen. <input type="checkbox"/> Die Verbräuche der einzelnen Wohneinheiten werden unter Beachtung des Datenschutzes an zentraler Stelle zur Auswertung und externen Ablesung zusammengeführt. <input type="checkbox"/> Für die Auswertung und Datenpflege verantwortlichen Personen wurden festgelegt, nämlich:..... <input type="checkbox"/> Es gibt ein grundsätzliches Konzept zur zentralen Erfassung der jährlichen Energie- und Wasserverbräuche (z.B. Werte aus externen Ablesungen/ Rechnungen), um entsprechende Vergleiche mit Vorjahren anstellen zu können und größere Unregelmäßigkeiten erkennen zu können. <input type="checkbox"/> Das Mess- und Monitoringkonzept wurde mit dem Ziel erstellt und umgesetzt, dass eine begleitende intensive Überwachung aller verbrauchsrelevanten, technischen Anlagen erfolgen kann, um unter Beachtung des Datenschutzes ggf. auch Mieter auf auffallend hohe Verbräuche hinweisen zu können.</p> <p style="text-align: right;">siehe Anlage 1</p>
---	--

Dokumentation und Nachweis

- Vorlage des Mess- und Monitoringkonzepts
- Erläuterung der technischen Umsetzung

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Voraussetzung für Bewirtschaftung
Indikator	Messkonzept

ANLAGE 1

Das Messkonzept beinhaltet folgendes:

- Einbau von Messgeräten, die den gültigen Normen entsprechen und zugelassen sind
- systematische Verbrauchserfassung und -auswertung
- Überwachungsaufgaben
- gültig für alle Energieformen (Kälte, Wärme, Strom, Wasser, Luft, Gas)
- Festlegung von Art und Umfang der Datenerfassung und des Datenmanagements
- Festlegung der für die Auswertung und Datenpflege sowie den Datenschutz verantwortlichen Personen

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Reinigungs-/ Wartungs-/ Instandhaltungsplan
Indikator	Reinigungs-/ Wartungs-/ Instandhaltungsplan

Beschreibung des Indikators

Die Aufstellung eines Reinigungs- und Instandhaltungsplanes dient der Festhaltung und Koordination der einzelnen Maßnahmen zur Wartung, Inspektion, Instandsetzung, Verbesserung und Reinigung von Bauteilen, Geräten oder Teilsystemen.

Unter der Instandhaltung wird die Kombination von geeigneten Maßnahmen des Managements sowie technischer und administrativer Maßnahmen zur Erhaltung des funktions-fähigen Zustandes oder der Rückführung in diesen verstanden (s. Anlage 1).

Bewertung

- 3-stufige Bewertung
- Beschreibung

Methode

- keine allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden
- verwendete Methode:

Beschreibung der Methode

Beschreibung - Deklaration gemäß Checkliste.

Dokumente, Normen und Richtlinien

- DIN 31051:2012 Grundlagen der Instandhaltung
- DIN EN 13306:2010 Begriffe der Instandhaltung

Beziehungen zu weiteren Kriterien

Allgemeine Hinweise zur Beschreibung

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Reinigungs-/ Wartungs-/ Instandhaltungsplan
Indikator	Reinigungs-/ Wartungs-/ Instandhaltungsplan

Anforderung an die Beschreibung

<p>zu beschreibende Merkmale</p>	<p><input type="checkbox"/> Ein Instandhaltungsplan mit folgenden Bestandteilen muss vorliegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Wartungsplan zur Darstellung von Maßnahmen zur Verzögerung der Abnutzung <input type="checkbox"/> Planung der Inspektionsmaßnahmen zur Feststellung und Beurteilung des Istzustandes, zur Bestimmung der Ursachen der Abnutzung und zur Ableitung der notwendigen Konsequenzen <input type="checkbox"/> Planung von Instandsetzungsmaßnahmen zur Rückführung einer Betrachtungseinheit in den funktionsfähigen Zustand <input type="checkbox"/> Planung von Verbesserungsmaßnahmen zur Steigerung der Funktionssicherheit <p><input type="checkbox"/> Für die Aufrechterhaltung von Reinheit, Hygiene und Sicherheit wurde ein Reinigungsplan erstellt, der folgendes umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> wesentliche Tätigkeiten <input type="checkbox"/> Verfahren <input type="checkbox"/> Hilfsmittel <input type="checkbox"/> Zeitplanung (Zyklen) <p>Die Pläne sind dabei für die einzelne Zielgruppen zugeschnitten, nämlich</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Hausmeister / Technisches Gebäudemanagement <input type="checkbox"/> Nutzer <input type="checkbox"/> Reinigungsfirma <p>Dokumentenbezeichnung: </p>
---	---

**Dokumentation
und Nachweis**

- Reinigungs- und Instandhaltungsplan

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Reinigungs-/ Wartungs-/ Instandhaltungsplan
Indikator	Reinigungs-/ Wartungs-/ Instandhaltungsplan

ANLAGE 1

Unterteilung der Instandhaltung in die verschiedenen Grundmaßnahmen nach DIN 31051:2012

Instandhaltung			
Grundmaßnahmen			
Wartung	Inspektion	Instandsetzung	Verbesserung
Ziele			
Verzögerung des Abbaus des vorhandenen Abnutzungsvorrats zur Funktionserfüllung	<ul style="list-style-type: none"> • Feststellung und Beurteilung des Istzustandes • Bestimmung der Ursachen der Abnutzung • Ableitung notwendiger Konsequenzen für die künftige Nutzung 	Rückführung in den funktionsfähigen Zustand	Steigerung der Funktionssicherheit