

Bewertungshandbuch

August 2009

WohnwertBarometer

Erfassungs- und Bewertungssystem nachhaltiger Wohnqualität

Ein Forschungsprojekt des BBR

Technische Universität Darmstadt | FB Architektur
Fachgebiet Entwerfen und Energieeffizientes Bauen [ee]
Prof. M. Hegger

In Kooperation mit
Pirelli RE
Technische Universität Darmstadt | FB Informatik
Fachgebiet Datenbanken und Verteilte Systeme [dvs]
4wd media



Herausgeber:

Prof. Manfred Hegger
Dipl.-Ing. Katrin Spitzner
Dipl.-Ing. Sebastian El khouli
Dipl.-Ing. Michael Keller
Cand.-arch. Nikola Mahal
Dipl.-Ing. Joost Hartwig

Fachbereich Architektur
Fachgebiet Entwerfen und Energieeffizientes Bauen
Prof. Manfred Hegger
El-Lissitzky-Straße 1 | D-64287 Darmstadt
tel +49 [0]6151 16-20 46
fax +49 [0]6151 16-52 47

Inhalt

<i>1</i>	<i>Kurzbeschreibung Methodik und Bewertung mit dem WWB</i>	
1.1	Methodik des Wohnwertbarometers	4
1.2	Begriffsdefinitionen	5
1.3	Objektunterlagen für die Bewertung	7
1.4	Normen und Vorschriften für die Bewertung	7
1.5	Haushaltsgröße bestimmen	8
1.6	PHH-Tabelle	10
1.7	Bewerten im Bestand	11
1.8	Systematisch Bewerten	11
<i>2</i>	<i>Themen - Kriterien - Aspekte</i>	13
2.1	Kriterienübersicht thematisch geordnet	14
2.2	Bewertungsaspekte nach Aktionsradien geordnet	17
2.2.2	Aktionsradius Standort	17
2.2.3	Aktionsradius Haus/Umfeld	45
2.2.4	Aktionsradius Wohnung	101
2.2.5	Aktionsradius Prozess	137
<i>3</i>	<i>Anhang</i>	149
3.1	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WF)	150
3.2	Baualtersklassen / Gebäudetypologien nach IWU	152
3.3	Beispiele Abgestufte Öffentlichkeitsgrade (Aspekt 9a) und Privater Freiraum (8f)	155
3.4	Beispielbewertungen	159
3.5	Möblierungschablone	173

Kurzbeschreibung Methodik und Bewertung beim WWB

Methodik des (WWB) Wohnwertbarometers

Für die Beurteilung wird mit dem WWB die Wohnqualität einer Wohnung, des Wohnhauses bzw. des Wohnumfeldes und des Wohnstandortes ermittelt. Dabei müssen Wohnungen generelle Rahmenbedingungen erfüllen: Planungs- und Bauvorschriften, Normen sowie Bedürfnisse Behinderter und Betagter. Weiter gelten minimale Nettowohnflächen und Anforderungen an die Grundausstattung der Wohnungen. Zur vergleichenden Beurteilung werden die Wohnungen nach einer theoretisch möglichen maximalen Belegung – d.h. nach der Anzahl Personen pro Haushalt (PHH) – eingestuft. Die Bestimmung der Wohnqualität erfolgt nach 43 Kriterien, die jeweils mit Hilfe verschiedener Beurteilungsaspekte bewertet werden und aufgeteilt sind in 4 Aktionsradien: AR W (Wohnung), AR H (Haus/Umfeld), AR S (Standort) und AR P (Prozess). Jeder Aspekt wird mit Noten von 1 (Unterer Grenzwert) bis 5 (Optimum im Bestand) beurteilt. Die gewichteten und addierten Einzelresultate ergeben, dividiert durch das Totalgewicht der Kriterien, die ermittelte Wohnqualität.

Aufwand der Bewertung mit dem WWB

Der Aufwand für die Bewertung eines Projektes ist sehr unterschiedlich und abhängig von mehreren Faktoren:

- Vorhandenen Datenlage
- Größe des Objektes
- Komplexität des Projektes (Anzahl Wohnungstypen, Heterogenität der Bebauung)
- Routine des Bewerbers

Als Richtwert sollte mit folgendem Zeitaufwand gerechnet werden:

- Kleines Projekt (max. 30 WE oder nicht mehr als 5 Wohnungstypen, Gute Datenlage): 8 - 12 Arbeitsstunden
- Mittleres Projekt (max. 60 WE oder mehr als 10 Wohnungstypen, Gute Datenlage): 8 - 16 Arbeitsstunden
- Großes Projekt (Große Wohnanlage mit über 60 WE und einer großen Anzahl verschiedener Wohnungstypen): 12 - 24 Arbeitsstunden

Der angegebene Zeitaufwand bezieht sich ausschließlich auf die für die Bewertung benötigte Zeit und bezieht den Aufwand für die Beschaffung der notwendigen Unterlagen oder eine ggf. nötige Anreise zu dem zu bewertenden Objekt nicht mit ein. Eine Begehung vor Ort von ca. 2 bis 4 std. ist jeweils mit eingerechnet.

Bei einem realistischen Stundenlohn für eine(n) SachbearbeiterIn mit fundierten Vorkenntnissen von 50 Euro ergeben sich damit für die Bewertung einer WE mit dem WWB ungefähre Kosten zwischen 16 Euro/WE (60 WE/16 Std Aufwand) und 60 Euro/WE (10 WE/12 Std Aufwand).

WWB: Wohnwert-Barometer (1.0) zum Beurteilen und Vergleichen. Mit dem WWB wird die Nachhaltige Wohnqualität einer Wohnung (AR W), des Wohnhauses bzw. der Wohnanlage (AR H) und des Wohnstandortes (AR S) ermittelt.

Begriffsdefinitionen

PHH: Personen-Haushalt (PHH) als Maßeinheit für eine maximale, noch angemessene Belegung einer Wohnung. Erfasst werden 1- bis 8-PHH-Wohnungen und Studios. Größere Wohnungen werden in der WWB-Beurteilung als Besonderheiten (s. S. 14) behandelt. Die PHH-Größe ist NICHT mit der effektiven Personenbelegung der Wohnung gleichzusetzen.

F_w: Die Flächeneffizienz Wohnung (*F_w*) ist das Verhältnis aus Wohnfläche einer Wohnung (*WF*) und ihrem Personen-Haushalt PHH ($F_w = WF/PHH$) und stellt für das Wohnwertbarometer die Bezugsgröße für Energie- und Ressourcenverbräuche auf dem Aktionsradius Wohnung (AR W) dar. Dadurch können Bedarfe und Verbräuche der Gebäude in Beziehung gesetzt werden zur Flächeneffizienz der Wohnung. Je kleiner *F_w*, desto höher ist die Flächeneffizienz und desto mehr Personen bietet die Wohnung angemessenen Wohnraum auf gleicher Fläche.

FH: Die Flächeneffizienz Haus (*FH*) ist das Verhältnis der Summe aller Wohnflächen (*WF*) eines Hauses und der Summe der Personen-Haushalt PHH eines Hauses [$FH = \sum WF / \sum PHH = (WF_1 + WF_2 + WF_3 + \dots + WF_n) / (PHH_1 + PHH_2 + PHH_3 + \dots + PHH_n)$] und stellt für das Wohnwertbarometer die Bezugsgröße für Energie- und Ressourcenverbräuche auf dem Aktionsradius Haus/Umfeld (AR H) dar. Dadurch können Bedarfe und Verbräuche der Gebäude in Beziehung gesetzt werden zur Flächeneffizienz eines Gebäudes. Je kleiner *FH*, desto höher ist die Flächeneffizienz und desto mehr Personen bietet das Gebäude angemessenen Wohnraum auf gleicher Fläche. Als „Haus“ wird die im Energiepass definierte Gebäudeeinheit bezeichnet, damit Verbräuche und Bedarfe aus dem Energiepass für die Berechnung angesetzt werden können.

AR W: Aktionsradius Wohnung: Bereich der privaten Wohnung (Innen- und Außenräume).

AR H: Aktionsradius Haus/Umfeld: Gesamtanlage der Bauten und der Umgebung innerhalb der eigenen Grundstücksgrenzen.

AR S: Aktionsradius Standort: Standort mit der näheren und weiteren Umgebung außerhalb der eigenen Grundstücksgrenzen .

WF: Entspricht grundsätzlich der Wohnfläche nach WoFIV und ist die Summe der Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören. Eingeschlossen sind die Grundflächen von Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen, Fuß-, Sockel- und Schrammleisten, fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen, freiliegenden Installationen, Einbaumöbeln und nicht ortsgebundenen, versetz-

baren Raumteilern. Nicht eingeschlossen sind Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt, Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze, Türnischen und Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind, sowie Außenbereiche wie Balkone, Loggien, Terrassen. Bei der Anrechnung der Grundflächengelten folgende Regeln: Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig, von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte, von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte, von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte *anzurechnen*.

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Aufenthaltsräume: Zimmer, Wohnraum (gemeinsamer Aufenthaltsbereich) und Essplatz (Essbereich) sind Aufenthaltsräume. Diese sind natürlich belichtet, belüftet und beheizt. Kontrollierte Wohnungslüftungen (Komfortlüftungen) sind möglich. Zusammengefasst bilden diese Räume den Aufenthaltsbereich der Wohnung.

Erschließungsfläche: Fläche eines 90 cm breiten Bereiches zur internen Erschließung der einzelnen Räume und Zimmer in einer Wohnung.

Raum: Jeder Bereich in der Wohnung, unabhängig davon, ob natürlich belichtet, belüftet, beheizt, offen oder abschließbar.

Zimmer: Abschließbarer Aufenthaltsraum.

Studio: Ein-Raum-Wohnung mit eigener Kochnische und eigenem Sanitärraum (Dusche, WC, Waschbecken).

Separate Zimmer: Alle nicht einer einzelnen Wohnung zugeteilten Zimmer gehören zum Gemeinschaftsbereich der Wohnanlage.

Für die Beurteilung eines bestehenden oder projektierten Wohnobjektes und die Ermittlung eines Gebrauchswertes sind Unterlagen notwendig, die in der Regel für den Bauantrag bereitgestellt werden. Zusätzlich sind Angaben über den Wohnstandort und die Erstellungs-, Grundstücks- bzw. Unterhalts- und Mietkosten erforderlich. Eine detaillierte Aufstellung der für die Bewertung benötigten Angabe befindet sich im Anhang.

Objektunterlagen für die Bewertung

Beurteilung des Standortes (AR S)

Kartenausschnitte im Maßstab 1:25 000 mit Eintrag der Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel (ÖPNV), der Einkaufsmöglichkeiten, der Bildungs- und Kulturstätten, der sozialen Dienste, der Erholungsorte sowie der Fahrrad- und Wanderwege. Für die ÖPNV-Verbindungen sind die Fahrfrequenzen zwischen 6.00 und 23.00 Uhr maßgebend. Darüber hinaus sind Angaben zur Mischung von Wohn- und Eigentumsformen im Quartier notwendig.

Beurteilung der Wohnungen (AR W) und des Hauses / des Umfeldes (AR H)

Situationsplan im Maßstab 1:500 und Pläne 1:100 (Grundrisse, Schnitte, Fassaden) des Wohngebäudes mit sämtlichen Wohnungen und den gemeinsamen Einrichtungen. In den Plänen müssen Raumbezeichnungen, Raummaße, Flächeninhalte, Wand- und Deckenstärken sowie das Tragsystem ersichtlich sein. Zusätzlich soll eine Grundmöblierung – insbesondere Küchenelemente und Sanitärapparate – eingetragen sein, woraus hervorgeht, dass die Wohnungen in allen Teilen der jeweiligen PHH-Größe angemessen sind. Weiter ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Maßstab 1:200 oder 1:500 mit Erschließung, Bepflanzung, Außenbeleuchtung sowie Bezeichnung der Nutzungen notwendig. Nicht vorhandene Planunterlagen zum Außenraum und von Fassaden können teilweise durch aktuelle Fotos der Situation vor Ort ersetzt werden.

Planungs-, Bauvorschriften und Normen

Bei der Beurteilung von Wohnbauten nach dem WWB sind Rahmenbedingungen einzuhalten. Wichtige Anforderungen an die Bauvorhaben sind in den entsprechenden DIN-Normen, Bundes- und Landesbauordnungen sowie in den lokalen Gestaltungssatzungen und Bebauungsplänen geregelt. Damit ist in vielen Teilbereichen bereits ein angemessener Wohnstandard gesichert. Für die Wohnraumförderung des Bundes sind die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen maßgebend.

Normen und Vorschriften für die Bewertung

Mindestmaße für den Erschließungsbereich

Die in der DIN 18025-2 als unumgänglich bezeichneten Forderungen müssen für alle neuen und zu sanierenden Wohnungen berücksichtigt werden: Korridore sind mindestens 120 cm breit, Kehrplätze für Rollstühle vor Türen in den Wohnungen mindestens 120 x 120 cm und Türöffnungen im Licht mindestens 80 cm breit zu projektieren. Im Treppenhaus betragen die Maße für einen Kehrplatz 150 x 150 cm. Eine Liftkabine soll mindestens 110 x 140 cm und die Zugangstüre dazu 90 cm messen. Werden die Forderungen bei Bestandsbauten nicht eingehalten, kommt es bei der Bewertung des entsprechenden Kriteriums zu einer Abwertung.

Mindestmaße für den Sanitärbereich

Die minimalen Abmessungen des Sanitärzimmers (Badewanne/WC/Wasch-

becken) variieren von 170 x 240 bis 180 x 225 cm (4 m² Fläche). Die Dusche hat minimale Abmessungen von 165 x 180 cm (3 m² Fläche). Ein separates WC braucht in einer Geschosswohnung nicht unbedingt behindertengerecht zu sein. In einer mehrgeschossigen Wohnung muss ein separates WC beschränkt behindertengerecht (120 x 180 cm) sein, sofern es nicht auf dem gleichen Geschoss wie der erste Sanitärraum liegt.

Haushaltsgröße bestimmen

Personenzahl und Personen-Haushalte (PHH)

Zur vergleichenden Beurteilung unterschiedlicher Wohnungen erfolgt eine Einstufung nach der Größe. Dabei wird die maximale mögliche Anzahl Personen bestimmt, die unter angemessenen Bedingungen eine Wohnung als Personen-Haushalt (PHH) bewohnen kann. Die effektive Belegung der Wohnung ist jedoch nicht von der PHH-Einstufung abhängig. Zur Bestimmung der PHH-Größe sind die Nettowohnfläche, die Anzahl von Zimmern für eine oder zwei Personen und die Grundausstattung der Wohnung sowie die Fläche und die Möblierbarkeit der Nutzungsbereiche maßgebend.

Um der Bewertung im Bestand gerecht zu werden, gibt es bei Bestandsbauten ein Streichresultat, das heißt es werden hier nur die 5 besten der 6 Teilbereiche zur Einstufung heran gezogen. Der schlechteste der 5 ausgewählten Teilbereiche ist dann für die Bestimmung der PHH-Größe ausschlaggebend. Unbedingt notwendig ist jedoch das Vorhandensein von ausreichend Ein- oder Zwei-Personen-Zimmern nach den oben genannten Vorgaben zur Erreichung der entsprechenden PHH-Größe.

Teilbereiche

Nettowohnfläche
Größe Essbereich
Größe Kochbereich
Größe Abstellbereich
Größe und Ausstattung Sanitärbereich
Größe privater Außenbereich

Nettowohnfläche und Grundausstattung

Die minimalen Nettowohnflächen und die Grundausstattungen der Nutzungsbereiche sind in der Tabelle dargestellt und nachfolgend näher beschrieben.

Zimmer für eine Person und für zwei Personen

Zimmer mit einer Nettowohnfläche ab 10 m² (ab 8 m² wenn die Voraussetzungen die Wohnraumförderbestimmungen (WFB) – spätere Zusammenlegbarkeit oder unvertretbar hohe Kosten – gegeben sind) werden für eine Person, Zimmer ab 14 m² für zwei Personen gerechnet. Zimmer müssen jedoch IMMER mindestens in einer Variante möbliert werden können. Entscheidend dafür sind die Stellmöglichkeiten für Betten (siehe auch UK „Möblierbarkeit der Individualbereiche“). Ist eine zweckmäßige Möblierung in einem 1-Personen-Zimmer nicht möglich, wird die Fläche zwar angerechnet, das Zimmer jedoch für die PHH-Einstufung nicht mitgezählt. Mindestens ein 2-Personen-Zimmer in einer Wohnung muss mit einem Doppelbett möbliert werden können.

Gemeinsamer Aufenthaltsbereich

Ein Raum oder Zimmer von mindestens 12 m² Nettowohnfläche wird in

der Wohnung für einen gemeinsamen Aufenthaltsbereich reserviert. Darin nicht eingeschlossen ist die Fläche für den Essbereich. Die Räume für den gemeinsamen Aufenthalt und für den Essbereich sind zur Bestimmung der PHH-Größe nicht anrechenbar.

Ess-, Koch-, Abstell- und Sanitärbereich

Jede Wohnung setzt sich aus verschiedenen Bereichen zusammen. Die Rahmenbedingungen und die Grundausstattung müssen für Neubauten in jedem einzelnen Bereich erfüllt sein und der ermittelten PHH-Größe entsprechen (siehe Tabelle). Der Essbereich kann dort platziert werden, wo die entsprechende natürlich belichtete, belüftete und beheizte Fläche zusätzlich vorhanden ist: z.B. neben dem Koch-, im Aufenthalts- oder in einer Nische im Erschließungsbereich.

Mindestmaße für den Kochbereich

Der Kochbereich soll natürlich belichtet und belüftet werden. Vor jedem Küchenelement braucht es eine Bedienungsfläche von 120 cm. Die Grundausstattung der Küchen erfordert den Platz für einen Zwei-Personen-Tisch oder eine Öffnung von mindestens 90 cm Breite zu einem anderen Raum.

Erschließungsbereich

Sämtliche Bereiche – ausgenommen Außenbereiche – müssen mit einem 90 cm breiten Erschließungsstreifen erschlossen sein (siehe Beispiele im Anhang). Befindet sich nur ein Nutzungsbereich in einem Raum, endet der Streifen beim Raumzugang. Sind Nutzungsbereiche zusammengelegt – z.B. Wohn- und Essbereich – muss der Erschließungsstreifen an alle Bereiche herangeführt werden. Für die Beurteilung dürfen durch andere Nutzungen bereits belegte Flächen nicht doppelt beansprucht werden.

Außenbereich

In einem Neubau muss jeder Wohnung ein direkt zugänglicher Außenbereich, wie ein Balkon, eine Terrasse oder ein Garten mit einer minimalen Tiefe von 140 cm zugeordnet sein (siehe Tabelle). Ausgenommen sind Wohnungen, bei denen aus gesetzlichen Gründen kein Außenbereich möglich ist. Bei einer Erneuerung von bestehenden Wohnbauten sind direkt aus der Wohnung zugängliche Außenbereiche wenn möglich ebenfalls zu schaffen.

Mehrfachnutzung und Nutzungsneutralität

Die in den Plänen eingezeichnete Grundmöblierung kann nur einen von mehreren Nutzungsvorschlägen darstellen. Je vielfältiger die Nutzungsvarianten, desto besser wird die Wohnung (AR W) beurteilt. Gleiches gilt für das Haus / das Umfeld (AR H). Das heißt: Mit dem WWB werden Möglichkeiten der Mehrfachnutzung höher bewertet, sei dies bei der Gestaltung und Nutzung der gemeinschaftlichen Zimmer und Räume oder der Außenräume.

Waschküchen und Trocknungsräume

Diese müssen so dimensioniert und ausgestattet sein, dass jedem Haushalt wöchentlich ein Washtag ermöglicht wird. Die Trocknungsräume sollen eine Querlüftung, eine kontrollierte Lüftung oder einen Entfeuchter haben. Reine Trocknerlösungen sind zu vermeiden.

PHH-Tabelle

Haushaltsgröße	Studio	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	6-PHH	7-PHH	8-PHH
1.Min. Wohnfläche	30 m ²	40 m ²	50 m ²	60 m ²	75 m ²	85 m ²	95 m ²	105 m ²	115 m ²
2.Essbereich Sitzplätze	2	2	2	3	4	5	6	7	8
Dimensionen in cm	150x150 120x240	150x150 120x240	150x150 120x240	150x240	180x240	210x240	240x240	270x240	300x240
3.Kochbereich									
Module	4	4,5	4,5	5,5	5,5	6,5	6,5	7,5	7,5
Fläche	4,0 m ²	4,5 m ²	4,5 m ²	5,5 m ²	5,5 m ²	6,5 m ²	6,5 m ²	7,5 m ²	7,5 m ²
4.Abstellbereich									
Module	2	2	2	3	4	5	6	7	8
5.Sanitärbereich									
1.Raum:									
Sanitärapparate	D/WC/WB	D/WC/WB	D/WC/WB	D/WC/WB	D/WC/WB	D/WC/WB	D/WC/WB	D/WC/WB	D/WC/WB
Dimensionen in cm	165x180	165x180	165x180	170x240 180x225	170x240 180x225	170x240 180x225	170x240 180x225	170x240 180x225	170x240 180x225
2.Raum:									
Sanitärapparate						WC/WB	WC/WB	WC/WB	WC/WB
Dimensionen in cm						100x150	100x150	100x150	100x150
6.Außenbereich	3 m ²	3 m ²	3 m ²	3 m ²	3 m ²	4 m ²	4 m ²	4 m ²	4 m ²
Gemeinsamer Aufenthalt	Raum/Zimmer mit mindestens 12m ² in allen Wohnungen								
Zimmer	Zimmer 10m ² (8m ² im Bestand) für eine Person, min 14m ² für zwei Personen								
Kochbereich	Natürlich belichtet und belüftet, Module 60x60 und 120cm Bedienungsfläche, Platz für 2-Personen-Tisch oder Öffnung von 120cm zu anderem Raum								
Abstellbereich	Schrankmodule 60x60 und 90cm Bedienungsfläche im Flur oder Abstellraum, Module in einem Abstellraum zählen doppelt								
Sanitärbereich	1.Raum behindertengerecht, 2.Raum nicht unbedingt behindertengerecht								
Außenbereich	Mindestens 140cm tief								

Interpretationsspielraum

Die Anwendung des WWB bezieht sich auf bestehende Neu- und Altbauten, soll jedoch zu einem späteren Zeitpunkt auf die Planung von Neubauten ausgeweitet werden. Für die Beurteilung von bestehenden Wohnbauten, aber auch von Wohnungen mit Haushaltgrößen über 8-PHH oder experimentiellen Wohnbauprojekten können bei den einzelnen Kriterien der Interpretationsspielraum der Zielsetzung ausgenützt und die Messweise entsprechend angepasst werden. Kriterien, die für einzelne Wohnungstypen nicht angewendet werden können, werden neutralisiert und werden mit 2 benotet.

Bewerten im Bestand

Bestehende Wohnungen und Erneuerungen

Viele bestehende Wohnungen erfüllen weitgehend heutige Wohnansprüche und Standards, ohne allen Anforderungen genau zu entsprechen. Das WWB kann sinngemäß bei bestehenden Wohnungen und Erneuerungen angewendet werden. Im Bestand kann von einzelnen Rahmenbedingungen und Grundausstattungen abgewichen werden:

Im Kochbereich darf die erforderliche Anzahl der Elemente um eines reduziert werden. Die Bedienungsfläche vor den Küchenelementen muss eine Tiefe von mindestens 90 cm (anstatt 120 cm) aufweisen.

Im Sanitärbereich muss die Anzahl der Apparate der Grundausstattung entsprechen. Die Fläche darf um maximal 10% unterschritten werden. Ist bei größeren Wohnungen kein zweiter Sanitärraum vorhanden, wird die PHH-Größe zurückgestuft, bis sie der vorhandenen Grundausstattung entspricht.

Der Erschließungsbereich kann vor Türen in Wohnungen auf die Breite von 90 cm reduziert werden. Türen müssen im Licht eine minimale Breite von 70 cm (anstatt 80 cm) aufweisen.

Themen - Kriterien – Aspekte

Sind die Rahmenbedingungen erfüllt, PHH-Größe und Flächeneffizienzgrade festgelegt und die Grundausstattungen überprüft, kann die systematische Beurteilung erfolgen: Zuerst sollten in der Bewertungstabelle „Standort“ die Aspekte, die den Aktionsradius Standort (AR S) betreffen bewertet werden. Danach werden für die einzelnen Gebäude am Standort in der Bewertungstabelle „Haus“ die Aspekte des Aktionsradius Haus/Umfeld (AR H) beurteilt, bevor abschließend die einzelnen Wohnungen bzw. Wohnungstypen (AR W) mit der Bewertungstabelle „Wohnung“ in den bereits bewerteten Gebäuden zu beurteilen sind. Die Prozess-Aspekte können nach Abschluss der Gebäudebewertung bearbeitet werden.

Systematisch Bewerten

Aufbau und Methodik

Die Bewertung mit dem WWB erfolgt immer nach dem gleichen Prinzip, ermöglicht jedoch eine schnellere Bewertung für routinierte Anwender und größere Wohnanlagen: Im Handbuch werden detailliert alle zur Bewertung und zum Verständnis notwendigen Zielsetzungen, Inhalte, Methoden und Bewertungsstufen nachgelesen und nachgeschlagen werden. Die entsprechenden Bewertungsgrundlagen und Normen, sowie vorhandene Systembezüge werden erläutert. Ggf. werden Hinweise zu Ausnahmen, Besonderheiten und Lösungsansätzen gegeben. Auf den Benotungsblättern werden

die Erfüllungsbedingungen festgelegt, um Noten zwischen 1 und 5 zu erreichen. Unter Ausfüllhinweisen werden mögliche Ab- bzw. Aufwertungsmöglichkeiten dargestellt. Die Noten können vor Ort händisch eingetragen werden, müssen jedoch in jedem Fall in die Exceldatei eingegeben werden. Bei der Bewertung vor Ort oder im Büro können diese bei Bedarf dann sowohl im ausgedruckten Handbuch oder aber auf dem Laptop oder Handheld in der PDF-Version nachgelesen werden.

In den Bewertungstabellen erfolgt die Bewertung der Aspekte immer nach dem gleichen Prinzip: Einleitend erfolgt die Eingabe der Wohnungs-Stammdaten, danach die Zuordnung zu den zu den entsprechenden Häusern und Standorten. Auf dem Bewertungsblatt ist die Zuordnung zu den jeweiligen Themen und Kriterien sichtbar. Die Beschreibung der detaillierten Methodik und Notenschritte ist als Kommentar in den Feldern Aspekt/Teilaspekt und auf den jeweiligen Notenfeldern hinterlegt und kann auch dort nachgelesen werden.

Bewertungsstufen

Die 5 Bewertungsstufen ergeben sich in Anlehnung an die DGNB-Systematik:

Stufe 5 – Optimum im Bestand [7,5 P. DGNB-Skala]

Stufe 4 – Überdurchschnittlich [5,0 P. DGNB-Skala]

Stufe 3 – Durchschnitt [2,5 P. DGNB-Skala]

Stufe 2 – Unterdurchschnittlich, Standard wenn Prüfung unmöglich [1,0 P. DGNB-Skala]

Stufe 1 – Unterer Grenzwert, Untererfüllung, ggf. kritisch [0,0 P. DGNB-Skala]

K.O-Stufe – Unterschreitung des unteren Grenzwerts, KO auf Kriterienebene

Zusätzlich ist eine Auf- bzw. Abwertung um 0,5 Punkte nach Ermessen des Bewerbers möglich (die vorgefundene Situation liegt zwischen zwei Punktschritten).

Die KO-Wertung wird bei Untererfüllung des 1-Punkt-Niveaus vergeben.

Der Bonuspunkt wird bei Übererfüllung des 5-Punkte-Niveaus vergeben.

Gewichtung

Das Gewicht gibt an, welche Bedeutung in Promille jedem Beurteilungskriterium zukommt. Das Total der Gewichtungspunkte der Aspekte beträgt 1000 Punkte.

WohnwertBarometer

Themen | Kriterien | Aspekte

Kürzel	Themen	Nr. Kriterien	Nr. Aspekte	Bestand	Planung	AR W	AR H/U	AR S	AR P	
K01	Behaglichkeit	1 Akustische Behaglichkeit	1a Schallschutzanforderungen Wohnung u. akustische Zonierung	•		•				
			1b Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten	•		•				
		2 Visuelle Behaglichkeit	2a Natürliche Belichtung Wohnung	•		•				
			2b Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen	•		•				
		3 Thermische Behaglichkeit	3a Thermischer Komfort Sommer	•		•				
			3b Thermischer Komfort Winter	•		•				
		4 Raumluftqualität	4a Schadstoffe in Materialien, Gering emittierende Materialien	•		•				
			4b Kontrollierte Frischluftzufuhr	•		•				
		5 Sicherheit	5a Sicherheit Außenraum	•		•				
			5b Sicherheit Gebäude	•		•				
K02	Flexibilität und Durchmischung	6 Nutzungsflexibilität und Anpassungsfähigkeit	6a Umnutzungsfähigkeit	•		•				
			6b Räumliche Flexibilität Wohnung	•		•				
			6c Räumliche Flexibilität Haus	•		•				
			6d Möblierbarkeit Ess- und Wohnbereich	•		•				
			6e Möblierbarkeit der Individualbereiche	•		•				
			7a Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage)	•		•				
		7b Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage)	•		•					
K03	Räumliche und gestalterische Qualität	8 Räumliche Qualitäten Wohnung	8a Einsehbarkeit	•		•				
			8b Blickbezüge in den Außenraum/Ausblick	•		•				
			8c Räumliche Anbindung Küche	•		•				
			8d Verbindung Wohnung und Freibereich	•		•				
			8e Qualität interner Eingangs- und Erschließungsbereich	•		•				
			8f Privater Freiraum	•		•				
		9 Räumliche Zonierung und Übergänge	9a Abgestufte Öffentlichkeitsgrade	•		•				
			9b Gestaltung Zugangsbereich Haus	•		•				
		10 Qualität der Gemeinschaftsbereiche	10a Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück	•		•				
			10b Gemeinschaftliche Freibereiche	•		•				
		11 Außenwirkung und städtebauliche Integration	11a Einbindung städtebaulicher Kontext	•		•			•	
11b Gestaltqualität	•			•						
11c Schattenwurf	•			•						
K04	Funktionale Qualität	12 Ausstattung	12a Anschlüsse für Medien	•		•				
			12b Ausstattungsqualität TGA	•		•				
			12c Bad mit Tageslicht	•		•				
			12d Ausstattungsqualität Sanitär	•		•				
		13 Stauraum und Abstellflächen	13a Private Abstellräume	•		•				
			13b Stellflächen	•		•				
		13c Gemeinschaftliche Abstellflächen	•		•					
		14 Baulicher Zustand	14a Zustand der Wohnung	•		•				
			14b Zustand des Hauses	•		•				
		K05	Betriebskosten und -erträge	15 Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus	15a Lebenszykluskosten	•		•		
15b Fluktuation	•					•				
15c Prozesskosten (intern)	•					•			•	
15d Facility-Management	•					•				
15e Dienstleistungs- und Servicekosten	•					•			•	
16 Mieterträge	16a Rendite			•		•				
	16b Leerstandsquote			•		•				
17 Portfoliomanagement	16c Mietrückstände- und ausfälle			•		•				
	17a Wirtschaftliche Bedeutung des Standortortes			•		•			•	
	17b Marktcompatibilität und Marktchancen			•		•				
K06	Nutzerkosten	18 Wohnungsbezogene Kosten	18a Kaltmiete	•		•				
			18b Energiekosten	•		•				
		19 Objektbezogene / Standortbezogene Kosten	19a Nebenkosten	•		•				
19b Mobilitätskosten	•		•							
K07	Ressourcenbedarf Gebäude	20 Verantwortlicher Umgang mit Material und Bausubstanz	20a Revitalisierung bestehender Gebäudesubstanz	•		•				
			20b Nachhaltiger Umgang mit Baumaterial	•		•				
		21 Intelligente und dauerhafte Konstruktion	21a Dauerhaftigkeit von Bauteilen	•		•				
			21b Schichttrennung und Recyclingfähigkeit	•		•				
		22 Gesamtenergiebedarf der Nutzung	22a Energiebedarf Raumtemperierung	•		•				
			22b Energiebedarf Haushaltsstrom	•		•				
			22c Ertrag erneuerbarer Energien am Gebäude	•		•				
		23 Standort als Ressource	22d Primärenergiebedarf Mobilität	•		•				
			23a Flächeneffizienz Bebauung	•		•				
			23b Möglichkeit zur Nutzung regenerativer Energien	•		•				
23c Anliegende Medien und lokales Energieangebot	•			•						
23d Immissionsarmer bzw. -geschützter Standort	•			•						
23e Dichte	•		•							
24 Wassermanagement	24a Herstellen von Wasserkreisläufen	•		•						
	24b Minderung des Wasserverbrauchs	•		•						
K08	Gesamtauswirkungen Gebäude	25 Emissionen	25a Risiko für lokale Umwelt - Technik	•		•				
			25b Risiko für lokale Umwelt - Baustoffe im Außenraum	•		•				
			25c Reduktion von Emissionen und Abfall auf der Baustelle	•		•				
		26 Abfallkonzept	26a Kompostierung	•		•				
			26b Baustellenabfall reduzieren/Abfalltrennung auf der Baustelle	•		•				
		27 Ökologische Qualität	27a Einfluss auf Stadtdurchlüftung	•		•				
			27b Mikroklima	•		•				
		28 Externe Kosten	27c Schutz der Artenvielfalt/lokalen Ökosystems	•		•				
			28a Externe Kosten	•		•				
			28b Treibhauspotential	•		•				
28c Ozonabbaupotential	•			•						
28d Ozonbildungspotential	•			•						
29 Ökobilanz	28e Überdüngungspotential	•		•						
	29a Versauerungspotential	•		•						
	29b Versauerungspotential	•		•						

Kürzel	Themen	Nr. Kriterien	Nr. Aspekte	Bestand	Planung	AR W	AR H/U	AR S	AR P	
K09	Prozessqualität	30 Servicequalität Betreiber	30a Einweisung und Informationen	•					•	
			30b Quartiersmanagement	•					•	
			30c Service-/Beratungs-/mobile Dienstleistungsangebote	•						•
			30d Servicequalität	•						•
		31 Kooperationen	31a Kooperationen mit Verkehrsbetrieben	•						•
			31b Kooperationen mit lokalen Einrichtungen	•						•
			32a Selbstverwaltung	•						•
		32 Partizipation	32b Möglichkeiten zur Aneignung	•						•
			32c Mitgestaltung durch Bewohner und Anwohner		•					•
		33 Identität	33a Maßstäblichkeit		•					•
			33b Bautradition		•					•
			33c Unternehmensimage		•					•
			33d Image des Planers		•					•
			33e Identität und Orientierung		•					•
			34a Integrale und Iterative Planung		•					•
		34 Planungsprozess	34b Gebäudekonzept		•					•
			34c Qualitätssicherungsprozess		•					•
			34d Gute Ausführungsqualität		•					•
			34e kooperative Bauverfahren		•					•
			34f Baumanagement		•					•
			34g Transportmanagement		•					•
				•					•	
K10	Zugänglichkeit	35 Öffentliche Zugänglichkeit	35a Öffentliche Nutzbarkeit und Durchwegung	•			•			
			35b Integration von Verkehr und Wegen ins Umfeld	•			•			
		36 Parken	36a Parkkapazität und Erreichbarkeit	•				•		
			36b Qualität des ruhenden Verkehrs	•				•		
			36c Fahrradstellplätze	•				•		
		37 Barrierefreiheit	37a Barrierefreiheit	•				•		
			37b Altersgerechte Ausstattung	•				•		
			38a Ortszentrum	•				•		
K11	Standortqualität und Versorgung	38 Umfassende Versorgung	38b Regionalzentrum	•				•		
			39a Angebot Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)	•				•		
		39 Verkehrsbindung und Alternative Verkehrskonzepte	39b Alternative Verkehrskonzepte	•					•	
			39c Anbindung PKW	•					•	
			39d Fuß- und Fahrradwegerschließung	•					•	
		40 Versorgung Schulen und Kindergärten	40a Kindergärten und Grundschulen	•					•	
			40b Weiterführende Schulen	•					•	
			40c Universitäten, Fachhochschulen, Erwachsenenbildung	•					•	
		41 Versorgung mit medizinischen und sozialen Einrichtungen	41a Einrichtungen Sozialer Dienste	•					•	
			41b Krankenhäuser und Arztzentren, Tageskliniken	•					•	
			41c Praktische Ärzte, Zahnärzte und Apotheken	•					•	
		42 Spiel-, Naherholungs- und Freiflächen	42a Spielplätze	•					•	
			42b Parkanlagen und Freiflächen	•					•	
			42c Naherholungsflächen	•					•	
		43 Image des Quartiers	43a Image des Quartiers (Status Quo)	•					•	
43b Image des Quartiers (Perspektive)	•						•			

Kriterienübersicht Thematisch geordnet

Die 43 Kriterien des Wohnwert-Barometers sind in der nachfolgenden Übersicht nicht thematisch geordnet, sondern nach Aktionsradien, um eine Bewertung der Objekte zu vereinfachen.

Tab.1 Kriterienübersicht thematisch geordnet

In der Tabelle 1 ist die sowohl Zuordnung der Bewertungsaspekte zu den übergeordneten Kriterien und Themen dargestellt, wie auch zu den entsprechenden Aktionsradien. Die ausschließlich für die Planung (Sanierung und Neubau) mit dem WWB relevanten Aspekte sind grau dargestellt. Sie werden der Vollständigkeit halber ebenfalls in der bestehende Struktur verortet, in diesem für die Bestandsbewertung entwickelten Handbuch jedoch nicht detaillierter beschrieben. Im Rahmen der geplanten folgenden Version 2.0 des WWB für die Bewertung von Neubauten und Planungen werden hierzu detaillierte Aussagen getroffen werden.

Aktionsradius Standort

11a	Einbindung Städtebaulicher Kontext	18
18a	Kaltmiete	19
18b	Energiekosten	20
19a	Nebenkosten	21
19b	Mobilitätskosten	22
22d	Primärenergiebedarf Mobilität	23
27a	Einfluss auf Stadtdurchlüftung	24
38a	Ortszentrum	25
38b	Regionalzentrum	26
39a	Angebot Öffentlicher Personen-Nahverkehr	27
39b	Alternative Verkehrskonzepte	29
39c	Anbindung PKW	31
39d	Fuß- und Fahrradwegerschließung	32
40a	Kindergärten und Grundschulen	33
40b	Weiterführende Schulen	34
40c	Universitäten, Fachhochschulen, Erwachsenenbildung	35
41a	Einrichtungen Sozialer Dienste	36
41b	Krankenhäuser und Ärztezentren, Tageskliniken	37
41c	Praktische Ärtz, Zahnärzte und Apotheken	38
42a	Spielplätze	39
42b	Parkanlagen und Freiflächen	40
42c	Naherholungsflächen	41
43a	Image des Quartiers (Status Quo)	42
43b	Image des Quartiers (Perspektive)	44

Thema 03

Räumliche und gestalterische Qualität

Aktionsradius Standort**11a Einbindung Städtebaulicher Kontext****Kriterium 11**

Außenwirkung und städtebauliche Integration

Zielsetzung

Die Integration in den städtebaulichen Kontext in Bezug auf Maßstäblichkeit und Bautypologie und ein respektvoller Umgang mit dem Bestand schützen das existierende Orts- und Landschaftsbild und verhindern einen städtebaulichen Wildwuchs. Maßstäblichkeit und eine zeitgemäße Fortführung lokaler Bautraditionen stärken außerdem auch Ortsbindung und Identität.

Grundlagen

Umgebungspläne, Schwarzplan, Lageplan mit Außenraumgestaltung, Ansichten

Beschreibung

Bewertet wird die Qualität der städtebaulichen Integration und die Bezugnahme auf vorhandene Typologien und die Maßstäblichkeit des Kontextes.

Quellen

Vor-Ort-Bewertung notwendig, Weitere Quellen: Interne Research-Datenbanken oder telefonisch Abstimmung mit dem Vermieter

Methodik

Wenn der städtebauliche Kontext im Rahmen einer Analyse für die Schaffung hoher Wohnqualität als problematisch oder ungeeignet eingestuft wird (Gewerbegebiete, Großsiedlung, etc.) erhöht sich bei einer eigenständigen und in sich kongruenten Lösung die mögliche Bewertung um 1 Note. Wenn städtebauliche Entwurfsalternativen unter Beteiligung von Fachleuten, Nutzervertretern und regionalen Vertretern überprüft wurden, erhöht sich die mögliche Bewertung um 0,5.

Bewertungsskala

Qualitativ

Wenn ein Architekturwettbewerb durchgeführt wurde, erhöht sich die mögliche Bewertung um 1 Note.

Einheit

Grad der Integration

*Bewertungsstufen:***Gewichtung**

6

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

Die Bebauung integriert sich sehr gut in den städtebaulichen Kontext und nimmt Bezug auf vorhandene Typologien und die Maßstäblichkeit des Kontextes. Eine städtebauliche Analyse wurde durchgeführt.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Die Bebauung integriert sich gut in den städtebaulichen Kontext und nimmt Bezug auf vorhandene Typologien oder die Maßstäblichkeit des Kontextes. Eine städtebauliche Analyse wurde durchgeführt.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Die Bebauung integriert sich in den städtebaulichen Kontext. Es sind Ansätze einer Bezugnahme auf vorhandene Typologien und die Maßstäblichkeit des Kontextes vorhanden.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Die Bebauung integriert sich kaum in den städtebaulichen Kontext. Bezugnahmen auf vorhandene Typologien und die Maßstäblichkeit des Kontextes sind kaum vorhanden.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Die Bebauung integriert sich nicht in den städtebaulichen Kontext. Bezugnahmen auf vorhandene Typologien und die Maßstäblichkeit des Kontextes sind nicht vorhanden.

Aktionsradius Standort
18a Kaltmiete*Zielsetzung*

Kostengünstiges Wohnen

Beschreibung

Bewertet wird die Höhe der Kaltmiete pro Wohnfläche im Vergleich zum lokalen Mietspiegel aus Wohnungen ähnlicher Größe und Typologie.

Methodik

Bewertet werden die konkreten Kosten vor Ort im Vergleich zu einem zuvor ermittelten oder zentral vorgegebenen Referenzwert. Dieser kann evtl. vom statistischen Bundes-/Landesamt bezogen werden, aber auch von der Wohnungsbaugesellschaft vorgegeben werden. Liegt noch kein Referenzwert vor, muss der berechnete Wert am Standort in der Bewertungstabelle unter "Anmerkungen" notiert werden. Aus einer genügend großen Zahl berechneter Werte verschiedener Objekte kann dann ein Referenzwert gebildet werden.

Thema 06

Nutzerkosten

Kriterium 18

Wohnungsbezogene Kosten

Grundlagen

Referenzwert

Quellen

Keine

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

[%] Kostenvergleich

Gewichtung

41

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

< 70% im Vergleich zum Referenzwert

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

90% bis 70% im Vergleich zum Referenzwert

Drei Punkte: Durchschnitt:

90% bis 110% im Vergleich zum Referenzwert

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

110% bis 130% im Vergleich zum Referenzwert

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

> 130% im Vergleich zum Referenzwert

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Nahe der Untergrenze der jeweiligen Bewertungsstufe Aufwertung, nahe Obergrenze Abwertung um 0,5 Punkte

Thema 06

Nutzerkosten

Aktionsradius Standort**18b Energiekosten****Kriterium 18**

Wohnungsbezogene Kosten

Zielsetzung

Niedrige Energiekosten unterstützen die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum und reduzieren die Risiken aus Energiepreisteigerungen.

Grundlagen

Referenzwert

Beschreibung

Bewertet wird die Höhe der monatlichen Energiekosten pro Wohnfläche für Raumheizung, Warmwasser, Hilfsstrom und auf die Mieter umgelegten Allgemeinstrom des Gebäudes (Beleuchtung etc.). Der private Haushaltsstrom findet keine Berücksichtigung, außer die Wohnung wird als möbliert vermietet (Küchengeräte und Beleuchtung werden vom Betreiber gestellt).

Quellen

Heizspiegel des Mieterbundes

Methodik

Bewertet werden die konkreten Kosten vor Ort im Vergleich zu einem zuvor ermittelten oder zentral vorgegebenen Referenzwert. Dieser kann evtl. vom statistischen Bundes-/Landesamt bezogen werden, aber auch von der Wohnungsbaugesellschaft vorgegeben werden. Liegt noch kein Referenzwert vor, muss der berechnete Wert am Standort in der Bewertungstabelle unter "Anmerkungen" notiert werden. Aus einer genügend großen Zahl berechneter Werte verschiedener Objekte kann dann ein Referenzwert gebildet werden.

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

[%] Kostenvergleich

Gewichtung

27

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

< 70% im Vergleich zum Referenzwert

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

90% bis 70% im Vergleich zum Referenzwert

Drei Punkte: Durchschnitt:

90% bis 110% im Vergleich zum Referenzwert

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

110% bis 130% im Vergleich zum Referenzwert

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

> 130% im Vergleich zum Referenzwert

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Nahe der Untergrenze der jeweiligen Bewertungsstufe Aufwertung, nahe Obergrenze Abwertung um 0,5 Punkte

Aktionsradius Standort**19a Nebenkosten***Zielsetzung*

Niedrige Nebenkosten unterstützen die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum und reduzieren die Risiken aus Preissteigerungen.

Beschreibung/Methodik

Bewertet werden die Umlagen des Betreibers pro Wohnfläche für Straßenreinigung, Grünpflege, Schneedienst, Müllabfuhr, Wasser, Hausmeister etc. im Vergleich zu einem lokalen, regionalen oder bundeseinheitlichen Durchschnittssatz.

Methodik

Bewertet werden die konkreten Kosten vor Ort im Vergleich zu einem zuvor ermittelten oder zentral vorgegebenen Referenzwert. Dieser kann evtl. vom statistischen Bundes-/Landesamt bezogen werden, aber auch von der Wohnungsbaugesellschaft vorgegeben werden. Liegt noch kein Referenzwert vor, muss der berechnete Wert am Standort in der Bewertungstabelle unter "Anmerkungen" notiert werden. Aus einer genügend großen Zahl berechneter Werte verschiedener Objekte kann dann ein Referenzwert gebildet werden.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

< 70% im Vergleich zum Referenzwert

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

90% bis 70% im Vergleich zum Referenzwert

Drei Punkte: Durchschnitt:

90% bis 110% im Vergleich zum Referenzwert

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

110% bis 130% im Vergleich zum Referenzwert

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

> 130% im Vergleich zum Referenzwert

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Nahe der Untergrenze der jeweiligen Bewertungsstufe Aufwertung, nahe Obergrenze Abwertung um 0,5 Punkte

Thema 06

Nutzerkosten

Kriterium 19

Objekt- und Standortbezogene Kosten

Grundlagen

Abrechnung Nebenkosten, Kostenvergleiche, Betriebskostenspiegel des Mieterbundes

Quellen

Keine

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

Kostenvergleich in %

Gewichtung

14

Thema 06

Nutzerkosten

Aktionsradius Standort**19b Mobilitätskosten****Kriterium 18**

Objekt- und Standortbezogene Kosten

Zielsetzung

Niedrige Mobilitätskosten unterstützen die Forderung nach bezahlbarer aktiver Teilnahme am Leben. Je näher und umfangreicher das vorhandene Angebot an relevanten Einrichtungen und je besser deren Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist, desto geringer sind die zu erwartenden Mobilitätskosten.

Grundlagen

Bewertungen der Aspekte 36a, 36c, 38a, 38b, 39a, 39b, 39d, 40a, 40b, 40c und 42b

Beschreibung

Um die Relevanz der aus der Standortwahl resultierenden Mobilitätskosten für die Gesamtwohnkosten ablesbar zu machen, werden die hierfür relevanten Standortqualitäten zur Bewertung heran gezogen.

Quellen

Keine

Methodik

Bewertet werden die voraussichtlich anfallenden Mobilitätskosten in Abhängigkeit von Distanz und Entfernung relevanter Einrichtungen und Angebote, sowie die vorhandenen Parkflächen. Dazu werden die mobilitätsbestimmenden Standortkriterien nach Relevanz in 3 Gruppen eingeteilt:

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

Mittelwert der Bewertungen

1. Aspekt 39a (ÖPNV), Aspekt 40a (Kindergärten und Grundschulen), Aspekt 38a (Ortszentrum) und Aspekt 38b (Regionalzentrum).
2. Aspekt 39b (Alternative Verkehrskonzepte), Aspekt 39d (Fuß- und Fahrradwegerschließung), Aspekt 40b (Weiterführende Schulen)
3. Aspekt 42b (Parkanlagen und Freiflächen), Aspekt 40c (Universitäten und Erwachsenenbildung)

Gewichtung

27

In jeder Gruppe wird der Mittelwert der einzelnen Benotungen gebildet. Die 3 Gruppen werden zur Ermittlung der Bewertungsstufe unterschiedlich gewichtet: Gruppe 1 3fach, Gruppe 2 2fach und Gruppe 3 1fach. Wurden die entsprechenden Standortkriterien bereits bewertet, erfolgt die Berechnung der Benotungsstufe in der Bewertungstabelle automatisch.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Durchschnitt 4,3-5,0

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Durchschnitt 3,3-4,29

Drei Punkte: Durchschnitt:

Durchschnitt 2,3-3,29

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Durchschnitt 1,3-2,29

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Durchschnitt 0,3-1,29

Aktionsradius Standort**22d Primärenergiebedarf Mobilität***Zielsetzung*

Für die Senkung des Pro-Kopf-Primärenergiebedarfs ist neben den Gebäudespezifischen Aspekten die Standortwahl und die daraus resultierenden Mobilität entscheidend.

Je näher und umfangreicher das vorhandene Angebot an relevanten Einrichtungen und je besser deren Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist, desto geringer sind die zu erwartenden Primärenergiebedarfe aus der Mobilität.

Beschreibung

Um die Relevanz des aus der Standortwahl resultierenden Primärenergiebedarfs Mobilität für den Gesamtprimärenergiebedarf ablesbar zu machen, werden die hierfür relevanten Standortortqualitäten zur Bewertung heran gezogen.

Methodik

Bewertet werden die voraussichtlich anfallenden Primärenergiebedarfe aus der Mobilität in Abhängigkeit von Distanz und Entfernung relevanter Einrichtungen und Angebote. Dazu werden die mobilitätsbestimmenden Standortkriterien nach Relevanz in 2 Gruppen eingeteilt:

1. Aspekt 39a (ÖPNV), Aspekt 40a (Kindergärten und Grundschulen), Aspekt 38a (Ortszentrum) und Aspekt 38b (Regionalzentrum).
2. Aspekt 39b (Alternative Verkehrskonzepte), Aspekt 39d (Fuß- und Fahrradwegerschließung), Aspekt 40b (Weiterführende Schulen), Aspekt 42b (Parkanlagen und Freiflächen), Aspekt 40c (Universitäten und Erwachsenenbildung)

In beiden Gruppen wird der Mittelwert der einzelnen Benotungen gebildet. Die 2 Gruppen werden zur Ermittlung der Bewertungsstufe unterschiedlich gewichtet: Gruppe 1 2fach, Gruppe 2 1fach.

Wurden die entsprechenden Standortkriterien bereits bewertet, erfolgt die Berechnung der Benotungsstufe in der Bewertungstabelle automatisch.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Durchschnitt 4,3-5,0

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Durchschnitt 3,3-4,29

Drei Punkte: Durchschnitt:

Durchschnitt 2,3-3,29

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Durchschnitt 1,3-2,29

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Durchschnitt 0,3-1,29

Thema 07

Ressourcenbedarf Gebäude

Kriterium 22

Gesamtenergiebedarf der Nutzung

Grundlagen

Bewertungen der Aspekte 36c, 38a, 38b, 39a, 39b, 39d, 40a, 40b, 40c und 42b

Quellen

Keine

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

Mittelwert der Bewertungen

Gewichtung

12

Thema 08

Gesamtauswirkungen Gebäude

Aktionsradius Standort**27a Einfluss auf Stadtdurchlüftung****Kriterium 27**

Ökologische Qualität

Zielsetzung

Ziel ist die Versorgung innerstädtischer Bereiche mit Frischluft bzw. Kaltluft, um einen regelmäßigen Luftwechsel in bebauten Gebieten zu gewährleisten. Neben der Versorgung mit Frischluft dient die Stadtdurchlüftung auch zur (nächtlichen) Abkühlung der Stadt. Hier bestehen Wechselwirkungen mit dem Kriterium "Mikroklima".

Die Versorgung mit Frischluft geschieht in Ballungsgebieten über Kaltluftschneisen, Gebiete mit geringer Bebauungsdichte bzw. Naturräume und Parks, über die Frischluft einströmen kann.

Grundlagen

Kartenmaterial Kaltluftschneisen, Untersuchungsbericht, Konzept Stadtdurchlüftung

Beschreibung/Methodik

Bewertet wird die Berücksichtigung von Kaltluftschneisen bei der Ausweisung des Baugebiets für das Gebäude.

Quellen

Keine

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

-

Gewichtung

12

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Frischluft- bzw. Kaltluftschneisen wurden bei der Ausweisung des Baugebiets, in dem das Gebäude errichtet wurde, berücksichtigt. ODER Es handelt sich um eine kleinräumliche Maßnahmen (z.B. Schließen einer Baulücke), bei der kein Einfluss auf Frisch- bzw. Kaltluftschneisen besteht.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

n.v.

Drei Punkte: Durchschnitt:

n.v.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Frischluft- bzw. Kaltluftschneisen wurden bei der Ausweisung des Baugebiets, in dem das Gebäude errichtet wurde, nicht berücksichtigt.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

n.v.

Aktionsradius Standort**38a Ortszentrum***Zielsetzung*

Das Angebot eines Quartier-, Orts- oder Kleinstadtzentrums soll von der Wohnanlage in angemessener Distanz verfügbar sein:

- Läden des täglichen Bedarfs
- Arbeitsplätze: Insbesondere für Teilzeitarbeit, z.B. für Eltern mit Kindern, ist ein Angebot an wohnungsnahen Arbeitsplätzen entscheidend.
- Dienstleistungen: Post, Bank, Arzt, Apotheke/Drogerie, Coiffeur, Restaurant
- Öffentliche Verwaltung: Rathäuser, Ämter, Bürgerservicezentren und andere öffentliche Einrichtungen
- Treffpunkte: Versammlungs- und Veranstaltungslokale, Quartier- und Jugendtreffpunkte

Beschreibung

Beurteilt wird die Wegstrecke zwischen der Wohnanlage und dem Schwerpunkt des Quartier-, Orts- oder Kleinstadtzentrums.

Methodik

Beurteilt wird die Wegstrecke zwischen der Wohnanlage und dem Schwerpunkt des Quartier-, Orts- oder Kleinstadtzentrums.

Ist nur das folgende reduzierte Angebot von Läden und Dienstleistungsbetrieben vorhanden, wird die Bewertungsstufe um 0,5 abgewertet: Lebensmittelgeschäft, Restaurant und Versammlungsraum.

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:
bis 400 m.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:
bis 600 m.

Drei Punkte: Durchschnitt:
bis 800 m.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:
bis 1000 m.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:
mehr als 1000 m.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Ist nur das folgende reduzierte Angebot von Läden und Dienstleistungsbetrieben vorhanden, wird die Bewertungsstufe um 0,5 abgewertet: Lebensmittelgeschäft, Restaurant und Versammlungsraum.

Thema 11

Standortqualität und Versorgung

Kriterium 38

Umfassende Versorgung

Grundlagen

Kartenmaterial, Stadtteilkarten, Standortanalysen, Unterlagen der Stadt bzw. Gemeinde, Google Earth

Quellen

B34 WBS
ST60 DGNB

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

Entfernung in m (Wegstrecke, nicht Luftlinie)

Gewichtung

10

Thema 11

Standortqualität und Versorgung

Kriterium 38

Umfassende Versorgung

Grundlagen

aktuelle Fahrpläne des ÖPNV

Quellen

B39 WBS

ST60 DGNB

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

Fahrtzeiten in Minuten mit dem öffentlichen Verkehr

Gewichtung

7

Aktionsradius Standort**38b Regionalzentrum***Zielsetzung*

Das Regionalzentrum soll mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sein.

In einem Regionalzentrum sollen vorhanden sein: spezialisierte Dienstleistungen und Angebote für Güter des gelegentlichen Bedarfs; höhere Mittelschulen, Berufs- und Spezialschulen; soziale Einrichtungen, Heime und Spitäler; Sportanlagen; Kinos, Bibliotheken, Museen und Ausstellungen, Theater- und Konzertlokale; Restaurants und Hotels; breites Arbeitsplatzangebot; gutes öffentliches Fernverkehrsangebot und Autobahnanschluss.

Beschreibung/Methodik

Beurteilt wird die Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln von der Haltestelle des Wohnorts zum Bahnhof des nächstliegenden geschäftlichen Schwerpunkts des Regionalzentrums. Die Fahrzeit des öffentlichen Verkehrs wird nach dem aktuellen Fahrplan ermittelt.

Ist nur ein reduziertes Angebot von Läden, Dienstleistungsbetrieben, Kultur- und Sportanlagen und Einrichtungen des Öffentlichen Dienstes vorhanden, wird die Bewertungsstufe um 0,5 abgewertet.

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:
bis 15 Minuten.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:
bis 23 Minuten.

Drei Punkte: Durchschnitt:
bis 30 Minuten.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:
bis 40 Minuten.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:
mehr als 40 Minuten.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Ist nur ein reduziertes Angebot von Läden, Dienstleistungsbetrieben, Kultur- und Sportanlagen und Einrichtungen des Öffentlichen Dienstes vorhanden, wird die Bewertungsstufe um 0,5 abgewertet.

Aktionsradius Standort**39a Angebot Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)***Zielsetzung*

Die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs trägt durch die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs zu umweltgerechter Mobilität bei. Eine Haltestelle in der Nähe der Wohnung und ermöglicht das Erreichen von Orts- und Regionalzentren, des Arbeitsplatzes, Bildungseinrichtungen, Freizeitangeboten, usw. und damit die Vernetzung mit dem Umfeld.

Beschreibung

Bewertet wird die Nähe zu Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Es werden hierbei die Entfernungen zu Fernbahnhöfen von denen zu Bahn-, Bus- oder Straßenbahnhaltestellen unterschieden. Weiterhin wird beurteilt, ob mehrere bzw. verschiedene Verkehrsmittel zur Verfügung stehen. Ergänzend wird die Verknüpfung der Linien (aufeinander abgestimmte Taktung) an den Umsteigepunkten betrachtet.

Teilaspekt Nähe zur nächsten ÖPNV-Haltestelle

(Gehgeschwindigkeit ca. 5 km/h = ca. 80m/min)

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Gehentfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle bis 150m (2 Min.)

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Gehentfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle bis 300m (4 Min.)

Drei Punkte: Durchschnitt:

Gehentfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle bis 450m (6 Min.)

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Gehentfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle bis 650m (8 Min.)

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Gehentfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle bis 1000m (12 Min.)

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

KO-Wertung: Gehentfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle mehr als 1000m (12 Min.)

Teilaspekt Taktfrequenz der nächstgelegenen ÖPNV-Haltestelle*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Fahrfrequenz der Verkehrsmittel in einer Richtung im Tagesdurchschnitt (6.00 bis 23.00 Uhr) mind. fünf pro Stunde

Thema 11

Standortqualität und Versorgung

Kriterium 39

Verkehrsanbindung und Alternative Verkehrskonzepte

Grundlagen

Lageplan, Stadtplan, Google Earth, Routenpläne der Verkehrsgesellschaft, Fahrpläne der örtlichen Verkehrsgesellschaft

Quellen

B 33 WBS
ST59 DGNB

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

Entfernung in m (Wegstrecke, nicht Luftlinie), Anzahl pro Stunde, Geh-/ Fahrminuten

Gewichtung

10

Thema 11

Standortqualität und Versorgung

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Fahrfrequenz der Verkehrsmittel in einer Richtung im Tagesdurchschnitt (6.00 bis 23.00 Uhr) vier bis fünf pro Stunde

Kriterium 39

Verkehrsanbindung und Alternative Verkehrskonzepte

Drei Punkte: Durchschnitt:

Fahrfrequenz der Verkehrsmittel in einer Richtung im Tagesdurchschnitt (6.00 bis 23.00 Uhr) drei bis vier pro Stunde

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Fahrfrequenz der Verkehrsmittel in einer Richtung im Tagesdurchschnitt (6.00 bis 23.00 Uhr) zwei bis drei pro Stunde

Grundlagen

Lageplan, Stadtplan, Google Earth, Routenpläne der Verkehrsgesellschaft, Fahrpläne der örtlichen Verkehrsgesellschaft

Ein Punkt: Minimalanforderung:

Fahrfrequenz der Verkehrsmittel in einer Richtung im Tagesdurchschnitt (6.00 bis 23.00 Uhr) eins bis zwei pro Stunde

Quellen

B 33 WBS
ST59 DGNB

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

KO-Wertung: Fahrfrequenz der Verkehrsmittel in einer Richtung im Tagesdurchschnitt (6.00 bis 23.00 Uhr) weniger als eins pro Stunde

Bewertungsskala

Quantitativ

Nähe zum Fernbahnhof Addition von Geh- und Fahrminuten

(Gehgeschwindigkeit ca. 5km/h)

Einheit

Entfernung in m (Wegstrecke, nicht Luftlinie), Anzahl pro Stunde, Geh-/ Fahrminuten

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

Entfernung zum Fernbahnhof bis zu 10 Minuten

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Entfernung zum Fernbahnhof bis zu 15 Minuten

Drei Punkte: Durchschnitt:

Entfernung zum Fernbahnhof bis zu 20 Minuten

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Entfernung zum Fernbahnhof bis zu 30 Minuten

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Entfernung zum Fernbahnhof mehr als 30 Minuten

Gewichtung

10

Aktionsradius Standort**39b Alternative Verkehrskonzepte***Zielsetzung*

Momentan werden hauptsächlich zwei Varianten alternativer Verkehrskonzepte praktiziert: Der Antrieb von Fahrzeugen mit alternativen Treibstoffen sowie Car-Sharing-Projekte.

Um auf Fahrzeuge umsteigen zu können, die mit alternativen Treibstoffen betrieben werden, muss ein entsprechendes Angebot lokal verfügbar sein. Car-Sharing-Projekte tragen durch die bessere Auslastung der Fahrzeuge zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs und damit zu umweltgerechter Mobilität bei. Durch vergleichsweise geringe Kosten ermöglichen sie für einkommensschwache Gruppen unter Umständen überhaupt erst Mobilität.

Beschreibung

Alternative Treibstoffe: Bewertet wird die Verfügbarkeit alternativer Treibstoffe am Wohnstandort. Hierzu gehören zum Beispiel ein Stromanschluss am Pkw-Stellplatz oder eine Tankstelle mit der Möglichkeit zur Erdgas- oder Autogasbetankung. In Zukunft wird auch der Antrieb durch flüssigen Wasserstoff für Fahrzeuge mit Brennstoffzelle wichtiger werden.

Car-Sharing: Es wird bewertet, ob Car-Sharing am Wohnstandort angeboten wird. Dabei ist es von Bedeutung, welche Fahrzeuggrößen zur Verfügung stehen und wie schnell die Fahrzeuge erreichbar sind.

Es wird beurteilt, ob ein ODER das andere Konzept am Standort zur Verfügung steht. Stehen beide Angebote zur Verfügung, wird die Bewertungsstufe um 0,5 angehoben.

Methodik

Nähe zur nächsten Carsharing-Haltestelle (Gehgeschwindigkeit ca. 5 km/h = ca. 80m/min) bzw. Verfügbarkeit alternativer Treibstoffe am Wohnstandort

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Stromanschluss an einigen PKW-Stellplätzen vorhanden, die Entfernung zur nächsten Tankstelle, die alternative Treibstoffe bereithält, ist kleiner als 5km.

ODER der Betreiber stellt Parkplätze direkt am Wohngebäude für Car-Sharing zur Verfügung. Dabei sind mindestens zwei verschiedene Fahrzeuggrößen erhältlich.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Stromanschluss an einigen PKW-Stellplätzen vorhanden, die Entfernung zur nächsten Tankstelle, die alternative Treibstoffe bereithält, ist kleiner als 10km.

ODER Car-Sharing ist in kurzer Laufentfernung (weniger als 5 Minuten) verfügbar. Dabei sind mindestens zwei verschiedene Fahrzeuggrößen erhältlich.

Thema 11

Standortqualität und Versorgung

Kriterium 39

Verkehrsanbindung und Alternative Verkehrskonzepte

Grundlagen

Informationen des Betreibers über das Angebot von Car-Sharing und Stromanschlüsse an Pkw-Stellplätzen; Übersicht Erdgastankstellen; Informationen zu örtlichen Car-Sharing-Initiativen

Quellen

Internetsuchdienste zur Ermittlung nächstgelegener Erdgastankstellen

Bewertungsskala

Quantitativ und Qualitativ

Einheit

Alternative Treibstoffe: Vorhandensein und Entfernung
Car-Sharing: Gehminuten

Gewichtung

7

Thema 11

Standortqualität und Versorgung

Kriterium 39

Verkehrsanbindung und Alternative Verkehrskonzepte

Grundlagen

Informationen des Betreibers über das Angebot von Car-Sharing und Stromanschlüsse an Pkw-Stellplätzen; Übersicht Erdgastankstellen; Informationen zu örtlichen Car-Sharing-Initiativen

Quellen

Keine

Bewertungsskala

Quantitativ und Qualitativ

Einheit

Alternative Treibstoffe: Vorhandensein und Entfernung
Car-Sharing: Gehminuten

Gewichtung

7

Drei Punkte: Durchschnitt:

Stromanschluss an einigen PKW-Stellplätzen vorhanden bzw. die Entfernung zur nächsten Tankstelle, die alternative Treibstoffe bereithält, ist kleiner als 10km.

ODER Car-Sharing ist in einer Laufentfernung von weniger als 10 Minuten verfügbar.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Die Entfernung zur nächsten Tankstelle, die alternative Treibstoffe bereithält, ist kleiner als 15km.

ODER Car-Sharing ist in einer Laufentfernung von weniger als 15 Minuten verfügbar.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Die Entfernung zur nächsten Tankstelle, die alternative Treibstoffe bereithält, ist größer als 15km.

ODER Car-Sharing ist nicht verfügbar.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Stehen beide Angebote zur Verfügung, wird die entsprechende Bewertungsstufe um 0,5 angehoben.

Aktionsradius Standort**39c Anbindung PKW***Zielsetzung*

Durch gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist die schnelle Erreichbarkeit von Arbeitsplatz, Versorgungs- und Bildungseinrichtungen, Freizeitangeboten, usw. mit dem motorisierten Individualverkehr gewährleistet.

Beschreibung/Methodik

Bewertet wird die Nähe zur nächsten Autobahnauffahrt.

Thema 11

Standortqualität und Versorgung

Kriterium 39

Verkehrsanbindung und Alternative Verkehrskonzepte

Grundlagen

Atlas, Google Earth

Quellen

Keine

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

km

Gewichtung

7

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Entfernung zur Autobahnauffahrt <3km

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Entfernung zur Autobahnauffahrt 3 bis <5km

Drei Punkte: Durchschnitt:

Entfernung zur Autobahnauffahrt 5 bis <10km

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Entfernung zur Autobahnauffahrt 10 bis <15km

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Entfernung zur Autobahnauffahrt 15km oder mehr

Thema 11

Standortqualität und Versorgung

Aktionsradius Standort**39d Fuß- und Fahrradwegerschließung****Kriterium 39**

Verkehrsanbindung und Alternative Verkehrskonzepte

Zielsetzung

Durch die Anbindung an das örtliche Rad- und Fußwegenetz wird die Bereitschaft gefördert, kurze Strecken mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückzulegen. So wird der motorisierte Individualverkehr reduziert und umweltgerechte Mobilität gestärkt. Hintergrund ist die Tatsache, dass die meisten mit dem PKW zurückgelegten Strecken kürzer als 5km sind.

Das Fahrrad als Alternative für Kurz- und Mittelstrecken vermeidet Belästigungen durch Motorenlärm, Abgasemissionen und Stellplatz-Suchverkehr am Wohnstandort.

Grundlagen

Stadtpläne, Fahrrad- und Wanderkarten, Google Earth

Beschreibung/Methodik

Bewertet wird, ob eine Anbindung an das Rad- und Fußwegenetz besteht und wie der Übergang auf das Grundstück gestaltet ist. Dazu gehört der Aspekt der Beleuchtung.

Quellen

B27 WBS
ST 59 DGNB

Bei mehreren Hauseingängen werden diese einzeln beurteilt. Anschließend wird der Durchschnitt gebildet.

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

Behinderungsfreier direkter Zugang zu Fuß und mit Fahrrad

Gewichtung

10

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Eine Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz besteht. Der Hauseingang ist von dort ebenerdig und sicher erreichbar. Der Übergang ist gut beleuchtet.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Eine Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz besteht. Der Hauseingang ist von dort mit kleinen Einschränkungen sicher erreichbar. Der Übergang ist gut beleuchtet.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Nicht vergeben.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Eine Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz besteht. Der Hauseingang ist von dort mit Anstrengungen erreichbar.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Eine Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz besteht nicht.

Aktionsradius Standort**40a Kindergärten und Grundschulen***Zielsetzung*

Kindergarten und Grundschule sollen von der Wohnung aus schnell, gefahrlos und auf attraktivem Weg erreichbar sein.

Beschreibung/Methodik

Beurteilt werden die Wegstrecke zwischen Wohnhaus und Kindergarten sowie zwischen Wohnhaus und Grundschule.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Mind. 2 Einrichtungen in max. 400 m Entfernung. Oder mind. 3 Einrichtungen in max. 800 m Entfernung.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Mind. 1 Einrichtung in max. 400 m Entfernung. Oder mind. 2 Einrichtungen in max. 800 m Entfernung. Oder mind. 3 Einrichtungen in max. 1200 m Entfernung.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Mind. 1 Einrichtung in max. 800 m Entfernung. Oder mind. 2 Einrichtungen in max. 1200 m Entfernung.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Mind. 1 Einrichtung in max. 1000 m Entfernung.

Ein Punkt: Minimalanforderung:

Keine Einrichtung in bis zu 1000 m Entfernung.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Sind die Kindergarten- und/oder Schulwege nicht gefahrlos - z.B. kein Bürgersteig auf viel befahrenen Straßen, gefährliche Kreuzungen, unübersichtliche Situationen etc. - erfolgt eine Abwertung um 0,5.

Thema 11

Standortqualität und Versorgung

Kriterium 40

Versorgung Schulen und Kindergärten

Grundlagen

Kartenmaterial, Stadtteilkarten, Standortanalysen, Unterlagen der Stadt bzw. Gemeinde, Google Earth

Quellen

B35 WBS
ST60 DGNB

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

Entfernung in m (Wegstrecke, nicht Luftlinie)

Gewichtung

10

Thema 11

Standortqualität und Versorgung

Aktionsradius Standort**40b Weiterführende Schulen****Kriterium 40**

Versorgung Schulen und Kindergärten

Zielsetzung

Weiterführende Schulen (Haupt- und Realschulen, Gymnasien, Berufsschulen) sollen von der Wohnung aus in angemessener Distanz liegen.

Beschreibung/Methodik

Beurteilt werden die Wegstrecke bzw. alternativ die Geh- und Fahrminuten mit dem ÖPNV zwischen Wohnhaus und weiterführender Schule.

Grundlagen

Kartenmaterial, Stadtteilkarten, Standortanalysen, Unterlagen der Stadt bzw. Gemeinde, Google Earth

Quellen

B36 WBS
ST60 DGNB

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

Entfernung in m (Wegstrecke, nicht Luftlinie), Geh-/Fahrminuten

Gewichtung

7

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Mind. 2 Einrichtungen in max. 800 m Entfernung BZW. erreichbar in bis zu 10 Minuten mit ÖPNV. Oder mind. 3 Einrichtungen in max. 1200 m Entfernung BZW. erreichbar in bis zu 15 Minuten mit ÖPNV.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Mind. 1 Einrichtung in max. 800 m Entfernung BZW. erreichbar in bis zu 10 Minuten mit ÖPNV. Oder mind. 2 Einrichtungen in max. 1200 m Entfernung BZW. erreichbar in bis zu 15 Minuten mit ÖPNV. Oder mind. 3 Einrichtungen in max. 1600 m Entfernung BZW. erreichbar in bis zu 20 Minuten mit ÖPNV.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Mind. 1 Einrichtung in max. 1400 m Entfernung BZW. erreichbar in bis zu 17 Minuten mit ÖPNV. Oder mind. 2 Einrichtungen in max. 1800 m Entfernung BZW. erreichbar in bis zu 22 Minuten mit ÖPNV.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Mind. 1 Einrichtung in max. 2000 m Entfernung BZW. erreichbar in bis zu 25 Minuten mit ÖPNV.

Ein Punkt: Minimalanforderung:

Keine Einrichtung in bis zu 2000 m Entfernung BZW. erreichbar in bis zu 25 Minuten mit ÖPNV.

Aktionsradius Standort**40c Universitäten, Fachhochschulen, Erwachsenenbildung***Zielsetzung*

Universitäten, Fachhochschulen aber auch Einrichtungen der Erwachsenenbildung sollen von der Wohnung aus in angemessener Distanz liegen.

Beschreibung/Methodik

Beurteilt werden die Wegstrecke oder alternativ die Geh- und Fahrminuten mit dem ÖPNV zwischen Wohnhaus und Universität, Fachhochschule bzw. Einrichtung der Erwachsenenbildung.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Mind. 1 Einrichtung in max. 800 m Entfernung BZW. erreichbar in bis zu 10 Minuten mit ÖPNV. Oder mind. 2 Einrichtungen in max. 1200 m Entfernung BZW. erreichbar in bis zu 15 Minuten mit ÖPNV.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Mind. 1 Einrichtung in max. 1200 m Entfernung BZW. erreichbar in bis zu 15 Minuten mit ÖPNV. Oder mind. 2 Einrichtungen in max. 1600 m Entfernung BZW. erreichbar in bis zu 20 Minuten mit ÖPNV.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Mind. 1 Einrichtung in max. 1600 m Entfernung BZW. erreichbar in bis zu 20 Minuten mit ÖPNV. Oder mind. 2 Einrichtungen in max. 2000 m Entfernung BZW. erreichbar in bis zu 25 Minuten mit ÖPNV.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Mind. 1 Einrichtung in max. 2000 m Entfernung, BZW. erreichbar in bis zu 25 Minuten mit ÖPNV.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Keine Einrichtung in bis zu 2000 m Entfernung BZW. erreichbar in bis zu 25 Minuten mit ÖPNV.

Thema 11

Standortqualität und Versorgung

Kriterium 40

Versorgung Schulen und Kindergärten

Grundlagen

Kartenmaterial, Stadtteilkarten, Standortanalysen, Unterlagen der Stadt bzw. Gemeinde, Google Earth

Quellen

ST60 DGNB

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

Entfernung in m (Wegstrecke, nicht Luftlinie), Geh-/Fahrminuten

Gewichtung

3

Thema 11

Standortqualität und Versorgung

Aktionsradius Standort**41a Einrichtungen Sozialer Dienste****Kriterium 41**

Versorgung mit medizinischen und sozialen Einrichtungen

Zielsetzung

Ein möglichst breites Angebot an Einrichtungen sozialer Dienste soll für verschiedene Altersgruppen in angemessener Distanz verfügbar sein:

- Kinderkrippe, Kinderhort, Spielgruppe
- Beratungsstellen, z.B. Mütterberatung, Erziehungs- und Familienberatung
- Senioren- und Betreuungseinrichtungen, Tagespflege, ambulante und mobile Hilfsdienste

Grundlagen

Kartenmaterial, Stadtteilkarten, Standortanalysen, Unterlagen der Stadt bzw. Gemeinde, Google Earth

Beschreibung/Methodik

Beurteilt wird die Wegstrecke zwischen dem Wohnhaus und den drei sozialen Einrichtungen.

Quellen

B37 WBS

Die drei Teilaspekte (Soziale Einrichtungen) werden einzeln beurteilt. Anschließend wird der Durchschnitt gebildet.

Bewertungsskala

Quantitativ

*Bewertungsstufen:***Einheit**

Entfernung in m (Wegstrecke, nicht Luftlinie)

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

1. Kinderkrippe, Kinderhort, Spielgruppe
2. Beratungsstellen, z.B. Mütter-, Erziehungs- und Familienberatung
3. Senioren- und Betreuungseinrichtungen, Tagespflege bis 400 m.

Gewichtung

10

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

1. Kinderkrippe, Kinderhort, Spielgruppe
2. Beratungsstellen, z.B. Mütter-, Erziehungs- und Familienberatung
3. Senioren- und Betreuungseinrichtungen, Tagespflege bis 600 m.

Drei Punkte: Durchschnitt:

1. Kinderkrippe, Kinderhort, Spielgruppe
2. Beratungsstellen, z.B. Mütter-, Erziehungs- und Familienberatung
3. Senioren- und Betreuungseinrichtungen, Tagespflege bis 800 m.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

1. Kinderkrippe, Kinderhort, Spielgruppe
2. Beratungsstellen, z.B. Mütter-, Erziehungs- und Familienberatung
3. Senioren- und Betreuungseinrichtungen, Tagespflege bis 1000 m.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

1. Kinderkrippe, Kinderhort, Spielgruppe
2. Beratungsstellen, z.B. Mütter-, Erziehungs- und Familienberatung
3. Senioren- und Betreuungseinrichtungen, Tagespflege mehr als 1000 m.

Aktionsradius Standort**41b Krankenhäuser und Ärztezentren, Tageskliniken***Zielsetzung*

Krankenhäuser und Ärztezentren wie auch Tageskliniken sollen von der Wohnung aus in angemessener Distanz liegen.

Beschreibung/Methodik

Beurteilt wird die Wegstrecke zwischen Wohnhaus und den Einrichtungen.

Thema 11

Standortqualität und Versorgung

Kriterium 41

Versorgung mit medizinischen und sozialen Einrichtungen

Grundlagen

Kartenmaterial, Stadtteilkarten, Standortanalysen, Unterlagen der Stadt bzw. Gemeinde, Google Earth

Quellen

ST60 DGNB

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

Entfernung in m (Wegstrecke, nicht Luftlinie)

Gewichtung

3

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Mind. 2 Einrichtungen in max. 800 m Entfernung. Oder mind. 3 Einrichtungen in max. 1200 m Entfernung.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Mind. 1 Einrichtung in max. 800 m Entfernung. Oder mind. 2 Einrichtungen in max. 1200 m Entfernung. Oder mind. 3 Einrichtungen in max. 1600 m Entfernung.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Mind. 1 Einrichtung in max. 1400 m Entfernung. Oder mind. 2 Einrichtungen in max. 1800 m Entfernung.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Mind. 1 Einrichtung in max. 2000 m Entfernung.

Ein Punkt: Minimalanforderung:

Keine Einrichtung in bis zu 2000 m Entfernung.

Thema 11

Standortqualität und Versorgung

Kriterium 41

Versorgung mit medizinischen und sozialen Einrichtungen

Aktionsradius Standort**41c Praktische Ärtz, Zahnärzte und Apotheken***Zielsetzung*

Praktische Ärtze, Zahnarztpraxen und Apotheken sollen von der Wohnung aus in angemessener Distanz liegen.

Beschreibung/Methodik

Beurteilt wird die Wegstrecke zwischen Wohnhaus und praktischem Arzt, Zahnarztpraxis bzw. Apotheke.

Grundlagen

Kartenmaterial, Stadtteilkarten, Standortanalysen, Unterlagen der Stadt bzw. Gemeinde, Google Earth

Quellen

ST60 DGNB

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

Entfernung in m (Wegstrecke, nicht Luftlinie)

Gewichtung

10

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Mind. 2 Einrichtungen in max. 400 m Entfernung. Oder mind. 3 Einrichtungen in max. 800 m Entfernung.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Mind. 1 Einrichtung in max. 400 m Entfernung. Oder mind. 2 Einrichtungen in max. 800 m Entfernung. Oder mind. 3 Einrichtungen in max. 1200 m Entfernung.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Mind. 1 Einrichtung in max. 800 m Entfernung. Oder mind. 2 Einrichtungen in max. 1200 m Entfernung.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Mind. 1 Einrichtung in max. 1000 m Entfernung.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Keine Einrichtung in bis zu 1000 m Entfernung.

Aktionsradius Standort**42a Spielplätze***Zielsetzung*

Ein nahe der Wohnung gelegener Quartiers- resp. Siedlungsspielplatz soll vielfältige Einzel- und Gruppenaktivitäten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene ermöglichen.

Beschreibung/Methodik

Beurteilt wird die Wegstrecke zwischen der Wohnanlage und dem Quartier- resp. Siedlungsspielplatz.

Der Spielplatz soll eine mindestens 600 m² große Wiese und/oder ein Hartplatz sein. Die Gestaltung soll verschiedenen Spielformen ermöglichen (z.B. Ballspiele, Gerätespiele etc.)

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:
bis 200 m.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:
bis 300 m.

Drei Punkte: Durchschnitt:
bis 400 m.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:
bis 500 m.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:
mehr als 500 m.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Ist der Weg zum Spielplatz nicht gefahrlos - z.B. kein Bürgersteig auf viel befahrenen Straßen, gefährliche Kreuzungen, unübersichtliche Situationen etc. - erfolgt eine Abwertung um 0,5. Für Wohn- und Spielstrassen wird die mögliche Bewertungsstufe um 0,5 reduziert. Bei Spielflächen zwischen 400 m² und 600 m² oder bei Einrichtungen, die örtlich getrennt sind, wird die mögliche Bewertungsstufe ebenfalls um 0,5 reduziert. Eine mögliche Bewertungsstufe wird um 0,5 angehoben, wenn mehr als eine Einrichtung in der entsprechenden Entfernung vorhanden ist.

Thema 11

Standortqualität und Versorgung

Kriterium 42

Spiel-, Naherholungs- und Freiflächen

Grundlagen

Kartenmaterial, Stadtteilkarten, Standortanalysen, Google Earth

Quellen

WBS B31
DGNB ST60

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

Entfernung in m (Wegstrecke, nicht Luftlinie)

Gewichtung

10

Thema 11

Standortqualität und Versorgung

Aktionsradius Standort**42b Parkanlagen und Freiflächen****Kriterium 42**

Spiel-, Naherholungs- und Freiflächen

Zielsetzung

Insbesondere in dicht besiedelten Gebieten sind öffentliche Parkanlagen oder größere begehbare Gärten wichtige Orte für Erholung und Spiel. Gleiches gilt für Wälder. Solche Anlagen sollen von der Wohnung aus in angemessener Distanz liegen.

Grundlagen

Kartenmaterial, Stadtteilkarten, Standortanalysen, Google Earth

Beschreibung/Methodik

Beurteilt wird die Wegstrecke zwischen der Wohnanlage und der nächstliegenden öffentlichen Parkanlage oder einem erschlossenen Wald. Größere begehbare Gärten sollen mindestens 3000 m² groß sein. Der Park soll eine größere Grünanlage mit Baumgruppen, Wiesen und Wegen umfassen und mindestens 5000 m² groß sein. Der mindestens 10 000 m² große Wald soll mit Wegen erschlossen sein.

Quellen

B32 WBS
ST60 DGNB

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

Entfernung in m (Wegstrecke, nicht Luftlinie)

Gewichtung

7

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Mind. 1 Anlage in Sichtweite. Oder mind. 2 Anlagen in max. 600 m Entfernung.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Mind. 1 Anlage in max. 600 m Entfernung. Oder mind. 2 Einrichtungen in max. 800 m

Drei Punkte: Durchschnitt:

Mind. 1 Anlage in max. 800 m Entfernung. Oder mind. 2 Anlagen in max. 1000 m

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Mind. 1 Anlage in max. 1000 m Entfernung.

Ein Punkt: Minimalanforderung:

Keine Anlage in bis zu 1000 m Entfernung.

Aktionsradius Standort**42c Naherholungsflächen***Zielsetzung*

Als Naherholungsgebiete für Kinder, Jugendliche und Erwachsene sollen drei Bereiche in angemessener Distanz zu der Wohnanlage liegen:

- Spazier-, Wander- und Radwege in Naturlandschaften
- Bäche, Flüsse, natürliche und künstliche Seen
- Bad im Freien

Beschreibung/Methodik

Beurteilt werden die Wegstrecke oder alternativ die Geh- und Fahrminuten mit dem ÖPNV zwischen der Wohnanlage und dem Rand oder Ausgangspunkt der nächstliegenden Naherholungsgebiete für die drei Bereiche.

Die drei Teilaspekte (Naherholungsgebiete) werden einzeln beurteilt. Anschließend wird der Durchschnitt gebildet.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

1. Spazier-, Wander- und Radwege in Naturlandschaften
 2. Bäche, Flüsse, natürliche und künstliche Seen
 3. Bad im Freien
- bis 1000 m ODER bis 12 Minuten mit ÖPNV

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

1. Spazier-, Wander- und Radwege in Naturlandschaften
 2. Bäche, Flüsse, natürliche und künstliche Seen
 3. Bad im Freien
- bis 1400 m ODER bis 17 Minuten mit ÖPNV

Drei Punkte: Durchschnitt:

1. Spazier-, Wander- und Radwege in Naturlandschaften
 2. Bäche, Flüsse, natürliche und künstliche Seen
 3. Bad im Freien
- bis 1800 m ODER bis 21 Minuten mit ÖPNV

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

1. Spazier-, Wander- und Radwege in Naturlandschaften
 2. Bäche, Flüsse, natürliche und künstliche Seen
 3. Bad im Freien
- bis 2200 m ODER bis 25 Minuten mit ÖPNV

Ein Punkt: Minimalanforderung:

1. Spazier-, Wander- und Radwege in Naturlandschaften
 2. Bäche, Flüsse, natürliche und künstliche Seen
 3. Bad im Freien
- mehr als 2200 m ODER mehr als 25 Minuten mit ÖPNV

Thema 11

Standortqualität und Versorgung

Kriterium 42

Spiel-, Naherholungs- und Freiflächen

Grundlagen

Kartenmaterial, Stadtteilkarten, Standortanalysen, Unterlagen der Stadt bzw. Gemeinde, Google Earth

Quellen

B38 WBS
ST60 DGNB

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

Entfernung in m (Wegstrecke, nicht Luftlinie), Geh-/ Fahrminuten

Gewichtung

3

Thema 11

Standortqualität und Versorgung

Kriterium 43

Image des Quartiers

Grundlagen

Ergebnisse von Umfragen (Anwohner, Bewohner der Nachbarquartiere), Beobachtungen und Bilder am Standort, Stadtteilanalysen der Städten und Gemeinden (sofern vorhanden), Artikel der regionalen Presse

Quellen

ST58 DGNB

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

Optischer Eindruck Pflege- und Erhaltungszustand

Gewichtung

7

Aktionsradius Standort**43a Image des Quartiers (Status Quo)***Zielsetzung*

Das Image eines Wohngebietes trägt maßgeblich zur Wohnqualität bei. Ein gutes Image geht meist mit einem intakten sozialen Gefüge im Quartier einher. Gebäude in diesen Bereichen befinden sich in gutem baulichen Zustand mit attraktiv gestalteten Freiflächen. Saubere und sichere Quartiere führen zu belebten Freiräumen. Die Vermietbarkeit der Wohnbestände ist hier unproblematisch.

Quartiere mit schlechtem Ruf können hingegen zur Stigmatisierung ihrer Bewohner führen. In solchen Fällen müssen die Betreiber mit Leerständen umgehen und Immobilien unter Umständen vorzeitig aufgeben.

Das Image kann in der Regel durch geeignete Maßnahmen des Marketings beeinflusst werden.

Ziel ist der Erhalt eines positiven Images bzw. die Verbesserung eines negativen Images.

Beschreibung/Methodik

Beurteilt wird das bestehende Image des Quartiers durch eine Einschätzung bezüglich des optischen Eindrucks zu Pflege und Erhaltungszustand. Die Beobachtungen und Einschätzungen des Standorts sollen dabei die folgenden Kriterien einbeziehen:

- Sauberkeit
- Qualität des ruhenden Verkehrs
- Außenaumgestaltung (vor allem Begrünung)
- Belebung
- Leerstand
- Vandalismus

Innerhalb eines Quartiers sollen verschiedene Wohn- und Eigentumsformen angeboten werden, um eine soziale Durchmischung des Quartiers zu gewährleisten und einer sozialen Segregation bzw. der Entstehung sozialer Brennpunkte vorzubeugen. Dieser Gesichtspunkt geht in die Beurteilung mit ein (3 Gruppen von Wohn- und Eigentumsverhältnissen werden unterschieden:

- Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau
- Frei finanziert Mietwohnungsbau
- Eigentumswohnungen

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Hohe Sauberkeit bei öffentlichen und privaten Freiflächen. Geordneter ruhender Verkehr. Gepflegte Begrünung, Bepflanzung von Freiflächen. Belebte Straßen und Plätze (mit Menschen von höherem sozialen Stand). Keine sichtbaren Leerstände. Gepflegte Gebäudefassaden.

Zusätzlich liegt der Anteil der größten Wohn- und Eigentumsform bei weniger als 50%.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Hohe Sauberkeit bei öffentlichen und privaten Freiflächen. Geordneter ru-

hender Verkehr. Gepflegte Begrünung, Bepflanzung von Freiflächen. Belebte Straßen und Plätze (mit Menschen von höherem sozialen Stand). Keine sichtbaren Leerstände. Gepflegte Gebäudefassaden.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Überwiegend saubere öffentliche und private Freiflächen. Größtenteils geordneter ruhender Verkehr. Pflegearme Bepflanzungen in gutem Zustand. Mäßig bis stark belebte Straßen und Plätze (durchwachsene soziale Struktur, jedoch ohne soziale Randgruppen). Wenige Leerstände. Größtenteils einheitliche Bebauung mit gepflegten Fassaden.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Durchschnittlich saubere öffentliche und private Flächen. Vorwiegend extensives Grün oder pflegearme Anpflanzungen in mäßigem Zustand. Teilweise belebte Straßen und Plätze (eher niedriges soziales Niveau, auch Randgruppen). Störender ruhender Verkehr. Einige Leerstände. Durchwachsene Bebauungsstruktur mit unterschiedlich gepflegten Fassaden.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Stark verschmutzte öffentliche und private Flächen. Wenig bis gar keine Bepflanzungen. Ungeordneter bis chaotischer ruhender Verkehr. Menschenleere Straßen und Plätze bzw. Passanten aus sozialen Randgruppen. Hoher Flächenanteil an Leerständen. Schadhafte, verwahrloste Gebäudefassaden.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Abzüge sollten erfolgen, wenn der Anteil der größten Wohn- und Eigentumsform mehr als 80% beträgt.

Thema 11

Standortqualität und Versorgung

Kriterium 43

Image des Quartiers

Grundlagen

Stadtteilanalysen der Städten und Gemeinden (sofern vorhanden), Artikel der regionalen Presse; Einschätzungen unabhängiger Analyseinstitute

Quellen

Keine

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

Einschätzung Perspektive

Gewichtung

7

Aktionsradius Standort**43b Image des Quartiers (Perspektive)***Zielsetzung*

Das Image eines Wohngebietes trägt maßgeblich zur Wohnqualität bei. Ein gutes Image geht meist mit einem intakten sozialen Gefüge im Quartier einher. Gebäude in diesen Bereichen befinden sich in gutem baulichen Zustand mit attraktiv gestalteten Freiflächen. Saubere und sichere Quartiere führen zu belebten Freiräumen. Die Vermietbarkeit der Wohnbestände ist hier unproblematisch.

Quartiere mit schlechtem Ruf können hingegen zur Stigmatisierung ihrer Bewohner führen. In solchen Fällen müssen die Betreiber mit Leerständen umgehen und Immobilien unter Umständen vorzeitig aufgeben.

Das Image kann in der Regel durch geeignete Maßnahmen des Marketings beeinflusst werden.

Ziel ist der Erhalt eines positiven Images bzw. die Verbesserung eines negativen Images.

Beschreibung/Methodik

Beurteilt wird das Image des Quartiers in seiner Perspektive. Hierbei werden neben äußeren Rahmenbedingungen (z. B. Nähe zu Metropolregionen, Arbeitsplatzsituation, ...) auch Bestrebungen der Akteure (z. B. Teilnahme an Imagekampagnen) berücksichtigt. Anhaltspunkte zur Entwicklung der Quartiere können städtische Einrichtungen oder unabhängige Analyseinstitute liefern.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Image kann voraussichtlich deutlich gesteigert werden.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Sehr gutes Image kann voraussichtlich beibehalten werden.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Gutes Image kann voraussichtlich beibehalten werden.

ODER Image kann voraussichtlich etwas gesteigert werden.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Sehr gutes oder gutes Image wird sich voraussichtlich leicht verschlechtern.

ODER durchschnittliches oder schlechtes Image wird voraussichtlich beibehalten.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Durchschnittliches oder schlechtes Image wird sich voraussichtlich weiter verschlechtern.

Aktionsradius Haus/Umfeld

1b	Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten	46
2b	Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen	47
3b	Thermischer Komfort Winter	48
5a	Sicherheit Aussenraum	51
5b	Sicherheit Gebäude	52
6c	Räumliche Flexibilität Haus	53
7a	Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage)	54
7b	Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage)	55
9a	Abgestufte Öffentlichkeitsgrade	56
9b	Gestaltung Zugangsbereich Haus	58
10a	Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück	60
10b	Gemeinschaftliche Freibereiche	62
11b	Gestaltqualität	64
11c	Schattenwurf	66
12b	Ausstattungsqualität TGA	68
13c	Gemeinschaftliche Abstellflächen	69
14b	Zustand des Hauses (Innen und Aussen)	70
20a	Revitalisierung bestehender Gebäudesubstanz	71
20b	Nachhaltiger Umgang mit Baumaterial	72
21a	Dauerhaftigkeit von Bauteilen	74
21b	Schichtentrennung und Recyclingfähigkeit	76
22a	Energiebedarf Raumtemperierung	77
22b	Energiebedarf Haushaltsstrom	79
22c	Ertrag erneuerbarer Energien am Gebäude	81
23a	Flächeneffizienz Bebauung	82
24a	Herstellen von Wasserkreisläufen	84
24b	Minderung des Wasserverbrauchs	86
25a	Risiko für lokale Umwelt - Technik	87
25b	Risiko für lokale Umwelt - Baustoffe im Aussenraum	88
26a	Kompostierung	89
28a	Externe Kosten	90
35a	Öffentliche Nutzbarkeit und Durchwegung	91
35b	Integration von Verkehr und Wegen ins Umfeld	92
36a	Parkkapazität und Erreichbarkeit	93
36b	Qualität des ruhenden Verkehrs	95
36c	Fahrradstellplätze	97
37a	Barrierefreiheit	98
37b	Altersgerechte Ausstattung	99

Thema 01
Behaglichkeit

Kriterium 01
Akustische Behaglichkeit

Grundlagen
Befragung, Erfahrung mit Bautypus, Schallschutznachweis

Quellen
Keine

Bewertungsskala
Quantitativ

Einheit
[Schallschutz] bzw. [-]

Gewichtung
10

Aktionsradius Haus/Umfeld

01b Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten

Zielsetzung

Der Schallschutz zwischen verschiedenen Wohneinheiten soll unzumutbare Belästigungen von und durch fremde Personen minimieren.

Mindestanforderung ist die Wahrung des Vertraulichkeitsschutzes durch Unverständlichkeit von Sprache und Schutz der Privatsphäre, weitergehende Schallschutzmaßnahmen minimieren die wechselseitige Beeinflussung.

Beschreibung/Methodik

Bewertet wird die Lärmstörungen aus dem angrenzenden fremden Wohnraum. Dabei ist zu beachten, dass den baulichen Aufwendungen zur Reduzierung der akustischen Störwirkung oder Belästigung konstruktive oder finanzielle Grenzen gesetzt sind. Gleichwohl ist der Einsatz baulicher Schallschutzmaßnahmen besonders bei erhöhtem Anspruchsniveau (Wohnungskomfort) bei Eigentumswohnungen interessesfördernd oder bei problematischem sozialen Umfeld sogar erforderlich.

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

Einhaltung der DIN 4109 , Beibl. 2 (Qualitätsstufe 2)

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Nachweis des Mindest-Schallschutzes nach DIN 4109

Drei Punkte: Durchschnitt:

Nachweis des Mindest-Schallschutzes nach DIN 4109 liegt nicht vor, eine Befragung der Hausgemeinschaft ermittelt keine Klagen seitens der Mieter über den Schallschutz zwischen Wohneinheiten.

ODER

Der Bautypus ist allgemein als unkritisch bekannt.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Nachweis des Mindest-Schallschutzes nach DIN 4109 liegt nicht vor, eine Befragung der Hausgemeinschaft ermittelt vereinzelte Klagen seitens der Mieter über den Schallschutz zwischen Wohneinheiten.

ODER

Es liegen keine Information zum Schallschutz vor.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Nachweis des Mindest-Schallschutzes nach DIN 4109

liegt nicht vor, eine Befragung der Hausgemeinschaft ermittelt eine Vielzahl von Klagen seitens der Mieter

über den Schallschutz zwischen Wohneinheiten.

ODER

Der Bautypus ist allgemein als kritisch bekannt.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Keine Vorgaben.

Aktionsradius Haus/Umfeld**02b Natürliche Belichtung und künstliche Beleuchtung Erschließungsflächen***Zielsetzung*

Natürlich belichtete Erschließungsflächen (EF) erhöhen die Aufenthaltsqualitäten und fördern darüber hinaus die Möglichkeiten für informelle Begegnungen. Zudem reduziert die natürliche Belichtung die Notwendigkeit zur künstlichen Beleuchtung. Die Versorgung der EF mit Tageslicht sollte durch eine bedarfsgesteuerte und möglichst natürlich wirkende künstliche Beleuchtung ergänzt werden.

Beschreibung/ Methodik

Bewertet wird die Belichtung und Beleuchtung der gemeinschaftlichen Erschließungsflächen im Gebäude.

Der Zugang zu den Wohnungseinheiten erfolgt über natürlich belichtete vertikale und horizontale Erschließungsflächen. Beim Einsatz künstlicher Beleuchtung werden effiziente Leuchtmitteln mit einem neutralen bis warmen Farbspektrum eingesetzt.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

75% der EF hat direktes Tageslicht.

Die eingesetzten Leuchtmitteln zeichnen sich durch ein neutrales bis warmes Farbspektrum aus.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

50% der EF hat direktes Tageslicht.

Die eingesetzten Leuchtmitteln zeichnen sich durch ein neutrales bis warmes Farbspektrum aus.

Drei Punkte: Durchschnitt:

50% der EF hat direktes Tageslicht.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Geringe Teile der EF haben direktes Tageslicht.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Die EF hat kein direktes Tageslicht.

Thema 01

Behaglichkeit

Kriterium 03

Thermische Behaglichkeit

Grundlagen

Wärmeschutznachweis, Energieausweis, Beschreibung Hausanlagen

Quellen

Keine

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

[u-Wert] bzw. [°C] bzw. [Checklistenpunkte]

Gewichtung

5

Thema 01
Behaglichkeit

Aktionsradius Haus/Umfeld

03b Thermische Komfort Winter

Kriterium 03
Thermische Behaglichkeit

Zielsetzung

Sicherstellung der hohen thermischen Behaglichkeit und der Vermeidung von Bauschäden im Winter bei gleichzeitiger Minimierung des Energiebedarfs für die Raumkonditionierung.

Grundlagen

Wärmeschutznachweis, Energieausweis, Beschreibung Hausanlagen

Beschreibung

Zur Bewertung der therm. Behaglichkeit im Winter werden drei Teilaspekte herangezogen:

- Wärmeschutz der massiven Außenbauteile
- Zuglufterscheinung im Raum u. besonders in der Nähe der Fenster
- Strahlungsasymmetrie infolge der wärmeabgebenden Systeme

Quellen

Zu ergänzen

Teilaspekt Wärmeschutz der massiven Außenbauteile

Bewertungsskala

Quantitativ

Methodik

Der Wärmeschutz kann vereinfacht über die Baualtersklasse und detaillierter über die Qualität der Hüllbauteile bewertet werden.

Einheit

[u-Wert] bzw. [°C] bzw.
[Checklistenpunkte]

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

Unterschreitung der Mindestanforderungen der EnEV-2007 an HT' um min. 30% (entspricht KfW-60 Haus) oder äquivalenter Baustandard (Dach < 0,15 W/m²K | Wand < 0,20 W/m²K | Boden < 0,25 W/m²K).

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Einhaltung der Mindestanforderungen der WSchV'95 an die U-Werte massiver Außenbauteile oder äquivalenter Baustandard (Dach < 0,30 W/m²K | Wand < 0,40 W/m²K | Boden < 0,50 W/m²K).

Drei Punkte: Durchschnitt:

Einhaltung der Mindestanforderungen der WSchV'84 an die u-Werte massiver Außenbauteile oder äquivalenter Baustandard (Dach < 0,40 W/m²K | Wand < 0,50 W/m²K | Boden < 0,80 W/m²K).

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Keine Anforderung an den Wärmeschutz erfüllt, Bautypus ist aber generell als unproblematisch bekannt oder durch eine Sanierungsmaßnahme ertüchtigt worden.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Keine Anforderung an den Wärmeschutz erfüllt, keine Probleme im Bestand bekannt.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Liegen Schäden durch Tauwasserausfall an massiven Außenbauteilen bis hin zum Schimmelbefall vor, muss dieser Teilaspekt auf KO gesetzt werden.

Wird der Passivhausstandard oder ein äquivalenter Baustandard erreicht, wird ein Bonuspunkt zusätzlich zur Bewertungsstufe 5 vergeben. (Dach < 0,12 W/m²K | Wand < 0,15 W/m²K | Boden < 0,20 W/m²K).

Teilaspekt Zugluft und Luftverwirbelung

Methodik

Die Zugluft im Raum kann vereinfacht über die Qualität der Fenster und die Position der Heizkörper bewertet werden.

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

- Wärmeschutzverglasung ($u_w < 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$) der Fenster
- Heizkörper unterhalb der Fenster angeordnet, bei bodentiefen Verglasungen Unterflurkonvektor oder ähnlich
- Zuluft vortemperiert und über Drallauslass (nur bei mechanischer Lüftung)

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

- Wärmeschutzverglasung ($u_w < 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$) der Fenster
- Heizkörper unterhalb der Fenster angeordnet
- Zuluft über Drallauslass (nur bei mechanischer Lüftung)

Drei Punkte: Durchschnitt:

- Frühe Wärmeschutzverglasung ($u_w < 2,0 \text{ W/m}^2\text{K}$) der Fenster
- Heizkörper unterhalb der Fenster angeordnet

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

- Isolierverglasung ($u_w < 3,0 \text{ W/m}^2\text{K}$) der Fenster
- Heizkörper unterhalb der Fenster angeordnet

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Offensichtliche Undichtigkeiten an Fenster- und Türrahmen
ODER
Einfachverglasung .

Teilaspekt Strahlungsasymmetrie infolge Wärmeabgabe

Methodik

Die Asymmetrie des Wärmeeintrags in den Raum kann vereinfacht über die Art des Wärmeabgabesystems und die Vorlauftemperatur bewertet werden.

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

Flächenheizung über Außenwände oder Fußbodenheizung,
Vorlauftemperatur über 28°C .

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Wärmeabgabe über Radiatoren und Konvektoren, Vorlauftemperatur unter 45°C

Drei Punkte: Durchschnitt:

Wärmeabgabe über Radiatoren und Konvektoren, Vorlauftemperatur unter 55°C

Thema 01	Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:
Behaglichkeit	- Wärmeabgabe über Radiatoren und Konvektoren, Vorlauftemperatur über 55°C
Kriterium 03	ODER
Thermische Behaglichkeit	- Wärmeabgabe über schlecht regelbare Systeme wie Nachtspeicheröfen, Gasöfen
Grundlagen	Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:
Wärmeschutznachweis, Energieausweis, Beschreibung Hausanlagen	- Wärmeabgabe über Radiatoren und Konvektoren, Vorlauftemperatur über 75°C
	ODER
	- Wärmeabgabe über schlecht regelbare Systeme wie Nachtspeicheröfen, Gasöfen
Quellen	Sonderwertung Bonuspunkt (1,0 P.) KO-Wertung (0 P.)
Zu ergänzen	Ein Bonuspunkt kann vergeben werden, wenn die Raumheizung über Flächenheizung der Außenwände oder über Fußbodenheizung erfolgt und die Vorlauftemperatur unter 28°C liegt.
Bewertungsskala	
Quantitativ	
Einheit	
[u-Wert] bzw. [°C] bzw. [Checklistenpunkte]	
Gewichtung	
15	

Aktionsradius Haus/Umfeld**05a Sicherheit Außenraum***Zielsetzung*

Das subjektive Empfinden von Sicherheit trägt grundlegend zur Behaglichkeit von Menschen bei. Unsicherheit und Angst können die Bewegungsfreiheit von Menschen einschränken. Maßnahmen, die das subjektive Sicherheitsgefühl erhöhen, sind in der Regel auch dazu geeignet, die Gefahr von Übergriffen durch andere Personen zu verringern.

Beschreibung/Methodik

Die Übersichtlichkeit der Wegführung zwischen öffentlichen Bereichen und dem Hauseingang sowie gut belichtete und beleuchtete Außenräume zeichnen sich durch die Steigerung des subjektiven Sicherheitsempfindens aus bei gleichzeitiger Minimierung der Lichtverschmutzung und des Energieverbrauchs.

Bewertet werden die prinzipielle Einsehbarkeit der Erschließung als Grundbedingung und die Qualität der künstlichen Beleuchtung.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

- Die Erschließung des Grundstücks ist gut einsehbar und natürlich belichtet
- Die Außenlampen leuchten mehr als 90% der Wegführung schattenfrei aus und weisen eine geringe Lichtstreuung auf
- Die Einschaltung und Dimmung der Außenbeleuchtung ist helligkeitsge-regelt.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

- Die Erschließung des Grundstücks ist gut einsehbar und natürlich belichtet
- Die Außenlampen leuchten mehr als 90% der Wegführung schattenfrei aus
- Die Außenlampen weisen eine geringe Lichtstreuung auf.

Drei Punkte: Durchschnitt:

- Die Erschließung des Grundstücks ist ausreichend einsehbar und natürlich belichtet
- Die Außenlampen leuchten mehr als 90% der Wegführung schattenfrei aus

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

- Die Erschließung des Grundstücks ist ausreichend einsehbar und natürlich belichtet
- Die Außenlampen leuchten mehr als 75% der Wegführung schattenfrei aus.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Keine Anforderung erfüllt.

Thema 01

Behaglichkeit

Kriterium 05

Sicherheit

Grundlagen

Ergebnisprotokolle/Prüfberichte der Raumlufmessungen
Ergebnisprotokolle der mikrobiologischen Untersuchungen (z. B. Luftkeimmessungen) gemäß den zitierten Regelwerken bzw. vergleichbarer Methoden und der visuellen und sensorischen Erfassung.

Quellen

Zu ergänzen

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

Klasse [txt]

Gewichtung

5

Thema 01
Behaglichkeit

Kriterium 05
Sicherheit

Grundlagen
Beschreibung Hausanlagen,
Begehung, Foto

Quellen
Zu ergänzen

Bewertungsskala
Quantitativ

Einheit
[Checklistenpunkte]

Gewichtung
5

Aktionsradius Haus/Umfeld

05b Sicherheit Gebäude

Zielsetzung

Das subjektive Empfinden von Sicherheit trägt grundlegend zur Behaglichkeit von Menschen bei. Unsicherheit und Angst können die Bewegungsfreiheit von Menschen einschränken. Maßnahmen, die das subjektive Sicherheitsgefühl erhöhen, sind in der Regel auch dazu geeignet, die Gefahr von Übergriffen durch andere Personen zu verringern.

Beschreibung/Methodik

Die Übersichtlichkeit der Wegführung im Gebäude und die Einsehbarkeit der Erschließungsflächen erhöhen das subjektive Sicherheitsgefühl, ebenso Einbruchshemmende Fenster und Türen und deren Beschläge. Technische Sicherheitseinrichtungen implizieren, dass in einer Gefahrensituation Hilfe erreichbar u. verfügbar ist. Mögliche Täter werden dadurch abgeschreckt.

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

- Die Erschließung im Gebäude ist gut einsehbar, belichtet und beleuchtet
- Ein Pförtner oder eine Gegensprechanlage ermöglichen die Zugangskontrolle
- Die Fenster und Türen weisen einen erhöhten Einbruchsschutz auf
- Ein Notrufsystem ermöglicht die Alarmierung bei Gefahr

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Zwei der drei Anforderungen werden erfüllt:

- Die Erschließung im Gebäude ist gut einsehbar, belichtet und beleuchtet
- Ein Pförtner oder eine Gegensprechanlage ermöglichen die Zugangskontrolle
- Die Fenster und Türen weisen einen erhöhten Einbruchsschutz auf

Drei Punkte: Durchschnitt:

Alle drei Anforderungen werden erfüllt:

- Die Erschließung im Gebäude ist gut einsehbar und ausreichend beleuchtet
- Die Fenster und Türen weisen einen grundlegenden Einbruchsschutz auf
- Ein Türspion ermöglicht die Einsehbarkeit des Wohnungseingangs

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Zwei der drei Anforderungen werden erfüllt:

- Die Erschließung im Gebäude ist gut einsehbar und ausreichend beleuchtet
- Ein Türspion ermöglicht die Einsehbarkeit des Wohnungseingangs
- Die Fenster und Türen weisen einen grundlegenden Einbruchsschutz auf

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Keine Anforderung wurde erfüllt.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Aufwertung möglich wenn das Erdgeschoss durch Rolläden geschützt ist.

Aktionsradius Haus/Umfeld**06c Räumliche Flexibilität Haus***Zielsetzung*

Um wechselnden Nutzungsanforderungen zu entsprechen, sollen Wohnungen oder Wohnungsteile miteinander verbunden oder voneinander getrennt werden können.

Dies ermöglicht die Veränderung der einzelnen Wohnungsgrößen und eine Aufwertung durch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Beschreibung

Beurteilt wird, ob eine geeignete Struktur des Wohngebäudes vorbereitet ist, die eine Veränderung der Wohnungsgröße ohne wesentliche Umbauten ermöglicht: z.B. durch vorbereitete Durchgänge oder durch entsprechende Erschließungen.

Methodik

Die Rahmenbedingungen und Grundausstattungen müssen auch bei der veränderten Wohnung eingehalten werden. Insbesondere sollte bei der Vergrößerung von Wohnungen auf ein 2.Bad/WC und eine ausreichend große Küche geachtet werde. Dazu können die PHH-Regeln als Anhaltspunkt heran gezogen werden, sollten jedoch nur bei einer massiven Unterschreitung der Anforderungen zur Abstufung führen.

Bei mehreren Wohngebäuden werden diese einzeln beurteilt. Anschließend wird der Durchschnitt gebildet.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Die gewählte Gebäudestruktur und Grundrissstruktur erlauben bei mehr als 2/3 der Wohnungen eine Veränderung der Wohnungsgrößen

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Die gewählte Gebäudestruktur und Grundrissstruktur erlauben bei mehr als 50% der Wohnungen eine Veränderung der Wohnungsgrößen

Drei Punkte: Durchschnitt:

Die gewählte Gebäudestruktur und Grundrissstruktur erlauben bei mehr als 25% der Wohnungen eine Veränderung der Wohnungsgrößen

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Die gewählte Gebäudestruktur und Grundrissstruktur erlauben bei weniger als 25% jedoch mindestens einer der Wohnungen eine Veränderung der Wohnungsgröße

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Die gewählte Gebäudestruktur und Grundrissstruktur erlauben keine Veränderung der Wohnungsgrößen

Thema 02

Flexibilität und Durchmischung

Kriterium 06

Nutzungsflexibilität und Anpassungsfähigkeit

Grundlagen

Grundrisse, Möblierungsschablone

Quellen

B19 WBS

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

Anteil an Wohnungen mit veränderbarer Wohnungsgröße

Gewichtung

17

Thema 02

Flexibilität und Durchmischung

Kriterium 07

Nutzungs- und Wohnungsmischung

Grundlagen

Grundrisse, Wohnungsverteilungsschlüssel

Quellen

B17 WBS

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

% - Anteil der größten Wohnungsgruppe

Gewichtung

26

Aktionsradius Haus/Umfeld**07a Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage)***Zielsetzung*

Innerhalb einer Wohnanlage sollen verschiedene Wohnungsgrößen angeboten werden. Damit werden Auswahlmöglichkeiten für Bewohnerinnen und Bewohner erreicht. Dies bietet Chancen, bei veränderten Wohnbedürfnissen in vertrauter Umgebung eine passende Wohnung zu finden.

Beschreibung/Methodik

Beurteilt wird der Prozentanteil der am häufigsten vertretenen Wohnungsgruppe innerhalb eines Wohnhauses oder, bei mehreren Gebäuden, innerhalb der Wohnanlage. Zusätzlich wird die Anzahl von Wohnungsgruppen bewertet.

Vier Wohnungsgruppen werden unterschieden:

1. Kleinwohnungen mit Studio und 1- und 2-PHH
2. Mittlere Wohnungen mit 3- und 4-PHH
3. Grosswohnungen mit 5- und 6-PHH sowie
4. Sehr grosse Wohnungen mit 7- und mehr PHH.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Der Anteil der größten Wohnungsgruppe beträgt weniger als 30%.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Der Anteil der größten Wohnungsgruppe beträgt weniger als 40% oder es sind min. 3 Wohnungsgruppen mit je min. 10% vertreten.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Der Anteil der größten Wohnungsgruppe beträgt weniger als 50%.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Der Anteil der größten Wohnungsgruppe beträgt weniger als 70%.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Der Anteil der größten Wohnungsgruppe beträgt mehr als 70%.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Keine Vorgaben.

Aktionsradius Haus/Umfeld**07b Nutzungsmischung
(Gebäude/Anlage)***Zielsetzung*

Um ein lebendiges und vielfältiges Lebensumfeld zu erzeugen, sollten monofunktionale Nutzungsstrukturen vermieden werden. Eine verträgliche Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen ist anzustreben.

Beschreibung/Methodik

Beurteilt wird das Vorhandensein von lärmverträglichen gewerblichen Nutzungseinheiten. Dazu gehören sowohl differenzierte Erdgeschossnutzungen, wie auch das Vorhandensein von Büros, Ateliers und Praxen.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Mindestens 30% des Ergeschosses wird gewerblich genutzt oder 15% der gesamten Nutzfläche steht für gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Mindestens 20% des Ergeschosses wird gewerblich genutzt oder 10% der gesamten Nutzfläche steht für gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Mindestens 10% des Ergeschosses wird gewerblich genutzt oder 5% der gesamten Nutzfläche steht für gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Weniger als 10% des Ergeschosses wird gewerblich genutzt und weniger als 5% der gesamten Nutzfläche steht für gewerbliche Nutzung zur Verfügung aber es ist min. 1 gewerblich nutzbare Fläche vorhanden.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Es sind keinerlei gewerbliche Nutzflächen vorhanden.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Keine Vorgaben.

Thema 02

Flexibilität und Durchmischung

Kriterium 07

Nutzungs- und Wohnungsmischung

Grundlagen

Grundrisse, Wohnungsverteilungsschlüssel, Angaben zu gewerblichen Nutzern

Quellen

B17 WBS

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

%-Anteil der gewerblichen Nutzfläche

Gewichtung

17

Thema 03

Räumliche und gestalterische Qualität

Aktionsradius Haus/Umfeld**09a Abgestufte Öffentlichkeitsgrade****Kriterium 09**

Räumliche Zonierung und Übergänge

Zielsetzung

Im Außenraum sollen Bereiche mit verschiedenartiger Benutzbarkeit und abgestuftem Öffentlichkeitsgrad angeboten werden. Differenzierte Raumfolgen im Außenraum können mithelfen, klar definierte und nutzbare Außenräume zu schaffen und Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Grundlagen

Grundrisse, Lageplan mit Außenraumgestaltung, Ansichten, Schnitte

Beschreibung/Methodik

Beurteilt wird die Gliederung und Benutzbarkeit des nach Öffentlichkeitsgraden abgestuften Außenraumes der Wohnanlage.

Quellen

B29 WBS

Beispiel

Beispiele siehe Anhang

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

Gliederung und Gestaltung des Außenraumes

Gewichtung

3

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Der Außenraum ist in differenzierte Raumfolgen gegliedert. Die Öffentlichkeitsgrade sind deutlich abgestuft. Den einzelnen Bereichen des Außenraumes sind unterschiedliche Nutzungen zugeordnet. Die Bewohner können Öffentlichkeitsgrad und Einsehbarkeit mit Hilfe bauliche Elemente steuern.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Der Außenraum ist in differenzierte Raumfolgen gegliedert. Die Öffentlichkeitsgrade sind deutlich abgestuft. Den einzelnen Bereichen des Außenraumes sind unterschiedliche Nutzungen zugeordnet.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Der Außenraum ist nur teilweise gegliedert. Die Öffentlichkeitsgrade sind wenig abgestuft. Den einzelnen Bereichen des Außenraumes sind unterschiedliche Nutzungen zugeordnet.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Der Außenraum ist nur teilweise gegliedert. Die Öffentlichkeitsgrade sind wenig abgestuft. Die Privatheit des Außenraumes der Erdgeschosswohnungen ist gewährleistet.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:
Der Außenraum ist wenig oder nicht gegliedert. Die Privatheit des Außenraumes der Erdgeschosswohnungen ist nicht gewährleistet.

Thema 03

Räumliche und gestalterische Qualität

Kriterium 09

Räumliche Zonierung und Übergänge

Grundlagen

Grundrisse, Lageplan mit Außenraumgestaltung, Ansichten, Schnitte - DIN 18025 1 u.2

Quellen

B21 WBS

Bewertungsskala

Qualitativ und Quantitativ

Einheit

m²/Pers. und Gestaltung

Gewichtung

6

Aktionsradius Haus/Umfeld**09b Gestaltung Zugangsbereich Haus***Zielsetzung*

Der Hauseingang als Übergangszone zwischen außen und innen soll geräumig und geschützt sein. Er soll sich für Erschließung, Aufenthalt und Spiel eignen. Briefkasten- und Klingelanlage sollen übersichtlich angeordnet und leicht zugänglich sein. Gerade in größeren Wohnanlagen soll der Zugangsbereich außerdem dem Ankommenden eine gute Orientierungsmöglichkeit bieten.

Beschreibung

Gemessen wird die Fläche der Hauseingangszone, abzüglich der Erschließungsfläche. Diese Restfläche wird durch die Gesamtpersonenzahl der betroffenen Haushalte (PHH-Größen der Wohnungen) geteilt. Die Flächen offener Eingangshallen oder gedeckter Vorräume werden zur Hälfte angerechnet.

Zur Erschließungsfläche gehören die Treppenläufe, der geradlinige Erschließungstreifen von 90 cm Breite, die Flächen von 140 x 140 cm bei Richtungswechseln des Zirkulationsweges (Treppenantritte/-austritte) sowie die Flächen von 140 x 140 cm vor Wohnungs-, Lift- und anderen häufig benutzten Türen. Diese Flächen dürfen sich überschneiden.

Methodik

Bei mehreren Eingängen werden diese einzeln beurteilt. Anschließend wird der Durchschnitt gebildet.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

0,5 m²/Person

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

0,4 m²/Person

Drei Punkte: Durchschnitt:

0,3 m²/Person

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

0,2 m²/Person

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Lässt der Zustand des Zugangsbereichs bzw. der Briefkasten- und Klingelanlage zu wünschen übrig (z.B. Folgen von Vandalismus erkennbar), so wird die Bewertungsstufe um 0.5 reduziert.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Lässt der Zustand des Zugangsbereichs bzw. der Briefkasten- und Klingelanlage zu wünschen übrig (z.B. Folgen von Vandalismus erkennbar), so wird die Bewertungsstufe um 0.5 reduziert.

Der Eingangsraum soll stufenlos – und damit behindertengerecht – erreichbar sein. Die innen liegende Hauseingangszone soll natürlich belichtet, übersichtlich und einsehbar sowie nachts gut beleuchtet sein. Werden diese Kriterien nicht erfüllt, wird die mögliche Punktzahl um 1 Punkt reduziert.

Die vor dem Eingang liegende Eingangszone soll vom öffentlichen Raum abgegrenzt, und überdacht sein sowie Abstellfläche für Fahrräder und Kinderwagen bieten. Darüber hinaus soll die Eingangszone als Bereich mit Aufenthaltsqualität gestaltet werden (Sitzbank, Baum, etc.). Werden diese Kriterien erfüllt, wird die mögliche Bewertung um bis zu 1 Note erhöht.

Thema 03

Räumliche und gestalterische Qualität

Kriterium 10

Qualität der Gemeinschaftsbe-
reiche

Grundlagen

Grundrisse, Lageplan mit Au-
ßenraumgestaltung, Ansichten,
Schnitte

Quellen

B18, B22, B25 WBS

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

Checkliste

Gewichtung

3

Aktionsradius Haus/Umfeld**10a Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück***Zielsetzung*

Um den Nutzwert einer Wohnung zu erhöhen und für gemeinschaftliche Veranstaltungen Raum anzubieten, sollen Wohnanlagen verschiedene Angebote zur Verfügung stellen: Innerhalb einer Wohnanlage soll wenn möglich ein Angebot von wohnungsunabhängigen, zumietbaren Räumen bestehen. Für Freizeitnutzungen ausserhalb der Wohnungen sollen gemeinschaftlich nutzbare Räume zur Verfügung stehen. Wasch- und Trocknungs-
räume sollen so bemessen und ausgestattet sein, dass für jeden Haushalt wöchentlich ein Waschtag möglich ist.

Beschreibung

Für die Beurteilung existiert eine Checkliste mit 3 Punkte:

1. Anmietbare Wohn- und Arbeitsräume
2. Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume
3. Wasch- und Trocknungsräume

Die additierte Punktzahl der Checkliste entspricht der Bewertung.

Methodik

Checkliste:

1. Anmietbare Wohn- und Arbeitsräume: Existieren privat hinzumietbare und wohnungsunabhängige Räume? Ja, natürlich belüftet, belichtet und beheizt: 10 P; Ja, aber größtenteils unbelichtet und teilweise unbeheizt: 5P; Nein: 0P - Nicht gemessen werden alle Räume, die in Gestaltung Zugangsbereiche Wohnung/Haus, Private Abstellräume sowie Gemeinsame Abstellräume beurteilt werden.

2. Mehrzweck- und Gemeinschaftsräume: Existieren beheizte, natürlich belichtete und belüfteten Mehrzweck- und Gemeinschaftsräumen innerhalb der Wohnanlage? Ja, mit einem direkten Außenraumbezug (Terrasse oder Freiraum): 10 P; Ja, aber ohne Außenraumbezug: 5P; Nein ODER Ja, aber in dezentraler und unattraktiver Lage (Tiefparterre, Schlecht belichtete Restflächen) : 0P;

3. Wasch- und Trocknungsräume: Existieren ausreichend dimensionier-
te Wasch- und Trocknungsräume in der Wohnanlage? Ja, mit getrennten Wasch- und Trocknungsbereichen: 10 P; Ja, Wasch- und Trocknungsberei-
che sind im selben Raum ODER es gibt nur Trocknungsbereiche: 5P; Nein: 0P;

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

Ab 25 Punkte

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

20 Punkte

Drei Punkte: Durchschnitt:

15 Punkte

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

10 Punkte

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Keine Vorgaben.

Thema 03

Räumliche und gestalterische Qualität

Kriterium 10

Qualität der Gemeinschaftsbereiche

Grundlagen

Grundrisse, Lageplan mit Außenraumgestaltung, Ansichten, Schnitte

Quellen

B26 WBS

Bewertungsskala

Qualitativ und Quantitativ

Einheit

m²/Pers. und Gestaltung

Gewichtung

6

Aktionsradius Haus/Umfeld**10b Gemeinschaftliche Freibereiche***Zielsetzung*

Für Kinder jeden Alters wie auch für Jugendliche und Erwachsene sollen im Freien verschiedene Aufenthalts- und Spielflächen vorhanden sein. Im Außenraum der Wohnanlage soll es aber auch Bereiche geben, die nicht unbedingt einer festen Nutzung oder einer bestimmten Altersgruppe zugeordnet sind. Gliederung und Bepflanzung des gemeinsamen Außenbereichs sollen die Bewohnerinnen und Bewohner zur aktiven Benutzung anregen.

Beschreibung

Gemessen werden die Spiel- und Aufenthaltsflächen und die frei verfügbaren Bereiche.

Methodik

Die gesamte Fläche wird durch die Gesamtpersonenzahl der betroffenen Haushalte (PHH-Grösse der Wohnungen) geteilt.

Die Außenbereiche, die den einzelnen Wohnungen privat zugeordnet sind, und die bei Gestaltung Zugangsbereiche Wohnung/Haus bewerteten Flächen werden nicht berücksichtigt.

Verkehrsflächen können zum gemeinsamen Außenbereich dazu gezählt werden, wenn sie auch als Spielbereiche – im Sinne von Wohn- und Begegnungsstraßen – geeignet sind. Dabei werden jedoch die Flächen für Auto-parkplätze abgezogen.

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:
Nicht vergeben.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:
15 m²/Person

Drei Punkte: Durchschnitt:
10 m²/Person

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:
5 m²/Person

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:
Keine Vorgaben.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Wenn die Gesamtfläche sehr zerstückelt ist, wird die mögliche Bewertung um 0,5 reduziert.

Wenn Kinderspielplätze durch Fahrverkehrsbereiche von Hauseingängen getrennt oder durch Parkplätze eingerahmt sind, wird die mögliche Bewertung um 1 Note reduziert.

Wenn mehr als 50% der Individualräume zu den Kinderspielplätzen orientiert sind oder bei mangelhaftem Zustand der Außenanlagen und Spielflächen wird die mögliche Bewertung um 1 Note reduziert.

Wenn ein Teil der Aufenthaltsflächen über einen direkten Bezug zu einem Gemeinschaftsraum verfügen erhöht sich die mögliche Bewertung um 1 Note.

Thema 03

Räumliche und gestalterische Qualität

Kriterium 11

Außenwirkung und städtebauliche Integration

Grundlagen

Ansichten, Details, Fotos -
Leitfaden Nachhaltiges Bauen
- Prüfliste Soziale Indikatoren

Quellen

Vor-Ort-Bewertung notwendig, Weitere Quellen: Interne Research-Datenbanken oder telefonisch Abstimmung mit dem Vermieter
Leitfaden Nachhaltiges Bauen

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

Skala

Gewichtung

6

Aktionsradius Haus/Umfeld**11b Gestaltqualität***Zielsetzung*

Jedes Wohngebäude soll nicht nur in Bezug auf seine Funktionalität und seine Umweltauswirkungen hohen Ansprüchen genügen, sondern auch durch seine Gestaltqualität. Vorbildliche Gebäude stellen immer auch einen wertvoller Beitrag zur Baukultur dar.

Beschreibung

Bewertet wird die im Rahmen des WWBs bewertbare Gestaltqualität des Gebäudes.

Für die Beurteilung existiert eine Checkliste mit 4 Punkte:

1. Berücksichtigung regionaler/lokaler Bautraditionen
2. Identität des Gebäudes (Vorbildfunktion)
3. Ablesbarkeit Nachhaltigkeit und Energie
4. Innovatives Design

Die additierte Punktzahl der Checkliste entspricht der Bewertung.

Nicht beurteilt werden die Aspekte „Einbindung Städtebaulicher Kontext“ und „Baulicher Zustand des Gebäudes“. Sie werden durch andere Kriterien abgedeckt.

Methodik

Checkliste:

1. Identität des Gebäudes (Vorbildfunktion): Bewertet wird die Außenwirkung des Gebäudes bezüglich Nutzung und Angemessenheit. Entspricht das Gebäude seiner Nutzung und stärkt die Identität des Umfeldes: 10 P; Das Gebäude ist für die Außenwirkung des Nutzers bedingt geeignet: 5P; Das Gebäude ist für die Außenwirkung des Nutzers nicht geeignet: 0P

2. Berücksichtigung lokaler/ regionaler Bautraditionen: Bewertet wird die Berücksichtigung der lokalen Bautradition bezüglich der Materialien, der handwerklichen Ausführung, der Formensprache etc. Gemeint ist hier nicht das Kopieren, sondern die Kenntnis und Weiterentwicklung des regionalen Baustils. Fügt sich das Gebäude gut in die Bestandsbebauung, in das Umfeld ein ? Ja: 10 P; Bedingt. Es gibt gelungene Ansätze eines Einfügens in die Bestandsbebauung, ins Umfeld: 5P; Nein, kein Einfügen in die Bestandsbebauung, ins Umfeld erkennbar) : 0P;

3. Ablesbarkeit Ökologie und Energie: Bewertet wird die Angemessenheit der Integration von ökologischen und energetischen Aspekten in die Gestaltung. Existieren eine gute Integration von energetischen und ökologischen Themen in die Gestaltung? Ja: 10 P; Teilweise, es sind gelungene Ansätze erkennbar: 5P; Nein: 0P;

4. Innovatives Design: Bewertet wird der Innovationsgrad bei der Gestaltung des Gebäudes. Existiert ein hoher gestalterischer Innovationsgrad in Bezug auf das Baujahr des Gebäudes? Ja: 10 P; Teilweise, es sind gelungene Ansätze erkennbar: 5P; Nein: 0P;

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

Ab 30 Punkten

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Ab 25 Punkten

Drei Punkte: Durchschnitt:

Ab 15 Punkte

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Ab 10 Punkte

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Ab 5 Punkten

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

KO-Kriterium: 0 Punkte

Thema 03

Räumliche und gestalterische Qualität

Aktionsradius Haus/Umfeld**11c Schattenwurf****Kriterium 11**

Außenwirkung und städtebauliche Integration

Zielsetzung

Die Reduktion des Schattenwurfes eines Gebäudes auf die umliegende Bebauung verbessert die Belichtungssituation in und außerhalb der Gebäude und ermöglicht die zukünftige Integration von Solartechnik in Fassaden und Dächer. Gut besonnte Freiflächen erhöhen die Außenraumqualitäten und die Nutzerakzeptanz.

Grundlagen

Schattenstudien, Lageplan, Ansichten

Beschreibung

Bewertet wird der Schattenwurf auf die umgebende Bebauung und auf eigene sowie angrenzende öffentliche Freibereiche in den Übergangsjahreszeiten (am 21.3) und im Sommer (am 21.6).

Quellen

Keine

Methodik

Alternativ können entweder Verschattungsstudien der zu bewertenden Bebauung erstellt werden oder die Gebäudeabstände in Abhängigkeit von der Höhe der zu bewertenden Bebauung durchgeführt werden. Die Verschattungsstudien sollen von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang stündlich die Besonnungssituation in Grundriss und Aufriss darstellen. Wird keine Verschattungsstudie durchgeführt, kann die höchste Bewertungsstufe 5 nicht erreicht werden. Als Spiel- und Aufenthaltsflächen sind die unter "Gemeinschaftliche Freibereiche" angerechneten Flächen heran zu ziehen.

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

Verschattung in %

Gewichtung

3

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Am 21.3. wird min. 8h keine Fassade der umgebenden Bebauung verschattet. 75% der Spiel- und Aufenthaltsflächen auf dem eigenen Grundstück und in der unmittelbaren Umgebung sind min. 8 h besonnt.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Am 21.3. wird für min. 6h keine Fassade der umgebenden Bebauung verschattet. 50% der Spiel- und Aufenthaltsflächen auf dem eigenen Grundstück und in der unmittelbaren Umgebung sind min. 6 h besonnt.

ODER der Abstand (a) zum nächstgelegenen Gebäude im S/SW/SO beträgt mehr als die max. Traufhöhe (h) ($a > h$) und der Abstand zum nächstgelegenen Gebäude im O/W beträgt mehr als $1,5 \times h$.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Am 21.3. wird für min. 8h keines der Dächer der umgebenden Bebauung verschattet. Am 21.6. sind 75% der Spiel- und Aufenthaltsflächen auf dem eigenen Grundstück und in der unmittelbaren Umgebung min. 8 h besonnt.

ODER der Abstand (a) zum nächstgelegenen Gebäude im S/SW/SO beträgt min. das 0,7fache der max. Traufhöhe (h) ($a > 0,7h$) und der Abstand zum nächstgelegenen Gebäude im O/W beträgt mehr als h.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Am 21.3. werden für min. 8h 75% der Dächer der umgebenden Bebauung besonnt. Am 21.6. sind 50% der Spiel- und Aufenthaltsflächen auf dem eigenen Grundstück und in der unmittelbaren Umgebung min. 8 h

besonnt.

ODER der Abstand (a) zum nächstgelegenen Gebäude im S/SW/SO beträgt min. das 0,5fache der max. Traufhöhe (h) ($a > 0,5h$) und der Abstand zum nächstgelegenen Gebäude im O/W beträgt mehr als $0,7h$. meinschafts- und Individualbereiche sind nicht räumlich differenziert (Raumhöhe, Orientierung, Offen etc.).

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Keine Anforderungen.

ODER keine Angaben.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Keine Vorgaben.

Thema 04
Funktionale Qualität

Aktionsradius Haus/Umfeld

12b Ausstattungsqualität TGA

Kriterium 12
Ausstattung

Zielsetzung

Eine hohe Gebäudeautomation (Regelung Heizung, Lüftung, Sonnenschutz) reduziert die Gefahr der Fehlbedienung und -nutzung des Gebäudes. Dabei soll die Möglichkeit zur Übersteuerung durch den Nutzer immer gegeben sein.

Grundlagen
Pläne TGA

Eine einfache und nutzerfreundliche Bedienbarkeit der Gebäudetechnik vermindert Vorbehalte und reduziert ebenfalls die Gefahr der Fehlbedienung.

Quellen
ST23 DGNB

Beschreibung/Methodik

Beurteilt werden nacheinander für die 3 Teilaspekte Heizung, Lüftung, Sonnenschutz jeweils die Fragen:

- automatische Steuerung ja/nein,
- Möglichkeit zur Übersteuerung durch Nutzer ja/nein,
- einfache Bedienbarkeit ja/nein.

Bewertungsskala
Qualitativ

Einheit
Steuerungsmöglichkeit

Anschließend wird für das gesamte Kriterium der Durchschnitt aus den 3 Teilnoten gebildet.

Gewichtung
5

Am Gebäude nicht vorhandene Teilaspekte (z.B. Sonnenschutz) werden nicht beurteilt. Der Durchschnitt wird nur über die beurteilten Teilaspekte gebildet.

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

alle der folgenden Anforderungen sind erfüllt:

- automatische Steuerung
- Möglichkeit der manuellen Steuerung durch den Nutzer
- einfache Bedienbarkeit

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

- automatische Steuerung
- Möglichkeit der manuellen Steuerung durch den Nutzer
- keine einfache Bedienbarkeit

Drei Punkte: Durchschnitt:

- nur Möglichkeit der manuellen Steuerung durch den Nutzer

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

- Ausschließlich automatische Steuerung

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Nicht vergeben

Aktionsradius Haus/Umfeld**13c Gemeinschaftliche Abstellflächen***Zielsetzung*

Für Fahrräder und Mofas, Kinderwagen und Kinderfahrzeuge etc. sind Abstellräume erforderlich. Diese sollen folgende Anforderungen erfüllen: Ebenerdig stufenlos erreichbar, Nähe zur Hauseingangszone, zweckmässige Raumproportionen, gedeckt und beleuchtet. Auch die Abstellplätze für Mülltonnen sollen möglichst ebenerdig stufenlos erreichbar und in Nähe zum Hauseingang angeordnet sein.

Beschreibung/Methodik

Gemessen wird die Fläche der gemeinsam genutzten Abstellräume. Beheizte Flächen (z.B. für Kinderwagen) werden doppelt gerechnet. Die gesamte Nettofläche wird durch die Gesamtpersonenzahl der betroffenen Haushalte (PHH-Größen der Wohnungen) geteilt.

Angerechnet werden auch gedeckte Abstellplätze für Zweiräder und Abstellflächen in Nebengebäuden.

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:
1,75 m²/Person.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:
1,25 m²/Person.

Drei Punkte: Durchschnitt:
1,0 m²/Person.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:
0,75 m²/Person.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:
keine Vorgaben.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Liegen die Abstellflächen weiter als 25 m vom Hauseingang entfernt, wird die mögliche Bewertungsstufe um 0,5 abgewertet.

Eine nicht ebenerdige Erreichbarkeit führt ebenfalls zu einer Abwertung der möglichen Bewertungsstufe um 0,5 wie auch mangelhafter Zustand und Sauberkeit.

Thema 04

Funktionale Qualität

Kriterium 13

Stauraum und Abstellflächen

Grundlagen

Grundrisse

Quellen

Keine

Bewertungsskala

Quantitativ

EinheitFläche in m² pro Person**Gewichtung**

10

Thema 04

Funktionale Qualität

Aktionsradius Haus/Umfeld**14b Zustand des Hauses****Kriterium 14**

Baulicher Zustand

Zielsetzung

Einen großen Bestandteil der Wohnqualität machen der Zustand der Wohnung und des Hauses aus. Eine saubere und gepflegte Umgebung fördert den sorgsamem Umgang mit den privaten und gemeinschaftlichen Bereichen und bindet den Mieter langfristig an seine Wohnumgebung. Eine besondere Rolle spielt hier der Hauseingang mit Briefkästen und Klingelanlage. Er kann gewissermaßen als Visitenkarte des Gebäudes angesehen werden.

Grundlagen

Fotodokumentation, Pläne

Quellen

Keine

Beschreibung/Methodik

Beurteilt wird der Sanierungsbedarf am Gebäude, der sich aus dem Zustand des Daches, der Fassade, der Fenster, des Hauseinganges (Briefkasten und Klingelanlage), des Treppenhauses und den Folgen von Vandalismus zusammensetzt.

Bewertungsskala

Qualitativ

EinheitEinschätzung Zustand,
Sanierungsbedarf**Gewichtung**

10

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Das Gebäude befindet sich in einem hervorragenden Zustand, es besteht keinerlei Sanierungsbedarf in den genannten Bereichen.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand, es besteht vereinzelter Sanierungsbedarf in den genannten Bereichen.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Nicht vergeben

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand, an einigen Stellen besteht Sanierungsbedarf

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Das Gebäude befindet sich in eher schlechtem Zustand. In vielen der genannten Bereiche besteht Sanierungsbedarf.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

KO-Wertung: Das Gebäude befindet sich in sehr schlechtem Zustand. In allen Bereichen besteht Sanierungsbedarf.

Aktionsradius Haus/Umfeld**20a Revitalisierung bestehender Gebäudesubstanz***Zielsetzung*

Die Verwendung bestehender Trag- und Gebäudestrukturen reduziert den Ressourcenbedarf.

Beschreibung

Werden bestehende Gebäude oder Gebäudeteile für die Nutzung als Wohnraum neu erschlossen oder ältere Wohngebäude grundlegend saniert und Instand gesetzt kann der Ressourcenbedarf pro Wohnfläche vermindert werden.

Methodik

Hohe Bewertungen werden erzielt, wenn die gesamte Geschossfläche bestehender Wohngebäude effektiv genutzt wird oder neue Wohnfläche in bestehender Gebäudesubstanz erschlossen wird.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Das Wohngebäude wurde in schlechtem Erhaltungszustand erworben und vollständig saniert
ODER das bestehende Gebäude wurde zu einem Wohngebäude umgenutzt.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Innerhalb des Wohngebäudes wurden bestehende Geschosse oder Anbauten für eine Nutzung als Wohnraum neu erschlossen (Ausbau Dach u. Keller im Altbau, Ausbau Hinterhaus etc.)

Drei Punkte: Durchschnitt:

Alle Geschossflächen des Gebäudes sind für die Mieter erschlossen und werden effizient genutzt..

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Das Gebäude beinhaltet größere nicht als Wohnraum genutzte Geschossflächen, die als Leerflächen nicht effizient genutzt werden.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Das Gebäude beinhaltet größere weder als Nutzfläche (Abstell, Hauswirtschaft, Trocken) noch als Wohnraum genutzte Geschossflächen.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Keine Vorgaben.

Thema 07

Ressourcenbedarf Gebäude

Kriterium 20

Verantwortlicher Umgang mit Material und Bausubstanz

Grundlagen

Begehung, Foto, Erfahrung

Quellen

Keine

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

[Maß der Erschließung neuen Wohnraums]

Gewichtung

6

Thema 07

Ressourcenbedarf Gebäude

Kriterium 20

Verantwortlicher Umgang mit Material und Bausubstanz

Grundlagen

Begehung, Foto, Erfahrung

Quellen

ST42 DGNB

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

[Maß der Nutzung nachhaltiger Materialien]

Gewichtung

6

Aktionsradius Haus/Umfeld**20b Nachhaltiger Umgang mit Baumaterial***Zielsetzung*

Bauwerke können nach Erreichen ihrer Lebenserwartung als wichtige Ressource für zukünftige Baustoffe dienen und sollten so geringe Abfallmengen wie möglich erzeugen. Von hoher Bedeutung für die Nachhaltigkeit des Materialeinsatzes ist deshalb die Verwendung von Baumaterialien, die möglichst vollständig in den Stoffkreislauf rückführbar sind.

Beschreibung/Methodik

Der Anteil zu entsorgender Baustoffe ist zu minimieren, der Anteil nur thermisch zu verwertender oder schlecht recyclebarer Baustoffe zu reduzieren und der Anteil wiederverwendbarer Baustoffe zu maximieren.

Bewertet wird entweder der Einbau neuen Materials oder die Eigenschaften bereits eingebauten Materials. Dabei wird nach Fassade und Innenausbau getrennt vorgegangen. Die Bewertung muss für den überwiegenden Teil (>60%) des Materials stimmig sein.

Teilaspekt Baustoffe der Außenhülle (Dacheindeckung, Fassadenbekleidung)*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte:**

Wiederverwendung bereits eingesetzter Materialien

ODER Verbaute Materialien können ohne großen Ressourceneinsatz wieder verwendet werden (reuse).

Vier Punkte:

Einsatz recycelter bzw. nachwachsender Materialien (zertifizierte Hölzer)

ODER Verbaute Materialien können wieder in gleicher Qualität und Menge aufbereitet werden (recycling: Zinkdach etc.).

Drei Punkte:

Einsatz lokaler Materialien (Schiefer, Klinker etc.)

ODER Verbaute Materialien können wieder in verminderter Qualität und Menge aufbereitet werden [downcycling: Beton etc.).

Zwei Punkte:

Verbaute Materialien können thermisch verwertet werden (Dämmstoffe auf Ölbasis etc.)

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Verbaute Materialien müssen nach ihrem Einsatz entsorgt werden (Altlasten, Bauschutt für Deponie etc.)

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Keine Vorgaben.

Teilaspekt Baustoffe des Innenausbau (Boden-, Wand- und Deckenbeläge)

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

Wiederverwendung bereits eingesetzter Materialien

ODER Verbaute Materialien können ohne großen Ressourceneinsatz wieder verwendet werden (reuse: Holzdielen).

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Einsatz recycelter bzw. nachwachsender Materialien (Parkett, Lehm)

ODER Verbaute Materialien können wieder in gleicher Qualität aufbereitet werden (recycling).

Drei Punkte: Durchschnitt:

Einsatz lokaler Materialien

ODER Verbaute Materialien können wieder in verminderter Qualität aufbereitet werden (downcycle).

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Verbaute Materialien können thermisch verwertet werden.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Verbaute Materialien müssen nach ihrem Einsatz entsorgt werden (Altlasten etc.)

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Keine Vorgaben.

Thema 07

Ressourcenbedarf Gebäude

Aktionsradius Haus/Umfeld**21a Dauerhaftigkeit von Bauteilen****Kriterium 21**

Intelligente und dauerhafte Konstruktion

Zielsetzung

Durch Erhöhung der Dauerhaftigkeit wird der Turnus verlängert, nach dem neue Ressourcen verbraucht werden.

Grundlagen

Begehung, Foto, Erfahrung

Beschreibung

Die Dauerhaftigkeit der Hauptkonstruktion ist bereits über Gesetze u. Normen gewährleistet. Bewertet werden deshalb die Materialart und die konstruktive Ausbildung von Bauteilen der Außenhülle und des Innenausbau, die stetem Verschleiß ausgesetzt sind. Dabei wird nach Fassade und Innenausbau getrennt vorgegangen. Die Bewertung muss für den überwiegenden Teil (>60%) des Materials bzw. der Konstruktion stimmig sein.

Quellen

Zu ergänzen

Bewertungsskala

Qualitativ

Teilaspekt Baustoffe der Außenhülle (Dacheindeckung, Fassadenbekleidung)**Einheit**

[Jahre]

Methodik

Bewertet wird entweder die Ausbildung der baukonstruktiven Details oder die Dauerhaftigkeit der Regelflächen.

Gewichtung

6

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Dauerhaftigkeit >>30 Jahre

Der überwiegende Teil der Außenhülle ist langlebig (Klinker, Sichtmauerwerk, Naturstein massiv)

ODER Die Langlebigkeit ist durch exzellenten konstruktiven Schutz stark erhöht (große Dachüberstände, gute Hinterlüftung)

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

n.v.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Dauerhaftigkeit 20-30 Jahre

Der überwiegende Teil der Außenhülle ist normal dauerhaft (Putz, Bekleidung Laubholz od. Naturstein od. Faserplatten etc.)

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich, Einfacher Standard im Bestand:

n.v.

Ein Punkt: Minimalanforderung:

Dauerhaftigkeit <<20 Jahre

Der überwiegende Teil der Außenhülle ist kurzlebig (Bekleidung Nadelholz)
 .ODER Die Kurzlebigkeit ist mangelndem konstruktiven Schutz geschuldet (geringe Dachüberstände, schlechte Ausführung, schlechte Hinterlüftung)

**Teilaspekt Baustoffe des Innenausbau (Boden-, Wand- und Deckenbe-
läge)**

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

Dauerhaftigkeit >>15 Jahre

Der überwiegende Teil des Innenausbau ist langlebig (Parkett, Holzdielen, Innenputz)

Vier Punkte: Überdurchschnittlich,:

n.v.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Dauerhaftigkeit 10-15 Jahre

Der überwiegende Teil des Innenausbau ist normal dauerhaft (PVC, Linoleum)

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

n.v.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Dauerhaftigkeit <10 Jahre

Der überwiegende Teil des Innenausbau ist kurzlebig und wird bei Mieterwechsel häufig erneuert (Teppich, Laminat, Tapete)

Thema 07

Ressourcenbedarf Gebäude

Kriterium 21

Intelligente und dauerhafte Konstruktion

Grundlagen

Konstruktions- und Sanierungsplanung bzw. Ableitung aus Bauweise oder Foto

Quellen

Zu ergänzen

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

[Konstruktionsweise]

Gewichtung

6

Aktionsradius Haus/Umfeld**21b Schichtentrennung und Recyclingfähigkeit***Zielsetzung*

Von hoher Bedeutung für die Rückbaubarkeit und Recyclingfreundlichkeit eines Gebäudes ist neben der Verwendung von Materialien, die möglichst in den Stoffkreislauf rückführbar sind, die Möglichkeit eines sortenreinen Rückbaus und der Gewinnung von hochwertigem Recyclingmaterial aus dem betrachteten Gebäude. Von Vorteil ist auch die Einbeziehung von Umbauphasen in die Planung von Bauwerken.

Beschreibung

Bewertet werden die angewandten Verbindungsmethoden zwischen den einzelnen Schichten der Fassade. Die Bewertung muss für den überwiegenden Teil (>60%) der Konstruktion stimmig sein.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Der Aufbau erlaubt eine saubere Demontage der Gebäudehülle und die unaufwändige sortenreine Trennung aller Materialien (Bekleidungen verschraubt od. eingehängt, Füllungen entnehmbar, Massivbauteile abbrechbar)

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

n.v.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Der Aufbau erlaubt bedingt die Demontage der Gebäudehülle und die anschließende sortenreine Trennung aller Materialien durch geringen manuellen Aufwand (Bekleidungen gedübelt, Füllungen bedingt trennbar, Massivbauteile tlws. nicht sortenrein)

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

n.v.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Der Aufbau erschwert die Demontage der Gebäudehülle, die sortenreine Trennung aller Materialien erfordert hohen manuellen Aufwand (Bekleidungen verklebt, WDVS, Sandwichmaterialien)

Aktionsradius Haus/Umfeld**22a Energiebedarf Raumtemperierung***Zielsetzung*

Die Senkung des Primärenergiebedarfs ist im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung vorrangiges Ziel der Bundesregierung.

Beschreibung

Der Primärenergiebedarf zur Deckung des Gesamtwärmebedarfs des Gebäudes wird unverändert aus dem vorhandenen Energieausweis übernommen. Liegt ein Bedarfsausweis vor, ist dieser zu verwenden, ansonsten die Werte aus dem Verbrauchsausweis. Es ist der Mittelwert aus der Bewertung des Wärme- und es Kühlbedarfs zu ermitteln. Der Teilaspekt Kühlbedarf ist nur dann zu bewerten, wenn Geräte zur aktiven Kühlung eingebaut sind.

Teilaspekt Wärmebedarf*Methodik*

Bewertet wird der Jahresprimärenergieverbrauch des Gebäudes pro möglichem Bewohner gemäß Energieausweis ($Q_{p''} = Q_p \cdot FH$). Dazu wird der durchschnittliche PHH des Hauses ermittelt (Summe PHH/Anzahl Wohnungen) und auf ganze PHH gerundet. In Abhängigkeit vom durchschnittlichen PHH ergeben sich unterschiedliche Grenzwerte, die nicht überschritten werden dürfen. Wenn $Q_{p''} > 350 \text{ kWh/m}^2$ überschreitet, wird das Kriterium unabhängig vom erreichten FH mit 0 Punkten bewertet.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Studio und 1-PHH: 2700 kWh/aPHH;
2-PHH: 1620 kWh/aPHH;
3-PHH: 1380 kWh/aPHH;
4-PHH: 1200 kWh/aPHH;
5-PHH: 1140 kWh/aPHH,
6-PHH: 1080 kWh/aPHH;
7-PHH: 1020 kWh/aPHH;
8-PHH: 960 kWh/aPHH;

[Grundlage: Spez. Primärenergiebedarf $Q_p < 60 \text{ kWh/m}^2\text{a}$]

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Studio und 1-PHH: 5400 kWh/aPHH;
2-PHH: 3240 kWh/aPHH;
3-PHH: 2760 kWh/aPHH;
4-PHH: 2400 kWh/aPHH;
5-PHH: 2280 kWh/aPHH,
6-PHH: 2160 kWh/aPHH;
7-PHH: 2040 kWh/aPHH;
8-PHH: 1920 kWh/aPHH;

[Grundlage: Spez. Primärenergiebedarf $Q_p < 120 \text{ kWh/m}^2\text{a}$]

Drei Punkte: Durchschnitt:

Studio und 1-PHH: 7875 kWh/aPHH;
2-PHH: 4725 kWh/aPHH;

Thema 07

Ressourcenbedarf Gebäude

Kriterium 22

Gesamtenergiebedarf der Nutzung

Grundlagen

Berechnungen nach EnEV 2007 bzw. gültiger Energiepass - KfW 60, KfW 40, Grenzwert DENA für Bestandsbauten - Grundlagendaten: Grenzwerte/ m^2a : 250 kWh/ $\text{m}^2 = 2$, 175 kWh/ $\text{m}^2 = 3$, 120 kWh/ $\text{m}^2 = 4$, 60 kWh/ $\text{m}^2 = 5$, Umrechnungsfaktor FH: Studio und 1-PHH: 45m²; 2-PHH: 27m²; 3-PHH: 23m²; 4-PHH: 20m²; 5-PHH: 19m²; 6-PHH: 18m²; 7-PHH: 17m²; 8-PHH: 16m²

Beispiel

Errechneter Mittlerer PHH des Hauses = 3,66 - 4,33 =>
Zulässiger Grenzwert: 4 PHH

$Q_{p''} = 250 \text{ kWh/m}^2\text{a}$; FH = 20 $\text{m}^2/\text{PHH} \Rightarrow$

$Q_{p''} \cdot FH = 250 \cdot 20 = 5000 \text{ kWh/aPHH} \Rightarrow$

Bewertungsstufe: 2 Punkte
(Grenzwert 4-PHH: 5000 kWh/aPHH)

Quellen

Energieausweis, Energiebedarfsberechnungen - ST10 DGNB

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

[kWh/($\text{m}^2\text{NGF} \cdot \text{a}$)] bzw. [kWh/(PHH \cdot a)] u. [Ausstattung]

Gewichtung

18

Thema 07

Ressourcenbedarf Gebäude

Kriterium 22

Gesamtenergiebedarf der Nutzung

3-PHH: 4025 KWh/aPHH;
 4-PHH: 3500 KWh/aPHH;
 5-PHH: 3325 KWh/aPHH,
 6-PHH: 3150 KWh/aPHH;
 7-PHH: 2975 KWh/aPHH;
 8-PHH: 2800 KWh/aPHH;
 [Grundlage: Spez. Primärenergiebedarf $Q_{p''} < 175 \text{ kWh/m}^2\text{a}$]

Grundlagen

Berechnungen nach EnEV 2007 bzw. gültiger Energiepass - KfW 60, KfW 40, Grenzwert DENA für Bestandsbauten - Grundlagendaten: Grenzwerte/ m^2a : $250 \text{ KWh/am}^2 = 2$, $175 \text{ KWh/am}^2 = 3$, $120 \text{ KWh/am}^2 = 4$, $60 \text{ KWh/am}^2 = 5$, Umrechnungsfaktor FH: Studio und 1-PHH: 45 m^2 ; 2-PHH: 27 m^2 ; 3-PHH: 23 m^2 ; 4-PHH: 20 m^2 ; 5-PHH: 19 m^2 ; 6-PHH: 18 m^2 ; 7-PHH: 17 m^2 ; 8-PHH: 16 m^2

Beispiel

Errechneter Mittlerer PHH des Hauses = $3,66 - 4,33 \Rightarrow$
 Zulässiger Grenzwert: 4 PHH

$Q_{p''} = 250 \text{ KWh/m}^2\text{a}$; FH = $20 \text{ m}^2/\text{PHH} \Rightarrow$

$Q_{p''} * \text{FH} = 250 * 20 = 5000 \text{ KWh/aPHH} \Rightarrow$

Bewertungsstufe: 2 Punkte
 (Grenzwert 4-PHH: 5000 KWh/aPHH)

Quellen

Energieausweis, Energiebedarfsberechnungen - ST10 DGNB

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

$[\text{kWh}/(\text{m}^2\text{NGF} * \text{a})]$ bzw. $[\text{kWh}/(\text{PHH} * \text{a})]$ u. [Ausstattung]

Gewichtung

18

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Studio und 1-PHH: 11250 KWh/aPHH ;
 2-PHH: 6750 KWh/aPHH ;
 3-PHH: 5750 KWh/aPHH ;
 4-PHH: 5000 KWh/aPHH ;
 5-PHH: 4750 KWh/aPHH ;
 6-PHH: 4500 KWh/aPHH ;
 7-PHH: 4250 KWh/aPHH ;
 8-PHH: 4000 KWh/aPHH ;
 [Grundlage: Spez. Primärenergiebedarf $Q_{p''} < 250 \text{ kWh/m}^2\text{a}$]

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:
 Spez. Primärenergiebedarf $Q_{p''} < 350 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

KO-Wertung: Spez. Primärenergiebedarf $Q_{p''} > 350 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Teilaspekt Kühlbedarf*Methodik*

Der Primärenergiebedarf zur Deckung des Gesamtkältebedarfs des Gebäudes ist nur dann zu bewerten, wenn Geräte zur aktiven Kühlung eingebaut sind. Nach Energieeinsparverordnung ist dies im Wohnungsbau konzeptionell und konstruktiv zu vermeiden. Hohe Bewertungsstufen sind daher mechanischen Lüftungsanlagen vorbehalten, die die Zuluft rein passiv vor-konditionieren (Erdkanal, Erdregister, Schaltung Nachtlüftung)

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Mechanische Zuluftanlage, Ansaugung der Frischluft über einen Erdkanal bzw. ein Erdregister

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Mechanische Zuluftanlage, automatische Regelung des Luftwechsel zur Nachtauskühlung über Außen- und Innentemperaturfühler

Drei Punkte: Durchschnitt:

Einsatz von Adsorptionskältemaschine

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Einsatz von Kompressionskältemaschinen der Energieeffizienzklasse A oder höher (Energieeffizienzgröße im Kühlbetrieb bei Volllast $> 3,0$)

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Einsatz von Kompressionskältemaschinen der Energieeffizienzklasse B oder niedriger (Energieeffizienzgröße im Kühlbetrieb bei Volllast $\leq 3,0$)

Aktionsradius Haus/Umfeld**22b Energiebedarf Haushaltsstrom***Zielsetzung*

Die Senkung des Primärenergiebedarfs ist im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung vorrangiges Ziel der Bundesregierung.

Beschreibung

Die Senkung des Primärenergiebedarfs kann durch verschiedene Strategien erzielt werden: Ein Bedarf wird verringert oder ganz vermieden, die Effizienz bei der Deckung des Bedarfs wird erhöht oder es werden vermehrt erneuerbare Energieträger aktiviert, die keinen oder nur einen geringen Primärenergiefaktor aufweisen.

Teilaspekt Hausstrom*Methodik*

Geprüft wird, welche der folgenden Anforderungen erfüllt sind:

- Die Beleuchtung des Treppenhauses erfolgt mit effizienten Leuchtmitteln, nach einem kurzen Zeitraum wird die Beleuchtung automatisch abgeschaltet
- Die Beleuchtung des Hausumfelds erfolgt mit effizienten Leuchtmitteln, die Schaltung erfolgt zeitgesteuert und monatsabhängig oder mittels Lichtsensor
- Hauszentrale Waschmaschinen gehören der Energieeffizienzklasse A oder besser an
- Hauszentrale Trockner gehören der Energieeffizienzklasse A oder besser an
- Es stehen ausreichend Nutzflächen zur Trocknung der Wäsche bereit
- Hauszentrale Lüftungsanlagen werden regelmäßig geprüft und gewartet

Falls es keine Hauszentralen Waschmaschinen und Trockner gibt, wird die mögliche Bewertung um 0,5 Punkte erhöht.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Fünf Anforderungen sind erfüllt

ODER der spez. Endenergiebedarf für Hausstrom beträgt weniger als xxx kWh/m²a (Grenzwert in Testphase zu ermitteln)

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Vier Anforderungen sind erfüllt

ODER der spez. Endenergiebedarf für Hausstrom beträgt weniger als xxx kWh/m²a (Grenzwert in Testphase zu ermitteln)

Drei Punkte: Durchschnitt:

Drei Anforderungen sind erfüllt

ODER der spez. Endenergiebedarf für Hausstrom beträgt weniger als xxx kWh/m²a (Grenzwert in Testphase zu ermitteln)

Thema 07

Ressourcenbedarf Gebäude

Kriterium 22

Gesamtenergiebedarf der Nutzung

Grundlagen

Die zur Berechnung notwendigen Kenngrößen können folgenden Unterlagen entnommen werden: • Berechnungen nach EnEV 2007 bzw. gültiger Energiepass

Quellen

Energieausweis, Energiebedarfsberechnungen

Bewertungsskala

Quantitativ und Qualitativ

Einheit

[kWh/(m²NGF*a)]

bzw. [kWh/(PHH*a)] u. [Ausstattung]

Gewichtung

12

Thema 07

Ressourcenbedarf Gebäude

Kriterium 22

Gesamtenergiebedarf der Nutzung

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Zwei Anforderungen sind erfüllt
 ODER der spez. Endenergiebedarf für Hausstrom beträgt weniger als xxx kWh/m²a (Grenzwert in Testphase zu ermitteln)

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Eine der Anforderungen sind erfüllt
 ODER der spez. Endenergiebedarf für Hausstrom beträgt weniger als xxx kWh/m²a (Grenzwert in Testphase zu ermitteln)

Grundlagen

Stromabrechnung Betreiber mit Hausgemeinschaft, Stromabrechnung Energieversorger (Gesamtstrombezug Haus abzgl. auf Hausgemeinschaft umgelegter Hausstrom)

Quellen

Energieausweis, Energiebedarfsberechnungen

Teilaspekt Haushaltsstrom*Methodik*

Gemessen wird der Strombedarf des gesamten Gebäudes laut Hauptzähler abzgl. der Strommenge für den abgerechneten Allgemiestrom. Bezugsgröße ist die WF Gesamt des Hauses. Es ergibt sich der Haushaltsstrombedarf aller Wohneinheiten. Ist dieser überdurchschnittlich hoch, kann die Hausgemeinschaft über Stromsparmaßnahmen informiert werden.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Spez. Endenergiebedarf für Haushaltsstrom beträgt weniger als 30 kWh/m²a

Bewertungsskala

Quantitativ und Qualitativ

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Spez. Endenergiebedarf für Haushaltsstrom beträgt weniger als 45 kWh/m²a

Einheit[kWh/(m²NGF*a)]**Drei Punkte: Durchschnitt:**

Spez. Endenergiebedarf für Haushaltsstrom beträgt weniger als 60 kWh/m²a
 ODER die Hausgemeinschaft wurde über stromsparende Elektrogeräte informiert (Beleuchtung, Gefrier- u. Kühlschränke, Wasch- u. Spülmaschinen, Trockner)

Gewichtung

12

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Spez. Endenergiebedarf für Haushaltsstrom beträgt weniger als 75 kWh/m²a

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Spez. Endenergiebedarf für Haushaltsstrom beträgt weniger als 90 kWh/m²a

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

KO-Wertung: Spez. Endenergiebedarf für Haushaltsstrom beträgt mehr als 90 kWh/m²a

Aktionsradius Haus/Umfeld**22c Ertrag erneuerbarer Energien am Gebäude***Zielsetzung*

Neben der Senkung des Gesamtprimärenergiebedarfs ist es im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung, den Anteil der erneuerbaren Energien am Gesamtprimärenergiebedarf zu erhöhen und damit gleichzeitig den Bedarf an nicht erneuerbaren Energieträgern zu senken. Neben dem Wert des Primärenergiebedarfs nicht erneuerbar, ist somit auch die Art der Deckung des Gesamtprimärenergiebedarfs relevant. Im Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz – EEWärmeG - wird ab 2009 unter anderem die Deckung des Wärmebedarfs über regenerative Energiequellen gefordert.

Beschreibung/Methodik

Bewertet wird der Deckungsanteil der erneuerbaren Energie am Wärmeenergiebedarf sowie der Einsatz von Photovoltaik am Gebäude zur Erzeugung von Strom.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Deckung des Wärmeenergiebedarfs: Solar: 50%, Geothermie und Umweltwärme, KWK aus regenerativen Energien: 100%.

.ODER.. 8m² PV in SW bis SO-Ausrichtung/PHH; 12m² PV bei O/W

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Deckung des Wärmeenergiebedarfs: Solar: 30%, gasförmige Biomasse: 70%, feste und flüssige Biomasse, sowie Geothermie und Umweltwärme, KWK und Fernwärme: 80%.

.ODER.. 4m² PV in SW bis SO-Ausrichtung/PHH; 6m² PV bei O/W

Drei Punkte: Durchschnitt:

Deckung des Wärmeenergiebedarfs: Solar: 15%, gasförmige Biomasse: 30%, feste und flüssige Biomasse, sowie Geothermie und Umweltwärme, KWK und Fernwärme: 50%.

ODER.. 2m² PV in SW bis SO-Ausrichtung/PHH; 3m² PV bei O/W

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Deckung des Wärmeenergiebedarfs: Solar: 10%, gasförmige Biomasse: 20%, feste und flüssige Biomasse, sowie Geothermie und Umweltwärme, KWK und Fernwärme: 30%.

ODER.. 1m² Photovoltaik pro PHH im Haus;

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Keine regenerative Deckung des Wärmeenergiebedarfs und keine PV

Thema 07

Ressourcenbedarf Gebäude

Kriterium 22

Gesamtenergiebedarf der Nutzung

Grundlagen

Energieausweis mit Angaben zur Nutzung erneuerbaren Energien oder Beschreibung der am Haus installierten Anlagen oder Beschreibung der Art der Versorgung durch anliegende Medien

Quellen

Energieausweis, Energiebedarfsberechnungen, Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz [EEWärmeG] ST11 DGNB

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

Erneuerbare Energien in %

Gewichtung

12

Thema 07

Ressourcenbedarf Gebäude

Kriterium 23

Standort als Ressource

GrundlagenBauantrag wg. GF bzw. GFZ
(vorhanden u. zulässig)

Bauweise wg. Konstruktionsflächenanteil

Flächeneffizienz Haus (FH)

BeispielErrechneter Mittlerer PHH des Hauses = $3,66 - 4,33 \Rightarrow$ Zulässiger Grenzwert: 4 PHH**Quellen**

ST27 DGNB

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit[m²/m²] u. [m²/PHH]**Gewichtung**

12

Aktionsradius Haus/Umfeld**23a Flächeneffizienz Bebauung***Zielsetzung*

Ziel ist es neben einer prinzipiellen Einschränkung der Inanspruchnahme neuer Flächen, die Steigerung der effizienten Nutzung bereits versiegelter Flächen. Innerhalb von Gebäuden ist eine wichtige Maßnahme zur Umsetzung dieses Ziels die Steigerung der Flächeneffizienz, um die Versiegelung von natürlichen Böden zu reduzieren.

Beschreibung

Die Flächeneffizienz eines Grundrisses ist höher zu bewerten wenn mehr Personen auf der gleichen Wohnfläche unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestanforderungen wohnen können. Bewertet wird sowohl das Verhältnis der Wohnfläche einer Wohnung zu ihrer PHH-Größe, wie auch die Flächeneffizienz des gesamten Gebäudes.

Teilaspekt Flächeneffizienz Gebäude*Methodik*

Die Flächeneffizienz ist eine Maßzahl zur Ermittlung der Ausnutzung von Flächen innerhalb von Gebäuden. Zur Ermittlung des Quotienten wird die NF (in m²) durch die BGF (in m²) geteilt.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Das Verhältnis von NF/BGF beträgt min 90%.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Das Verhältnis von NF/BGF beträgt min 85%.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Das Verhältnis von NF/BGF beträgt min 80%.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Das Verhältnis von NF/BGF beträgt min 75%.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Das Verhältnis von NF/BGF beträgt weniger als 75%.

Teilaspekt Nutzungseffizienz Wohnungsgrundriss*Methodik*

Bewertet wird die Nutzungseffizienz der Wohnungsgrundrisse. Dazu wird die Flächeneffizienz Haus (FH) (siehe Bestimmung PHH und Begriffsdefinitionen) sowie die durchschnittliche PHH des Hauses ermittelt (Summe PHH/Anzahl Wohnungen) und auf ganze PHH gerundet (siehe Beispiel). In Abhängigkeit vom durchschnittlichen PHH ergeben sich unterschiedliche FH-Grenzwerte, die die entsprechende Notenstufe vorgeben.

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

8 PHH und 7 PHH: $FH < 16m^2$

6 PHH und 5 PHH: $FH < 17m^2$

4 PHH: $FH < 20m^2$

3 PHH: $FH < 22m^2$

2 PHH: $FH < 27m^2$

Studio und 1 PHH: $FH < 42m^2$

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

8 PHH und 7 PHH: $FH < 17m^2$

6 PHH und 5 PHH: $FH < 19m^2$

4 PHH: $FH < 21m^2$

3 PHH: $FH < 24m^2$

2 PHH: $FH < 29m^2$

Studio und 1 PHH: $FH < 46m^2$

Drei Punkte: Durchschnitt:

8 PHH und 7 PHH: $FH < 19m^2$

6 PHH und 5 PHH: $FH < 21m^2$

4 PHH: $FH < 23m^2$

3 PHH: $FH < 26m^2$

2 PHH: $FH < 32m^2$

Studio und 1 PHH: $FH < 50m^2$

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

8 PHH und 7 PHH: $FH < 21m^2$

6 PHH und 5 PHH: $FH < 23m^2$

4 PHH: $FH < 25m^2$

3 PHH: $FH < 28m^2$

2 PHH: $FH < 35m^2$

Studio und 1 PHH: $FH < 55m^2$

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

8 PHH und 7 PHH: FH über $21m^2$

6 PHH und 5 PHH: FH über $23m^2$

4 PHH: FH über $25m^2$

3 PHH: FH über $28m^2$

2 PHH: FH über $35m^2$

Studio und 1 PHH: FH über $55m^2$

Thema 07

Ressourcenbedarf Gebäude

Aktionsradius Haus/Umfeld**24a Herstellen von Wasserkreisläufen****Kriterium 24**

Wassermanagement

Zielsetzung

Verbesserung der Wasserkreisläufe am Standort, um den Aufwand für die Gewinnung von Trinkwasser und die Abwasseraufbereitung zu reduzieren und die Störung des natürlichen Wasserkreislaufs weitgehend zu vermeiden.

Grundlagen

Lageplan, Beschreibung Hausanlagen

Beschreibung

Bewertet werden die am Haus und im Hausumfeld umgesetzten Systeme und Anlagen. Für jedes zutreffende Ausstattungsmerkmal wird die Bewertungsstufe um 1 erhöht.

QuellenLageplan, Beschreibung Hausanlagen
ST14 DGNB*Methodik*

Für folgende Ausstattungsmerkmale wird je ein Punkt vergeben:

- Regenwasserrückhalt (bspw. Gründach)
- Regenwassernutzung (Zisterne, Bewässerung Grünanlagen)
- Abwasserwertung vor Ort durch Pflanzen- und Kleinkläranlagen
- Integration der Maßnahmen in die Freiraumgestaltung (bspw. gefasster Wasserlauf, Versickerungsflächen, Grünbiotop).

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

[Checklistenpunkte]

Gewichtung

6

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Vier Merkmale vorhanden

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Drei Merkmale vorhanden

Drei Punkte: Durchschnitt:

Zwei Merkmale vorhanden

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Ein Merkmal vorhanden

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Kein Merkmal vorhanden

Aktionsradius Haus/Umfeld**24b Minderung des Wasserverbrauchs***Zielsetzung*

Gezielte Umsetzung von Maßnahmen zur Verbrauchsminderung im Betrieb durch Einsatz effizienter Geräte und Armaturen.

Beschreibung

Bewertet werden die zum Haus gehörenden Geräte und Installationen bzw. die durch den Betreiber überwiegend im Haus installierten Wasserverbraucher. Für jedes zutreffende Ausstattungsmerkmal wird die Bewertungsstufe um 1 erhöht.

Methodik

Für folgende Ausstattungsmerkmale wird je ein Punkt vergeben:

- Grauwasserleitung im Haus
- wassersparende Geräte Hauswirtschaftsraum
- wassersparende Toilettenspülung
- Durchflussreduzierer Sanitärobjekte

Falls es keine Hauswirtschaftsräume gibt, wird die mögliche Bewertung um 0,5 Punkte erhöht.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Vier Merkmale vorhanden

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Drei Merkmale vorhanden

Drei Punkte: Durchschnitt:

Zwei Merkmale vorhanden

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Ein Merkmal vorhanden

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Kein Merkmal vorhanden

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Falls es keine Hauswirtschaftsräume gibt, wird die mögliche Bewertung um 0,5 Punkte erhöht.

Thema 07

Ressourcenbedarf Gebäude

Kriterium 24

Wassermanagement

Grundlagen

Grundrisse, Ausschreibungsunterlagen, Beschreibung Hausanlagen

Quellen

R-Sätze (<http://www.baua.de>)
EPDs (Hersteller Bauprodukte)
Ökobau.dat (www.nachhaltiges-bauen.de)
CIS-Codes der entsprechenden Produktgruppe (<http://www.gisbau.de>)
ST14 DGNB

Bewertungsskala

Qualitativ und Quantitativ

Einheit

[Checkliste]

Gewichtung

12

Thema 07

Gesamtauswirkungen Gebäude

Aktionsradius Haus/Umfeld**25a Risiko für lokale Umwelt - Technik****Kriterium 25**

Emissionen

Zielsetzung

Das Risiko für die lokale Umwelt aus Gebäudetechnik wird durch die verwendete Heizungstechnik bestimmt. Neben den Emissionen von Treibhausgasen (z.B. CO₂), die in der Ökobilanzierung berücksichtigt werden, werden bei der Verbrennung von verschiedenen Energieträgern auch unterschiedliche Mengen Schwermetalle und Staube freigesetzt. Besonders bei der Verbrennung von Holz (Einzelfeuerung, Kamin, zentrale Scheitholz- oder Pelletheizung) ist mit erheblichen Emissionen zu rechnen.

Grundlagen

Art der Heizung des Gebäudes / der einzelnen Wohnung
Planunterlagen, Ausschreibung,
Heizkostenabrechnung

Beschreibung/Methodik

Bewertet wird das Emissionspotential der verwendeten Heizung im Bereich Feinstaub

Quellen

Umweltbundesamt: Die Nebenwirkungen der Behaglichkeit. Feinstaub aus dem Kamin und Holzofen. 2007. URL: www.blauer-engel.de/_downloads/publikationen/holzfeuerung.pdf
. Tag des Download: 5.3.09

Bewertungsskala

Quantitativ

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Das Gebäude wird über eine Wärmepumpe beheizt. Zusätzlich wird die Heizung durch Solarthermie unterstützt. Der benötigte Strom wird rechnerisch (Jahresbilanz) durch Photovoltaik am Gebäude erzeugt.

Einheit

Art der Heizung

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Das Gebäude wird über Fernwärme oder eine Gas-, Öl- oder Stromheizung (zentral oder dezentral) beheizt. Mindestens 30% des Heizenergiebedarfs werden durch Solarthermie gedeckt.

Gewichtung

24

ODER das Gebäude wird über eine Wärmepumpe beheizt.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Das Gebäude wird über Fernwärme oder eine Gas-, Öl- oder Stromheizung (zentral oder dezentral) beheizt.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Das Gebäude wird über Fernwärme oder eine Gas-, Öl- oder Stromheizung (zentral oder dezentral, keine Wärmepumpe) beheizt, zusätzlich können einzelne Räume über holzbefeuerte Kamine, Kachelöfen, Dauerbrandöfen oder Kaminöfen beheizt werden.

ODER das Gebäude wird über einen zentralen mit Holz befeuerten Heizkessel beheizt.

ODER das Gebäude wird über dezentrale Kohleöfen beheizt.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Das Gebäude wird ausschließlich über holzbefeuerte Kamine, Kachelöfen, Dauerbrandöfen oder Kaminöfen beheizt.

Aktionsradius Haus/Umfeld**25b Risiko für lokale Umwelt - Baustoffe im Außenraum***Zielsetzung*

Ziel ist die Verwendung von Stoffen und Produkten zu reduzieren bzw. zu vermeiden, die aufgrund ihrer stofflichen Eigenschaften oder Rezepturbestandteile während ihrer Nutzung, Transport, Verarbeitung auf der Baustelle oder Beseitigung ein Risikopotential für die Umwelt in den Bereichen Grundwasser, Oberflächenwasser, Boden und Luft enthalten.

Beschreibung

Bewertet wird das Vorhandensein von Stoffen und Produkten mit Umweltgefährdungspotential im Gebäude und beim Unterhalt der Gebäude. Berücksichtigt werden folgende Stoffgruppen, die in den unter Bewertungsstufe 5 eingesetzten Bauprodukten enthalten sein können.

Teilaspekt Baustoffe in der Hülle*Methodik*

Bewertet wird das Vorhandensein von Stoffen und Produkten mit Umweltgefährdungspotential im Gebäude.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Bei Ausschreibung und Vergabe der Planung wurde die Reduzierung bzw. Vermeidung folgender Stoffe explizit berücksichtigt:

1. Halogene (als Kältemittel in RLT-Anlagen oder Treibmittel in geschäumten Baustoffen oder Montageschäumen),
2. Schwermetalle: Zink und Kupfer (Dach- und Fassadenbekleidungen), Chrom und Kupfer (Holzschutzmittel), Blei und Cadmium (Stabilisatoren in Kunststoffen; Pigmente und Sikkative in Lacken)
3. Biozide (Stoffe die unter die Biozidrichtlinie fallen. Anhang 1 der Richtlinie voraussichtlich verfügbar und gültig ab 2010)
4. Stoffe mit Umweltgefährdungspotential nach den Risiko-Sätzen R 50-58 und R 42/43 (die Zuweisung zu den Produktgruppen kann nach den CIS-Codes der Berufsgenossenschaften erfolgen)
5. Organische Lösemittel in Beschichtungen (Verwendung nicht "emissionsfreier" Dispersionsfarbe)

Die Verwendung entsprechender Produkte durch die beauftragten Firmen wurde überwacht.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Bei Ausschreibung und Vergabe der Planung wurde die Reduzierung bzw. Vermeidung von drei der unter "Fünf Punkte" benannten Stoffgruppen explizit berücksichtigt

ODER das Gebäude enthält keine Bauteile, die drei der obengenannten Stoffgruppen enthalten (z.B. keine RLT-Anlage eingebaut, daher auch kein Kältemittel im Gebäude verwendet; keine Fassadenbekleidungen aus Zink oder Kupfer; ausschließlich "emissionsfreie" Dispersionsfarbe verwendet)

Thema 07

Gesamtauswirkungen Gebäude

Kriterium 25

Emissionen

Grundlagen

EPDs der eingebauten Baustoffe
Informationen über die Baustoffe der Gebäudehülle (Oberflächen)

Informationen über den Unterhalt der Gebäude

Quellen

R-Sätze (<http://www.baua.de>)
EPDs (Hersteller Bauprodukte)
Ökobau.dat (www.nachhaltiges-bauen.de)
CIS-Codes der entsprechenden Produktgruppe (<http://www.gisbau.de>)
ST6 DGNB

Bewertungsskala

Qualitativ und Quantitativ

Einheit

[Checkliste]

Gewichtung

24

Thema 07

Gesamtauswirkungen Gebäude

Kriterium 25

Emissionen

Grundlagen

EPDs der eingebauten Baustoffe
Informationen über die Baustoffe der Gebäudehülle (Oberflächen)

Informationen über den Unterhalt der Gebäude

Quellen

R-Sätze (<http://www.baua.de>)
EPDs (Hersteller Bauprodukte)
Ökobau.dat (www.nachhaltiges-bauen.de)
CIS-Codes der entsprechenden Produktgruppe (<http://www.gisbau.de>)
ST6 DGNB

Bewertungsskala

Qualitativ und Quantitativ

Einheit

[Checkliste]

Gewichtung

24

Drei Punkte: Durchschnitt:

Bei Ausschreibung und Vergabe der Planung wurde die Reduzierung bzw. Vermeidung von zwei der unter "Fünf Punkte" benannten Stoffgruppen explizit berücksichtigt

ODER das Gebäude enthält keine Bauteile, die zwei der obengenannten Stoffgruppen enthalten (z.B. keine RLT-Anlage eingebaut, daher auch kein Kältemittel im Gebäude verwendet; keine Fassadenbekleidungen aus Zink oder Kupfer; ausschließlich "emissionsfreie" Dispersionsfarbe verwendet)

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Bei Ausschreibung und Vergabe der Planung wurde die Reduzierung bzw. Vermeidung von einer der unter "Fünf Punkte" benannten Stoffgruppen explizit berücksichtigt

ODER das Gebäude enthält keine Bauteile, die eine der obengenannten Stoffgruppen enthalten (z.B. keine RLT-Anlage eingebaut, daher auch kein Kältemittel im Gebäude verwendet; keine Fassadenbekleidungen aus Zink oder Kupfer; ausschließlich "emissionsfreie" Dispersionsfarbe verwendet)

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Bei Ausschreibung und Vergabe der Planung wurde die Reduzierung bzw. Vermeidung der unter "Fünf Punkte" benannten Stoffgruppen nicht explizit berücksichtigt.

Teilaspekt Stoffe im Unterhalt*Methodik*

Bewertet wird das Vorhandensein von Stoffen und Produkten mit Umweltgefährdungspotential beim Unterhalt der Gebäude.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Bei Ausschreibung und Vergabe der Unterhaltsleistungen wurde die Reduzierung bzw. Vermeidung der unter "Fünf Punkte" benannten Stoffgruppen explizit berücksichtigt.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Bei Ausschreibung und Vergabe der Unterhaltsleistungen wurde die Reduzierung bzw. Vermeidung von drei der unter "Fünf Punkte" benannten Stoffgruppen explizit berücksichtigt.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Bei Ausschreibung und Vergabe der Unterhaltsleistungen wurde die Reduzierung bzw. Vermeidung von zwei der unter "Fünf Punkte" benannten Stoffgruppen explizit berücksichtigt.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Bei Ausschreibung und Vergabe der Unterhaltsleistungen wurde die Reduzierung bzw. Vermeidung von einer der unter "Fünf Punkte" benannten Stoffgruppen explizit berücksichtigt.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Bei Ausschreibung und Vergabe der Unterhaltsleistungen wurde die Reduzierung bzw. Vermeidung der unter "Fünf Punkte" benannten Stoffgruppen nicht explizit berücksichtigt.

Aktionsradius Haus/Umfeld**26a Kompostierung***Zielsetzung*

Ziel ist die Reduzierung des thermisch zu verwertenden oder zu deponierenden Abfallaufkommens. Neben dem Dualen System (Gelber Sack) und der Trennung von Altpapier und Altglas trägt auch Kompostierung von biologischen Abfällen zu einer erheblichen Verringerung des Abfallaufkommens bei.

Beschreibung/Methodik

Bewertet wird das Vorhandensein von Möglichkeiten zur getrennten Entsorgung von biologischen Abfällen, die ansonsten als Teil des Hausmülls thermisch verwertet werden. Dies kann zum einen eine Möglichkeit zur Kompostierung der Abfälle in unmittelbarer Umgebung des Hauses sein (z.B. im eigenen Garten bzw. auf dem Grundstück), zum Anderen das Vorhandensein einer Biotonne.

Des Weiteren wird die Verwendung des gewonnenen Kompost bewertet.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Die biologischen Abfälle werden zentral gesammelt und die gesammelte Biomasse wird zur regenerativen Energiegewinnung durch Vergärung genutzt.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

n.v.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Die biologischen Abfälle werden zentral gesammelt und kompostiert.
ODER die biologischen Abfälle werden auf dem Grundstück oder einem Nachbargrundstück kompostiert. Der Kompost wird nicht zur Düngung von Obst- und Gemüseanbauflächen oder Weiden benutzt.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Die biologischen Abfälle werden auf dem Grundstück oder einem Nachbargrundstück kompostiert. Über die weitere Nutzung des Kompost liegen keine Informationen vor.
ODER die biologischen Abfälle werden auf dem Grundstück oder einem Nachbargrundstück kompostiert. Der Kompost wird zur Düngung von Obst- und Gemüseanbauflächen oder Weiden benutzt.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Die biologischen Abfälle werden nicht getrennt vom Hausmüll gesammelt und gemeinsam mit diesem in einem MHKW verbrannt.
ODER die biologischen Abfälle werden zentral gesammelt und in einem MHKW verbrannt.

Thema 07

Gesamtauswirkungen Gebäude

Kriterium 26

Abfallkonzept

Grundlagen

Informationen über Kompostierung vor Ort oder die Art der Verwertung der kompostierbaren Abfälle vom örtlichen Entsorgungsunternehmen

Quellen

Bundesgütegemeinschaft Kompost e.V.
Thüringer Kompostfibel

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

vorhanden / nicht vorhanden

Gewichtung

12

Thema 08

Gesamtauswirkungen Gebäude

Aktionsradius Haus/Umfeld**28a Externe Kosten****Kriterium 28**

Externe Kosten

Grundlagen

Bebauungsplan, Aussagen zur städtebaulichen Dichte

Quellen

Jenssen; Karakoyun: Einfluss von Siedlungsstruktur und Stadtentwicklung auf Infrastrukturkosten.

Bewertungsskala*Quantitativ***Einheit**

Gebäude- und Siedlungstyp

Gewichtung

24

Zielsetzung

Die Kosten für Bau und Unterhalt von technischer und sozialer sowie Verkehrsinfrastruktur stellen für Kommunen, gerade vor dem Hintergrund schrumpfender Bevölkerungszahlen, eine erhebliche Belastung dar. Die geringe Bevölkerungsdichte, insbesondere in ländlichen Gebieten, aber auch eine aufgelockerte Bebauung (z.B. Einfamilienhäuser) in urbanen und suburbanen Bereichen tragen überdurchschnittlich zur Belastung der öffentlichen Kassen durch Bau und Unterhalt von Infrastruktur bei. Ziel ist es, die Kosten für Bau und Betrieb von Infrastruktur pro Wohneinheit zu minimieren. Eine hohe städtebauliche Dichte trägt dazu bei dieses Ziel zu erreichen.

Beschreibung

Die externen Kosten müssen für die Bereiche soziale Infrastruktur, technische Infrastruktur und Verkehrsinfrastruktur getrennt ermittelt werden. Während für technische Infrastruktur und Verkehrsinfrastruktur Bewertungsmethoden vorliegen, können die Kosten für soziale Infrastruktur nicht verlässlich bewertet werden. Bewertet werden daher die Kosten für technische Infrastruktur und Verkehrsinfrastruktur.

Methodik

Die Bewertung der technischen und Verkehrsinfrastruktur erfolgt getrennt für 5 Siedlungstypen nach IWU (siehe Anhang).

1. Einfamilienhäuser (EFH): Geschoszahl 1,5; Bruttogeschossfläche 162; GRZ 0,25; GFZ 0,35; Einwohner pro ha 40.

2. Reihenhäuser (RH): Geschoszahl 2; Bruttogeschossfläche 140; GRZ 0,4; GFZ 0,8; Einwohner pro ha 106.

3. Kleine Mehrfamilienhäuser (MFH): Geschoszahl 2; Bruttogeschossfläche 400; GRZ 0,4; GFZ 0,8; Einwohner pro ha 132.

4. Hochhäuser (HH): Geschoszahl 15; Bruttogeschossfläche 6000; GRZ 0,1; GFZ 1,5; Einwohner pro ha 264.

5. Große Mehrfamilienhäuser (GMH): Geschoszahl 4; Bruttogeschossfläche 9600; GRZ 0,5; GFZ 2,0; Einwohner pro ha 634.

Zusätzlich werden 3 Zonen definiert: Kernstadt, suburbane Bereiche, ländliche Bereiche.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Große Mehrfamilienhäuser und Hochhäuser in Kernstädten sowie große Mehrfamilienhäuser in suburbanen Bereichen.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Kleine Mehrfamilienhäuser in Kernstädten, kleine Mehrfamilienhäuser und Hochhäuser im suburbanen Raum, Hochhäuser und große Mehrfamilienhäuser im ländlichen Raum.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Reihenhäuser in Kernstadt, suburbanen Raum und ländlichen Raum sowie

kleine Mehrfamilienhäuser im ländlichen Raum

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Einfamilienhäuser in Kernstadt und suburbanem Raum

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Einfamilienhäuser im ländlichen Raum

Thema 10
Zugänglichkeit

Kriterium 35
Öffentliche Zugänglichkeit

Grundlagen
Lageplan, Angaben über Zugänglichkeit

Quellen
keine

Bewertungsskala
Qualitativ

Einheit
Grad der Zugänglichkeit

Gewichtung
13

Aktionsradius Haus/Umfeld

35a Öffentliche Nutzbarkeit und Durchwegung

Zielsetzung

Wohnanlagen sollen keine in sich geschlossenen und unzugänglichen Funktionseinheiten sein, sondern sich als integrativen Bestandteil des Quartiers verstehen und sich mit ihrer Umgebung vernetzen. Dazu soll die öffentliche Durchwegbarkeit gewährleistet sein und die Integration von der Öffentlichkeit zugänglichen Nutzung in die Wohnanlage angestrebt werden.

Beschreibung/Methodik

Bewertet wird die Zugänglichkeit der Freibereiche des Grundstücks und das Vorhandensein von der Öffentlichkeit zugänglichen Nutzungen.

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

Die gemeinschaftlichen Freibereiche sind 24 h am Tag frei und öffentlich zugänglich. Im Haus/der Anlage befindliche gemeinschaftlich nutzbare Flächen (Gemeinschaftsräume, Werkstätten, Café, etc.) stehen auch der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Ein Großteil der gemeinschaftlichen Freibereiche sind tagsüber frei und öffentlich zugänglich.

ODER im Haus/der Anlage befindliche gemeinschaftlich nutzbare Flächen stehen auch der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Ein Teil der gemeinschaftlichen Freibereiche sind tagsüber frei und öffentlich zugänglich. Es gibt keine gemeinschaftlich nutzbaren Flächen.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Das Haus/die Anlage verfügt ausschließlich über funktionsgebundene Außenanlagen (Fahrradständer, Mülltonnen, Parkplätze, etc.), die nicht öffentlich zugänglich sind.

ODER das Haus/die Anlage verfügt ausschließlich über private Außenanlagen (Mietergärten, Parkplätze, etc.), die nicht öffentlich zugänglich sind.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Die zum Haus/der Anlage gehörenden gemeinschaftlichen Freibereiche sind nicht frei öffentlich zugänglich.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Wenn es sich um innerstädtische kleinmaßstäbliche Parzellenstrukturen mit geringem Freiflächenangebot (Hinterhöfe) handelt, die nicht öffentlich zugänglich sind, kann die mögliche Benotung um 1 Note erhöht werden.

Aktionsradius Haus/Umfeld**35b Integration von Verkehr und Wegen ins Umfeld***Zielsetzung*

Die Integration und Weiterführung von übergeordneten städtebaulichen Wegeverbindungen in und durch die Wohnanlage erhöht die Durchlässigkeit und Vernetzung des Grundstücks mit seiner Umgebung. Gleichzeitig werden dadurch zufällige Begegnungen zwischen den Quartiersbewohnern ermöglicht und das Zusammenleben in der örtlichen Gemeinschaft gefördert.

Beschreibung/Methodik

Bewertet werden die öffentlichen Durchwegungsmöglichkeiten der Wohnanlage und deren Anbindung an übergeordnete Wegenetze.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Die Wohnanlage ist gut in das städtische Wegenetz eingebunden (PKW- und Langsamverkehr), ohne dass dadurch übergeordnete Verkehrsströme des MIV zusätzlich durch die Anlage geleitet werden. Es gibt keine Sackgassen. Die Erschließungsflächen sind größtenteils öffentlich zugänglich.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Die Wohnanlage ist gut in das städtische Wegenetz eingebunden (PKW- und Langsamverkehr), ohne dass dadurch zusätzlich übergeordnete Verkehrsströme des MIV durch die Anlage geleitet werden. Es sind teilweise Sackgassen für den MIV (nicht fußläufig) vorhanden. Ein Teil der Erschließungsflächen ist öffentlich zugänglich.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Die Wohnanlage ist nicht in das übergeordnete städtische Wegenetz eingebunden (PKW- und Langsamverkehr) und es sind überwiegend Sackgassen für den MIV (nicht fußläufig) vorhanden.

ODER die Wohnanlage ist gut in das städtische Wegenetz eingebunden (PKW- und Langsamverkehr), aber es werden dadurch zusätzliche übergeordnete Verkehrsströme des MIV durch die Anlage geleitet. Ein Großteil der Erschließungsflächen ist nicht öffentlich zugänglich.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Die Wohnanlage ist nicht in das übergeordnete städtische Wegenetz eingebunden (PKW- und Langsamverkehr) und es sind überwiegend Sackgassen für den MIV (nicht fußläufig) vorhanden.

ODER die Wohnanlage ist gut in das städtische Wegenetz eingebunden (PKW- und Langsamverkehr), aber es werden dadurch zusätzliche übergeordnete Verkehrsströme des MIV durch die Anlage geleitet. Ein Großteil der Erschließungsflächen ist nicht öffentlich zugänglich.

Thema 10

Zugänglichkeit

Kriterium 35

Öffentliche Zugänglichkeit

Grundlagen

Lageplan, Übergeordnete Radkarte, Wanderkarten, Angaben über Zugänglichkeit

Quellen

Keine

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

Grad der Integration

Gewichtung

7

Thema 10

Zugänglichkeit

Kriterium 35

Öffentliche Zugänglichkeit

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Die Wohnanlage ist nicht in das übergeordnete städtische Wegenetz eingebunden (PKW- und Langsamverkehr) und es sind überwiegend Sackgassen für den MIV (auch fußläufig) vorhanden. Die Erschließungsflächen sind nicht öffentlich zugänglich.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Wenn es sich um innerstädtische kleinmaßstäbliche Parzellenstrukturen mit geringem Freiflächenangebot (Hinterhöfe) handelt, die nicht öffentlich zugänglich sind, kann die mögliche Benotung um 1 Note erhöht werden.

Grundlagen

Lageplan, Übergeordnete Radkarte, Wanderkarten, Angaben über Zugänglichkeit

Quellen

Keine

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

Grad der Integration

Gewichtung

7

Aktionsradius Haus/Umfeld**36a Parkkapazität und Erreichbarkeit***Zielsetzung*

Eine ausreichende Anzahl zur Verfügung stehender Parkplätze vermeidet störenden „Suchverkehr“, der eine Lärm- und Abgasbelastung für die Anwohner bedeutet.

Komfortable Stellplätze liegen nahe der Hauseingangstür, um die Anlieferbarkeit so bequem wie möglich zu gestalten.

Beschreibung/Methodik

Bewertet wird, ob ausreichend viele Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen und in welcher Lage sie sich zum Hauseingang befinden.

Thema 10

Zuänglichkeit

Kriterium 36

Parken

Grundlagen

Stellplatznachweis; Digitale Karten, Erfahrungswerte

Quellen

Zu ergänzen

Bewertungsskala

Qualitativ und Quantitativ

Einheit

Anzahl/ Entfernung

Gewichtung

13

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Es stehen wohnungseigene oder öffentliche PKW-Stellplätze für alle WE in direkter Nähe der Hauseingangstür zur Verfügung

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Es stehen genügend wohnungseigene oder öffentliche PKW-Stellplätze für alle Bewohner in kurzer Laufentfernung (max. 2 Minuten) zur Hauseingangstür zur Verfügung

ODER es stehen PKW-Stellplätze für die meisten WE (mind. 80%) in direkter Nähe der Hauseingangstür zur Verfügung.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Es stehen wohnungseigene oder öffentliche Pkw-Stellplätze für die meisten WE (mind. 80%) in kurzer Laufentfernung (max. 2 Minuten) zur Hauseingangstür zur Verfügung.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Es stehen wohnungseigene oder öffentliche Pkw-Stellplätze für die meisten WE (mind. 80%) in mittlerer Laufentfernung (max. 5 Minuten) zur Hauseingangstür zur Verfügung.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Es stehen für weniger als 80% der WE

ODER in größerer Entfernung als 5 Minuten wohnungseigene oder öffentliche PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Thema 10
Zuänglichkeit

Kriterium 36
Parken

Grundlagen
Stellplatznachweis; Digitale Karten, Erfahrungswerte

Quellen
B28 WBS

Bewertungsskala
Qualitativ

Einheit
qualitative Eigenschaften

Gewichtung
7

Aktionsradius Haus/Umfeld

36b Qualität des ruhenden Verkehrs

Zielsetzung

Die Anordnung und Organisation des ruhenden Verkehrs darf keine Sicherheitsgefährdung für den Langsamverkehr oder spielende Kinder darstellen. Für den PKW-Besitzer spielt es eine Rolle, ob die Stellplätze überdacht, abschließbar und übersichtlich sind. Der Weg vom Parkplatz zum Haus/ Treppenhaus muss gut beleuchtet sein, damit sich der Bewohner sicher fühlt.

Beschreibung/Methodik

Bewertet wird, ob die Lage der Parkplätze eine Gefährdung für Fußgänger bedeutet. Zwar soll der Fahrzeughalter bequem den Hauseingang erreichen, andere Bewohner und Passanten dürfen aber nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin wird betrachtet, ob die Parkflächen überdacht, übersichtlich und abschließbar sind. Es wird auch die Wegeführung vom Parkplatz zum Haus/ Treppenhaus untersucht.

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

Alle Punkte sind erfüllt:

- Die Anordnung der PKW-Stellplätze stellt keine Gefährdung für Fußgänger dar.
- Die Parkplätze sind übersichtlich organisiert.
- Die Parkplätze sind überdacht.
- Die Stellflächen sind abschließbar.
- Der Weg zum Gebäude/ Treppenhaus ist beleuchtet.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Vier Anforderungen der Bewertungsstufe 5 Punkte sind erfüllt.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Drei Anforderungen der Bewertungsstufe 5 Punkte sind erfüllt.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Zwei Anforderungen der Bewertungsstufe 5 Punkte sind erfüllt.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Weniger als zwei Anforderungen der Bewertungsstufe 5 Punkte sind erfüllt.

Aktionsradius Haus/Umfeld

36c Fahrradstellplätze

Zielsetzung

Durch eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen und deren praktische Organisation wird die Bereitschaft gefördert, kurze Strecken mit dem Fahrrad zurückzulegen. So wird der motorisierte Individualverkehr reduziert und umweltgerechte Mobilität gestärkt. Hintergrund ist die Tatsache, dass die meisten mit dem PKW zurückgelegten Strecken kürzer als 5km sind.

Das Fahrrad als Alternative für Kurz- und Mittelstrecken vermeidet Belästigungen durch Motorenlärm, Abgas-Emissionen und Stellplatz-Suchverkehr am Wohnstandort.

Beschreibung

Bewertet wird die Anzahl und Qualität der vorhandenen Fahrradabstellplätze. Dazu gehört neben stufenloser Erreichbarkeit und Beleuchtung das Anordnungsprinzip und die Lage zum Haupteingang. Weiterhin wird untersucht, ob ein Wetter- und Diebstahlschutz vorhanden ist.

Methodik

Für folgende Eigenschaften wird je ein Punkt vergeben:

- Es stehen genügend Fahrradabstellplätze zur Verfügung
- Alle Stellplätze sind abschließbar
- Alle Stellplätze sind wettergeschützt
- Die Stellplätze sind ebenerdig zugänglich
- Die Stellplätze sind praktisch organisiert (Einfachparken 90°, Einfachparken 45° oder Doppelparken 90°)
- Die Entfernung der Stellplätze beträgt weniger als 10m zum Hauseingang

Maximal können 6 Punkte erreicht werden.

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

Mindestens fünf Eigenschaften sind erfüllt.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Vier Eigenschaften sind erfüllt.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Drei Eigenschaften sind erfüllt.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Zwei Eigenschaften sind erfüllt.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Eine Eigenschaft ist erfüllt.

Thema 10

Zuänglichkeit

Kriterium 36

Parken

Grundlagen

Grundriss EG/ UG, Lageplan, Fotos vor Ort

Quellen

ST30 DGNB

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

Anzahl, Qualität, Zugänglichkeit

Gewichtung

13

Thema 10
Zuänglichkeit

Kriterium 37
Barrierefreiheit

Grundlagen

Pläne (Grundrisse und Detailpläne z.B. Schwellenausführung), ggf. Zielvereinbarung und Ausschreibung bzw. Prüfung der barrierefreien Ausführung

DIN 18025-1 und DIN 18025-2

Quellen

ST26 DGNB

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

%-Anteil der barrierefreien Wohnungen

Gewichtung

13

Aktionsradius Haus/Umfeld

37a Barrierefreiheit

Zielsetzung

Ziel ist es, allen Menschen die Möglichkeit zu geben, die gebaute Umwelt gleichermaßen zu nutzen. - Barrierefreiheit erhöht den Wert und die Attraktivität für alle Bevölkerungsgruppen und betrifft vor allem Menschen mit motorischen oder sensorischen Einschränkungen. Dabei ist die barrierefreie Ausbildung der gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereiche des größten Teils aller Wohnungen anzustreben, um Menschen mit motorischen oder sensorischen Einschränkungen nicht vom gesellschaftlichen Leben außerhalb der eigenen Wohnung auszuschließen.

Beschreibung/Methodik

Bewertet wird der Anteil an barrierefreien und bedingt/voll rollstuhlgerechten Wohnungen nach DIN 18025-1 und DIN 18025-2 an der Gesamtzahl der Wohnungen.

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

Der Anteil an bedingt oder voll rollstuhlgerechten Wohnungen beträgt min. 20%. Alle vorhandenen PHH-Typen sind min. 1 mal in bedingt/voll rollstuhlgängiger Ausführung vorhanden. In 90% aller Wohnungen sind die gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereiche barrierefrei ausgebildet.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Der Anteil an bedingt oder voll rollstuhlgerechten Wohnungen beträgt min. 15%. Mehr als 50% der PHH-Typen sind min. 1 mal in bedingt/voll rollstuhlgängiger Ausführung vorhanden. Min 30% aller Wohnungen sind barrierefrei ausgebildet.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Der Anteil an bedingt oder voll rollstuhlgerechten Wohnungen beträgt min. 10%. Mehr als 50% der PHH-Typen sind min. 1 mal in bedingt/voll rollstuhlgängiger Ausführung vorhanden. Oder Min 25% aller Wohnungen sind barrierefrei ausgebildet.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Min 20% aller Wohnungen sind barrierefrei ausgebildet.

Ein Punkt: Minimalanforderung:

Min 5% aller Wohnungen sind barrierefrei ausgebildet.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

KO-Wertung: Keine der Wohnungen ist barrierefrei zu erschließen.

Sind die Hauptzuwegungen und wichtiger Funktionsbereiche (Müll, PKW-Stellplätze, etc.) nicht barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht konzipiert, kann die mögliche Bewertung um eine Note reduziert werden.

Aktionsradius Haus/Umfeld**37b Altersgerechte Ausstattung***Zielsetzung*

Ziel ist es, dem stetig zunehmenden Anteil an älteren Wohnungsnutzern den Zugang zu und Aufenthalt in ihren Wohnungen möglichst lange zu ermöglichen und vorhandenen Wohnraum zu einem späteren Zeitpunkt mit geringem Aufwand barrierefrei o. rollstuhlgerecht umnutzen zu können.

Beschreibung

Bewertet wird, ob eine Nachrüstung von Maßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit oder Rollstuhlgängigkeit ohne größere Eingriffe in die Bausubstanz möglich ist oder ob Möglichkeiten zur Nachrüstung vorhanden sind.

Methodik

Es wird bewertet, ob die Größen der inneren und äußeren Erschließungsflächen, die Türbreiten und Schwellenausbildung und die Dimensionen von Bädern/WC rollstuhlgängig oder barrierefrei sind oder ohne konstruktive oder installationsmäßige Schwierigkeiten umgebaut werden können (z.B. Nachrüstung eines Aufzugs, Vergrößerung der Erschließungsfläche durch Entfernen einer nichttragenden Trennwand, etc.).

Wenn die vorhandenen internen Wohnungstreppen ausschließlich einläufig sind und sich damit für den Einbau eines Treppenliftes gut eignen, kann die mögliche Bewertung um 0,5 erhöht werden. Wenn auf allen Geschossen Bäder mit Dusche/WC angeordnet sind, kann die mögliche Bewertung um 0,5 erhöht werden.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Der Anteil an bereits vorhandenen oder nachrüstbaren bedingt oder voll rollstuhlgerechten Wohnungen beträgt min. 50%. Alle vorhandenen PHH-Typen sind min. 1 mal in bedingt/voll rollstuhlgängiger Ausführung vorhanden oder nachrüstbar.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Der Anteil an bereits vorhandenen oder nachrüstbaren barrierefreien Wohnungen beträgt min. 60%. Alle vorhandenen PHH-Typen sind min. 1 mal in barrierefreier Ausführung vorhanden oder nachrüstbar. Der Anteil an bereits vorhandenen oder nachrüstbaren bedingt oder voll rollstuhlgerechten Wohnungen beträgt min. 20%.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Der Anteil an bereits vorhandenen oder nachrüstbaren barrierefreien Wohnungen beträgt min. 40%. Der Anteil an bereits vorhandenen oder nachrüstbaren bedingt oder voll rollstuhlgerechten Wohnungen beträgt min. 20%. Alle vorhandenen PHH-Typen sind min. 1 mal in barrierefreier Ausführung vorhanden oder nachrüstbar.

Thema 10

Zuänglichkeit

Kriterium 37

Barrierefreiheit

Grundlagen

Pläne (Grundrisse und Detailpläne z.B. Schwellenausbildung), ggf. Zielvereinbarung und Ausschreibung bzw. Prüfung der barrierefreien Ausführung - DIN 18025-1 und DIN 18025-2

Quellen

Zu ergänzen

Bewertungsskala

Quantitativ und Qualitativ

Einheit

% - Anteil der altersgerechten Wohnungen

Gewichtung

20

Thema 10

Zuänglichkeit

Kriterium 37

Barrierefreiheit

Grundlagen

Pläne (Grundrisse und Detailpläne z.B. Schwellenausführung), ggf. Zielvereinbarung und Ausschreibung bzw. Prüfung der barrierefreien Ausführung - DIN 18025-1 und DIN 18025-2

Quellen

Zu ergänzen

Bewertungsskala

Quantitativ und Qualitativ

Einheit

%-Anteil der altersgerechten Wohnungen

Gewichtung

20

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Der Anteil an bereits vorhandenen oder nachrüstbaren barrierefreien Wohnungen beträgt min. 30%. Der Anteil an bereits vorhandenen oder nachrüstbaren bedingt oder voll rollstuhlgerechten Wohnungen beträgt min. 10%.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Min 10% aller Wohnungen in barrierefreier Ausführung vorhanden oder nachrüstbar.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

KO-Wertung: Weniger als 10% aller Wohnungen in barrierefreier Ausführung vorhanden oder nachrüstbar.

Wenn die vorhandenen internen Wohnungstreppen ausschließlich einläufig sind und sich damit für den Einbau eines Treppenliftes gut eignen, kann die mögliche Bewertung um 0,5 erhöht werden. Wenn auf allen Geschossen Bäder mit Dusche/WC angeordnet sind, kann die mögliche Bewertung um 0,5 erhöht werden.

Aktionsradius Wohnung

1a	Schallschutzanforderungen Wohnung u. akustische Zonierung	102
2a	Natürliche Belichtung Wohnung	105
3a	Thermischer Komfort Sommer	106
4a	Schadstoffe in Materialien, Gering emittierende Materialien	108
4b	Kontrollierte Frischluftzufuhr	109
6a	Umnutzungsfähigkeit	111
6b	Räumliche Flexibilität Wohnung	112
6d	Möblierbarkeit Ess- und Wohnbereich	115
6e	Möblierbarkeit der Individualbereiche	117
8a	Einsehbarkeit	118
8b	Blickbezüge in den Außenraum/Ausblick	119
8c	Räumliche Anbindung Küche	122
8d	Verbindung Wohnung und Freibereich	123
8e	Qualität Interner Eingangs- und Erschließungsbereich	125
8f	Privater Freiraum	126
9c	Anordnung der Hauptbereiche in der Wohnung	128
12a	Anschlüsse für Medien	130
12c	Bad mit Tageslicht	131
12d	Ausstattungsqualität Sanitär	132
13a	Private Abstellräume	133
13b	Stellflächen	134
14a	Zustand der Wohnung	135

Thema 01

Behaglichkeit

Kriterium 01

Akustische Behaglichkeit

Grundlagen

Grundriss Wohnung wg. Zonierung und Leitungsführung, Beschreibung Bodenbelag (Oberfläche und Aufbau wg. Trittschall) und Leitungshaltung (Körperschall) Beschreibung Wandaufbau () u. Türen () wg. Schallübertragung Luft- u. Körperschall, Lageplan

Quellen

ST21 DGNB

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

[Checklistenpunkte]

Gewichtung

5

Aktionsradius Wohnung

01a Schallschutzanforderungen Wohnung u. akustische Zonierung

Zielsetzung

Bauliche Schallschutzmassnahmen innerhalb der Wohnung steigern das Wohlbefinden und vermeiden Stress. Zum einen soll die Schallanregung vermindert, zum anderen die Schallübertragung möglichst unterbunden werden.

Beschreibung

Die akustische Zonierung der Wohnung und die Verwendung geeigneter Baukonstruktionen für Böden und Wände steigern die Qualität des Schallschutzes innerhalb der Wohnung.

Aufenthalts- und besonders Schlafräume sollten zu einer ruhigeren Rückseite orientiert sein, nicht direkt an Sanitärräumen liegen (außer diese sind dem Raum allein zugeordnet) und im Idealfall auch voneinander getrennt sein.

Der Bodenbelag sollte die Trittschallanregung minimieren, die Trennwände und Türen innerhalb der Wohnung sollten hohe Schallschutz-Standards aufweisen.

Teilaspekt Akustische Zonierung des Grundrisses*Methodik*

Eintragen der typischen bzw. geplanten Nutzung in alle Aufenthaltsräume, Bewertung der akustischen Zonierung des Grundrisses durch Abgleich der zuvor eingetragenen Zuordnungen mit den Vorgaben der Bewertungsstufe.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Die Hälfte aller PHH-relevanten Aufenthaltsräume ist zu lärmberuhigten Außenbereichen orientiert

UND liegt nicht Wand an Wand mit Sanitärräumen

UND liegt nicht Wand an Wand mit dem Kochbereich.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Zwei der genannten Anforderungen werden erfüllt.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Eine der genannten Anforderungen wird erfüllt.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

nicht vergeben.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Keine der genannten Anforderungen wird erfüllt.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Den Räumen direkt zugeordnete Sanitärräume führen zur Erhöhung um 1,0 Punkte.

Teilaspekt Minimierung Schallanregung und Schallübertragung

Methodik

Bewertet werden konstruktive Eigenschaften des Gebäudes. Die Aussage kann auch in Abhängigkeit des Bautypus, der Bauweise und der Baualtersklasse erfolgen, falls sich daraus bereits qualitativ sinnvolle Aussagen ableiten lassen.

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

- In allen Räumen wird auf schallharte Bodenbeläge verzichtet oder diese sind durch Trittschallschutz von der tragenden Bodenplatte entkoppelt
- Die Halterungen der Frischwasser-Leitungen im Gebäude sind gummiert
- Die Abwasser-Leitungen sind zur Schallminderung ummantelt
- Die Leitungsführung erfolgt nur in Sanitärbereichen und ist gekoffert
- Innenwände und Türen weisen einen erhöhten Schallschutz auf.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

- In Aufenthaltsräumen wird auf schallharte Bodenbeläge verzichtet oder diese sind durch Trittschallschutz von der tragenden Bodenplatte entkoppelt
- Die Halterungen der Frischwasser-Leitungen im Gebäude sind gummiert
- Die Abwasser-Leitungen sind zur Schallminderung ummantelt
- Innenwände und Türen weisen einen erhöhten Schallschutz auf.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Zwei Anforderungen der Bewertungsstufe 4 sind erfüllt.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Eine Anforderung der Bewertungsstufe 4 ist erfüllt.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Keine Anforderung erfüllt.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Keine Vorgaben.

Thema 01

Behaglichkeit

Teilaspekt Geringe Imissionen von außen**Kriterium 01**

Akustische Behaglichkeit

Methodik

Bewertet wird die Lage der Wohnung (nicht einzelner Räume) in Bezug auf den außen herrschenden Lärmpegel (Straßenlage vs. Hoflage)

*Bewertungsstufen:***Grundlagen**

Grundriss Wohnung wg. Zonierung und Leitungsführung
Beschreibung Bodenbelag (Oberfläche und Aufbau wg. Trittschall) und Leitungshaltung (Körperschall)
Beschreibung Wandaufbau u. Türen wg. Schallübertragung
Luft- u. Körperschall

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

Alle Fassaden der Wohnung orientieren sich zu ruhigen Außenbereichen (bspw. geschützte Hinterhoflage, aber auch Punkthaus im Grün etc.)

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Mindestens zwei Fassaden der Wohnung orientieren sich zu einem ruhigen Außenbereichen oder verkehrsrhigen / geschwindigkeitsreduzierten Straßen (bspw. Anwohnerstraßen, Spielstraßen)

Drei Punkte: Durchschnitt:

Mindestens eine Fassade der Wohnung orientiert sich zu einem ruhigen Außenbereichen oder verkehrsrhigen / geschwindigkeitsreduzierten Straßen (bspw. Anwohnerstraßen, Spielstraßen)

Quellen

ST21 DGNB

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Alle Fassade der Wohnung orientieren sich zu lauten Außenbereichen (bspw. Durchgangsstraße, Fernstraße, Gewerbe etc.), es wurden aber schallschutztechnische Gegenmaßnahmen getroffen (bspw. Schallschutzfenster, Lärmschutzwände etc.)

Bewertungsskala

Qualitativ

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Alle Fassade der Wohnung orientieren sich zu lauten Außenbereichen (bspw. Durchgangsstraße, Fernstraße, Gewerbe etc.)

Einheit

Skala

Gewichtung

5

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Keine Vorgaben.

Aktionsradius Wohnung**02a Natürliche Belichtung Wohnung***Zielsetzung*

Versorgung der Wohnung mit natürlichem Tageslicht zu den verschiedenen Tages- und Jahreszeit.

Beschreibung/ Methodik

Ein helle Wohnung ist in Nutzerumfragen eines der am häufigsten genannten Kriterien zur Beurteilung des Wohnwertes einer Wohnung (siehe Umfrage elife). Gleichzeitig ist das Vorhandensein von direktem Sonnenlicht auch im Winter von hoher Bedeutung für das Behaglichkeitsempfinden des Bewohners. Die Bewertung kann anhand von Lageplänen, Fotos, Befragungen und eigenen Erfahrungen vor Ort erfolgen. Der Schwerpunkt der Bewertung liegt auf den Aufenthaltsräumen und hier besonders auf dem voraussichtlichen Wohnraum.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

- Der überwiegende Teil der Wohnfläche ist zweiseitig mit überdurchschnittlich hohen Fenstern belichtet
- Nachbarbebauungen und Vegetation liegen ausreichend entfernt, so dass auch im Winter mehrere Stunden direktes Sonnenlicht in die Wohnung dringt.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

- Der überwiegende Teil der Wohnfläche ist zweiseitig belichtet
- Nachbarbebauungen u. Vegetation liegen ausreichend entfernt, so dass auch im Winter mehrere Std. direktes Sonnenlicht in die Wohnung dringt.

Drei Punkte: Durchschnitt:

- Der überwiegende Teil der Wohnfläche ist zweiseitig ODER einseitig mit überdurchschnittlich hohen Fenstern belichtet
- Nachbarbebauungen liegen ausreichend entfernt, so dass auch im Winter ein bis zwei Stunden direktes Sonnenlicht in die Wohnung dringt.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

- Der überwiegende Teil der Wohnfläche ist ausreichend belichtet ODER der überwiegende Teil der Wohnfläche ist mit überdurchschnittlich hohen nach Norden orientierten Fenstern belichtet
- Nachbarbebauungen liegen ausreichend entfernt, so dass auch im Winter ein bis zwei Stunden direktes (bei Nordorientierung: indirekt) Sonnenlicht in die Wohnung dringt .

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

- Der überwiegende Teil der Wohnfläche ist nicht ausreichend belichtet
- praktisch kein direktes Sonnenlicht im Winter

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Sitzen die Fenster sehr tief in der Leibung, muss ein Abzug von 0,5 Punkten vorgenommen werden. Sind die gegenüberliegenden Fassaden sehr hell und reflektierend, kann um 0,5 Punkte aufgewertet werden.

Thema 01

Behaglichkeit

Kriterium 02

Visuelle Behaglichkeit

Grundlagen

Grundriss, Lageplan

Quellen

ST22 DGNB

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

[Checklistenpunkte]

Gewichtung

15

Thema 01
Behaglichkeit

Aktionsradius Wohnung

03a Thermische Komfort Sommer

Kriterium 03
Thermische Behaglichkeit

Zielsetzung

Sicherstellung einer hohen thermischen Behaglichkeit und der Vermeidung von Bauschäden bei gleichzeitiger Minimierung des Energiebedarfs für die Raumkonditionierung im Sommer

Grundlagen

Bautypus, Beschreibung Hausanlagen

Beschreibung

Zur Bewertung der therm. Behaglichkeit im Sommer werden zwei Teilaspekte herangezogen:

Quellen

ST19 DGNB

- Minderung des solaren Fremdwärmeeintrags in den Raum
- Möglichkeit zur Abführung der solaren Überwärme aus dem Raum

Bewertungsskala

Qualitativ

Optional kann der Nachweis auch über eine dynamische Simulation der Wärmebilanz des Raumes im Sommer geführt werden.

Teilaspekt Solaren Wärmeeintrag mindern

Einheit

[Checklistenpunkte]

Methodik

Hohe Bewertungen sind zu erzielen, wenn konstruktive Maßnahmen am Gebäude den Wärmeeintrags in den Raum im Sommer mindern. Wurden keine Maßnahmen getroffen und liegen weder Berechnungen noch Nachweise zum Mindestwärmeschutz vor, muss eine Befragung den Zustand klären. Erzielen hier nicht genannte Systeme ähnliche Effekte, kann eine Bewertungsstufe frei gewählt und begründet werden.

Gewichtung

10

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

- Fensterflächenanteil < 30% oder Sonnenschutzverglasung
- Bewegliches, außenliegendes Verschattungssystem gen Ost/West mit automatischer Nachführung durch die Tageszeit UND bewegliche oder feststehende Verschattung gen Süd
- Dachgeschoss konstruktiv vor Überhitzung geschützt (reflektierende Dachhaut, Hinterlüftung, gedämmtes Dach)

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

- Fensterflächenanteil < 30% oder Sonnenschutzverglasung
- Bewegliches Verschattungssystem gen Ost/West mit manueller Nachführung oder bewegliche oder feststehende Verschattung gen Süd
- Dachgeschoss konstruktiv vor Überhitzung geschützt (reflektierende Dachhaut, Hinterlüftung, gedämmtes Dach)

Drei Punkte: Durchschnitt:

- Fensterflächenanteil < 30% oder Sonnenschutzverglasung
- Dachgeschoss konstruktiv vor Überhitzung geschützt (reflektierende Dachhaut, Hinterlüftung, gedämmtes Dach)

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Einhaltung DIN 4108-2

ODER

eine Befragung der Mieter (bes. des DGs) ergab keine Beanstandungen.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

DIN 4108-2 wird nicht eingehalten

ODER

es liegt kein Nachweis vor, vereinzelte Klagen der Mieter.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Keine Vorgaben.

Teilaspekt Solare Überwärme dämpfen u. abführen*Methodik*

Hohe Bewertungen sind zu erzielen, wenn konstruktive und technische Maßnahmen am Gebäude den Wärmestrahlung aus dem Raum im Sommer garantieren und erhöhen. Wurden keine Maßnahmen getroffen und liegen weder Berechnungen noch Nachweise zum Mindestwärmeschutz vor, muss eine Befragung den Zustand klären. Erzielen hier nicht genannte Systeme ähnliche Effekte, kann eine Bewertungsstufe frei gewählt und begründet werden.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

- Mechanische Lüftungsanlage, Regelung der Nachtlüftung über Innen-/Außen-temperaturfühler
- Kühlung bzw. Klimatisierung der Zuluft durch regeneratives passives/aktives System, bspw. Erdkanal, Erdregister, Erdsonde, Sorptionsanlagen o.ä.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

- Mechanische Lüftungsanlage mit manueller Regelung
- Konstruktive Unterstützung der manuelle Nachtlüftung (Einbruchsicheres Fenster, Lärmschutz gewährleistet)
- Schweres Gebäude hinsichtlich der Speichermasse

Drei Punkte: Durchschnitt:

- Querlüftung möglich
- Konstruktive Unterstützung der manuelle Nachtlüftung (Einbruchsicheres Fenster, Lärmschutz gewährleistet)
- Mittelschweres/Schweres Gebäude hinsichtlich der Speichermasse

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

- Querlüftung möglich
- Mittelschweres/Schweres Gebäude hinsichtlich der Speichermasse

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

- Querlüftung nicht möglich
- Leichtes Gebäude hinsichtlich der Speichermasse

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Keine Vorgaben.

Thema 01
Behaglichkeit

Kriterium 04
Raumluftqualität

Grundlagen
Beschreibung Wohnungsausstat-
tung

Quellen
ST20 DGNB

Bewertungsskala
Quantitativ

Einheit
[Checklistenpunkte]

Gewichtung
15

Aktionsradius Wohnung

04a Schadstoffe in Materialien, Gering emittierende Materialien

Zielsetzung

Ziel ist die Sicherstellung der Innenraumhygiene und das Vermeiden negativer Einflüsse auf das Befinden der Raumnutzer.

Beschreibung/ Methodik

Folgende Faktoren prägen die Innenraumhygiene wesentlich: Die Konzentration an flüchtigen organischen Stoffen (VOC), das Vorhandensein von unerwünschten Gerüchen und die mikrobielle Situation im Raum. Zur Prüfung herangezogen werden hierzu die Beläge der Wände, der Decken und besonders der Böden hinsichtlich ihrer hygienischen Unbedenklichkeit, Zertifizierung auf schadstofffreiheit oder generellen Abwesenheit.

Die folgenden Materialien sind/wurden:

1. Bodenbeläge (nicht verbaut): Teppich, PVC, Kunststoffböden allg.
2. Bodenbeläge (zertifiziert od. alt): Parkett o. Dielen, Kork, Laminat, Lino
3. Wandbeläge (zertifiziert od. nicht verbaut): Tapeten und Farben
4. Deckenbeläge (zertifiziert od. nicht verbaut): Tapeten, Farben

Die Anforderung bezieht sich sowohl auf die Materialien selbst als auch auf verwandte Kleber+Anstriche. Flächen unter 10% bleiben unbeachtet.

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

Vier der genannten Anforderungen sind erfüllt
ODER ein Prüfgutachten bescheinigt die ausgezeichnete Raumluftqualität.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Drei der genannten Anforderungen sind erfüllt
ODER ein Prüfgutachten bescheinigt die gute Raumluftqualität.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Zwei der genannten Anforderungen sind erfüllt.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Eine der genannten Anforderungen ist erfüllt.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Die Eigenschaften der verbauten Materialien sind nicht bekannt, vereinzelte Klagen des Mieters über schlechte Luftqualität (Gerüche, mikrobieller Befall)

ODER der Ausbau der Wohnung lässt zukünftig Probleme erwarten (Holzverschalungen mit dünner Innendämmung und Schimmel dahinter).

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Das Kriterium muss auf KO gesetzt werden, wenn die Eigenschaften der verbauten Materialien nicht bekannt sind und wiederholte Klagen der Mieter über schlechte Luftqualität und physiologische Auswirkungen (Gerüche, mikrobieller Befall, Kopfschmerz, Mattigkeit, Allergien etc.) vorliegen.

Ein Bonuspunkt kann für Stein- und Keramikböden sowie verputzte und nur mineralisch gestrichene Wände und Decken in Aufenthaltsräumen vergeben werden.

Aktionsradius Wohnung**04b Kontrollierte Frischluftzufuhr***Zielsetzung*

Gewährleistung der Lufthygiene im Innenraum unabhängig vom Mieter. Manuelle Eingriffsmöglichkeiten sollten zusätzlich integriert werden, ebenfalls Kontrollfunktionen wie Fensteröffnungswächter .

Beschreibung

Die Steigerung der Luftdichtheit der Gebäudehülle erhöht die Notwendigkeit der kontrollierten mechanischen Lüftung. Die manuelle Fensterlüftung durch den Mieter kann weder einen ausreichenden Frischluftwechsel noch eine ausreichende Feuchteabfuhr garantieren. Dies betrifft besonders die Zeiten der Abwesenheit als auch der Nacht.

Methodik

Bewertet wird der Ausbaustandard der kontrollierten Lüftung.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

- Mechanische Zu- und Abluftanlage mit WRG
- Regelung des LW der Aufenthaltsräume über Vorgabe Mindest-Luftwechsel
- Regelung des LW der Sanitärräume und der Küche über Feuchtemessung.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

- Mechanische Zu- und Abluftanlage
- Manuelle Regelung des Luftwechsels.

Drei Punkte: Durchschnitt:

- Mechanische Abluftanlage der Sanitärräume UND der Küche, Steuerung über Lichtschalter bzw. Schalter an Dunstabzugshaube
- ODER offenes Fenster zum Außenraum in beiden Bereichen

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

- Mechanische Abluftanlage der Sanitärräume
- ODER der Küche, Steuerung über Lichtschalter.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Keine kontrollierte Lüftung bzw. nur Dunstabzug mit Umluft

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

- Regelung des LW der Aufenthaltsräume über CO₂-Konzentrations-Messung
- Regelung des LW der Sanitärräume und der Küche über Feuchtemessung.

Thema 01

Behaglichkeit

Kriterium 04

Raumluftqualität

Grundlagen

Wärmeschutznachweis, Energieausweis, Beschreibung Hausanlagen

Quellen

Zu ergänzen

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

[Checklistenpunkte]

Gewichtung

5

Thema 02

Flexibilität und Durchmischung

Aktionsradius Wohnung**06a Umnutzungsfähigkeit****Kriterium 06**

Nutzungsflexibilität und Anpassungsfähigkeit

Zielsetzung

Um auf wechselnde Anforderungen und Marktsituationen reagieren zu können und eine dauerhafte Nutzbarkeit zu ermöglichen, soll mit geringem Aufwand eine Umnutzung von Wohngebäuden beispielsweise als Büro möglich sein. Eine hohe Umnutzungsfähigkeit von Gebäuden ist unter gegeben, wenn der Wandel mit einem geringen Ressourceneinsatz/ -verbrauch realisiert werden kann.

Grundlagen

Grundrisse, Schnitte, Angaben zur Haustechnik um zur Konstruktion

Beschreibung

Je besser und mit je geringerem Aufwand das Gebäude umzugestaltet ist, umso besser ist seine Eigenschaft „Umnutzungsfähigkeit“ zu beurteilen. - Für die Beurteilung der Umnutzungsfähigkeit existiert eine Checkliste mit 5 Punkte: Raumhöhe, Tragfähigkeit, Lastabtragung, Modularer Aufbau, Funktionstrennung. Die additierte Punktzahl der Checkliste entspricht der Bewertung.

Quellen

ST28 DGNB

Bewertungsskala

Qualitativ

*Methodik***Einheit**

Grad der Umnutzungsfähigkeit

Checkliste:

1. Beträgt die lichte Höhe der Räumlichkeiten mehr als 2,75m? Ja: 10 P; Zum Teil: 5P; Nein: 0P -
2. Beträgt die Tragfähigkeit der Decken min. 5kN/m²? Ja: 10 P; Zum Teil: 5P; Nein: 0P;
3. Erfolgt der Lastabtrag des Gebäudes komplett über die Außenfassade? D.h. ist der Innenbereich des Grundrisses frei von lastabtragenden Elementen, wie z.B. Wänden und Stützen? Ja: 10 P; Zum Teil: 5P; Nein: 0P;
4. Sind Grundriss- und Fassadenaufbau des Gebäudes modular? Ja: 10 P; Zum Teil: 5P; Nein: 0P;
5. Sind Primär- und Sekundärstruktur des Gebäudes getrennt bzw. ist das Tragsystem mit leicht austausch- oder veränderbaren Subsystemen ausgestattet? Ja: 10 P; Zum Teil: 5P; Nein: 0P

Gewichtung

9

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

40 - 50 Punkte

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

30 - 40 Punkte

Drei Punkte: Durchschnitt:

20 - 30 Punkten

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

10 - 20 Punkte

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

0 - 10 Punkte

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Keine Vorgaben.

Aktionsradius Wohnung**06b Räumliche Flexibilität Wohnung***Zielsetzung*

Räumliche Flexibilität in der Gestaltung eines Wohngrundrisses lässt sich mit Hilfe verschiedener gleichberechtigter Strategien erreichen. Dabei kann sich Flexibilität sowohl auf differenzierte Nutzungsbedürfnisse wie auch auf unterschiedliche Veränderungszyklen beziehen. So kann eine Wohnung seinen Bewohnern durch "Veränderbare Raumbeziehungen" die Möglichkeit geben, sie kurzfristig - d.h. einem Tag- und Nachtzyklus folgend oder aber für besondere Anlässe (Feier, Gäste, etc.) - unterschiedlich zu gestalten und zu nutzen. Darüber hinaus ermöglichen die "Nutzungsneutralität" von Aufenthaltsräumen sowie "Veränderbare Raumaufteilungen" eine Anpassung an individuelle Wohnbedürfnisse und sich wandelnde Familienstrukturen.

Beschreibung

Da es verschiedene Startegien zur Schaffung von Räumlicher Flexibilität gibt, werden nur die besseren 2 der 3 Teilaspekte in die Bewertung einbezogen. Aus beiden Noten wird der Durchschnitt gebildet.

1. Veränderbare Raumbeziehungen
2. Nutzungsneutralität
3. Veränderbare Raumaufteilung

Teilaspekt Veränderbare Raumbeziehungen*Methodik*

Anzahl beweglicher Raumteiler oder dafür vorgesehener Öffnungen
Beurteilt wird die Anzahl der beweglichen Raumteiler von mindestens 120 cm Breite, wie z.B. Schiebe-, falt- oder Doppeltüren.
Vorhandene Öffnungen von mindestens 120 cm und maximal 250 cm Breite, bei denen der Einbau eines Raumteilers möglich ist, führen zu einer Aufwertung um 0,5.
Der abgetrennte Raumteil muss selbstständig erschlossen sein, 8 m² Mindestfläche aufweisen und natürlich belichtet und belüftet sein. Führt die Erschließung des abgetrennten Raumteils durch den Kochbereich, wird sie nicht angerechnet, führt aber zu einer Aufwertung um 0,5.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

- 6, 7 und 8 PHH: 5
4 und 5 PHH: 4
2 und 3 PHH: 3
1 PHH: 2

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

- 6, 7 und 8 PHH: 4
4 und 5 PHH: 3
2 und 3 PHH: 2
1 PHH: 1

Thema 02

Flexibilität und Durchmischung

Kriterium 06

Nutzungsflexibilität und Anpassungsfähigkeit

Grundlagen

Grundrisse, Möblierungsschablone

Quellen

B3, B13, B14 WBS

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

Anzahl Raumteiler oder Öffnungen, Anzahl Aufenthaltsräume, Anzahl Wände

Gewichtung

26

Thema 02

Flexibilität und Durchmischung

Drei Punkte: Durchschnitt:

6, 7 und 8 PHH: 3

Kriterium 06

Nutzungsflexibilität und Anpassungsfähigkeit

4 und 5 PHH: 2

2 und 3 PHH: 1

1 PHH: 0,5

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

6, 7 und 8 PHH: 2

Grundlagen

Grundrisse, Möblierungsschablone

4 und 5 PHH: 1

2 und 3 PHH: 0

1 PHH: 0

Quellen

B3, B13, B14 WBS

Ein Punkt: Minimalanforderung:

6, 7 und 8 PHH: 0

4 und 5 PHH: 0

2 und 3 PHH: Nicht vergeben

Bewertungsskala

Qualitativ

1 PHH: Nicht vergeben

Einheit

Anzahl Raumteiler oder Öffnungen, Anzahl Aufenthaltsräume, Anzahl Wände

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Vorhandene Öffnungen von mindestens 120 cm und maximal 250 cm Breite, bei denen der Einbau eines Raumteilers möglich ist, führen zu einer Aufwertung um 0,5.

Führt die Erschließung des abgetrennten Raumteils durch den Kochbereich, wird sie nicht angerechnet, führt aber zu einer Aufwertung um 0,5.

Gewichtung

26

Teilaspekt Nutzungsneutralität*Methodik*

Anzahl separat erschliessbarer Aufenthaltsräume, in denen ein Flächenmodul Platz findet

Beurteilt wird, in welchen separat erschlossenen Aufenthaltsräumen (nicht über einen anderen Aufenthaltsraum) ein mit Grundnutzungen definiertes Flächenmodul Platz findet. Das Flächenmodul ist 14 m' gross (Länge x Breite von 300 x 467 cm bis 380 x 368 cm, siehe Schablone) und lässt verschiedene Grundnutzungen zu, d.h. es kann mindestens entweder mit einem Doppelbett, mit zwei Einzelbetten oder mit einer Sitzgruppe für vier Personen möbliert werden. Weist ein Aufenthaltsraum einen unregelmässigen Grundriss auf, muss das Flächenmodul mit seiner gesamten rechteckigen Grundfläche platziert werden können.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

7 und 8 PHH: 5

5 und 6 PHH: 4

3 und 4 PHH: 3

Studio, 1 und 2 PHH: 2

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

7 und 8 PHH: 4

5 und 6 PHH: 3

3 und 4 PHH: 2

Studio, 1 und 2 PHH: 1

Drei Punkte: Durchschnitt:

7 und 8 PHH: 3

5 und 6 PHH: Nicht vergeben

3 und 4 PHH: Nicht vergeben

Studio, 1 und 2 PHH: Nicht vergeben

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

7 und 8 PHH: 2

5 und 6 PHH: 2

3 und 4 PHH: 1

Studio, 1 und 2 PHH: Nicht vergeben

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

7 und 8 PHH: 1

5 und 6 PHH: 1

3 und 4 PHH: 0

Studio, 1 und 2 PHH: 0

Teilaspekt Veränderbare Raumaufteilung

Methodik

Anzahl entfernbarer nichttragender Wände und Möglichkeiten zusätzlicher Trennwände

Beurteilt wird die Anzahl nichttragender Wände: einerseits die Wände, die nachträglich ohne konstruktive oder installationsmässige Schwierigkeiten entfernt werden können (auch nichttragende Massivwände), andererseits die Möglichkeiten, zusätzliche Trennwänden einzuziehen. Diese Wände müssen mindestens 250 cm lang sein.

Die neu entstehenden Zimmer müssen mindestens 8 m² gross sein.

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

7 und 8 PHH: 5

5 und 6 PHH: 4

3 und 4 PHH: 3

1 und 2 PHH: 2

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

7 und 8 PHH: 4

5 und 6 PHH: 3

3 und 4 PHH: 2

1 und 2 PHH: 1

Drei Punkte: Durchschnitt:

7 und 8 PHH: 3

5 und 6 PHH: 2

3 und 4 PHH: 1

1 und 2 PHH: Nicht vergeben

Thema 02	Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:
Flexibilität und Durchmischung	7 und 8 PHH: 2 5 und 6 PHH: 1
Kriterium 06	3 und 4 PHH: 0 1 und 2 PHH: 0
Nutzungsflexibilität und Anpassungsfähigkeit	Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich: 7 und 8 PHH: 0 5 und 6 PHH: 0
Grundlagen	3 und 4 PHH: Nicht vergeben 1 und 2 PHH: Nicht vergeben
Grundrisse, Möblierungsscha- blone	
Quellen	Sonderwertung Bonuspunkt (1,0 P.) KO-Wertung (0 P.) Keine Vorgaben.
B3, B13, B14 WBS	
Bewertungsskala	
Qualitativ	
Einheit	
Anzahl Raumteiler oder Öffnun- gen, Anzahl Aufenthaltsräume, Anzahl Wände	
Gewichtung	
26	

Aktionsradius Wohnung**06d Möblierbarkeit Ess- und Wohnbereich***Zielsetzung*

Der Ort für gemeinsames Essen und Zusammensein soll innerhalb der Wohnung möglichst frei wählbar sein und die Möblierbarkeit des Essbereichs soll so ausgelegt sein, dass auch Gäste bewirtet werden können.

Beschreibung

Bewertet wird die maximal mögliche Größe für einen Essplatz innerhalb des Gemeinschaftsbereiches der Wohnung. (keine PHH-relevanten Individualräume)

Methodik

Die Essplatzgröße wird dabei anhand der Abmessungen gemäss den Grundausstattungen bestimmt. Sind für den Essbereich mehrere Standorte möglich, wird jeweils der größere beurteilt.

Ist es möglich, einen der PHH-Größe entsprechenden Esstisch an mindestens 2 Orten in der Wohnung zu platzieren, wird die mögliche Bewertung um 1 Note erhöht.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Essbereich mit 6 Besucherplätzen:

Studio u. 1/2-PHH: 270x240cm; 3 PHH: 300x240cm ;
4 PHH: 330x240cm ;
5 PHH: 360x240cm ;
6 PHH: 390x240cm ;
7 PHH: 420x240cm ;
8 PHH: 450x240cm;

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Essbereich mit 4 Besucherplätzen:

Studio u. 1/2-PHH: 240x240cm;
3 PHH: 270x240cm ;
4 PHH:300x240cm ;
5 PHH:330x240cm ;
6 PHH: 360x240cm ;
7 PHH: 390x240cm ;
8 PHH: 420x240cm;

Drei Punkte: Durchschnitt:

Essbereich mit 2 Besucherplätzen:

Studio u. 1/2-PHH: 180x240cm;
3 PHH: 210x240cm ;
4 PHH:240x240cm ;
5 PHH:270x240cm ;
6 PHH: 300x240cm ;
7 PHH: 330x240cm ;
8 PHH: 360x240cm;

Thema 02

Flexibilität und Durchmischung

Kriterium 06

Nutzungsflexibilität und Anpassungsfähigkeit

Grundlagen

Grundrisse, Möblierungsschablone

Quellen

B6, B7 WBS

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

Anzahl der Positionen

Gewichtung

26

<p>Thema 02 Flexibilität und Durchmischung</p> <p>Kriterium 06 Nutzungsflexibilität und Anpassungsfähigkeit</p> <p>Grundlagen Grundrisse, Möblierungsschablone</p> <p>Quellen B6, B7 WBS</p> <p>Bewertungsskala Quantitativ</p> <p>Einheit Anzahl der Positionen</p> <p>Gewichtung 26</p>	<p>Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich: Essbereich gemäß Grundausrüstung: Studio u. 1/2-PHH: 120x240cm; 3 PHH: 150x240cm ; 4 PHH:180x240cm ; 5 PHH:210x240cm ; 6 PHH: 240x240cm ; 7 PHH: 270x240cm ; 8 PHH: 300x240cm;</p> <p>Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich: Essbereich kleiner als Mindestanforderung gemäß Möblierungsschablone</p> <p>Sonderwertung Bonuspunkt (1,0 P.) KO-Wertung (0 P.) Ist es möglich, einen der PHH-Größe entsprechenden Esstisch an mindestens 2 Orten in der Wohnung zu platzieren, wird die mögliche Bewertung um 1 Note erhöht.</p>
--	---

Aktionsradius Wohnung**06e Möblierbarkeit der Individualbereiche***Zielsetzung*

Aufenthaltsräume sollen vielfältig möblier- und nutzbar sein. Für eine gute Möblierbarkeit von Aufenthaltsräumen sind alle Wohnflächen, die Raumproportionen, die Lage des Zugangs, der Fenster oder fester Installationen maßgebend.

Beschreibung

Als Maß für die Möblierbarkeit und stellvertretend für andere Möbel dient exemplarisch ein Bettmodul (siehe Schablone im Deckel hinten). Die Stellfläche des Bettes beträgt 210 x 100 cm, die vorgelagerte Bedienungs- und Bewegungsfläche 90 cm. Beurteilt wird die Anzahl der Bettstellungen, die pro Zimmer möglich sind. Dabei soll das Bettmodul jeweils mindestens einseitig eine Wand berühren.

Methodik

Als Maß für die Möblierbarkeit und stellvertretend für andere Möbel dient exemplarisch ein Bettmodul (siehe Schablone im Deckel hinten). Die Stellfläche des Bettes beträgt 210 x 100 cm, die vorgelagerte Bedienungs- und Bewegungsfläche 90 cm. Beurteilt wird die Anzahl der Bettstellungen, die pro Zimmer möglich sind. Dabei soll das Bettmodul jeweils mindestens einseitig eine Wand berühren.

Bei Räumen ab 12 m² Nettowohnfläche wird die Anzahl der Bettstellungen eines Doppelbetts oder zweier Einzelbetten gemessen. Bei Räumen ab 8 m² ist es die Anzahl der Einzelbettstellungen.

Tür- und Fensterflügel dürfen 90° geöffnet nicht in die Bettfläche hineinragen. Jeder Aufenthaltsraum wird einzeln beurteilt. Anschließend wird der Durchschnitt gebildet. Liegt der gemeinsame Aufenthaltsbereich zusammen mit dem Ess- und/oder Kochbereich im gleichen Raum, wird die Möblierbarkeit dieses Raumes nicht beurteilt.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

1-Bett-Zimmer: 4 Stellungen, 2-Bett-Zimmer: 6 Stellungen

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

1-Bett-Zimmer: 3 Stellungen, 2-Bett-Zimmer: 5 Stellungen

Drei Punkte: Durchschnitt:

1-Bett-Zimmer: 2 Stellungen, 2-Bett-Zimmer: 4 Stellungen

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

1-Bett-Zimmer: 1 Stellung, 2-Bett-Zimmer: 2-3 Stellungen

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

1-Bett-Zimmer: 0 Stellungen, 2-Bett-Zimmer: 0 Stellungen

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Keine Vorgaben.

Thema 02

Flexibilität und Durchmischung

Kriterium 06

Nutzungsflexibilität und Anpassungsfähigkeit

Grundlagen

Grundrisse, Möblierungsschablone

Quellen

B4 WBS

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

Bettstellungen pro Raum

Gewichtung

17

Thema 03

Räumliche und gestalterische Qualität

Aktionsradius Wohnung**08a Einsehbarkeit****Kriterium 08**

Räumliche Qualitäten der Wohnung

Zielsetzung

Die Wohnung soll den Bewohnern ein Höchstmaß an Privatsphäre und Intimität ermöglichen. Dazu ist die Möglichkeit von Einblicken in Wohn- und Individualbereiche auf ein Minimum zu reduzieren.

Grundlagen

Grundrisse, Lageplan mit Außenraumgestaltung, Ansichten, Schnitte

Beschreibung

Beurteilt wird der geringste Abstand einer transparenten Fassadenöffnung zum nächsten FREMDEN Fenster oder bis zum nächsten gemeinschaftlichen oder öffentlichen Erschließungsweg. Fenster des Kochbereichs, des gemeinsamen Aufenthaltsbereichs (siehe PHH-Bestimmung) und der Bäder/WCs werden nicht bewertet, ebenso wie Fenster, die sich in einem Winkel von über 90° befinden. Der Gemeinsame Aufenthaltsbereich sollte in der Nähe des Kochbereichs liegen und der gleiche Raum sein, in dem sich der Essbereich befindet. Erschließungswege, die mehr als 140cm unterhalb der geschlossenen Brüstungsoberkante liegen, werden nicht mit bewertet.

Quellen

Zu ergänzen

Methodik

Fenster werden in 4 Gruppen mit unterschiedlichen Einsehbarkeiten unterteilt: 1.Vollverglasung eines Raumes (min. 70% der Fassadenfläche sind transparent verglast), 2.Bodentiefe Öffnungen mit einer Breite von min. 200cm, 3.Öffnungen mit einer geschlossenen Brüstungshöhe von max. 45cm und einer Breite von min. 200cm, 4.Bandfenster mit einer Breite von min. 200cm, Französische Fenster mit einer Höhe von min. 200cm und Lochfenster mit einer Breite von weniger als 200cm.

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

Entfernung im [m]

Gewichtung

6

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Vollverglasung: 30m, Bodentiefe Öffnung: 26m, Öffnungen mit Brüstung bis 45cm: 24m, Band- und Franz. Fenster, Lochfenster: 21m

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Vollverglasung: 25m, Bodentiefe Öffnung: 23m, Öffnungen mit Brüstung bis 45cm: 21m, Band- und Franz. Fenster, Lochfenster: 18m

Drei Punkte: Durchschnitt:

Vollverglasung: 23m, Bodentiefe Öffnung: 20m, Öffnungen mit Brüstung bis 45cm: 18m, Band- und Franz. Fenster, Lochfenster: 15m

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Vollverglasung: 20m, Bodentiefe Öffnung: 17m, Öffnungen mit Brüstung bis 45cm: 15m, Band- und Franz. Fenster, Lochfenster: 12m

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Keine Anforderungen.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Maßnahmen zum Schutz vor Einsehbarkeit (Transluz. Verglasung, Transluz./Opake Brüstungen, Sichtschutzblenden oder -lamellen) ergeben in Abhängigkeit von ihrer Wirksamkeit einen Zuschlag von 0,5 bis 1. Wird nur ein Raum beeinträchtigt, kann die Note um 1 Stufe erhöht werden.

Aktionsradius Wohnung**08b Blickbezüge in den Außenraum/
Ausblick***Zielsetzung*

Die Anordnung der Fenster aller Aufenthaltsräume soll einen großzügigen Ausblick auf eine attraktive Umgebung aus der Wohnung in möglichst viele Richtungen zulassen.

Beschreibung

Beurteilt wird die Anzahl der Orientierungsrichtungen aller Fenster in den Aufenthaltsräumen, die 90° oder mehr voneinander abweichen und die Qualität und des Ausblicks getrennt. Danach wird der Durchschnitt aus beiden Einzelnoten gebildet.

Teilaspekt Orientierungsrichtungen*Methodik*

Bei Ausblicken durch Fenster gegen Laubengänge und Erschließungswege, durch Fenster mit einer Brüstungshöhe von mehr als 140 cm und durch Dachflächenfenster wird die Note um 0,5 reduziert. Bietet der Erschließungsbereich einen vollwertigen Ausblick in eine zusätzliche Richtung, ergibt dies Aufwertung um 0,5.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

7 und 8 PHH: 4,
5 und 6 PHH: 4,
3 und 4 PHH: 4,
Studio, 1 und 2 PHH: 3

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

7 und 8 PHH: 3,
5 und 6 PHH: 3,
3 und 4 PHH: 2 (Durchwohnen), Studio,
1 und 2 PHH: 2 (Durchwohnen)

Drei Punkte: Durchschnitt:

7 und 8 PHH: 2 (Durchwohnen),
5 und 6 PHH: 2 (Durchwohnen),
3 und 4 PHH: 2,
Studio, 1 und 2 PHH: 2

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

7 und 8 PHH: 2,
5 und 6 PHH: 2,
3 und 4 PHH: Nicht vergeben,
Studio, 1 und 2 PHH: 1

Thema 03

Räumliche und gestalterische Qualität

Kriterium 08

Räumliche Qualitäten der Wohnung

Grundlagen

Grundrisse, Schnitte, Lageplan

Quellen

B5 WBS

Bewertungsskala

Quantitativ und Qualitativ

Einheit

Anzahl und Qualität der Ausblicke

Gewichtung

6

Thema 03

Räumliche und gestalterische Qualität

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

7 und 8 PHH: 1,

5 und 6 PHH: 1,

3 und 4 PHH: 1,

Studio, 1 und 2 PHH: Nicht vergeben

Kriterium 08

Räumliche Qualitäten der Wohnung

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Bei Ausblicken durch Fenster gegen Laubengänge und Erschließungswege, durch Fenster mit einer Brüstungshöhe von mehr als 140 cm und durch Dachflächenfenster wird die Note um 0,5 reduziert. Bietet der Erschließungsbereich einen vollwertigen Ausblick in eine zusätzliche Richtung, ergibt dies Aufwertung um 0,5.

Grundlagen

Grundrisse, Schnitte, Lageplan

Quellen

B5 WBS

Teilaspekt Ausblick*Methodik*

Transparente Wohnungsabschlüsse werden in 5 Gruppen mit unterschiedlichen Außenbezügen unterteilt:

1. Vollverglasung eines Raumes (mehr als 70% der Fassadenfläche sind transparent verglast)
2. Bodentiefe Öffnungen mit einer Mindestbreite von 200cm,
3. Öffnungen mit einer geschlossenen Brüstungshöhe von max. 45cm und einer Mindestbreite von 200cm,
4. Bandfenster mit einer Brüstungshöhe von min. 45cm und einer Mindestbreite von 200cm oder Französische Fenster mit einer Mindeshöhe von 200cm
5. Lochfenster mit einer Brüstungshöhe von min. 45cm und einer Breite von weniger als 200cm.

Bei Sichteinschränkungen durch transluzente oder massive Balkonbrüstungen von min. 90cm gibt es bei den Gruppen Vollverglasung eines Raumes, Bodentiefe Öffnungen, Öffnungen mit Brüstungshöhe von max. 45cm eine Abwertung um 0,5.

Der Ausblick selbst wird in 3 Gruppen unterteilt:

1. Fernblick (Landschaft oder Stadt)
2. Blick auf Landschaft oder Grünflächen
3. Blick auf Gebäude

Bewertet wird der Ausblick aus allen Aufenthaltsräumen außer dem Küchenbereich einzeln. Die schlechteste Note wird gestrichen und aus den verbleibenden wird der Durchschnitt gebildet. Bei sehr hochwertigen Ausblicken (Seeblick, Panoramablick etc.) kann eine Sonderwertung vergeben werden. Wenn es sich um begrünte Straßenräume handelt, kann die Bewertung um 1 Note angehoben werden

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

Vollverglasung mit Fernblick,

Bodentiefe Öffnung mit Fernblick,

Öffnungen mit Brüstung bis 45cm mit Fernblick,

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Vollverglasung mit Blick auf *Landschaft oder Grünflächen*,
Bodentiefe Öffnung mit Blick auf *Landschaft oder Grünflächen*,
Öffnungen mit Brüstung bis 45cm mit mit Blick auf *Landschaft oder Grünflächen*,
Bandfenster und Franz. Fenster mit Fernblick, Lochfenster mit Fernblick

Drei Punkte: Durchschnitt:

Vollverglasung mit Gebäude,
Bodentiefe Öffnung mit Gebäude,
Öffnungen mit Brüstung bis 45cm mit Gebäude,
Bandfenster oder Franz. Fenster mit mit Blick auf *Landschaft oder Grünflächen*

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Bandfenster oder Franz. Fenster mit Gebäude, Lochfenster mit mit Blick auf *Landschaft oder Grünflächen*

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Lochfenster mit Gebäude

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Bei sehr hochwertigen Ausblicken (Seeblick, Panoramablick etc.) kann eine Sonderwertung vergeben werden. Wenn es sich um begrünte Straßenräume handelt, kann die Bewertung um 1 Note angehoben werden

Thema 03

Räumliche und gestalterische Qualität

Aktionsradius Wohnung**08c Räumliche Anbindung Küche****Kriterium 08**

Räumliche Qualitäten der Wohnung

Zielsetzung

Die Verbindung vom Wohnungszugang zum Kochbereich soll direkt und störungsfrei sein. Der Essbereich soll ebenfalls direkt an den Kochbereich anschließen und eine Sichtverbindung ermöglichen, um so für verschiedene Arbeiten benutzt werden zu können.

Grundlagen

Grundrisse, Möblierungsschablone

Beschreibung/ Methodik

Beurteilt wird einerseits die Verbindung zwischen Wohnungszugang und Kochbereich und andererseits zwischen Koch- und Essbereich. Sind für den Essbereich mehrere Standorte möglich, wird derjenige beurteilt, der am nächsten beim Kochbereich liegt.

Quellen

B8 WBS

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

Verbindung Kochbereich

Gewichtung

6

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Die Verbindung zwischen Wohnungseingang und Kochbereich verläuft direkt über den Flur. Der Essbereich schließt direkt an den Kochbereich an und es besteht eine mindestens 200cm x 200cm große verschließbare Sichtverbindung.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Die Verbindung zwischen Wohnungseingang und Kochbereich tangiert einen offenen Raum bzw. verläuft über den Essbereich. Der Essbereich schließt direkt an den Kochbereich an und es besteht eine mindestens 200cm x 200cm große Sichtverbindung.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Die Verbindung zwischen Wohnungseingang und Kochbereich tangiert einen offenen Raum bzw. verläuft über den Essbereich. Die Verbindung zwischen Koch- und Essbereich verläuft über einen Flur. Die Distanz beträgt maximal 3m. Es besteht eine Sichtverbindung zwischen Koch- und Essbereich.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Die Verbindung zwischen Wohnungseingang und Kochbereich tangiert einen offenen Raum bzw. verläuft über den Essbereich. Die Verbindung zwischen Koch- und Essbereich verläuft über einen Flur. Die Distanz beträgt maximal 3m.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Die Verbindung zwischen Wohnungseingang und Kochbereich sowie zwischen Koch- und Essbereich verläuft durch einen Raum oder beträgt mehr als 3m.

Aktionsradius Wohnung**08d Verbindung Wohnung und Freibereich***Zielsetzung*

Die Gemeinschaftsbereiche in der Wohnung - Koch-, Wohn- und Essbereich stellen den Mittelpunkt gesellschaftlicher Aktivitäten innerhalb der Wohnung dar. Um eine sinnvolle Erweiterung der Wohnung in den Außenraum im Sommerhalbjahr zu ermöglichen, sollte mindestens ein ausreichend großer Freibereich den Gemeinschaftsbereichen direkt zugeordnet werden und mit ihnen in direkter Sichtbeziehung stehen. Der Kochbereich sollte zudem mindestens ein Fenster aufweisen. Damit kann eine gute Belüftung und Belichtung gewährleistet werden. Zudem wird die Aussicht z.B. auf gemeinschaftliche Einrichtungen im Außenraum oder die Übersicht z.B. über den Hauseingang ermöglicht.

Beschreibung

Beurteilt wird die Sicht- und Wegebeziehung zwischen dem Gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereich oder dem Essbereich mit dem Freibereich und die Lage und Art der Fenster im Kochbereich. Nähe- und Sichtbeziehung sowie Befensterung des Kochbereichs werden einzeln bewertet und anschließend wird der Durchschnitt gebildet.

Teilaspekt Nähe- und Sichtbeziehung*Methodik*

Beurteilt wird die Sicht- und Wegebeziehung zwischen dem Gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereich oder dem Essbereich mit dem Freibereich. Der Freibereich muss dabei die geforderte PHH-Mindestgröße aufweisen.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Es besteht eine direkte Sicht- und Wegeverbindung zwischen dem Gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereich und dem Freibereich sowie zwischen dem Essbereich und einem 2. Freibereich. Einer der beiden Freibereich kann die geforderte PHH-Größe unterschreiten.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Es besteht eine direkte Sicht- und Wegeverbindung zwischen dem Gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereich oder dem Essbereich sowie dem Freibereich.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Es besteht eine direkte Wegeverbindung zwischen dem Gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereich oder dem Essbereich sowie dem Freibereich.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Die Verbindung zwischen Gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereich oder dem Essbereich sowie dem Freibereich verläuft über einen Flur.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Die Verbindung zwischen gemeinschaftlichem Aufenthaltsbereich oder

Thema 03

Räumliche und gestalterische Qualität

Kriterium 08

Räumliche Qualitäten der Wohnung

Grundlagen

Grundrisse, Ansichten, Möblieringsschablone

Quellen

B9 WBS

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

Verbindung Küche/Essbereich
- Freiraum, Befensterung Kochbereich

Gewichtung

6

Thema 03

Räumliche und gestalterische Qualität

dem Essbereich sowie dem Freibereich verläuft über einen abgeschlossen Aufenthaltsraum
 ODER es gibt keinen privaten Freibereich

Kriterium 08

Räumliche Qualitäten der Wohnung

Teilaspekt Befensterung Kochbereich*Methodik*

Beurteilt werden die Lage und Art der Fenster im Kochbereich. Fenster müssen genügend groß sein und sollen leicht geöffnet werden können. Für Fenster mit einer Brüstungshöhe von mehr als 140 cm und bei Dachflächenfenstern wird die Bewertung um 1 Note reduziert.

Grundlagen

Grundrisse, Ansichten, Möblierungsschablone

Quellen

B9 WBS

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Der Kochbereich liegt an der Außenfassade und hat ein Fenster, das geöffnet werden kann. Der direkte Blick in die Umgebung ist möglich.

Bewertungsskala

Qualitativ

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Der Kochbereich liegt an der Außenfassade und hat ein Fenster, das geöffnet werden kann. Der Ausblick in die Umgebung ist über einen Laubengang oder Balkon möglich.

Einheit

Verbindung Küche/Essbereich - Freiraum, Befensterung Kochbereich

Drei Punkte: Durchschnitt:

Der Kochbereich wird durch den direkt angrenzenden Essbereich von der Fassade getrennt. Die Grenze des Kochbereichs liegt max. 3m vom Fenster in der Außenfassade entfernt. Der Kochbereich wird künstlich entlüftet.

Gewichtung

6

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Der Kochbereich wird durch den direkt angrenzenden Essbereich von der Fassade getrennt. Der Kochbereich wird künstlich entlüftet.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Der Kochbereich ist von der Fassade getrennt.

Aktionsradius Wohnung**08e Qualität interner Eingangs- und Erschließungsbereich***Zielsetzung*

Flure und Korridore sollen gut belichtet werden und geräumig sein, um multifunktional genutzt werden zu können. Im Eingangsbereich soll genug Platz sein, um Gäste zu empfangen und eine Garderode unterzubringen.

Beschreibung/Methodik

Bewertet werden Breite und Belichtung der Primärererschließung in der Wohnung sowie das Vorhandensein von Galerien und Nischen, die als Arbeits-, Spiel- oder Abstellfläche genutzt werden können, sowie die Größe und Nutzbarkeit des Eingangsbereiches der Wohnung.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Die Primärererschließung hat eine durchgehende Breite von min. 180cm und wird direkt belichtet.

ODER im Bereich der Primärererschließung sind direkt belichtete Flächen mit einer Größe von min. 200 x 160cm vorhanden, die sich nicht mit der Erschließungsfläche überschneiden und der Eingangsbereich der Wohnung ist über eine Tiefe von 240cm mindestens 180cm breit.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Die Primärererschließung hat eine durchgehende Breite von min. 150cm und wird direkt belichtet.

ODER im Bereich der Primärererschließung sind direkt belichtete Flächen mit einer Größe von min. 160 x 120cm vorhanden, die sich nicht mit der Erschließungsfläche überschneiden und der Eingangsbereich der Wohnung ist über eine Tiefe von 180cm mindestens 180cm breit

Drei Punkte: Durchschnitt:

Die Primärererschließung wird teilweise direkt belichtet und im Eingangsbereich der Wohnung besteht die Möglichkeit einer Stellfläche für eine Garderobe von min. 120 x 40cm, die sich nicht mit der Erschließungsfläche überschneidet.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Im Eingangsbereich der Wohnung besteht die Möglichkeit einer Stellfläche für eine Garderobe von min. 120 x 40cm, die sich nicht mit der Erschließungsfläche überschneidet.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Es ist keine zusätzlich nutzbare Fläche im Bereich der Primärererschließung vorhanden.

Thema 03

Räumliche und gestalterische Qualität

Kriterium 08

Räumliche Qualitäten der Wohnung

Grundlagen

Grundrisse

Quellen

Keine

Bewertungsskala

Qualitativ und Quantitativ

Einheit

Nutzbarkeit der Erschließungsfläche

Gewichtung

3

Thema 03

Räumliche und gestalterische Qualität

Aktionsradius Wohnung**08f Privater Freiraum****Kriterium 08**

Räumliche Qualitäten der Wohnung

Zielsetzung

Jede Wohnung soll über nicht direkt einsehbare Außenbereiche verfügen, die sich für unterschiedliche Tätigkeiten wie Essen, Ausruhen, Spielen, Arbeiten etc. eignen. (Terrassen, Balkone, Gärten)

Grundlagen

Grundrisse - OM Anzahl
Balkone (Ebene Objekt), Anzahl
Mietergärten (Ebene Objekt)

Beschreibung

Beurteilt wird die begeh- oder bepflanzbare Fläche aller eindeutig zur Wohnung gehörenden Außenbereiche. Mindestens ein Außenbereich soll direkt aus der Wohnung zugänglich sein. Bei Bauten, bei denen ein Außenbereich aus gesetzlichen Gründen nicht möglich ist, wird das Kriterium neutralisiert und erhält eine 2.

Quellen

B16 WBS

Methodik

Direkt angrenzende Flächen werden ganz gerechnet: Balkone, Terrassen, Loggien, Gärten. Halb angerechnet werden nicht direkt angrenzende, aber bequem erreichbare Außenbereiche, wie z.B. Nutzgärten oder Dachgärten. Mindestens ein Außenbereich soll so dimensioniert sein, dass ein der PHH-Grösse entsprechender Tisch platziert werden kann. Ist dies nicht möglich, wird die mögliche Bewertung um 1 Note reduziert.

Bewertungsskala

Qualitativ und Quantitativ

Falls die Orientierung des Hauptaußenraums einer Wohnung mit $\pm 30^\circ$ gegen Norden weist wird die mögliche Bewertung um 1 Note reduziert.

Einheit

m²/Pers.

Falls der Hauptaußenraum einer Wohnung keinen ausreichender Sichtschutz zu mindestens 2 Seiten vorhanden ist, wird die mögliche Bewertung um 1 Note reduziert. Wenn es sich um einen vollständig uneinsehbaren Außenbereich handelt, wird die Bewertung um 1 Note erhöht.

Gewichtung

9

Falls in exponierten Lagen kein ausreichender baulicher Wetterschutz vorhanden ist, wird die mögliche Bewertung um 0,5 reduziert.

Beispiele

Siehe Anhang

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

8 PHH: 30,
7 PHH: 24,
6 PHH: 21,
5 PHH: 18,
4 PHH: 15,
3 PHH: 12,
2 PHH: 9,
Studio und 1 PHH: 6

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

8 PHH: 24,
7 PHH: 21,
6 PHH: 18,
5 PHH: 15,
4 PHH: 12,
3 PHH: 9,

2 PHH: 6,
Studio und 1 PHH: 5

Drei Punkte: Durchschnitt:

8 PHH: 18,
7 PHH: 15,
6 PHH: 12,
5 PHH: 10,
4 PHH: 8,
3 PHH: 6,
2 PHH: 5,
Studio und 1 PHH: 4

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

8 PHH: 12,
7 PHH: 10,
6 PHH: 8,
5 PHH: 6,
4 PHH: 5,
3 PHH: 4,
2 PHH: 4,
Studio und 1 PHH: 3

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

8 PHH: 6,
7 PHH: 6,
6 PHH: 6,
5 PHH: 4,
4 PHH: 4,
3 PHH: Kein Balkon,
2 PHH: Kein Balkon,
Studio und 1 PHH: Kein Balkon

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

KO-Kriterium:

8 PHH: Kein Balkon,
7 PHH: Kein Balkon,
6 PHH: Kein Balkon,
5 PHH: Kein Balkon

Mindestens ein Außenbereich soll so dimensioniert sein, dass ein der PHH-Grösse entsprechender Tisch platziert werden kann. Ist dies nicht möglich, wird die mögliche Bewertung um 1 Note reduziert.

Falls die Orientierung des Hauptaußenraums einer Wohnung mit $\pm 30^\circ$ gegen Norden weist wird die mögliche Bewertung um 1 Note reduziert.

Falls der Hauptaußenraum einer Wohnung keinen ausreichender Sichtschutz zu mindestens 2 Seiten vorhanden ist, wird die mögliche Bewertung um 1 Note reduziert. Wenn es sich um einen vollständig uneinsehbaren Außenbereich handelt, wird die Bewertung um 1 Note erhöht.

Falls in exponierten Lagen kein ausreichender baulicher Wetterschutz vorhanden ist, wird die mögliche Bewertung um 0,5 reduziert.

Thema 03

Räumliche und gestalterische Qualität

Kriterium 09

Räumliche Zonierung und Übergänge

Grundlagen

Grundrisse, Schnitte

Quellen

Keine

Bewertungsskala

Qualitativ und Quantitativ

Einheit

Trennung und Differenzierung der Wohnbereiche

Gewichtung

6

Aktionsradius Wohnung**09c Anordnung der Hauptbereiche in der Wohnung***Zielsetzung*

Die Anordnung der verschiedenen Nutzungsbereiche einer Wohnung soll eine räumliche Differenzierung zwischen Individualbereichen und Gemeinschaftsbereichen ermöglichen, um Beeinträchtigungen zu minimieren und Rückzugsmöglichkeiten innerhalb der Wohnung zu schaffen.

Beschreibung

Bewertet wird räumliche Trennung und Differenzierung von Gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereichen (Kochbereich, Essbereich, Wohnen, Gäste-WC, etc.) und abgeschlossenen Individualbereichen innerhalb der Wohnung.

Methodik

Gibt es mehrere Möglichkeiten für die Platzierung der Ess- und Aufenthaltsbereichs in der Wohnung, ist der dem Kochbereich am Nächsten liegende zu wählen. Gibt es nur geringe Beeinträchtigungen zwischen Gemeinschafts- und Individualbereichen bzw. wird nur ein kleiner Teil der Individualbereiche beeinträchtigt, wird die mögliche Bewertung um 0,5 erhöht bzw. reduziert. Sind die privaten Sanitärbereiche direkt den Individualräumen zugeordnet und nicht durch Küche, Ess- und Aufenthaltsbereiche beeinträchtigt, wird die mögliche Bewertung um 1 Note erhöht.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Gemeinschafts- und Individualbereiche in der Wohnung sind auf verschiedene Geschosse verteilt (Maisonette, Split-Level, etc.), so dass ein Höchstmaß an räumlicher Differenzierung möglich ist. Der Wohnungseingang ist dabei räumlich dem Gemeinschaftsbereich zugeordnet.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Gemeinschafts- und Individualbereiche in der Wohnung sind auf verschiedene Geschosse verteilt (Maisonette, Split-Level, etc.), so dass ein Höchstmaß an räumlicher Differenzierung möglich ist.

ODER: Gemeinschafts- und Individualbereiche in der Wohnung befinden sich auf einer Ebene, sind aber voneinander räumlich getrennt, so dass es zu keiner Beeinträchtigung der Individualbereiche durch Gäste kommt und sie sind zudem räumlich differenziert (Raumhöhe, Orientierung, Offen etc.).

Drei Punkte: Durchschnitt:

Gemeinschafts- und Individualbereiche in der Wohnung befinden sich auf einer Ebene, sind aber voneinander räumlich getrennt. Es kann zu Beeinträchtigungen der Individualbereiche durch Gäste kommen oder Gemeinschafts- und Individualbereiche sind nicht räumlich differenziert (Raumhöhe, Orientierung, Offen etc.).

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Gemeinschafts- und Individualbereiche in der Wohnung befinden sich auf einer Ebene, sind aber voneinander räumlich getrennt. Es kann zu Beeinträchtigungen der Individualbereiche durch Gäste kommen und Gemeinschafts- und Individualbereiche sind nicht räumlich differenziert (Raumhöhe, Orientierung, Offen etc.).

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Gemeinschafts- und Individualbereiche in der Wohnung befinden sich auf einer Ebene und sind nicht räumlich voneinander getrennt.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Gibt es nur geringe Beeinträchtigungen zwischen Gemeinschafts- und Individualbereichen bzw. wird nur ein kleiner Teil der Individualbereiche beeinträchtigt, wird die mögliche Bewertung um 0,5 erhöht bzw. reduziert. Sind die privaten Sanitärbereiche direkt den Individualräumen zugeordnet und nicht durch Küche, Ess- und Aufenthaltsbereiche beeinträchtigt, wird die mögliche Bewertung um 1 Note erhöht.

Thema 04

Funktionale Qualität

Aktionsradius Wohnung**12a Anschlüsse für Medien****Kriterium 12**

Ausstattung

Zielsetzung

Das Vorhandensein von Medienanschlüssen (Internet, Telefon, TV) in möglichst vielen Räumen lässt eine hohe Nutzungsflexibilität zu und reduziert die Notwendigkeit von Strahlenbelastungen durch Funkwellen (WLAN).

Grundlagen

Pläne Elektro, Fotodokumentation

Beschreibung/Methodik

Beurteilt wird die Anzahl der Wohn- und Individualräume, in denen es Anschlüsse für Medien gibt.

Quellen

Keine

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

Anschlüsse für Medien

Gewichtung

5

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Anschlüsse für Medien in allen Wohn- und Individualräumen.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Anschlüsse für Medien in der Hälfte der Wohn- und Individualräume.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Anschlüsse für Medien in zwei der Wohn- und Individualräume.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

In einem Wohn- oder Individualraum Anschlüsse für Medien.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

In keinem Raum Anschlüsse für Medien.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Das Vorhandensein von Steckdosen wird grundsätzlich in jedem Raum als gegeben angenommen. Ist dies nicht der Fall, so erfolgt eine Abwertung um 0,5. Eine weitere Abwertung um 0,5 erfolgt, wenn die Wohnung nur über einen einzigen Stromkreis verfügt.

Aktionsradius Wohnung**12c Bad mit Tageslicht***Zielsetzung*

In Bade-, Dusch- und WC-Räumen sollen für die natürliche Belichtung und Belüftung geeignete Fenster angeordnet sein. Auch bei einer Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung erhöhen Fenster den Wohnwert.

Beschreibung/Methodik

Beurteilt werden Lage und Art der Fenster in den nach Grundausstattung notwendigen Sanitärräumen.

Für Sanitärräume mit Fenster und Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung gibt es eine Aufwertung. Bei mehreren Sanitärräumen werden diese einzeln beurteilt. Anschließend wird der Durchschnitt gebildet.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Der Sanitärraum liegt an der Außenfassade und hat ein Fenster, das geöffnet werden kann.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Nicht vergeben.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Der Sanitärraum ist natürlich belichtet. Das Fenster kann nicht geöffnet werden.

ODER

Der Sanitärraum ist nicht natürlich belichtet, hat aber eine Belüftungsmöglichkeit.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Nicht vergeben.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Der Sanitärraum ist nicht natürlich belichtet und hat keine Belüftungsmöglichkeit.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Für Sanitärräume mit Fenster und Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung gibt es eine Aufwertung um 0,5.

Thema 04

Funktionale Qualität

Kriterium 12

Ausstattung

Grundlagen

Grundrisse, Pläne TGA

Quellen

B 11 WBS

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

Öffenbares Fenster

Gewichtung

10

Thema 04
Funktionale Qualität

Kriterium 12
Ausstattung

Grundlagen

Grundrisse, Pläne TGA, ggf. unternehmensinterne Ausstattungsstandards

Quellen

B10 WBS

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

Ausstattung;
Qualitätsstandard der Ausstattung

Gewichtung

15

Aktionsradius Wohnung

12d Ausstattungsqualität Sanitär

Zielsetzung

Ein Raumangebot mit entsprechenden Apparaten soll im Sanitärbereich eine angemessene Nutzungsflexibilität gewährleisten. Dadurch können, z.B. bei "Morgenstau" oder bei Besuchen, Bad- und WC-Räume gleichzeitig benutzt werden.

Beschreibung/Methodik

Beurteilt wird die Verteilung der Apparate auf die Räume des Sanitärbereichs. In der Grundausstattung des Studios sowie der 1- und 2-PHH kann die Dusche (D) bei entsprechender Korrektur der Raummaße durch eine Badewanne (B) ersetzt werden. Waschbecken (W) ausserhalb von Sanitär-räumen führen zusätzlich zu einer Aufwertung um 0,5. Räume mit Installationsmöglichkeiten für mindestens ein WC mit Waschbecken werden mit Bewertungsstufe 1 bewertet.

Zusätzlich soll eine Aussage über die vorhandenen Qualität der Ausstattung (Art der Armaturen, des WC) getroffen werden.

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

Studio,1- und 2-PHH 1.Raum mit D/W, 2.Raum mit WC/W.

3- und 4-PHH 1.Raum mit B/WC/W, 2.Raum mit WC/W.

5- und 6-PHH 1.Raum mit B/WC/W, 2.Raum mit D/WC/W.

7- und 8-PHH 1.Raum mit B/WC/W, 2.Raum mit WC/W, 3.Raum mit D/W.

Ausstattung entspricht gehobenem Standard (Mischbatterien, hängendes WC, in der Wand liegender Spülkasten).

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Studio,1- und 2-PHH 1.Raum mit D/W, 2.Raum mit WC/W.

3- und 4-PHH 1.Raum mit B/WC/W, 2.Raum mit WC/W.

5- und 6-PHH 1.Raum mit B/WC/W, 2.Raum mit D/WC/W.

7- und 8-PHH 1.Raum mit B/WC/W, 2.Raum mit WC/W, 3.Raum mit D/W.

Ausstattung entspricht normalem Standard (Mischbatterien, stehend. WC).

Drei Punkte: Durchschnitt:

Studio,1- und 2-PHH; 3- und 4-PHH 1.Raum mit B/W, 2.Raum mit WC/W.

5- und 6-PHH; 7- und 8-PHH 1.Raum mit B/WC/W, 2.Raum mit D/WC/W.

Ausstattung entspricht normalem Standard (Mischbatterien, stehend. WC).

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Studio,1- und 2-PHH 1.Raum mit D/WC/W.

3- und 4-PHH 1.Raum mit B/WC/W.

5-, 6-, 7- und 8-PHH 1.Raum mit B/WC/W, 2.Raum mit WC/W.

Ausstattung entspricht niedrigem Standard (z.B. separate Warm-/Kaltwasserhähne, stehendes WC).

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Räume mit Installationsmöglichkeiten für mindestens ein WC mit Waschbecken. Räume außerhalb der Wohnung. Ausstattung entspricht niedrigem Standard (z.B. separate Warm-/Kaltwasserhähne, stehendes WC).

Aktionsradius Wohnung**13a Private Abstellräume***Zielsetzung*

Jedem Haushalt soll ausserhalb der Wohnung ein möglichst bequem erreichbarer Abstellraum zugeordnet werden. Sieht das räumliche Konzept der Wohnung eine offene Verbindung der Bereiche Kochen-Essen-Wohnen vor, so kann ein interner kleiner Hauswirtschaftsbereich - idealerweise mit direktem Zugang vom Küchenbereich aus - zusätzliche Stau- und Stellmöglichkeiten bieten.

Beschreibung/Methodik

Gemessen werden die Nettoflächen aller zu den Wohnungen gehörenden, ausserhalb der Wohnung liegenden privaten Abstellräume. Die Erschliessungsflächen werden nicht dazu gezählt. Die Gesamtfläche wird durch die Gesamtpersonenzahl der betroffenen Haushalte (PHH-Größen der Wohnungen) geteilt.

Die Abstellräume sollen in unmittelbarer Nähe der Gebäudeerschließung liegen. Die Einzelflächen müssen entsprechend der PHH-Größen im Gebäude differenziert sein. Flächen von Abstellräumen ausserhalb des Hauses können zur Hälfte angerechnet werden, sofern sie nicht mehr als 25 m vom Hauseingang entfernt liegen.

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:
2,6 m²/Person.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:
2,3 m²/Person.

Drei Punkte: Durchschnitt:
2,0 m²/Person.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:
1,7 m²/Person.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:
keine Vorgaben.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

Gibt es wohnungsintern weitere Abstell-/Stauräume, so wird die Bewertungsstufe um 0,5 aufgewertet.

Thema 04

Funktionale Qualität

Kriterium 13

Stauraum und Abstellflächen

Grundlagen

Grundrisse

Quellen

B23 WBS

Bewertungsskala

Quantitativ

Einheit

Fläche in m² pro Person

Gewichtung

10

Thema 04

Funktionale Qualität

Aktionsradius Wohnung**13b Stellflächen****Kriterium 13**

Stauraum und Abstellflächen

Zielsetzung

Kochbereich, Sanitärbereich sowie wohnungsinterne Abstellräume und Korridore sollen zusätzlich zur Grundausstattung ein Raumangebot mit genügend Möbelstellflächen und notwendigem Bedienungs- und Bewegungsraum anbieten. Der Kochbereich soll dabei unterschiedlich genutzt und entsprechend eingerichtet werden können. Gleiches gilt für den Sanitärbereich mit möglichen Zusatzinstallationen und Möbeln wie Waschmaschine, Wickeltisch etc. wie auch für Abstellräume und Korridore.

Grundlagen

Grundrisse,
Möblierungsschablone

Quellen

B12 WBS

Beschreibung/Methodik

Als Maß für zusätzliche Stellmöglichkeiten dient ein Schrankmodul. Dessen Größe beträgt 60x60 cm mit einer Bedienungs- und Bewegungsfläche von 120 cm für den Kochbereich resp. 90 cm für Sanitärbereich, Abstellraum und Korridor.

Bewertungsskala

Quantitativ

Gemessen wird die Anzahl der Module, die zusätzlich zur Grundausstattung vorhanden sind und/oder angeordnet werden können. (Nicht in PHH_relevanten Individualräumen) Zusätzliche Module in einem Abstellraum zählen doppelt. Module mit einer Breite/Tiefe zwischen 30 und 60 cm werden halb gerechnet. Als halbes Modul gelten auch 60 cm breite Elemente von 90 bis 150 cm Höhe resp. Module, über denen kein Oberschrank angebracht werden kann (z.B. bei Dachschräge oder hoch liegenden Fenstern).

Einheit

Anzahl der zusätzlichen
Schrankmodule

Gewichtung

10

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Studio, 1- und 2-PHH: 2,5.

3- und 4-PHH: 3,5.

5- und 6-PHH: 4,5.

7- und 8-PHH: 5,5.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Studio, 1- und 2-PHH: 1,5.

3- und 4-PHH: 2,5.

5- und 6-PHH: 3,0.

7- und 8-PHH: 4,0.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Studio, 1- und 2-PHH: 1,0.

3- und 4-PHH: 1,5.

5- und 6-PHH: 2,0.

7- und 8-PHH: 3,0.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Studio, 1- und 2-PHH: 0,5.

3- und 4-PHH: 1,0.

5- und 6-PHH: 1,5.

7- und 8-PHH: 2,0.

Ein Punkt: Minimalanforderung:

keine Vorgaben.

Aktionsradius Wohnung**14a Zustand der Wohnung***Zielsetzung*

Einen großen Bestandteil der Wohnqualität machen der Zustand der Wohnung und des Hauses aus. Eine saubere und gepflegte Umgebung fördert den sorgsamsten Umgang mit den privaten und gemeinschaftlichen Bereichen und bindet den Mieter langfristig an seine Wohnung.

Beschreibung/Methodik

Beurteilt wird der Sanierungsbedarf der Wohnung, der sich aus dem Zustand der Sanitärbereiche, der Fußboden-/ Wandbeläge, Türen und der Leitungen (Gas / Heizverteiler / Wasser / Elektro / FI / Einzelofen) zusammensetzt.

Thema 04

Funktionale Qualität

Kriterium 14

Baulicher Zustand

Grundlagen

Fotodokumentation, Pläne

Quellen

Keine

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

Zustand der Wohnung

Gewichtung

10

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Die Wohnung befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Es besteht keinerlei Sanierungsbedarf in den genannten Bereichen.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand. Es besteht vereinzelter Sanierungsbedarf in den genannten Bereichen.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Nicht vergeben

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand, in einigen Bereichen besteht Sanierungsbedarf.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Die Wohnung befindet sich in eher schlechtem Zustand. In vielen der genannten Bereiche besteht Sanierungsbedarf.

Sonderwertung | Bonuspunkt (1,0 P.) | KO-Wertung (0 P.)

KO-Wertung: Die Wohnung befindet sich in sehr schlechtem Zustand. In allen Bereichen besteht Sanierungsbedarf.

Aktionsradius Prozess

30a	<i>Einweisung und Informationen</i>	138
30b	<i>Quartiersmanagement</i>	139
30c	<i>Service-/ Beratungs-/ mobile Dienstleistungsangebote</i>	141
30d	<i>Servicequalität</i>	143
31a	<i>Kooperationen mit Verkehrsbetrieben</i>	144
31b	<i>Kooperationen mit lokalen Einrichtungen</i>	145
32a	<i>Selbstverwaltung</i>	146
32b	<i>Möglichkeiten zur Aneignung</i>	147

Thema 09

Prozessqualität

Aktionsradius Prozess**30a Einweisung und Informationen****Kriterium 30**

Servicequalität Betreiber

Zielsetzung

Allgemeine Informationen über Einkaufsmöglichkeiten, Veranstaltungen, Dienstleister oder Freizeitmöglichkeiten durch den Betreiber helfen neuen Mietern, sich schneller im Quartier zu orientieren.

Die regelmäßige Mieterinformation über verschiedene Medien kann durch die Einbeziehung von Mieterbeiträgen auch zur Plattform für Meinungsaustausch werden.

Grundlagen

Informationen des Betreibers darüber, wie oft und in welcher Form die Mieter über ihr Umfeld informiert werden

Beschreibung

Bewertet wird die Regelmäßigkeit und Mehrsprachigkeit der Information des Bewohners durch den Betreiber. Bei der Mieterinformation muss berücksichtigt werden, dass die Medien für Bewohner mit Migrationshintergrund in verschiedenen Sprachen zur Verfügung stehen.

Quellen

Scharp/ Jonuschat 2004

Methodik

Als Medien kommen Aushänge, Wurfsendungen zu aktuellen Themen, Mieterzeitungen, Internetseiten, Newsletter oder der Videotext in Frage. Sie können zum Beispiel Adressen von Behörden, Ämtern, Dienstleistern, Freizeit- und Sportmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Apotheken, Krankenhäusern, Einrichtungshäusern und Umzugsfirmen enthalten oder über aktuelle Entwicklungen am Standort informieren.

Bewertungsskala

Quantitativ und Qualitativ

Einheit

Zeitabstände/ Mehrsprachigkeit

Gewichtung

7

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Der Mieter erhält bei Einzug ein Informationspaket zum Wohnumfeld und wird regelmäßig (mindestens einmal im Jahr) und in mehreren Sprachen über aktuelle Entwicklungen informiert.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Der Mieter erhält bei Einzug ein Informationspaket zum Wohnumfeld und wird regelmäßig (mindestens einmal im Jahr) über aktuelle Entwicklungen informiert

ODER der Mieter wird in unregelmäßigen Abständen und in mehreren Sprachen über aktuelle Entwicklungen informiert.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Der Mieter erhält bei Einzug ein Informationspaket zum Wohnumfeld und wird in unregelmäßigen Abständen über aktuelle Entwicklungen informiert.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Der Mieter erhält bei Einzug ein Informationspaket zum Wohnumfeld.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Der Mieter erhält keine Informationen durch den Betreiber.

Aktionsradius Prozess**30b Quartiersmanagement***Zielsetzung*

Stadtquartiere mit mangelhaften sozialen Strukturen zeichnen sich häufig durch niedrige Einkommen und hohe Arbeitslosigkeit unter den Bewohnern, schlechte Bausubstanz und wenig intakte Nachbarschaften aus.

Durch die Zusammenarbeit von allen Beteiligten (Verwaltung, Politik, Wirtschaft, Vereine, Bewohner, usw.) sollen im Rahmen des Quartiersmanagements diese Eigenschaften verhindert bzw. verbessert werden. Dabei geht es um die Befähigung zur Selbsthilfe, durch die die Entwicklung von Verantwortung für das eigene Stadtquartier auf lange Sicht gestärkt wird.

Beschreibung

Die Hauptaufgabe des Quartiersmanagements besteht in der Verknüpfung der Stadtentwicklungsaktivitäten im Stadtteil. Diese ist notwendig, da meist eine Vielzahl privater, unternehmerischer und öffentlicher Institutionen mit unterschiedlichen Ansprüchen und Bedürfnissen an der Entwicklung des Quartiers beteiligt sind. Somit sind die Initiierung und Förderung von Kommunikationsprozessen ganz wesentliche Bestandteile von Quartiersmanagement.

Methodik

Bewertet wird die Notwendigkeit und die Durchführung eines Quartiersmanagements im Stadtteil. Der Betreiber kann sich durch die Bereitstellung von Räumlichkeiten, Personal oder finanziellen Mitteln an der Durchführung beteiligen.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Ein Quartiersmanagement wurde oder wird mit erheblichen sichtbaren Verbesserungen aus Sicht aller Beteiligten durchgeführt
ODER die Notwendigkeit eines Quartiersmanagements besteht nicht, da es sich um einen Stadtteil mit ausgezeichneten sozialen Strukturen handelt.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Ein Quartiersmanagement besteht/ bestand und hat bereits zu Verbesserungen in vielen Bereichen geführt
ODER die Notwendigkeit eines Quartiersmanagements besteht nicht, da es sich um einen Stadtteil mit guten sozialen Strukturen handelt.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Ein Quartiersmanagement besteht und kann erste Verbesserungen vorweisen
.ODER ein Quartiersmanagement bestand und hat zu Verbesserungen in einzelnen Bereichen geführt
ODER ein Quartiersmanagement besteht nicht, könnte aber zur Verbesserung einiger vor-herrschender Probleme hilfreich sein.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Die Notwendigkeit eines Quartiersmanagements besteht, erste Bemühun-

Thema 09

Prozessqualität

Kriterium 30

Servicequalität Betreiber

Grundlagen

Information des Betreibers oder der Stadt über die Durchführung eines Quartiersmanagements

Quellen

Scharp/ Jonuschat 2004

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

[wahr]

Gewichtung

7

Thema 09

Prozessqualität

gen zur Durchführung sind erfolgt

ODER ein Quartiersmanagement besteht, kann aber noch keine nennenswerten Erfolge vorweisen.

Kriterium 30

Servicequalität Betreiber

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Die Notwendigkeit eines Quartiersmanagements besteht, es hat aber bisher keinerlei Bemühungen zur Durchführung gegeben.

Grundlagen

Information des Betreibers oder der Stadt über die Durchführung eines Quartiersmanagements

Quellen

Scharp/ Jonuschat 2004

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

[wahr]

Gewichtung

7

Aktionsradius Prozess**30c Service-/ Beratungs-/ Mobile Dienstleistungsangebote***Zielsetzung*

Steigerung der Wohnqualität durch das Angebot oder die Organisation von Dienstleistungen für verschiedenste Zielgruppen durch den Betreiber.

Beschreibung

Durch Bringdienste von Lebensmitteln oder mobile Pflegeeinrichtungen wird es älteren Bewohnern ermöglicht, länger in ihrer eigenen Wohnung zu leben. Ein Bücherbus erspart in entlegenen Wohngebieten die eventuell umständliche Fahrt in die nächste Stadt. Die Einrichtung eines Quartierstreffs führt zu verbesserter Aufenthaltsqualität im Quartier. Einige Serviceleistungen kompensieren die Entfernung zu den entsprechenden Einrichtungen, andere sind standortunabhängig und tragen zur Sicherheit bei oder erleichtern den Bewohnern in mehrerlei Hinsicht den Alltag.

Methodik

Bewertet wird die Notwendigkeit und das Vorhandensein bzw. die Bandbreite von durch den Betreiber angebotenen Dienstleistungen:

- Concierge: Übernimmt kleinere Aufgaben (Paketannahme, Schlüsseldienst), erhöht das Sicherheitsempfinden und den Komfort im Alltag
- Kinderbetreuung
- Einrichtung von Nachbarschafts- oder Stadtteiltreffs oder Organisation von Festen
- Fahrradwerkstatt oder Verleih von Werkzeugen
- Mobile Dienste (Lebensmittel, Frisör, Reinigung, ...)
- Beratungsdienstleistungen (zu den Themen Energieeinsparung, Schulden, Versicherungen, usw.)

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Von der Wohnanlage können alle notwendigen Versorgungseinrichtungen fußläufig oder mit dem ÖPNV in wenigen Minuten erreicht werden. Der Betreiber stellt zusätzlich viele standort-unabhängige Dienstleistungen für verschiedene Zielgruppen zur Verfügung

ODER die Wohnanlage befindet sich zur täglichen Versorgung in nicht optimaler Lage. Der Betreiber kompensiert dies über das mobile Angebot aller notwendigen Dienste.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Von der Wohnanlage können alle notwendigen Versorgungseinrichtungen fußläufig oder mit dem ÖPNV in wenigen Minuten erreicht werden. Der Betreiber stellt zusätzlich mehrere standort-unabhängige Dienstleistungen für einzelne Zielgruppen zur Verfügung

ODER die Wohnanlage befindet sich zur täglichen Versorgung in nicht optimaler Lage. Der Betreiber kompensiert dies teilweise über das mobile Angebot notwendiger Dienste.

Thema 09

Prozessqualität

Kriterium 30

Servicequalität Betreiber

Grundlagen

Informationen des Betreibers über das Dienstleistungsangebot des Unternehmens

Quellen

Scharp/ Jonuschat 2004

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

ja/ nein bzw. Vielfalt

Gewichtung

15

Thema 09

Prozessqualität

Kriterium 30

Servicequalität Betreiber

Drei Punkte: Durchschnitt:

Von der Wohnanlage können alle notwendigen Versorgungs-einrichtungen fußläufig oder mit dem ÖPNV in wenigen Minuten erreicht werden. Der Betreiber stellt zusätzlich einzelne standort-unabhängige Dienstleistungen zur Verfügung

ODER die Wohnanlage befindet sich zur täglichen Versorgung in nicht optimaler Lage. Der Betreiber bietet wenige mobile Dienste an.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Der Betreiber stellt den Bewohnern unabhängig von der Wohnlage ein bis zwei Serviceangebote zur Verfügung.

Ein Punkt: Minimalanforderung:

Der Betreiber stellt den Bewohnern keine Serviceangebote zur Verfügung.

Grundlagen

Informationen des Betreibers über das Dienstleistungsangebot des Unternehmens

Quellen

Scharp/ Jonuschat 2004

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

ja/ nein bzw. Vielfalt

Gewichtung

15

Aktionsradius Prozess**30d Servicequalität***Zielsetzung*

Der Betreiber ist daran interessiert, seine Kunden langfristig zu binden. Die Förderung von Mieterzufriedenheit trägt hierzu bei. Diese kann durch eine hohe Servicequalität des Wohnungsunternehmens erreicht werden.

Beschreibung

Fühlen sich die Mieter mit ihren Anliegen und Bedürfnissen ernst genommen, bleiben sie länger in ihrer Wohnung und senken so die Fluktuation in den Beständen des Wohnungsunternehmens.

Methodik

Bewertet wird die Servicequalität des Betreibers über die Aspekte der Erreichbarkeit und Reaktionsgeschwindigkeit.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Die Störungsannahme ist rund um die Uhr möglich und die Reaktionszeit liegt bei unter 24 Stunden.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Die Störungsannahme ist rund um die Uhr möglich und die Reaktionszeit liegt bei unter 48 Stunden

ODER die Störungsannahme ist an Werktagen zwischen 8.00 und 20.00 Uhr möglich und die Reaktionszeit liegt bei unter 24 Stunden.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Die Störungsannahme ist an Werktagen zwischen 8.00 und 18.00 möglich und die Reaktionszeit liegt bei unter 48 Stunden.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Die Störungsannahme ist an Werktagen zu Bürozeiten möglich (mind. 8 Stunden täglich) und die Reaktionszeit liegt bei unter 48 Stunden.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Die Störungsannahme ist seltener als werktags zu Bürozeiten (mind. 8 Stunden täglich) möglich

ODER die Reaktionszeit beträgt mehr als 48 Stunden.

Thema 09

Prozessqualität

Kriterium 30

Servicequalität Betreiber

Grundlagen

Informationen des Betreibers über die Öffnungszeiten des Kundencenters und die Reaktionsdauer auf Mieterbeschwerden/-anfragen

Quellen

Wohnungswirtschaft.
Immobilien Zeitung 3/2004

Bewertungsskala

Qualitativ und Quantitativ

Einheit

[h] / [Uhrzeit]

Gewichtung

15

Thema 09
Prozessqualität

Kriterium 31
Kooperation

Grundlagen
Informationen des Betreibers
über Kooperationen mit Ver-
kehrsbetrieben

Quellen
Scharp/ Jonuschat 2004

Bewertungsskala
Quantitativ

Einheit
[wahr]

Gewichtung
7

Aktionsradius Prozess

31a Kooperationen mit Verkehrsbetrie- ben

Zielsetzung

Zur Förderung umweltgerechter Mobilität und der damit einhergehenden Reduktion des motorisierten Individualverkehrs ist die umfangreiche Nutzung des ÖPNV notwendig.

Beschreibung

Der Betreiber kann nachhaltige Mobilität über den Verkauf von (ermäßigten) Fahrkarten am Wohnstandort beeinflussen. Vor allem im innerstädtischen Bereich kann so der Individualverkehr verringert werden. Das Wohnungsunternehmen kann unter Umständen die Anzahl der Stellplätze reduzieren und eine hochwertigere Außenraumgestaltung anbieten.

Methodik

Bewertet wird das Vorhandensein einer Kooperation des Betreibers mit dem ansässigen Verkehrsbetrieb.

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

Es besteht eine Kooperation mit dem ansässigen Verkehrsbetrieb.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

n.v.

Drei Punkte: Durchschnitt:

n.v.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Es besteht keine Kooperation mit dem ansässigen Verkehrsbetrieb.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

n.v.

Aktionsradius Prozess**31b Kooperationen mit lokalen Einrichtungen***Zielsetzung*

Um die Qualität ihrer Dienstleistungsangebote zu verbessern, können Wohnungsunternehmen mit Vereinen oder anderen lokalen Einrichtungen zusammenarbeiten. So kann deren Auslastung verbessert werden und eine Verknüpfung der Mieter mit dem Umfeld hergestellt werden.

Beschreibung

Durch die Zusammenarbeit mit Vereinen können Freizeitangebote vielfältiger und hochwertiger werden. Mobile karitative Dienste können dazu beitragen, dass ältere Personen länger in ihrer Wohnung bleiben können. Ein Bücherbus kompensiert die evtl. umständliche Fahrt ins nächste Zentrum. Eine Kundenkarte der lokalen Geschäfte für Mieter kann den ansässigen Einzelhandel (z. B. Bekleidungsgeschäfte, KfZ-Dienstleister, Fitnesscenter, Fahrradhändler, Optiker, Malerbetriebe, Sanitärbedarf und Versicherungen) stärken.

Methodik

Bewertet werden Kooperationen des Betreibers mit ansässigen Einrichtungen.

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Es bestehen vielfältige Kooperationen mit lokalen Einrichtungen.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

Es bestehen einzelne Kooperationen mit lokalen Einrichtungen.

Drei Punkte: Durchschnitt:

n.v.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

Es besteht keine Kooperation mit lokalen Einrichtungen.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

n.v.

Thema 09

Prozessqualität

Kriterium 31

Kooperation

Grundlagen

Informationen des Betreibers über Kooperationen mit lokalen Einrichtungen

Quellen

Scharp/ Jonuschat 2004

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

[wahr]

Gewichtung

7

Thema 09
Prozessqualität

Kriterium 32
Partizipation

Grundlagen

Informationen des Betreibers über das Vorhandensein von Mietergemeinschaften; Mietvertrag

Quellen

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

[wahr]

Gewichtung

7

Aktionsradius Prozess

32a Selbstverwaltung

Zielsetzung

Selbstverwaltung trägt auf verschiedenen Ebenen dazu bei, den Bedürfnissen der Bewohner Rechnung zu tragen. Das betrifft Absprachen zu alltäglichen Abläufen oder Veränderungen sowie Entscheidungsfreiheit bei der Umgestaltung der Wohnung.

Beschreibung

Können die Mieter bei Veränderungen mitentscheiden, sehen sie sie eher als positiv an und beteiligen sich auch weiterhin an der Umsetzung. Das führt dazu, dass das Verantwortungsgefühl für die Wohnung, das Haus und den Standort steigt und sorgsam mit ihnen umgegangen wird. Ein weiterer Vorteil von Selbstverwaltungsangeboten ist die Anpassbarkeit der Wohnung auf verschiedene Lebenssituationen und damit eine längere Mietdauer. Das ist für Mieter und Betreiber von Nutzen.

Methodik

Beurteilt wird das Vorhandensein von Mietergemeinschaften, die an Entscheidungen bei Veränderungsprozessen mitwirken und für den Alltag relevante Absprachen treffen.

Zweiter Gesichtspunkt sind im Mietvertrag verankerte Formulierungen, die kleinere Umgestaltungsmöglichkeiten der Wohnung eröffnen, ohne mit dem Vermieter Rücksprache halten zu müssen.

Bewertungsstufen:

Fünf Punkte: Optimum im Bestand:

Es gibt (eine) Mietergemeinschaft(en), die an Entscheidungsprozessen beteiligt sind (ist) und Belange der Hausgemeinschaft eigenständig klären (klärt). Außerdem enthält der Mietvertrag die Möglichkeit für den Mieter, kleinere Veränderungen ohne die Zustimmung des Vermieters vorzunehmen.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

n.v.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Es gibt (eine) Mietergemeinschaft(en), die an Entscheidungsprozessen beteiligt sind (ist) und Belange der Hausgemeinschaft eigenständig klären (klärt).

ODER der Mietvertrag enthält die Möglichkeit für den Mieter, kleinere Veränderungen ohne die Zustimmung des Vermieters vorzunehmen.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

n.v.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Es gibt weder Mietergemeinschaften noch die Möglichkeit zur eigenständigen Veränderung der Wohnung.

Aktionsradius Prozess**32b Möglichkeiten zur Aneignung***Zielsetzung*

Mieter fühlen sich für die von ihnen gestalteten Bereiche verantwortlich. So entstehen z. B. Vorzonen mit Aufenthaltsqualität, die eine Aufwertung der optischen und kommunikativen Qualität darstellen.

Beschreibung

Voraussetzung zur Aneignung ist die Abstufung der Öffentlichkeitsgrade. Sind Übergangsbereiche von öffentlichen zu gemeinschaftlichen bzw. von gemeinschaftlichen zu privaten Flächen vorhanden, können diese von den Bewohnern individuell gestaltet und genutzt werden.

Methodik

Beurteilt wird, ob Flächen zur Verfügung stehen, die als Vorzonen individuell genutzt und gestaltet werden können (z. B. zum Spielen oder Sitzen, mit Pflanzen dekoriert, ...) . Hierzu zählen Podeste, Nischen, Laubengänge o. ä..

*Bewertungsstufen:***Fünf Punkte: Optimum im Bestand:**

Für alle Parteien stehen außerhalb der Wohnung (z. B. im Eingangsbereich der Wohnung) Flächen (z. B. Podeste oder Nischen) zur Verfügung, die die Mieter nach ihren Wünschen gestalten und nutzen können.

Vier Punkte: Überdurchschnittlich:

n.v.

Drei Punkte: Durchschnitt:

Für mind. 50% der Parteien stehen außerhalb der Wohnung (z. B. im Eingangsbereich der Wohnung) Flächen (z. B. Podeste oder Nischen) zur Verfügung, die die Mieter nach ihren Wünschen gestalten und nutzen können.

Zwei Punkte: Unterdurchschnittlich:

n.v.

Ein Punkt: Minimalanforderung, Standard wenn Prüfung unmöglich:

Außerhalb der Wohnung stehen keine Flächen zur Verfügung, die die Mieter nach ihren Wünschen gestalten und nutzen können.

Thema 09

Prozessqualität

Kriterium 32

Partizipation

Grundlagen

Geschossgrundrisse; evtl. Fotos/
Eindrücke vor Ort

Quellen

Keine

Bewertungsskala

Qualitativ

Einheit

[wahr]

Gewichtung

15

WohnwertBarometer

Anhang

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WF)

(Wohnflächenverordnung - WoFIV)

Ausfertigungsdatum: 25.11.2003, Vollzitat: "Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)", Textnachweis ab: 1. 1.2004

Die V wurde als Artikel 1 d. V v. 25.11.2003 I 2346 von der Bundesregierung und dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, dem BMVBS und dem Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung mit Zustimmung des Bundesrates verordnet. Sie ist gem. Art. 6 der V mWv 1.1.2004 in Kraft getreten.

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

(1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

(2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) 1Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.

2Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zubehörräume, insbesondere:

a) Kellerräume, b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, c) Waschküchen, d) Bodenräume, e) Trockenräume, f) Heizungsräume und g) Garagen,

2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie

3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

(1) 1Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. 2Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,

2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
4. freiliegenden Installationen,
5. Einbaumöbeln und
6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
3. Türnischen und
4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

(4) 1 Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. 2 Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.
3. Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.



§ 5 Überleitungsvorschrift


1 Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. 2 Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Baualtersklassen / Gebäudetypologien

Das „Institut Wohnen und Umwelt“ (IWU) [<http://iwu.de>] hat eine Gebäudetypologie für ganz Deutschland entwickelt und seit 1989 mehrfach überarbeitet. Die Typologie unterscheidet bei der Gebäudegröße zwischen folgenden Typen: Freistehendes Einfamilienhaus (EFH), Reihenhaus (RH), kleines Mehrfamilienhaus (MFH), großes Mehrfamilienhaus (GMH) und Hochhaus (HH). Es gibt 10 Baualtersklassen, davon 3 vor und 7 nach 1949. In der Altersgruppe bis 1918 werden die Baualtersklassen zu dem konstruktiv in Massiv- und Fachwerkbauten unterschieden. Ergänzend zu diesen 10 Alterklassen gibt es 6 Sonderfälle, die jeweils Fertighäuser bzw. Bauten des industriellen Wohnungsbaus erfassen. Diese sind unter den Alterklassen aufgeführt und können ebenfalls mit der Gebäudegröße zu einer Typologie ergänzt werden.

Einige Gebäudegrößen wurden in bestimmten Baualtersklassen bzw. Sonderfällen nicht ausgeführt und fehlen daher. Insgesamt werden 44 verschiedene Gebäudetypen unterschieden.

	Baualter- klasse	EFH	RH	MFH	GMH	HH
A	Vor 1918 Fachwerk	 EFH_A		 MFH_A		
B	Vor 1918 Massiv	 EFH_B	 RH_B	 MFH_B	 GMH_B	
C	1919-1948	 EFH_C	 RH_C	 MFH_C	 GMH_C	
D	1949-1957	 EFH_D	 RH_D	 MFH_D	 GMH_D	
E	1958-1968	 EFH_E	 RH_E	 MFH_E	 GMH_E	 HH_F
F	1969-1978	 EFH_F	 RH_F	 MFH_F	 GMH_F	 HH_G
G	1979-1983	 EFH_G	 RH_G	 MFH_G		
H	1984-1994	 EFH_H	 RH_H	 MFH_H		

I	1995-2001	 EFH_I	 RH_I	 MFH_I		
J	Nach 2002	 EFH_J	 RH_J	 MFH_J		
F/F	1969-1978 Fertig-haus	 EFH_F/F				
NBL_D	1946-1960			 NBL_MFH_ D		
NBL_E	1961-1969			 NBL_MFH_ E		
NBL_F	1970-1980				 NBL_GMH_ F	 NBL_HH_F
NBL_G	1981-1985				 NBL_GMH_ G	 NBL_HH_G
NBL_H	1986-1990				 NBL_GMH_ H	

Baualtersklassen Bundesrepublik,
Quelle: IWU 2003, S. 1

Beispiele Abgestufte Öffentlichkeitsgrade (9a) und Privater Freiraum (8f)

Nachfolgend einige Beispiel für differenzierte Raumfolgen mit unterschiedlichen Nutzungen und abgestufte Öffentlichkeitsgrade im Außenraum:



Differenzierte Raumfolge aus öffentlichen und halböffentlichen Erschließungsbereichen. Die Einsehbarkeit in Privatbereiche wird verhindert. Eine individuelle Steuerbarkeit ist jedoch nicht möglich. (4 Punkte)

Mayersche Gärtnerei, Bamberg, Kaiser + Kaiser Architekten, Quelle: Wohnmodelle Bayern, Callway Verlag

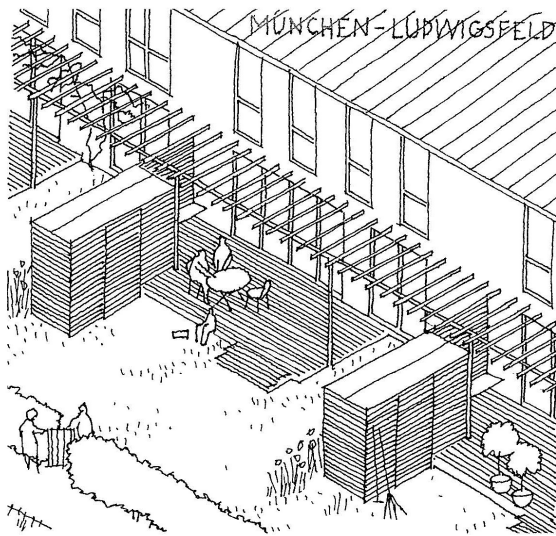


Differenzierte Raumfolge aus gemeinschaftlichen und privaten Freibereichen. Unterschiedliche Nutzung des Außenraumes (Mietergärten, Spielhof) Die Einsehbarkeit der privaten Freibereiche wird weitestgehend minimiert. (4 Punkte)

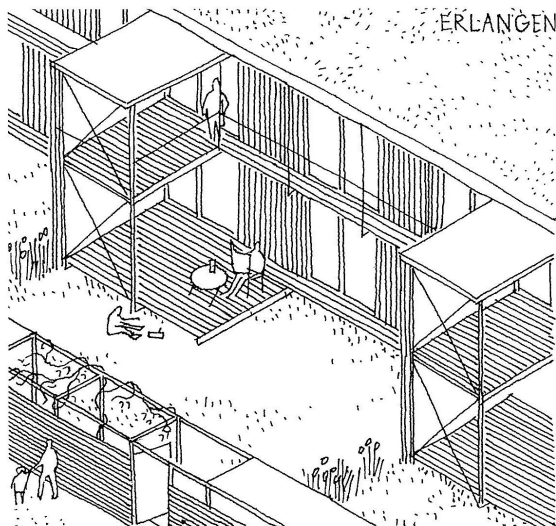
Kronsbergkarree N41, Hannover, Fink + Jocher Architekten, Quelle: Wohnbauenj in Deutschland, Karl Krämer Verlag

Direkt von der Wohnung erschließbarer ausreichend dimensionierte Freibereiche ohne Sicht- und Wetterschutz (unten, 3,5 Punkte), mit Sicht- und Wetterschutz (oben, 5 Punkte) sowie völlig Uneinsehbarkeit, mit Sicht- und Wetterschutz (mitte, Bonuspunkt, 6 Punkte).

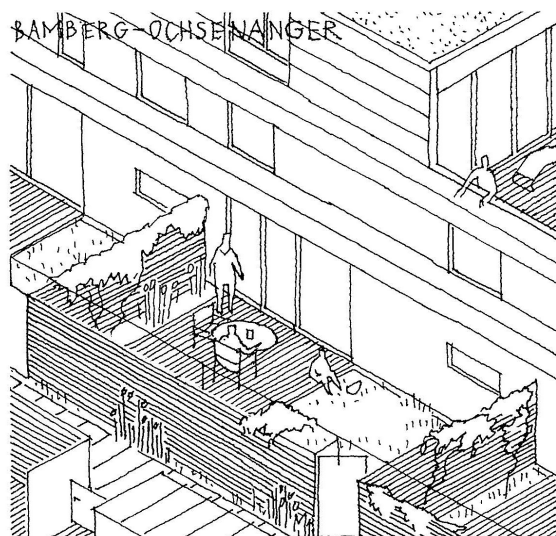
Quelle: Wohnmodelle Bayern, Callway Verlag



Die mit ihren Wohnseiten teils nach Süden, teils nach Westen orientierten zweigeschossigen Reihenhauszeilen in München (Seite 78) halten, wie auf Seite 93 dargestellt, untereinander einen Mindestabstand von $2 H$, also 12,40 m. Der Garten ist dann noch 7,60 m tief und vor der Terrasse bleibt nur noch ein Abstand von 5,00 m bis zur Grundstücksgrenze. Der Schutz der Terrasse reicht nur aus, wenn die in den Plänen ausgewiesene Hecke an der Grundstücksgrenze mindestens 1,80 m hoch wachsen darf. Seitlich ist dagegen der Sichtschutz durch die weit in den Garten ragenden Geräteschuppen ausgezeichnet und die Pergola entlang der Hausfront reduziert die Einblicke aus den Obergeschossen der Nachbarhäuser. Im Sommer wirken die Dachvorsprünge und durchlaufenden Pergolen bei hohem Sonnenstand als Sonnenschutz.



Die Situation der zweigeschossigen Reihenhäuser in Erlangen (Seite 65) ähnelt der in München. Hier bleiben bei einem Gebäudeabstand von $2 H$ noch 8,70 m als Gartenanteil der Häuser und 5,40 m zwischen Terrasse und Grenze. Dieser Abstand ist jedoch nebensächlich, denn eine 1,80 m hohe Holzwand mit einer zusätzlichen Rankhilfe schützt hier das ganze Jahr über die Privatsphäre. Auch Einblicke von den Seiten werden mit einer haushoch vorspringenden Wand, die mit der Terrasse und dem darüber angeordneten überdachten Balkon verbunden ist, abgeblockt. Anstelle einer Pergola übernimmt hier ein schmaler, durchlaufender Balkon den sommerlichen Sonnenschutz.



Die zwei- und dreigeschossigen Reihenhäuser der Siedlung Bamberg – Ochsenanger (Seite 50) haben mit nur 10,50 m, was $1,2 H$ entspricht, von allen Beispielen den geringsten Gebäudeabstand. Ein durch Holzwände geschützter Vorhof mit Kellerersatzraum, ein Wohnweg und ein ebenfalls umschlossener Gartenhof füllen die Distanz. Die parallelen nord-süd-gerichteten Zeilen erlauben um die Mittagszeit eine volle Besonnung dieser Zone. Während die Obergeschosse nur sparsam befenstert sind, öffnen sich die Wohnräume im Erdgeschoss zum Garten- und zum Vorhof. Die dreigeschossigen Häuser erhielten im zweiten Obergeschoss zusätzlich eine nicht einsehbare Dachterrasse.

Beispielbewertungen

- 160 *“e3”, Esmarchstraße 3, Berlin, Kaden-Klingbeil-Architekten*
- 164 *“Dr.-Kollmann-Straße 22-24”, Deggendorf, Bert Reiszky Architekten*
- 168 *“Mayersche Gärtnerei”, Bamberg, Joseph-Stiftung, Johann Schmuck*
- 172 *Möblierschablone*

Siebengeschossiges Wohngebäude e3 in Berlin - Architekturbüro Klingbeil + Kaden

Adresse:
Esmarchstraße 3
10407 Berlin-Pankow

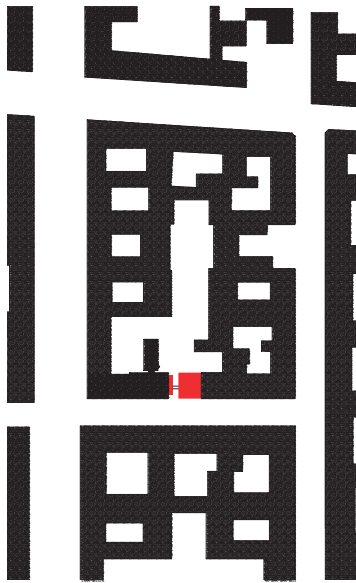


Abb. 11.7: Lageplan o. M.,
Grafik: Büro Klingbeil + Kaden



Abb. 11.8: Straßenfassade, Bild: Büro Klingbeil + Kaden

Kennwerte Haus:

Baujahr: 2008
Bauartklasse (IWU): J
GRZ: 0,53
WE/ Haus: 7
Außenanlage: Gartenhof
Anzahl Pkw-Stellplätze: 0
Primärenergiebedarf: 28 kWh/m²a
Wärmeerzeuger: Fernwärme

Kennwerte Wohnung:

Anzahl Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 125 m²
Raumhöhe: 2,78 m
Lage: 1. OG
Barrierefreiheit: ja
Kaufpreis: ca. 2400 EUR/m²

In Berlin wurde 2008 das erste siebengeschossige Wohngebäude in Holzbauweise im innerstädtischen Kontext in Europa fertiggestellt. Es besetzt eine Baulücke in der Esmarchstraße in Pankow.

Über dem Architekturbüro im Erdgeschoss befinden sich sieben Wohneinheiten. Durch die Ausbildung der Fassade und der beiden Medienschächte als Tragwerk konnten alle Innenwände als Leichtbaukonstruktionen ausgebildet werden. So konnte jeder Grundriss an die individuellen Bedürfnisse der Bewohner angepasst werden. Große Fensteröffnungen sorgen für hohe solare Gewinne. Die geschlossenen Massivholzwände leisten die Aussteifung des Gebäudes. Die kurze Bauzeit konnte durch einen hohen Grad an industrieller Vorfertigung der Wand- und Deckenelemente erzielt werden. Der Primärenergieaufwand des Wohnhauses liegt durch den vornehmlichen Einsatz von Holz bei ca. 30% einer traditionellen Massivhauskonstruktion. Auf Standortebene schneidet das Gebäude sehr gut ab, die meisten notwendigen Versorgungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im Bereich Prozess erzielt das Projekt hervorragende Ergebnisse, da durch die Bauherrngemeinschaft ein hohes Maß an Beteiligung schon während der Planungsphase möglich war. Einbußen auf Wohnungs- und Hausebene sind bei Aspekten, die die Flächeneffizienz betreffen, festzustellen. Dagegen weist die Wohnung besondere räumliche Qualitäten auf.

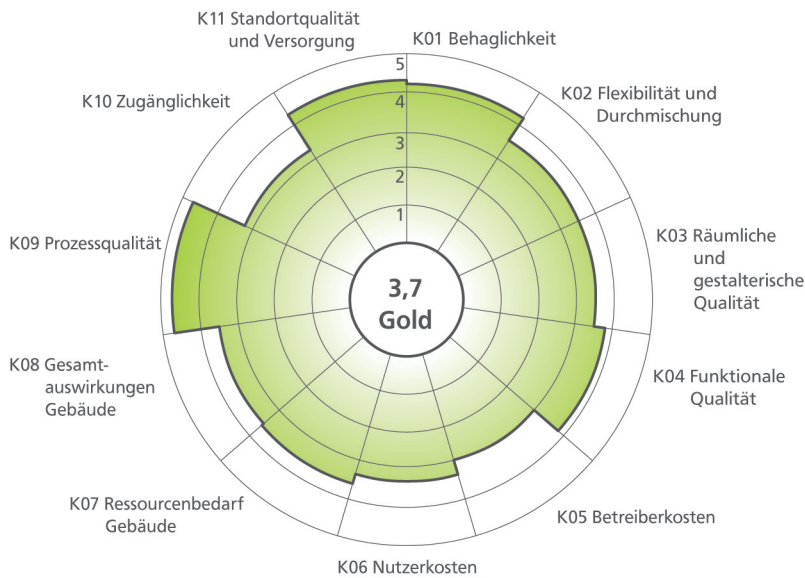


Abb. 11.9: Netzdiagramm Gesamtbewertung, Grafik: wwb

Abstellmöglichkeiten: Im EG befinden sich den Wohnungen zugeordnete Abstellräume und ein Raum für Fahrräder, Kinderwagen, u. ä.

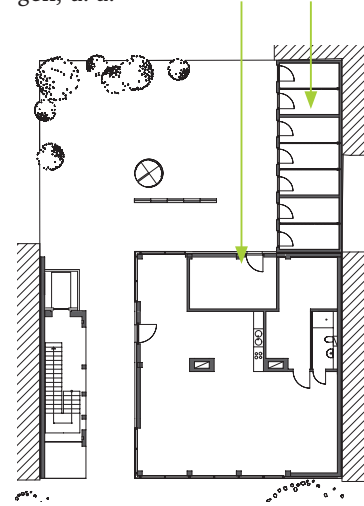


Abb. 11.11: Grundriss EG o. M., Grafik: Büro Klingbeil + Kaden

Die Lasten werden über die Fassaden und die zwei Schächte abgetragen. Die Einteilung des Grundrisses ist flexibel.

Gemeinschafts- und Individualräume weisen vielfältige Möblierungsmöglichkeiten auf.

Die lichte Raumhöhe beträgt in allen Wohnungen 2,78m.

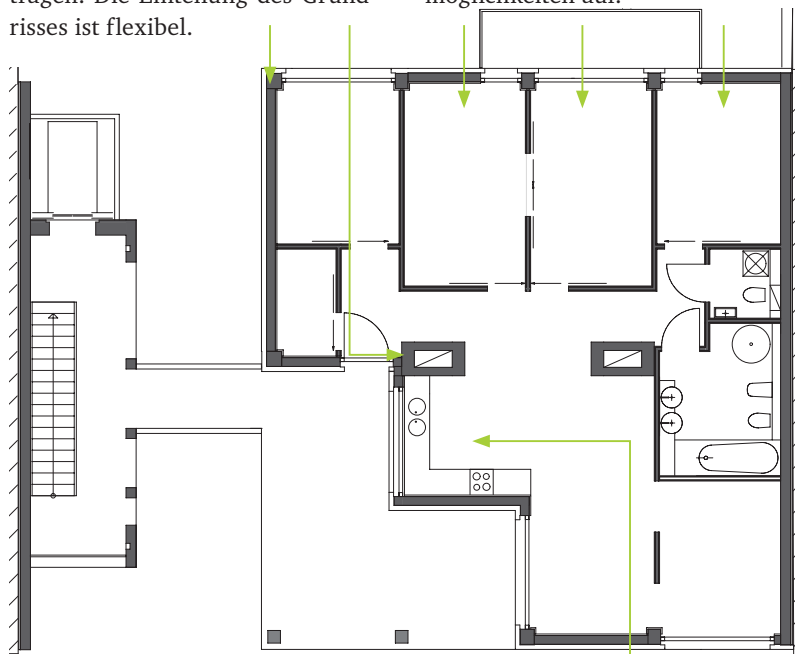


Abb. 11.10: Grundriss 1. OG o. M., Grafik: Büro Klingbeil + Kaden

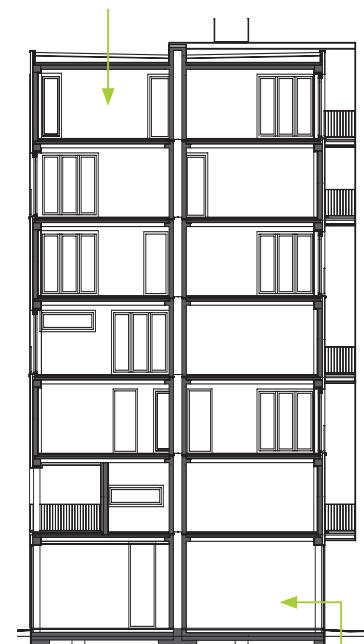


Abb. 11.12: Schnitt o. M., Grafik: Büro Klingbeil + Kaden

Natürliche Belichtung: Die Wohnung ist von drei Seiten natürlich belichtet.

Die Küche ist zum Wohnbereich geöffnet und besitzt Sichtbezug zum Freibereich.

Nutzungsmischung: Im EG befindet sich ein Architekturbüro

Nr.	Aspekte Standort	Thema	Note Aspekt	Faktor	Note gewichtet	Kommentar
11a	Einbindung Städtebaulicher Kontext	K03	3	10,6	31,8	verputzte Lochfassade, kein Bezug auf Höhen
18a	Kaltniete	K06	1,5	69	103,5	Wohnungsmarktbericht 2008: 1600-2000EUR/m ²
18b	Energiekosten	K06	5	46	230	2EUR/ m ² a
19a	Nebenkosten	K06	3	23	69	nicht ermittelbar, daher Wertung 3
19b	Mobilitätskosten	K06	4,4	46	202,4	
22d	Primärenergiebedarf Mobilität	K07	4,1	20,2	82,8	
27a	Einfluss auf Stadtdurchlüftung	K08	2	20,2	40,4	wahrscheinlich wurde das Thema nicht berücksichtigt
38a	Ortszentrum	K11	5	17,7	88,5	zahlreiche Versorgungsangebote in der Nähe
38b	Regionalzentrum	K11	5	11,8	59	laut BVG-Fahrplan 7 min zum Alexanderplatz
39a	Angebot Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)	K11	3,7	17,7	65,5	Haltestelle: 290m, sonntags drei Verbindungen/ Stunde stadtauswärts, 22min zum Hbf: 1
39b	Alternative Verkehrskonzepte	K11	2	11,8	23,6	Erdgastankstelle in 3,3km Entfernung, Entfernung zu carsharing: 15 min (Anbieter: Cambio, Danziger Str.)
39c	Anbindung PKW	K11	3	11,8	35,4	Entfernung zur A114: 5,4km
39d	Fuß- und Fahrradwegerschließung	K11	4	17,7	70,8	Anb. an Radwegenetz Greifswalder Str., Hauseingang bis dort auf Straße oder Gehweg leicht eingeschränkt
40a	Kindergärten und Grundschulen	K11	5	17,7	88,5	3 Einrichtungen in weniger als 800m Entfernung
40b	Weiterführende Schulen	K11	5	11,8	59	
40c	Universitäten, Fachhochschulen, Erwachsenenbildung	K11	5	5,9	29,5	2 Einrichtungen in weniger als 400m Entfernung
41a	Einrichtungen Sozialer Dienste	K11	4,7	17,7	83,2	Kita: Pasteurstr., Beratungsstelle: < 400m, Senioren-Tagespflege: 450m Entfernung
41b	Krankenhäuser und Ärztezentren, Tageskliniken	K11	5	5,9	29,5	2 Einrichtungen in weniger als 800m Entfernung
41c	Praktische Ärzte, Zahnärzte und Apotheken	K11	5	17,7	88,5	viele Ärzte in unmittelbarer Nähe
42a	Spielplätze	K11	5	17,7	88,5	Ecke Käthe-Niederkirchner-Str./Bötzowstr.
42b	Parkanlagen und Freiflächen	K11	4	11,8	47,2	Volkspark Friedrichshain in 420m
42c	Naherholungsflächen	K11	2	5,9	11,8	Teilaspekt 1: 1,0, Teilaspekt 2: 1,0 (Weissensee: 3,5km), Teilaspekt 3: 4,0 (Freibad: 1200m)
43a	Image des Quartiers (Status Quo)	K11	4	11,8	47,2	gepfl. Freiflächen/ Fassaden, geordnetes Parken, belebt, hoher sozialer Standard, keine sichtb. Leerstände
43b	Image des Quartiers (Perspektive)	K11	4	11,8	47,2	gutes Image kann vorauss. beibehalten werden
Wohnwert Standort			3,8	(Σ gew. Aspekte/ Gesamtgewicht Standort)		
	Aspekte Haus/ Umfeld					
1b	Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten	K01	4,5	17,2	77,4	erhöhter Schallschutz erfüllt, Abwertung um 0,5 wg. Schiebetüren und Oberlichtbändern in den Räumen
2b	Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen	K01	5	8,6	43	Leuchtstoffröhren, mit Taster, zeitgeschaltet
3b	Thermischer Komfort Winter	K01	5	25,8	129	ca. 29 kWh/m ² a, Wärmeschutzverglasung (U-Wert < 1,2), Flächenheizung
5a	Sicherheit Außenraum	K01	5	8,6	43	Erschließung gut einsehbar/ nat. belichtet, > 90% schattenfrei ausgeleuchtet, geringe Lichtstreuung, Einschaltung helligkeitsgerecht
5b	Sicherheit Gebäude	K01	3	8,6	25,8	Erschließung gut einsehbar und beleuchtet, Einbruchschutz bei Fenstern und Türen, Türspione
6c	Räumliche Flexibilität Haus	K02	2	29,2	58,4	m 2.OG kann das Studio vergrößert werden
7a	Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage)	K02	1	43,8	43,8	
7b	Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage)	K02	5	29,2	146	im EG Architekturbüro
9a	Abgestufte Öffentlichkeitsgrade	K03	3	5,3	15,9	Außenraum gegliedert, allerdings kompakt, so dass die Abstufung und Gliederung eher gering ist
9b	Gestaltung Zugangsbereich Haus	K03	4,5	10,6	47,7	
10a	Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück	K03	1	5,3	5,3	nicht vorhanden
10b	Gemeinschaftliche Freibereiche	K03	2	10,6	21,2	
11b	Gestaltqualität	K03	4	10,6	42,4	10 Punkte/ 10 Punkte/ 5 Punkte/ 5 Punkte
11c	Schattenwurf	K03	1	5,3	5,3	
12b	Ausstattungsqualität TGA	K04	4	8,6	34,4	Fernwärme, zentrale Lüftung mit WRG, Einzelraumregelung, Sonnenschutz manuell steuerbar
13c	Gemeinschaftliche Abstellflächen	K04	3	17,2	51,6	beheizt im EG
14b	Zustand des Hauses	K04	5	17,2	86	Baufertigstellung und Erstbezug Mai 2008
20a	Revitalisierung bestehender Gebäudesubstanz	K07	3	10,1	30,3	
20b	Nachhaltiger Umgang mit Baumaterial	K07	3	10,1	30,3	
21a	Dauerhaftigkeit von Bauteilen	K07	4	10,1	40,4	
21b	Schichtentrennung und Recyclingfähigkeit	K07	3	10,1	30,3	
22a	Energiebedarf Raumtemperierung	K07	5	30,3	151,5	keine Kühlung
22b	Energiebedarf Haushaltsstrom	K07	3,5	20,2	70,7	Leuchtstoffröhren im Außen- und Treppenraum, niedriger Energieverbrauch zu erwarten
22c	Ertrag erneuerbarer Energien am Gebäude	K07	4	20,2	80,8	Fernwärme
23a	Flächeneffizienz Bebauung	K07	1,5	20,2	30,3	NF/ BGF: 0,7, Σ WF/ Σ PHH: 25,79, Ø PHH: 4,43

24a	Herstellen von Wasserkreisläufen	K07	3	10,1	30,3	Gründach, nicht versiegelte Flächen im Gartenhof
24b	Minderung des Wasserverbrauchs	K07	4	20,2	80,8	kein Hauswirtschaftsraum, Aufwertung um 1 Punkt
25a	Risiko für lokale Umwelt - Technik	K08	3	40,4	121,2	Fernwärme
25b	Risiko für lokale Umwelt - Baustoffe im Außenraum	K08	3	40,4	121,2	nicht ermittelbar, mit 3 bewertet
26a	Kompostierung	K08	4	20,2	80,8	grüne Tonne, Verwertung in Zukunft zu Biogas
28a	Externe Kosten	K08	5	40,4	202	
35a	Öffentliche Nutzbarkeit und Durchwegung	K10	2	22,6	45,2	gemeinschaftl. Freibereiche nicht öffentlich zugänglich, Aufwertung wegen Parzellenstruktur
35b	Integration von Verkehr und Wegen ins Umfeld	K10	4	11,3	45,2	keine Sackgassen, Erschließungsflächen nicht öffentlich zugänglich, kleinmaßstäbliche Parzellenstruktur mit nicht öffentlich zugänglichen Hinterhöfen
36a	Parkkapazität und Erreichbarkeit	K10	1	22,6	22,6	katastrophale Parksituation.
36b	Qualität des ruhenden Verkehrs	K10	1	11,3	11,3	Eher unübersichtlich, evtl. Gefahr für Fußgänger
36c	Fahrradstellplätze	K10	5	22,6	113	Raum 25 qm, ebenerdig, > 10m vom Eingang entfernt
37a	Barrierefreiheit	K10	4	22,6	90,4	bedingt rollstuhlgerecht/schwellenlos, Abwertung um 1 wg. Duschassen/ Austritt auf Balkon
37b	Altersgerechte Ausstattung	K10	4	33,9	135,6	

Wohnwert Haus/Umfeld	3,4	(Σ gew. Aspekte / Gesamtgewicht Haus/Umfeld)
-----------------------------	------------	--

Aspekte Wohnung						
1a	Schallschutzanforderungen Wohnung u.akustische Zonierung	K01	3,5	8,6	30,1	1 Schlafräum an WC, Trittschalldämmung/ erhöhter Schallschutz, alle Fassaden zu verkehrsber. Bereichen
2a	Natürliche Belichtung Wohnung	K01	3,5	25,8	90,3	Zweiseitig, hohe Fenster, Verschattung durch Nachbarbebauung mit hellen Fassaden
3a	Thermischer Komfort Sommer	K01	3,5	17,2	60,2	Verschattung außen, manuell, Lüftung mit WRG
4a	Schadstoffe in Materialien, Gering emittierende Materialien	K01	4	25,8	103,2	Parkett nicht zertifiziert, Wand teilw. mit Lehmfarben
4b	Kontrollierte Frischluftzufuhr	K01	5	8,6	43	Lüftungsanlage mit WRG, Feuchtigkeitssteuerung
6a	Umnutzungsfähigkeit	K02	5	14,6	73	40 Punkte
6b	Räumliche Flexibilität Wohnung	K02	3,2	43,8	140,2	
6d	Möblierbarkeit Ess- und Wohnbereich	K02	5	43,8	219	
6e	Möblierbarkeit der Individualbereiche	K02	5	29,2	146	
8a	Einsehbarkeit	K03	5	10,6	53	keine Schlafräume zur Straße
8b	Blickbezüge in den Außenraum/Ausblick	K03	3,5	10,6	37,1	3 Richtungen/ bodentief mit Gebäude
8c	Räumliche Anbindung Küche	K03	5	10,6	53	offene Küche
8d	Verbindung Wohnung und Freibereich	K03	4	10,6	42,4	außen, Fenster mit Blick auf Terrasse
8e	Qualität Int. Eingangs- und Erschließungsbereich	K03	2	5,3	10,6	Abstellkammer im Eingangsbereich
8f	Privater Freiraum	K03	4	15,9	63,6	Gemeinschaftliche Terrasse zur Hälfte angerechnet
9c	Anordnung der Hauptbereiche in der Wohnung	K03	3	10,6	31,8	Räumlich differenziert, Beeinträchtigungen
12a	Anschlüsse für Medien	K04	2	8,6	17,2	ein Anschluss
12c	Bad mit Tageslicht	K04	3	17,2	51,6	innenliegendes Bad mit Oberlicht
12d	Ausstattungsqualität Sanitär	K04	4	25,8	103,2	
13a	Private Abstellräume	K04	1,5	17,2	25,8	
13b	Stellflächen	K04	5	17,2	86	
14a	Zustand der Wohnung	K04	5	17,2	86	

Wohnwert Wohnung	4	(Σ gewichtete Aspekte/ Gesamtgewicht Wohnung)
-------------------------	----------	---

Aspekte Prozess						
30a	Einweisung und Informationen	K09				leer, da Eigentumswohnungen
30b	Quartiersmanagement	K09	4	12,4	49,6	
30c	Service-/ Beratungs-/ mobile Dienstleistungsangeb.	K09				leer, da Eigentumswohnungen
30d	Servicequalität	K09				leer, da Eigentumswohnungen
31a	Kooperationen mit Verkehrsbetrieben	K09				leer, da Eigentumswohnungen
31b	Kooperationen mit lokalen Einrichtungen	K09				leer, da Eigentumswohnungen
32a	Selbstverwaltung	K09	5	12,4	62	
32b	Möglichkeiten zur Aneignung	K09	5	24,8	124	

Wohnwert Prozess	4,7	(Σ gewichtete Aspekte/ Gesamtgewicht Prozess)
-------------------------	------------	---

Wohnwert Wohnung + Haus/Umfeld	3,6	(Σ gewichtete Aspekte (W+H/U) / Gesamtgewicht (W+H/U))
Wohnwert Wohnung + Haus/Umfeld + Standort	3,7	(Σ gewichtete Aspekte (W+H/U+S) / Gesamtgewicht (W+H/U+S))
Wohnwert Wohnung + Haus/Umfeld + Standort + Prozess	3,7	(Σ gewichtete Aspekte (W+H/U+S+P) / Gesamtgewicht (W+H/U+S+P))

Aufstockung und Sanierung eines Mietshauses in Deggendorf - Architekturbüro Reiszky

Adresse:
Dr.-Kollmann-Straße 22
94469 Deggendorf

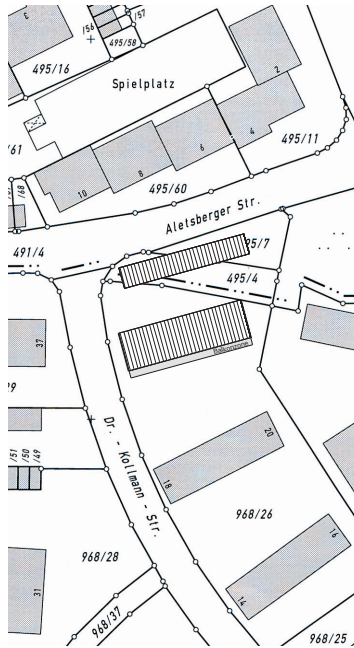


Abb. 11.1: Lageplan M 1:2000,
Grafik: Architekturbüro Reiszky



Abb. 11.2: Südfassade nach der Sanierung, Bild: Architekturbüro Reiszky

Kennwerte Haus:

Baujahr: 1965
Vollsanierung: 2005
Baualtersklasse (IWU): J
GRZ: 0,28
WE/ Haus: 14
Außenanlage: Wiese, Stellplätze
Anzahl Pkw-Stellplätze: 11
Primärenergiebedarf: 16,2 kWh/m²a
Wärmeerzeuger: Nahwärmenetz

Kennwerte Wohnung:

Anzahl Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 62 m²
Raumhöhe: 2,38 m
Lage: EG
Barrierefreiheit: nein
Nettokaltmiete: ca. 5 EUR/m²

Das dreistöckige Wohngebäude der Stadtbau GmbH in Deggendorf wurde 2005 vom Architekturbüro Reiszky im Rahmen eines Pilotprojektes saniert. Neben der Modernisierung der zwölf bestehenden 3-Zimmer-Wohnungen des Zeilenbaus von 1965 erfolgte eine Aufstockung des Gebäudes um ein Geschoss. Dort entstanden zwei zusätzliche 5-Zimmer-Wohnungen.

Die Grundrisszuschnitte blieben in den Bestandswohnungen nahezu unverändert, nur die Loggien im Süden wurden durch großzügige Balkone ersetzt. Die Einheiten im Erdgeschoss erhielten Terrassen und Zugänge zum Garten. Textile Schiebeläden können von den Bewohnern beliebig positioniert werden, um die Einsehbarkeit des Freibereiches zu regulieren.

Bei der Aufstockung kamen vorgefertigte Holzelemente zum Einsatz. Als Fassadenmaterial für das aufgestockte Geschoss und die neue Balkonzone dienen durchgefärbte Faserzementplatten.

Die Außenwände der Bestandsgeschosse erhielten Fenster mit Wärmeschutzverglasung und ein Wärmedämmverbundsystem. Die Erzeugung von Heizwärme und Warmwasser durch Einzelthermen wurde gegen einen zentralen Anschluss an das bestehende Nahwärmenetz ausgetauscht. Der Primärenergiebedarf konnte durch die genannten Maßnahmen von 290 kWh/m²a auf 16,2 kWh/m²a gesenkt werden.

Die Standortbewertung fiel besonders gut aus, alle notwendigen Einrichtungen sind schnell erreichbar. Im Haus und in den Wohnungen konnten deutliche Verbesserungen in technischen, funktionellen, konstruktiven und energetischen Belangen hergestellt werden, ohne den engen Kostenrahmen zu sprengen.

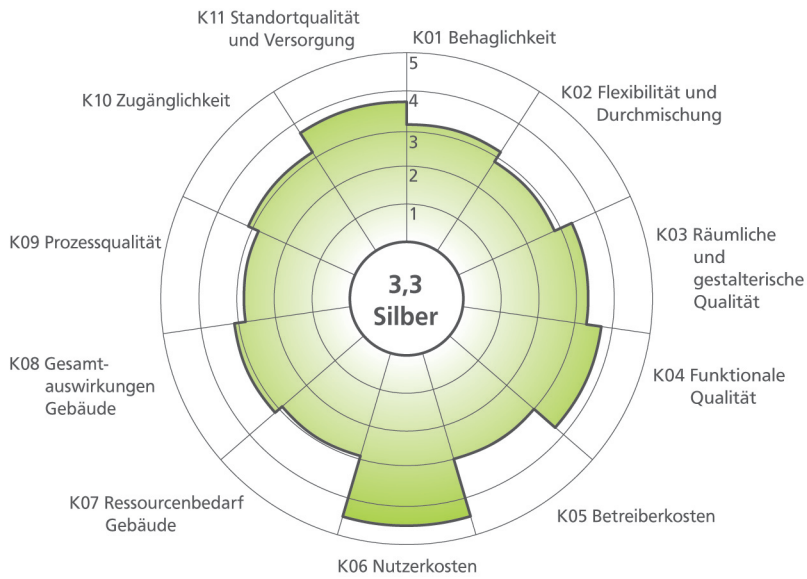


Abb. 11.3: Netzdiagramm Gesamtbewertung, Grafik: wwb

Großzügige Balkonzone in den Obergeschossen



Abb. 11.5: Balkonzone im Süden, Bild: Architekturbüro Reiszky



Abb. 11.6: Hauseingang im Norden, Bild: Architekturbüro Reiszky

Eingangsbereich und Erschließung des Hauses ist natürlich belichtet.

Bad mit Tageslicht, Flur mit Nische zur Unterbringung einer Garderobe

überdachter Eingangsbereich mit Briefkastenanlage und Sitzmöglichkeit

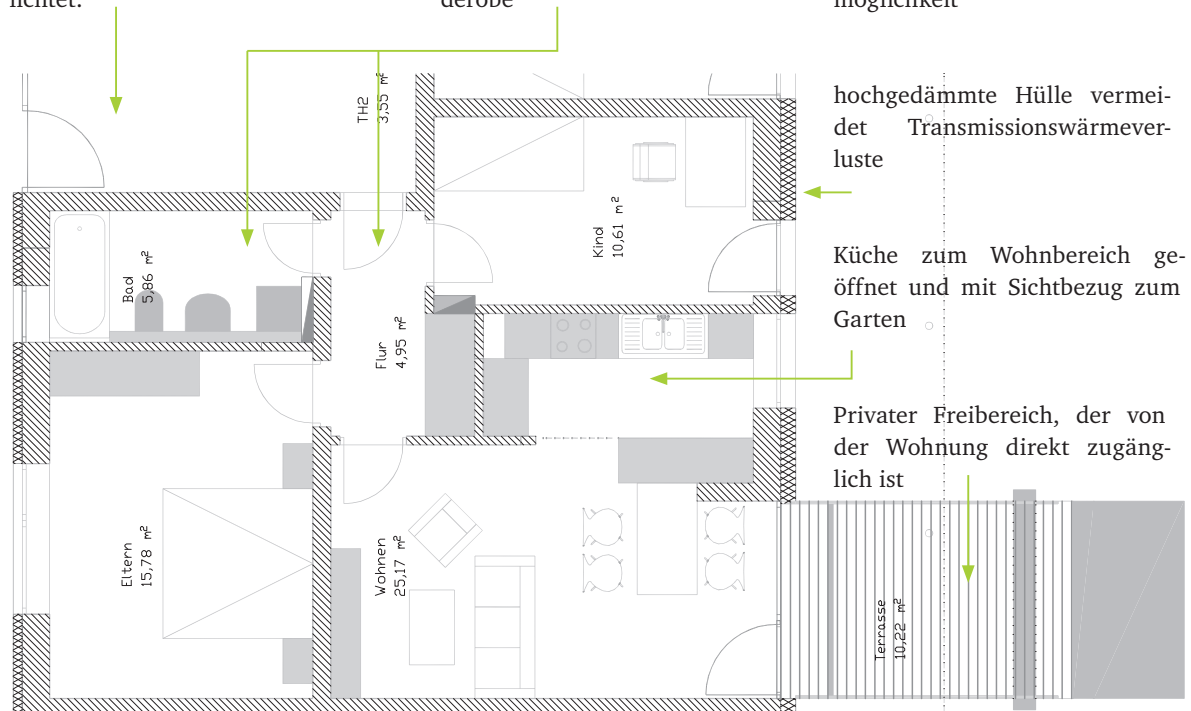


Abb. 11.4: Grundriss o. M., Grafik: Architekturbüro Reiszky

hochgedämmte Hülle vermeidet Transmissionswärmeverluste

Küche zum Wohnbereich geöffnet und mit Sichtbezug zum Garten

Privater Freibereich, der von der Wohnung direkt zugänglich ist

Nr.	Aspekte Standort	Thema	Note Aspekt	Faktor	Note gewichtet	Kommentar
11a	Einbindung Städtebaulicher Kontext	K03	4,5	10,6	47,7	städtebauliche Analyse/ Wettbewerb durchgeführt
18a	Kaltmiete	K06	5	69	345	ca. 5 EUR/m ² , Vergleichswert: 5,70EUR/m ²
18b	Energiekosten	K06	5	46	230	ca. 0,25 EUR/m ²
19a	Nebenkosten	K06	3	23	69	nicht ermittelbar, daher Wertung 3
19b	Mobilitätskosten	K06	4,1	46	188,6	
22d	Primärenergiebedarf Mobilität	K07	3,6	20,2	72,7	
27a	Einfluss auf Stadtdurchlüftung	K08	3	20,2	60,6	
38a	Ortszentrum	K11	3	17,7	53,1	Stadtfeldstr. (650m): Bäcker, Metzger, Supermarkt, Schuhmacher, Arzt, Restaurant, Arbeitsplätze
38b	Regionalzentrum	K11	4	11,8	47,2	13 min Fahrtzeit zum Oberen Stadtplatz (von Haltestelle Dr.-Kollmann-Str.)
39a	Angebot Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)	K11	3	17,7	53,1	Teilaspekt 1 : 5, Teilaspekt 2: 0, Teilaspekt 3: 4
39b	Alternative Verkehrskonzepte	K11	3	11,8	35,4	Erdgastankstelle in 2 km Entfernung
39c	Anbindung PKW	K11	5	11,8	59	Entfernung zur A92: ca. 1 km
39d	Fuß- und Fahrradwegerschließung	K11	5	17,7	88,5	gute Anbindung, ebenerdige Fahrradabstellplätze
40a	Kindergärten und Grundschulen	K11	4	17,7	70,8	2 Einrichtungen in weniger als 800 m Entfernung
40b	Weiterführende Schulen	K11	5	11,8	59	2 Einrichtungen in weniger 1200 m Entfernung
40c	Universitäten, Fachhochschulen, Erwachsenenbildung	K11	5	5,9	29,5	3 Fortbildungseinrichtung in weniger als 1200 m Entfernung
41a	Einrichtungen Sozialer Dienste	K11	1,3	17,7	23	Beratungsstelle in ca. 870 m Entfernung, 2 x betreutes Wohnen in ca. 1500 m Entfernung
41b	Krankenhäuser und Ärztezentren, Tageskliniken	K11	4	5,9	23,6	Klinikum über 3 km entfernt, Ärztezentrum in ca. 650 m Entfernung (Stadtfeldstraße)
41c	Praktische Ärztl., Zahnärzte und Apotheken	K11	4	17,7	70,8	mind. 3 Einrichtungen in max. 1200 m Entfernung
42a	Spielplätze	K11	5	17,7	88,5	Kinderspielplatz in ca. 100 m Entfernung
42b	Parkanlagen und Freiflächen	K11	5	11,8	59	
42c	Naherholungsflächen	K11	3	5,9	17,7	Radwanderweg am Grundstück, mehrere Seen in ca. 200 m Entfernung, Freibad ca. 5 km entfernt
43a	Image des Quartiers (Status Quo)	K11	2	11,8	23,6	sauber, hat problematischen Ruf, Parkplatzprobleme
43b	Image des Quartiers (Perspektive)	K11	2,5	11,8	29,5	zögerliche Veränderungen
Wohnwert Standort			4	(Σ gewichtete Aspekte / Gesamtgewicht Standort)		
	Aspekte Haus/ Umfeld					
1b	Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten	K01	3	17,2	51,6	
2b	Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen	K01	5	8,6	43	Zeitschaltung, Leuchtstoffröhren
3b	Thermischer Komfort Winter	K01	4,3	25,8	110,9	U-Wert Fenster: 1,1, Heizkörper unter Fenstern
5a	Sicherheit Außenraum	K01	5	8,6	43	
5b	Sicherheit Gebäude	K01	3	8,6	25,8	
6c	Räumliche Flexibilität Haus	K02	2	29,2	58,4	Dachwohnungen lassen sich teilen, aus 2 mach 4
7a	Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage)	K02	3	43,8	131,4	3- und 4-Zimmer-Wohnungen
7b	Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage)	K02	1	29,2	29,2	
9a	Abgestufte Öffentlichkeitsgrade	K03	3	5,3	15,9	private Mietergärten evtl. in der 2.Phase
9b	Gestaltung Zugangsbereich Haus	K03	2	10,6	21,2	0,2m ² / Person
10a	Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück	K03	1	5,3	5,3	
10b	Gemeinschaftliche Freibereiche	K03	3	10,6	31,8	Rasenflächen/ Sport- und Spielplatz vorhanden, Vorhof und Carport gut nutzbar (Mieterfest)
11b	Gestaltqualität	K03	5	10,6	53	
11c	Schattenwurf	K03	4	5,3	21,2	
12b	Ausstattungsqualität TGA	K04	3,5	8,6	30,1	Heizung zentral, Einzelraumregelung: 5, Lüftung nicht vorhanden, Sonnenschutz manuell: 2
13c	Gemeinschaftliche Abstellflächen	K04	1,5	17,2	25,8	10m ² Fahrradraum im Keller
14b	Zustand des Hauses	K04	5	17,2	86	
20a	Revitalisierung bestehender Gebäudesubstanz	K07	5	10,1	50,5	
20b	Nachhaltiger Umgang mit Baumaterial	K07	3,8	10,1	38,4	Neubau aus nachwachsenden, nicht zertifizierten Baustoffen, Dämmung Altbau: Styropor, nicht zertifiziertes Buchenparkett, sonst normaler Innenausbau
21a	Dauerhaftigkeit von Bauteilen	K07	4	10,1	40,4	Faserzementplatten und Dämmputz, Dachüberstand im Süden, Linoleum und Buchenparkett
21b	Schichtentrennung und Recyclingfähigkeit	K07	2,5	10,1	25,3	WDVS und Holzbau mit Faserzementplatten
22a	Energiebedarf Raumtemperierung	K07	3	30,3	90,9	keine Informationen über Art der Kühlung
22b	Energiebedarf Haushaltsstrom	K07	3	20,2	60,6	Beleuchtung innen Leuchtstoffröhren, außen Bewegungsmelder, keine Waschmaschine
22c	Ertrag erneuerbarer Energien am Gebäude	K07	1	20,2	20,2	
23a	Flächeneffizienz Bebauung	K07	2,5	20,2	50,5	
24a	Herstellen von Wasserkreisläufen	K07	1	10,1	10,1	

24b	Minderung des Wasserverbrauchs	K07	3	20,2	60,6	nicht ermittelbar, daher 3
25a	Risiko für lokale Umwelt - Technik	K08	3	40,4	121,2	Gas-Nahwärmenetz
25b	Risiko für lokale Umwelt - Baustoffe im Außenraum	K08	2,3	40,4	92,9	außen Silikonharzfarbe, sonst keine Anforderungen
26a	Kompostierung	K08	3	20,2	60,6	Bioabfall wird zentral gesammelt
28a	Externe Kosten	K08	4	40,4	161,6	kleine Mehrfamilienhäuser im suburbanen Raum
35a	Öffentliche Nutzbarkeit und Durchwegung	K10	3	22,6	67,8	Sport- und Spielplatz frei zugänglich
35b	Integration von Verkehr und Wegen ins Umfeld	K10	4	11,3	45,2	gute Integration, teilweise Sackgassen vorhanden
36a	Parkkapazität und Erreichbarkeit	K10	4,5	22,6	101,7	11 für 14 Wohnungen, 2 nicht vermietet (Garage besser angenommen als Carport), Parkchaos im Quartier
36b	Qualität des ruhenden Verkehrs	K10	5	11,3	56,5	4 Anforderungen erfüllt (außer Abschließbarkeit)
36c	Fahrradstellplätze	K10	5	22,6	113	ebenerdig, ausreichend, praktisch, nah
37a	Barrierefreiheit	K10	0	22,6	0	bedingte Barrierefreiheit innerhalb der Wohnungen (aber Hochparterre ohne Lift)
37b	Altersgerechte Ausstattung	K10	2	33,9	67,8	EG-Wohnungen nachrüstbar über Gartenzugang

Wohnwert Haus/Umfeld	3	(Σ gew. Aspekte / Gesamtgewicht Haus/ Umfeld)				
-----------------------------	----------	--	--	--	--	--

Aspekte Wohnung						
1a	Schallschutzanforderungen Wohnung u. akustische Zonierung	K01	2,3	8,6	19,8	keine Anforderungen erfüllt, Trittschalldämmung, Leitungsführung in Sanitärbereichen, eine Fassade zu ruhigem Außenbereich
2a	Natürliche Belichtung Wohnung	K01	3	25,8	77,4	Wohnung ist zweiseitig belichtet, durchschnittliche Fenstergrößen
3a	Thermischer Komfort Sommer	K01	3	17,2	51,6	manuelles Verschattungssystem im Süden, Dach gedämmt
4a	Schadstoffe in Materialien, gering emittierende Materialien	K01	2	25,8	51,6	Holzboden und Linoleum
4b	Kontrollierte Frischluftzufuhr	K01	1	8,6	8,6	Keine kontrollierte Lüftung
6a	Umnutzungsfähigkeit	K02	2	14,6	29,2	Punkt 4 teilweise, Punkt 5 komplett
6b	Räumliche Flexibilität Wohnung	K02	3	43,8	131,4	kein beweglicher Raumteiler, 2 Räume für Flächenmodul, keine nichttragenden Wände
6d	Möblierbarkeit Ess- und Wohnbereich	K02	4	43,8	175,2	
6e	Möblierbarkeit der Individualbereiche	K02	3	29,2	87,6	
8a	Einsehbarkeit	K03	3	10,6	31,8	Lochfenster, ca. 16m, kein Sichtschutz
8b	Blickbezüge in den Außenraum/Ausblick	K03	3	10,6	31,8	2 Richtungen, durchwohnen, franz. Fenster
8c	Räumliche Anbindung Küche	K03	4	10,6	42,4	Erschließung über und Verbindung zu Essbereich
8d	Verbindung Wohnung und Freibereich	K03	4,5	10,6	47,7	direkte Verbindung zwischen Terrasse und Wohnbereich, Befensterung Kochbereich, mit Ausblick
8e	Qualität Interner Eingangs- und Erschließungsbereich	K03	2	5,3	10,6	Stellfläche für Garderobe
8f	Privater Freiraum	K03	4	15,9	63,6	10m ²
9c	Anordnung der Hauptbereiche in der Wohnung	K03	1	10,6	10,6	keine räumliche Trennung und Differenzierung
12a	Anschlüsse für Medien	K04	2	8,6	17,2	Anschlüsse in einem Raum
12c	Bad mit Tageslicht	K04	5	17,2	86	Bad mit offenbarem Fenster
12d	Ausstattungsqualität Sanitär	K04	2	25,8	51,6	1 Bad mit D/WC/Bad
13a	Private Abstellräume	K04	5	17,2	86	Kellerraum: 8m ²
13b	Stellflächen	K04	4	17,2	68,8	
14a	Zustand der Wohnung	K04	5	17,2	86	

Wohnwert Wohnung	3,2	(Σ gewichtete Aspekte / Gesamtgewicht Wohnung)				
-------------------------	------------	---	--	--	--	--

Aspekte Prozess						
30a	Einweisung und Informationen	K09	1	12,4	12,4	
30b	Quartiersmanagement	K09	3	12,4	37,2	nicht feststellbar, daher 3
30c	Service-/ Beratungs-/ mobile Dienstleistungsangeb.	K09	3	24,8	74,4	nicht feststellbar, daher 3
30d	Servicequalität	K09	3	24,8	74,4	nicht feststellbar, daher 3
31a	Kooperationen mit Verkehrsbetrieben	K09	3	12,4	37,2	nicht feststellbar, daher 3
31b	Kooperationen mit lokalen Einrichtungen	K09	3	12,4	37,2	nicht feststellbar, daher 3
32a	Selbstverwaltung	K09	3	12,4	37,2	nicht feststellbar, daher 3
32b	Möglichkeiten zur Aneignung	K09	3	24,8	74,4	

Wohnwert Prozess	2,8	(Σ gewichtete Aspekte / Gesamtgewicht Prozess)				
-------------------------	------------	---	--	--	--	--

Wohnwert Wohnung + Haus/Umfeld	3,1	(Σ gewichtete Aspekte (W+H/U) / Gesamtgewicht (W+H/U))				
Wohnwert Wohnung + Haus/Umfeld + Standort	3,3	(Σ gewichtete Aspekte (W+H/U+S) / Gesamtgewicht (W+H/U+S))				
Wohnwert Wohnung + Haus/Umfeld + Standort + Prozess	3,3	(Σ gewichtete Aspekte (W+H/U+S+P) / Gesamtgewicht (W+H/U+S+P))				

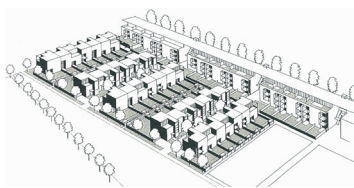


Abb. 11.13: Isometrie Mayersche Gärtnerei, Grafik: [Dittmann + Dittmann 2004]



Abb. 11.14: Lageplan o. M., Grafik: [Dittmann + Dittmann 2004]



Abb. 11.15: Freibereiche auf Tiefgarageneinfahrt, Grafik: [Dittmann + Dittmann 2004]

Adresse:

Anna-Maria-Junius-Straße 86
96047 Bamberg

Kennwerte Haus:

Baujahr: 2001
Baualtersklasse (IWU): I
GRZ: 0,36
WE/ Haus: 20
Außenanlage: Grünanlage, Spielplatz
Anzahl Pkw-Stellplätze: 62
Primärenergiebedarf: 55 kWh/m²a
Wärmeerzeuger: Fernwärme

Kennwerte Wohnung:

Anzahl Zimmer: 2
Wohnfläche: ca. 55 m²
Raumhöhe: 2,46 m
Lage: 1. OG
Barrierefreiheit: nein
Nettokaltmiete: ca. 5 EUR/m²

Viergeschossige Wohnzeile Mayersche Gärtnerei in Bamberg - Joseph Stiftung



Abb. 11.16: Südwestfassade, Bild: [Dittmann + Dittmann 2004]

2001 wurde auf dem Gelände der ehemaligen Mayerschen Gärtnerei in Bamberg ein neues Stadtquartier fertiggestellt. Zwei ca. 100 m lange vierstöckige Zeilen mit Geschosswohnungen bilden das Rückgrat für eine südwestlich anschließende kammartige Reihenhausbebauung.

Die östliche Wohnzeile wird von Nordwesten ebenerdig, über einzelne Treppenhäuser oder einen Laubengang erschlossen. Diese Differenzierung ermöglicht eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungstypen. Darunter normale Geschosswohnungen, Dachterrassenwohnungen mit offenen Grundrissen und Maisonettewohnungen. Alle Wohnungen verfügen nach Südwesten über einen privaten Garten, einen Balkon oder eine Dachterrasse.

Die untersuchte Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und wird über einen Laubengang erschlossen. Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich nach Südwesten zu einem privaten Garten auf dem Dach der Tiefgarageneinfahrt. Von der Küche ist eine Sichtverbindung zum Laubengang möglich. Ein Eingangsbereich mit Garderobe trennt das Tageslichtbad vom Wohnbereich ab. Dem Schlafzimmer ist ein großzügiger Abstellraum zugeordnet.

Die Mayersche Gärtnerei schneidet bei den Aktionsradien Standort und Prozess auf Grund des hohen Engagement des Betreibers überdurchschnittlich ab. Auf dem Aktionsradius Wohnung ergibt sich ein differenziertes Bild. Die hohe Qualität der privaten Freiräume und der internen Erschließung stehen einer eingeschränkten Umnutzungsfähigkeit und begrenzten Möblierungsmöglichkeiten der Individualbereiche gegenüber.

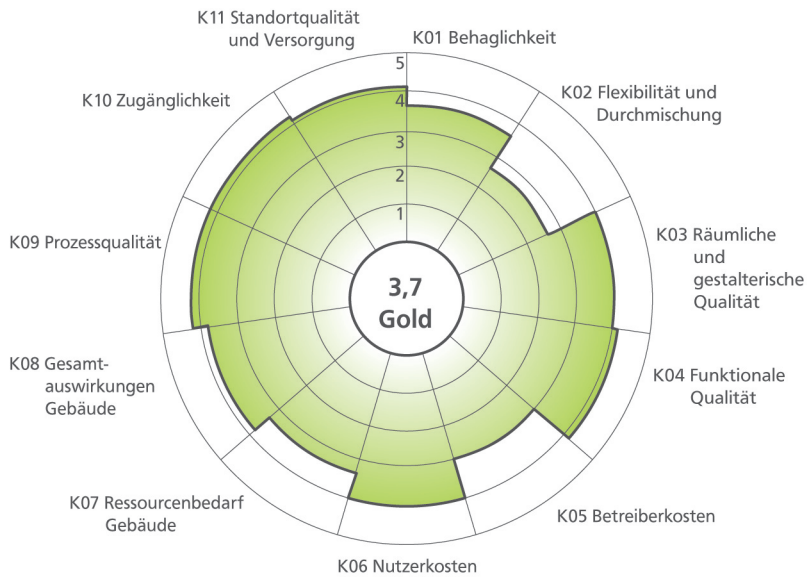


Abb. 11.17: Netzdiagramm Gesamtbewertung, Bild: wwb



Abb. 11.19: Laubengangerschließung, Bild: [Dittmann + Dittmann 2004]

Wohn- und Individualräume zur ruhigen Südwestseite und privatem Freibereich ausgerichtet

Abstellraum trennt Bad und Individualraum und reduziert so akustische Belastungen

Flur mit Garderobe trennt das Bad vom Wohnraum und bildet Windfang aus

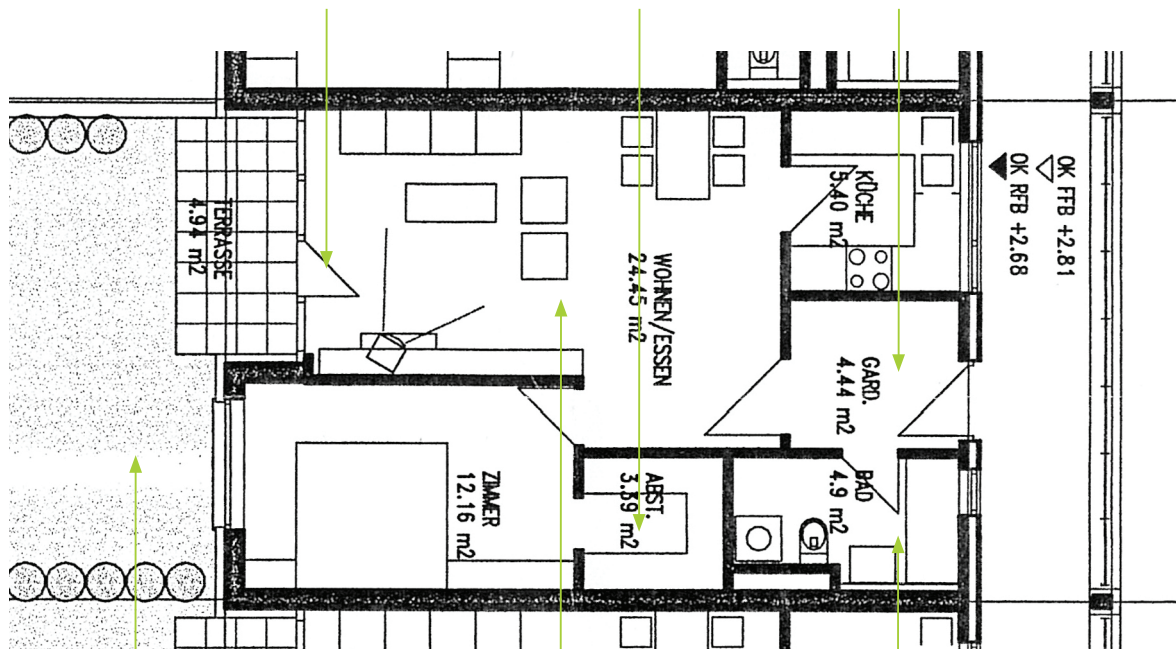


Abb. 11.18: Grundriss 1. OG o. M., Grafik: Joseph Stiftung

Großer privater Freibereich

Großzügiger Wohnbereich

Tageslichtbad

Nr.	Aspekte Standort	Thema	Note	Faktor	Note gewichtet	Kommentar	
11a	Einbindung Städtebaulicher Kontext	K03	4	10,6	42,4	städtebauliche Analyse im Wettbewerb durchgeführt	
18a	Kaltmiete	K06	4	69	276	5,04EUR, Vergleichswert: 6,33EUR (Mietspiegel)	
18b	Energiekosten	K06	4,5	46	207	ca. 0,74EUR/m ² im Monat, Referenzwert: 1,04EUR	
19a	Nebenkosten	K06	3	23	69	1,67EUR/m ² , Referenzwert: 1,74EUR/m ² im Monat	
19b	Mobilitätskosten	K06	4	46	184		
22d	Primärenergiebedarf Mobilität	K07	3,7	20,2	74,7		
27a	Einfluss auf Stadtdurchlüftung	K08	4	20,2	80,8	Main-Donaukanal als Kaltluftschneise	
38a	Ortszentrum	K11	4	17,7	70,8	Bäcker, Zeitschriften etc. in der Anlage, vollständiges Angebot am Graf-Stauffenberg-Platz (ca. 540m)	
38b	Regionalzentrum	K11	4	11,8	47,2	Regensburger Ring (ca. 400m) - Innenstadt: 11 min	
39a	Angebot Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)	K11	2,8	17,7	49,6	Teilaspekt1: 4, Teilaspekt 2: 3, Teilaspekt 3: 1,5	
39b	Alternative Verkehrskonzepte	K11	3	11,8	35,4	Erdgastankstelle 3,7km entfernt, Anna-Maria-Junius-Str./ Regensburger Ring db-Car-sharing	
39c	Anbindung PKW	K11	4	11,8	47,2		
39d	Fuß- und Fahrradwegerschließung	K11	5	17,7	88,5	Anbindung an Fuß- und Radwegenetz, Hauseingänge ebenerdig u. sicher erreichbar, gut ausgeleuchtet	
40a	Kindergärten und Grundschulen	K11	5	17,7	88,5	3 Einrichtungen weniger als 800m entfernt	
40b	Weiterführende Schulen	K11	4	11,8	47,2		
40c	Universitäten, Fachhochschulen, Erwachsenenbildung	K11	3	5,9	17,7	Uni ca. 1,1 km entfernt, mind. 2 Einrichtungen in max. 1200m Entfernung	
41a	Einrichtungen Sozialer Dienste	K11	2,3	17,7	40,7	Kinderhort am Weidendamm	
41b	Krankenhäuser und Ärztezentren, Tageskliniken	K11	3	5,9	17,7		
41c	Praktische Ärzte, Zahnärzte und Apotheken	K11	5	17,7	88,5		
42a	Spielplätze	K11	5	17,7	88,5		
42b	Parkanlagen und Freiflächen	K11	5	11,8	59	Uferareale des Main-Donau-Kanals bieten Freiflächen in Sichtweite	
42c	Naherholungsflächen	K11	4	5,9	23,6	Teilaspekt 1: 4, Teilaspekt 2: 5, Teilaspekt 3: 3	
43a	Image des Quartiers (Status Quo)	K11	4,5	11,8	53,1	Abwertung um 0,5, da Eigentum mehr als 80%	
43b	Image des Quartiers (Perspektive)	K11	5	11,8	59	sehr gutes Image, kann voraussichtlich beibehalten oder gesteigert werden	
Wohnwert Standort		4				(Σ gewichtete Aspekte / Gesamtgewicht Standort)	
Aspekte Haus/ Umfeld							
1b	Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten	K01	5	17,2	86	erhöhter Schallschutz nach DIN 4108, Beiblatt 2	
2b	Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen	K01	4,5	8,6	38,7	Abwertung, da keine Bewegungsmelder vorhanden	
3b	Thermischer Komfort Winter	K01	4	25,8	103,2	geht aus Wärmebedarfsausweis nicht hervor	
5a	Sicherheit Außenraum	K01	5	8,6	43	Erschließung gut einsehbar u. belichtet, Beleuchtung helligkeitsgerecht, geringe Lichtstreuung	
5b	Sicherheit Gebäude	K01	4	8,6	34,4		
6c	Räumliche Flexibilität Haus	K02	1	29,2	29,2	Veränderung der Wohnungsgrößen nicht vorgesehen, intern flexible Grundrisse innerhalb des Rasters.	
7a	Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage)	K02	3	43,8	131,4		
7b	Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage)	K02	2	29,2	58,4	8 Gewerbeeinheiten mit 1100qm Nutzfläche	
9a	Abgestufte Öffentlichkeitsgrade	K03	5	5,3	26,5	differenzierte Raumfolgen in Erschließung/ Nutzung, z. B. kleine Spielplätze, untersch. Beläge	
9b	Gestaltung Zugangsbereich Haus	K03	4	10,6	42,4		
10a	Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück	K03	4	5,3	21,2	Wasch-/ Trockenräume: 10P, Gemeinschaftsräume können angemietet werden: 10P	
10b	Gemeinschaftliche Freibereiche	K03	3	10,6	31,8	Wohnstraßen und Kleinkinderspielplätze	
11b	Gestaltqualität	K03	4	10,6	42,4		
11c	Schattenwurf	K03	4	5,3	21,2		
12b	Ausstattungsqualität TGA	K04	2	8,6	17,2		
13c	Gemeinschaftliche Abstellflächen	K04	5	17,2	86	2,8qm/Person	
14b	Zustand des Hauses	K04	4	17,2	68,8		
20a	Revitalisierung bestehender Gebäudesubstanz	K07	3	10,1	30,3		
20b	Nachhaltiger Umgang mit Baumaterial	K07	2,5	10,1	25,3	Stahlbeton bzw. Betonsteinwände mit WDVS	
21a	Dauerhaftigkeit von Bauteilen	K07	2,8	10,1	28,3	Konstruktiver Schutz durch großen Dachüberstand, Teile der Fassade nicht vollständig geschützt	
21b	Schichtenrennung und Recyclingfähigkeit	K07	1	10,1	10,1		
22a	Energiebedarf Raumtemperierung	K07	5	30,3	151,5		
22b	Energiebedarf Haushaltsstrom	K07	3	20,2	60,6	nicht ermittelbar, daher 3	
22c	Ertrag erneuerbarer Energien am Gebäude	K07	5	20,2	101		
23a	Flächeneffizienz Bebauung	K07	2	20,2	40,4	durchschn. PHH: 2, FH: 35,5	
24a	Herstellen von Wasserkreisläufen	K07	1	10,1	10,1		
24b	Minderung des Wasserverbrauchs	K07	3	20,2	60,6		
25a	Risiko für lokale Umwelt - Technik	K08	4	40,4	161,6		

25b	Risiko für lokale Umwelt - Baustoffe im Außenraum	K08	2,5	40,4	101	keine Kältemaschine und kein Zink- oder Kupferdach, Standard im Bestand
26a	Kompostierung	K08	3	20,2	60,6	Biotonne, teilweise natürliche Verwertung, teilweise Verbrennung
28a	Externe Kosten	K08	5	40,4	202	
35a	Öffentliche Nutzbarkeit und Durchwegung	K10	4,5	22,6	101,7	Abwertung um 0,5, da Gemeinschaftsräume nicht direkt in der Anlage
35b	Integration von Verkehr und Wegen ins Umfeld	K10	5	11,3	56,5	
36a	Parkkapazität und Erreichbarkeit	K10	5	22,6	113	Tiefgarage und öff. Stellplätze mit direkten Zugängen zu den Gebäuden.
36b	Qualität des ruhenden Verkehrs	K10	4	11,3	45,2	keine Gefährdung, übersichtlich, überdacht, gut beleuchtet
36c	Fahrradstellplätze	K10	5	22,6	113	genügend Stellplätze, abschließbar, wettergeschützt, ebenerdig, praktisch organisiert
37a	Barrierefreiheit	K10	4	22,6	90,4	
37b	Altersgerechte Ausstattung	K10	3	33,9	101,7	

Wohnwert Haus/Umfeld	3,6	(Σ gew. Aspekte / Gesamtgewicht Haus/Umfeld)
-----------------------------	------------	--

Aspekte Wohnung						
1a	Schallschutzanforderungen Wohnung u.akustische Zonierung	K01	4	8,6	34,4	alle erfüllt, Schallschutz Innenwände und Türen nicht ermittelbar, restliche Anforderungen erfüllt
2a	Natürliche Belichtung Wohnung	K01	3	25,8	77,4	Gemeinschaftsräume einseitig belichtet, lockere Bebauung
3a	Thermischer Komfort Sommer	K01	3,5	17,2	60,2	Fensterflächenanteil: 25%, Dachgeschoss konstruktiv geschützt, Verschattungssystem nach Ost/ West außer Acht gelassen, da verschwindend geringer Fensteranteil
4a	Schadstoffe in Materialien, Gering emittierende Materialien	K01	3	25,8	77,4	nicht ermittelbar, ob zertifizierte Materialien verwendet
4b	Kontrollierte Frischluftzufuhr	K01	1	8,6	8,6	
6a	Umnutzungsfähigkeit	K02	1	14,6	14,6	
6b	Räumliche Flexibilität Wohnung	K02	3	43,8	131,4	
6d	Möblierbarkeit Ess- und Wohnbereich	K02	5	43,8	219	
6e	Möblierbarkeit der Individualbereiche	K02	1	29,2	29,2	2 2-Bett
8a	Einsehbarkeit	K03	5	10,6	53	
8b	Blickbezüge in den Außenraum/Ausblick	K03	2,8	10,6	29,7	
8c	Räumliche Anbindung Küche	K03	3	10,6	31,8	
8d	Verbindung Wohnung und Freibereich	K03	4,5	10,6	47,7	
8e	Qualität Interner Eingangs- und Erschließungsbereich	K03	5	5,3	26,5	
8f	Privater Freiraum	K03	5	15,9	79,5	
9c	Anordnung der Hauptbereiche in der Wohnung	K03	3	10,6	31,8	
12a	Anschlüsse für Medien	K04	5	8,6	43	
12c	Bad mit Tageslicht	K04	5	17,2	86	
12d	Ausstattungsqualität Sanitär	K04	2	25,8	51,6	
13a	Private Abstellräume	K04	5	17,2	86	
13b	Stellflächen	K04	5	17,2	86	
14a	Zustand der Wohnung	K04	4	17,2	68,8	

Wohnwert Wohnung	3,5	(Σ gewichtete Aspekte / Gesamtgewicht Wohnung)
-------------------------	------------	--

Aspekte Prozess						
30a	Einweisung und Informationen	K09	4	12,4	49,6	
30b	Quartiersmanagement	K09	5	12,4	62	
30c	Service-/ Beratungs-/ mobile Dienstleistungsangebote	K09	4	24,8	99,2	z.B. SOPHIA
30d	Servicequalität	K09	5	24,8	124	
31a	Kooperationen mit Verkehrsbetrieben	K09	3	12,4	37,2	nicht ermittelbar, daher 3
31b	Kooperationen mit lokalen Einrichtungen	K09	3	12,4	37,2	nicht ermittelbar, daher 3
32a	Selbstverwaltung	K09	3	12,4	37,2	nicht ermittelbar, daher 3
32b	Möglichkeiten zur Aneignung	K09	5	24,8	124	

Wohnwert Prozess	4,2	(Σ gewichtete Aspekte / Gesamtgewicht Prozess)
-------------------------	------------	--

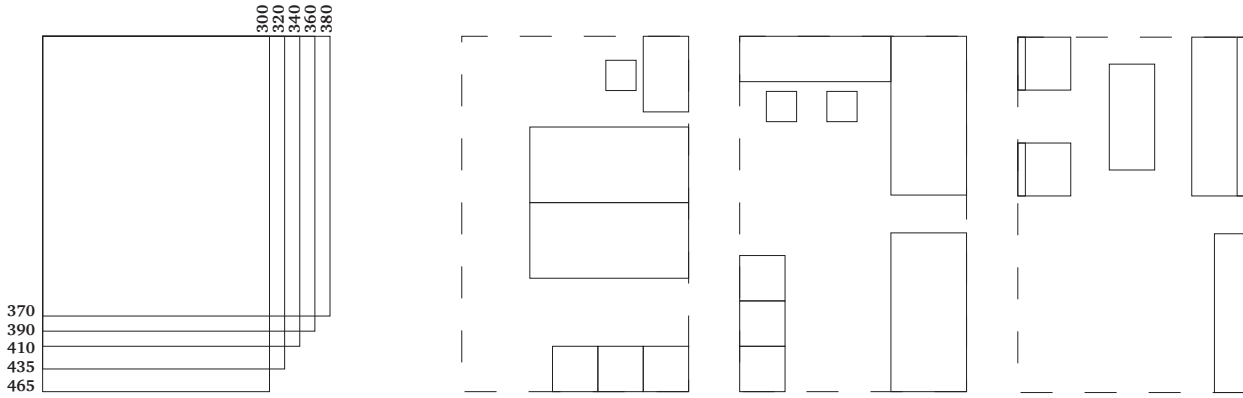
Wohnwert Wohnung + Haus/Umfeld	3,5	(Σ gewichtete Aspekte (W+H/U) / Gesamtgewicht (W+H/U))
Wohnwert Wohnung + Haus/Umfeld + Standort	3,7	(Σ gewichtete Aspekte (W+H/U+S) / Gesamtgewicht (W+H/U+S))
Wohnwert Wohnung + Haus/Umfeld + Standort + Prozess	3,7	(Σ gewichtete Aspekte (W+H/U+S+P) / Gesamtgewicht (W+H/U+S+P))

WohnwertBarometer

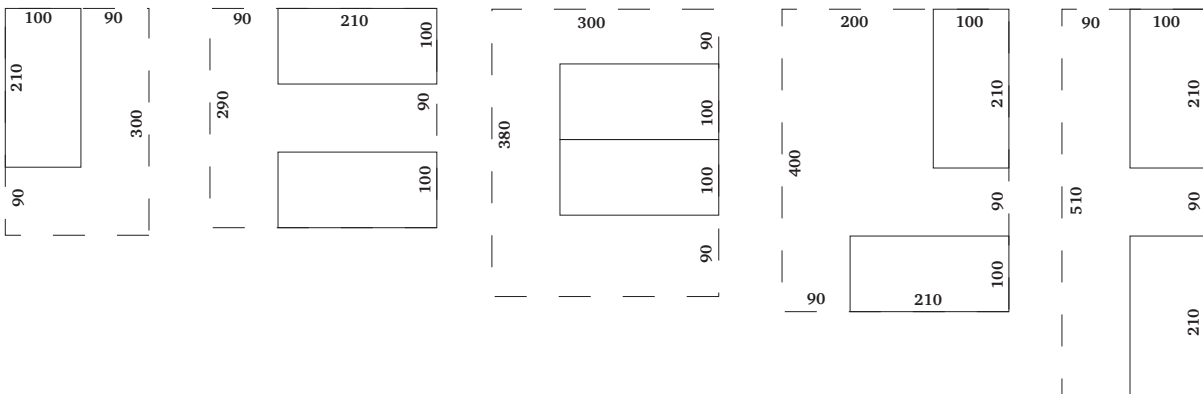
Bewertungssystem für Nachhaltige Wohnqualität

Möblierungsschablone Mst. 1:100

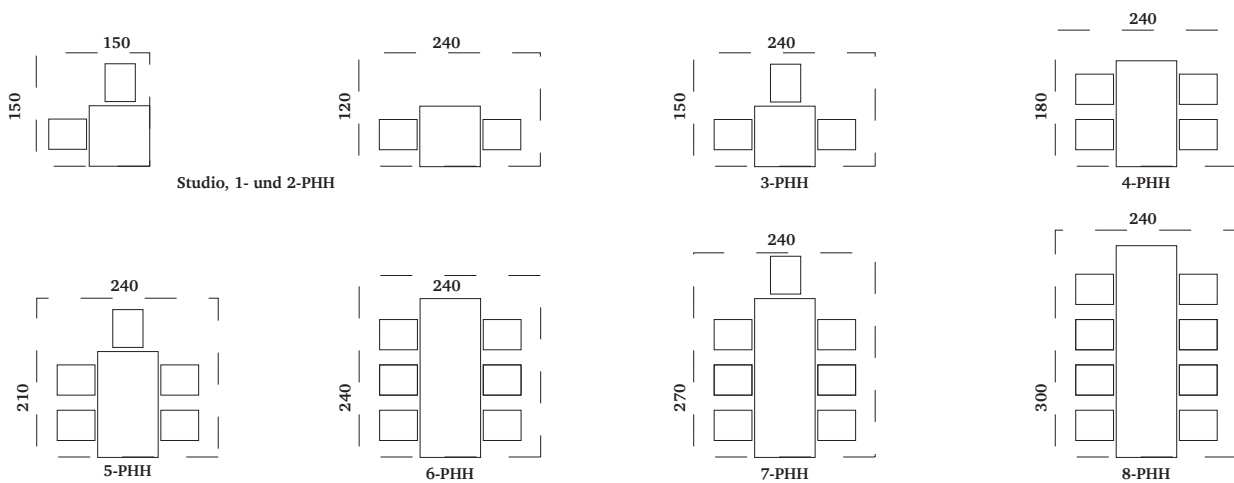
6b Räumliche Flexibilität Wohnung



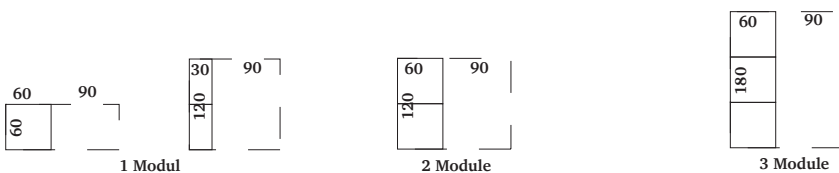
6e Möblierbarkeit der Individualbereiche



6d Möblierbarkeit Ess- und Wohnbereich



13b Stellflächen



Anhangübersicht

- s Übersicht Kriterien thematisch
- b Übersicht Kriterien nach Aktionsradius
- c Gewichtungstabelle
- d Bewertungstabellen nach Aktionsradien
- e Übersicht Testobjekte

- f Übersichtstabelle Systeme
- g Mindmaps Systeme
- h Methodensteckbriefe
- i Grundlagen Bewertung Pirelli RE

- j Bewertungshandbuch (inkl. Musterprojekte, Möblierungsschablone und Liste benötigter Unterlagen,)

Kriterienübersicht thematisch

Kürzel	Themen	Nr.	Kriterien	Nr.	Aspekte	Bestand	Planung	AR W	AR H/U	AR S	AR P		
K01	Behaglichkeit	1	Akustische Behaglichkeit	1a	Schallschutzanforderungen Wohnung u.akustische Zonierung	•		•					
				1b	Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten	•			•				
		2	Visuelle Behaglichkeit	2a	Natürliche Belichtung Wohnung	•		•					
				2b	Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen	•				•			
		3	Thermische Behaglichkeit	3a	Thermischer Komfort Sommer	•		•					
				3b	Thermischer Komfort Winter	•				•			
		4	Raumluftqualität	4a	Schadstoffe in Materialien, Gering emittierende Materialien	•		•					
				4b	Kontrollierte Frischluftzufuhr	•		•					
		5	Sicherheit	5a	Sicherheit Aussenraum	•					•		
				5b	Sicherheit Gebäude	•					•		
K02	Flexibilität und Durchmischung	6	Nutzungsflexibilität und Anpassungsfähigkeit	6a	Umnutzungsfähigkeit	•		•					
				6b	Räumliche Flexibilität Wohnung	•		•					
				6c	Räumliche Flexibilität Haus	•				•			
				6d	Möblerbarkeit Ess- und Wohnbereich	•				•			
				6e	Möblerbarkeit der Individualbereiche	•				•			
				7	Nutzungs- und Wohnungsmischung	7a	Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage)	•				•	
		7b	Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage)	•					•				
		K03	Räumliche und gestalterische Qualität	8	Räumliche Qualitäten Wohnung	8a	Einsehbarkeit	•		•			
						8b	Blickbezüge in den Außenraum/Ausblick	•		•			
						8c	Räumliche Anbindung Küche	•		•			
8d	Verbindung Wohnung und Freibereich					•		•					
9	Räumliche Zonierung und Übergänge			8e	Qualität interner Eingangs- und Erschließungsbereich	•		•					
				8f	Privater Freiraum	•		•					
9a	Räumliche Zonierung und Übergänge			9a	Abgestufte Öffentlichkeitsgrade	•				•			
				9b	Gestaltung Zugangsbereich Haus	•				•			
10	Qualität der Gemeinschaftsbereiche			9c	Anordnung der Hauptbereiche in der Wohnung	•		•					
				10a	Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück	•				•			
10b	Qualität der Gemeinschaftsbereiche	10b	Gemeinschaftliche Freibereiche	•				•					
		11a	Einbindung Städtebaulicher Kontext	•						•			
11	Außenwirkung und städtebauliche Integration	11b	Gestaltqualität	•				•					
		11c	Schattenwurf	•				•					
K04	Funktionale Qualität	12	Ausstattung	12a	Anschlüsse für Medien	•		•					
				12b	Ausstattungsqualität TGA	•				•			
				12c	Bad mit Tageslicht	•				•			
				12d	Ausstattungsqualität Sanitär	•				•			
		13	Stauraum und Abstellflächen	13a	Private Abstellräume	•		•					
				13b	Stellflächen	•		•					
		13c	Stauraum und Abstellflächen	13c	Gemeinschaftliche Abstellflächen	•				•			
				14a	Zustand der Wohnung	•		•					
		K05	Betreiberkosten und -erträge	14b	Baulicher Zustand	14b	Zustand des Hauses	•				•	
						15a	Lebenszykluskosten	•				•	
15	Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus			15b	Fluktuation	•				•			
				15c	Prozesskosten (intern)	•						•	
				15d	Facility-Management	•				•			
				15e	Dienstleistungs- und Servicekosten	•						•	
16	Mietertträge			16a	Rendite	•				•			
				16b	Leerstandsquote	•				•			
16c	Mietertträge			16c	Mietrückstände- und ausfälle	•				•			
				17a	Wirtschaftliche Bedeutung des Standortes	•						•	
17b	Portfoliomanagement	17b	Marktkompatibilität und Marktchancen	•				•					
		18a	Kalmmiete	•						•			
K06	Nutzerkosten	18	Wohnungsbezogene Kosten	18b	Energiekosten	•				•			
				19a	Nebenkosten	•					•		
		19b	Mobilitätskosten	•						•			
K07	Ressourcenbedarf Gebäude	20	Verantwortlicher Umgang mit Material und Bausubstanz	20a	Revitalisierung bestehender Gebäudesubstanz	•			•				
				20b	Nachhaltiger Umgang mit Baumaterial	•				•			
		21	Intelligente und dauerhafte Konstruktion	21a	Dauerhaftigkeit von Bauteilen	•				•			
				21b	Schichtenrennung und Recyclingfähigkeit	•				•			
		22	Gesamtenergiebedarf der Nutzung	22a	Energiebedarf Raumtemperierung	•				•			
				22b	Energiebedarf Haushaltsstrom	•				•			
				22c	Ertrag erneuerbarer Energien am Gebäude	•				•			
				22d	Primärenergiebedarf Mobilität	•						•	
		23	Standort als Ressource	23a	Flächeneffizienz Bebauung	•				•			
				23b	Möglichkeit zur Nutzung regenerativer Energien	•						•	
23c	Anliegende Medien und lokales Energieangebot			•		•				•			
23d	Immissionsarmer bzw. -geschützter Standort			•		•				•			
23e	Dichte			•		•				•			
24	Wassermanagement	24a	Herstellen von Wasserkreisläufen	•				•					
		24b	Minderung des Wasserverbrauchs	•				•					

Kürzel	Themen	Nr.	Kriterien	Nr.	Aspekte	Bestand	Planung	AR W	AR H/U	AR S	AR P			
K08	Gesamtauswirkungen Gebäude	25	Emissionen	25a	Risiko für lokale Umwelt - Technik	●			●					
				25b	Risiko für lokale Umwelt - Baustoffe im Außenraum	●			●					
				25c	Reduktion von Emissionen und Abfall auf der Baustelle		●		●					
		26	Abfallkonzept	26a	Kompostierung	●			●					
				26b	Baustellenabfall reduzieren/Abfalltrennung auf der Baustelle		●		●					
		27	Ökologische Qualität	27a	Einfluss auf Stadtdurchlüftung	●					●			
				27b	Mikroklima		●		●					
				27c	Schutz der Artenvielfalt/lokalen Ökosystems		●				●			
		28	Externe Kosten	28a	Externe Kosten	●				●				
				28b	Externe Kosten									
		29	Okobilanz	29a	Treibhauspotential		●			●				
				29b	Ozonabbaupotenzial		●			●				
				29c	Ozonbildungspotenzial		●			●				
				29d	Überdüngungspotenzial		●			●				
				29e	Versauerungspotenzial		●			●				
		K09	Prozessqualität	30	Servicequalität Betreiber	30a	Einweisung und Informationen	●					●	
						30b	Quartiersmanagement	●						●
						30c	Service-/Beratungs-/ mobile Dienstleistungsangebote	●						●
						30d	Servicequalität	●						●
				31	Kooperationen	31a	Kooperationen mit Verkehrsbetrieben	●						●
						31b	Kooperationen mit lokalen Einrichtungen	●						●
						31c	Kooperationen mit lokalen Einrichtungen	●						●
				32	Partizipation	32a	Möglichkeiten zur Aneignung	●						●
						32b	Möglichkeiten zur Aneignung	●						●
				33	Identität	32c	Mitgestaltung durch Bewohner und Anwohner		●					●
33a	Maßstäblichkeit						●					●		
33b	Bautradition						●					●		
33c	Unternehmensimage						●					●		
33d	Image des Planers						●					●		
33e	Identität und Orientierung						●					●		
34a	Integrale und Iterative Planung		●							●				
34b	Gebäudekonzept		●							●				
34c	Qualitätssicherungim Prozess		●							●				
34	Planungsprozess	34d	Gute Ausführungsqualität				●					●		
		34e	kooperative Bauverfahren				●					●		
		34f	Baumanagement		●					●				
		34g	Transportmanagement		●					●				
K10	Zugänglichkeit	35	Öffentliche Zugänglichkeit	35a	Öffentliche Nutzbarkeit und Durchwegung	●			●					
				35b	Integration von Verkehr und Wegen ins Umfeld	●			●					
		36	Parken	36a	Parkkapazität und Erreichbarkeit	●			●					
				36b	Qualität des ruhenden Verkehrs	●			●					
				36c	Fahrradstellplätze	●			●					
		37	Barrierefreiheit	37a	Barrierefreiheit	●			●					
37b	Altersgerechte Ausstattung			●			●							
K11	Standortqualität und Versorgung	38	Umfassende Versorgung	38a	Ortszentrum	●				●				
				38b	Regionalzentrum	●					●			
				38c	Angebot Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)	●					●			
		39	Verkehrsbindung und Alternative Verkehrskonzepte	39b	Alternative Verkehrskonzepte	●					●			
				39c	Anbindung PKW	●					●			
				39d	Fuß- und Fahrradwegerschließung	●					●			
				39e	Fuß- und Fahrradwegerschließung	●					●			
		40	Versorgung Schulen und Kindergärten	40a	Kindergärten und Grundschulen	●					●			
				40b	Weiterführende Schulen	●					●			
				40c	Universitäten, Fachhochschulen, Erwachsenenbildung	●					●			
41	Versorgung mit medizinischen und sozialen Einrichtungen	41a	Einrichtungen Sozialer Dienste	●					●					
		41b	Krankenhäuser und Arztzentren, Tageskliniken	●					●					
		41c	Praktische Ärzte, Zahnärzte und Apotheken	●					●					
42	Spiel-, Naherholungs- und Freiflächen	42a	Spielplätze	●					●					
		42b	Parkanlagen und Freiflächen	●					●					
		42c	Naherholungsflächen	●					●					
43	Image des Quartiers	43a	Image des Quartiers (Status Quo)	●					●					
		43b	Image des Quartiers (Perspektive)	●					●					

- Bestandteil des WWB 1.0
- Zurückgestellt
- Pilotbewertung

Kriterienübersicht nach Aktionsradien (AR)

Nr.	Aspekte	Bestand	Planung	AR
11a	Einbindung Städtebaulicher Kontext	●		AR S
17a	Wirtschaftliche Bedeutung des Standortes	●		AR S
18a	Kaltmiete	●		AR S
18b	Energiekosten	●		AR S
19a	Nebenkosten	●		AR S
19b	Mobilitätskosten	●		AR S
22d	Primärenergiebedarf Mobilität	●		AR S
23b	Möglichkeit zur Nutzung regenerativer Energien		●	AR S
23c	Anliegende Medien und lokales Energieangebot		●	AR S
23d	Immissionsarmer bzw. -geschützter Standort		●	AR S
23e	Dichte		●	AR S
27a	Einfluss auf Stadtdurchlüftung	●		AR S
27c	Schutz der Artenvielfalt/des lokalen Ökosystems		●	AR S
38a	Ortszentrum	●		AR S
38b	Regionalzentrum	●		AR S
39a	Angebot Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)	●		AR S
39b	Alternative Verkehrskonzepte	●		AR S
39c	Anbindung PKW	●		AR S
39d	Fuß- und Fahrradwegerschließung	●		AR S
40a	Kindergärten und Grundschulen	●		AR S
40b	Weiterführende Schulen	●		AR S
40c	Universitäten, Fachhochschulen, Erwachsenenbildung	●		AR S
41a	Einrichtungen Sozialer Dienste	●		AR S
41b	Krankenhäuser und Ärztezentren, Tageskliniken	●		AR S
41c	Praktische Ärzte, Zahnärzte und Apotheken	●		AR S
42a	Spielplätze	●		AR S
42b	Parkanlagen und Freiflächen	●		AR S
42c	Naherholungsflächen	●		AR S
43a	Image des Quartiers (Status Quo)	●		AR S
43b	Image des Quartiers (Perspektive)	●		AR S
1b	Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten	●		AR H/U
2b	Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen	●		AR H/U
3b	Thermischer Komfort Winter	●		AR H/U
5a	Sicherheit Außenraum	●		AR H/U
5b	Sicherheit Gebäude	●		AR H/U
6c	Räumliche Flexibilität Haus	●		AR H/U
7a	Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage)	●		AR H/U
7b	Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage)	●		AR H/U
9a	Abgestufte Öffentlichkeitsgrade	●		AR H/U
9b	Gestaltung Zugangsbereich Haus	●		AR H/U

10a	<i>Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück</i>	●	AR H/U
10b	<i>Gemeinschaftliche Freibereiche</i>	●	AR H/U
11b	<i>Gestaltqualität</i>	●	AR H/U
11c	<i>Schattenwurf</i>	●	AR H/U
12b	<i>Ausstattungsqualität TGA</i>	●	AR H/U
13c	<i>Gemeinschaftliche Abstellflächen</i>	●	AR H/U
14b	<i>Zustand des Hauses</i>	●	AR H/U
15a	<i>Lebenszykluskosten</i>	●	AR H/U
15b	<i>Fluktuation</i>	●	AR H/U
15d	<i>Facility-Management</i>	●	AR H/U
16a	<i>Rendite</i>	●	AR H/U
16b	<i>Leerstandsquote</i>	●	AR H/U
16c	<i>Mietrückstände- und ausfälle</i>	●	AR H/U
17b	<i>Marktkompatibilität und Marktchancen</i>	●	AR H/U
20a	<i>Revitalisierung bestehender Gebäudesubstanz</i>	●	AR H/U
20b	<i>Nachhaltiger Umgang mit Baumaterial</i>	●	AR H/U
21a	<i>Dauerhaftigkeit von Bauteilen</i>	●	AR H/U
21b	<i>Schichtentrennung und Recyclingfähigkeit</i>	●	AR H/U
22a	<i>Energiebedarf Raumtemperierung</i>	●	AR H/U
22b	<i>Energiebedarf Haushaltsstrom</i>	●	AR H/U
22c	<i>Ertrag erneuerbarer Energien am Gebäude</i>	●	AR H/U
23a	<i>Flächeneffizienz Bebauung</i>	●	AR H/U
24a	<i>Herstellen von Wasserkreisläufen</i>	●	AR H/U
24b	<i>Minderung des Wasserverbrauchs</i>	●	AR H/U
25a	<i>Risiko für lokale Umwelt - Technik</i>	●	AR H/U
25b	<i>Risiko für lokale Umwelt - Baustoffe im Außenraum</i>	●	AR H/U
25c	<i>Reduktion von Emmissionen und Abfall auf der Baustelle</i>		● AR H/U
26a	<i>Kompostierung</i>	●	AR H/U
26b	<i>Baustellenabfall reduzieren/Abfalltrennung auf der Baustelle</i>		● AR H/U
27b	<i>Mikroklima</i>		● AR H/U
28a	<i>Externe Kosten</i>	●	AR H/U
29a	<i>Treibhauspotential</i>		● AR H/U
29b	<i>Ozonabbaupotenzial</i>		● AR H/U
29c	<i>Ozonbildungspotenzial</i>		● AR H/U
29d	<i>Überdüngungspotenzial</i>		● AR H/U
29e	<i>Versauerungspotenzial</i>		● AR H/U
35a	<i>Öffentliche Nutzbarkeit und Durchwegung</i>	●	AR H/U
35b	<i>Integration von Verkehr und Wegen ins Umfeld</i>	●	AR H/U
36a	<i>Parkkapazität und Erreichbarkeit</i>	●	AR H/U
36b	<i>Qualität des ruhenden Verkehrs</i>	●	AR H/U
36c	<i>Fahrradstellplätze</i>	●	AR H/U
37a	<i>Barrierefreiheit</i>	●	AR H/U
37b	<i>Altersgerechte Ausstattung</i>	●	AR H/U
1a	<i>Schallschutzanforderungen Wohnung u.akustische Zonierung</i>	●	AR W
2a	<i>Natürliche Belichtung Wohnung</i>	●	AR W
3a	<i>Thermischer Komfort Sommer</i>	●	AR W
4a	<i>Schadstoffe in Materialien, Gering emittierende Materialien</i>	●	AR W

4b	Kontrollierte Frischluftzufuhr	●	AR W
6a	Umnutzungsfähigkeit	●	AR W
6b	Räumliche Flexibilität Wohnung	●	AR W
6d	Möblierbarkeit Ess- und Wohnbereich	●	AR W
6e	Möblierbarkeit der Individualbereiche	●	AR W
8a	Einsehbarkeit	●	AR W
8b	Blickbezüge in den Außenraum/Ausblick	●	AR W
8c	Räumliche Anbindung Küche	●	AR W
8d	Verbindung Wohnung und Freibereich	●	AR W
8e	Qualität Interner Eingangs- und Erschließungsbereich	●	AR W
8f	Privater Freiraum	●	AR W
9c	Anordnung der Hauptbereiche in der Wohnung	●	AR W
12a	Anschlüsse für Medien	●	AR W
12c	Bad mit Tageslicht	●	AR W
12d	Ausstattungsqualität Sanitär	●	AR W
13a	Private Abstellräume	●	AR W
13b	Stellflächen	●	AR W
14a	Zustand der Wohnung	●	AR W
15c	Prozesskosten (intern)	●	AR P
15e	Dienstleistungs- und Servicekosten	●	AR P
30a	Einweisung und Informationen	●	AR P
30b	Quartiersmanagement	●	AR P
30c	Service-/Beratungs-/mobile Dienstleistungsangebote	●	AR P
30d	Servicequalität	●	AR P
31a	Kooperationen mit Verkehrsbetrieben	●	AR P
31b	Kooperationen mit lokalen Einrichtungen	●	AR P
32a	Selbstverwaltung	●	AR P
32b	Möglichkeiten zur Aneignung	●	AR P
32c	Mitgestaltung durch Bewohner und Anwohner	●	AR P
33a	Maßstäblichkeit	●	AR P
33b	Bautradition	●	AR P
33c	Unternehmensimage	●	AR P
33d	Image des Planers	●	AR P
33e	Identität und Orientierung	●	AR P
34a	Integrale und Iterative Planung	●	AR P
34b	Gebäudekonzept	●	AR P
34c	Qualitätssicherung (Architekturwettbewerb, Monitoring, Bauaufsicht;Endabnahme)	●	AR P
34d	Gute Ausführungsqualität	●	AR P
34e	kooperative Bauverfahren	●	AR P
34f	Baumanagement	●	AR P
34g	Transportmanagement	●	AR P

Kürzel	Themen	Note Thema (Beispiel)	Fremdgewicht Thema (passiveVernetzung)	Eigen-gewicht Thema	Mittelwert	Gewich-tungs-punkte Thema	Nr.	Kriterien	Note Kriterium (Beispiel)	Nr.	Aspekte	Note Aspekt	Durchschnitt G-Punkte Aspekte pro Thema	Summe G-Punkte Aspekte pro Thema	Eigen-gewicht (Bezug alle Aspekte)	Eigen-gewicht (Bezug Kriterium)	Durchschnitts-punkte Eigen-gewicht Aspekt pro Thema	Gewich-tungs-faktor Aspekt	Note Aspekt gewichtet (Beispiel)	Bestand	Planung			
K01	Behaglichkeit	3,2	7,9%	9,2%	8,6%	86	1	Akustische Behaglichkeit	3,7	1a	Schallschutzanforderungen Wohnung u. akustische Zonierung	5	1,8	18	1	ok	8,6	8,6	43	●				
							1b	Schallschutzanforderungen zwischen Wohneinheiten	3	2	ok	8,6			17,2	51,6	●							
							2	Visuelle Behaglichkeit	3,3	2a	Natürliche Belichtung Wohnung	4			3	ok	8,6	25,8	103,2	●				
							2b	Belichtung und Beleuchtung Erschließungsflächen	1	1	ok	8,6			8,6	8,6	●							
							3	Thermische Behaglichkeit	2,6	3a	Thermischer Komfort Sommer	2			2	ok	8,6	17,2	34,4	●				
3b	Thermischer Komfort Winter	3	3	ok	8,6	25,8	77,4	●																
4	Raumluftqualität	3,3	4a	Schadstoffe in Materialien, Gering emittierende Materialien	4	3	ok	8,6	25,8	103,2	●													
4b	Kontrollierte Frischluftzufuhr	1	1	ok	8,6	8,6	8,6	●																
5	Sicherheit	3	5a	Sicherheit Außenraum	3	1	ok	8,6	8,6	25,8	●													
5b	Sicherheit Gebäude	3	1	ok	8,6	8,6	25,8	●																
K02	Flexibilität und Durchmischung	2,9	8,6%	11,8%	10,2%	102	6	Nutzungsflexibilität und Anpassungsfähigkeit	3,3	6a	Umnutzungsfähigkeit	2	2,3	16	1	ok	14,6	14,6	29,2	●				
										6b	Räumliche Flexibilität Wohnung	3			3	ok	14,6	43,8	131,4	●				
										6c	Räumliche Flexibilität Haus	4			2	ok	14,6	29,2	116,8	●				
										6d	Möblierbarkeit Ess- und Wohnbereich	5			3	ok	14,6	43,8	219	●				
										6e	Möblierbarkeit der Individualbereiche	1			2	ok	14,6	29,2	29,2	●				
										7	Nutzungs- und Wohnungsmischung	2,4			7a	Wohnungsangebot (Gebäude/Anlage)	2	3	ok	14,6	43,8	87,6	●	
							7b	Nutzungsmischung (Gebäude/Anlage)	3	2	ok	14,6			29,2	87,6	●							
K03	Räumliche und gestalterische Qualität	3,2	5,6%	9,2%	7,4%	74	8	Räumliche Qualitäten Wohnung	3,5	8a	Einschbarkeit	1	1,8	25	2	ok	5,3	10,6	10,6	●				
										8b	Blickbezüge in den Außenraum/Ausblick	3			2	ok	5,3	10,6	31,8	●				
										8c	Räumliche Anbindung Küche	4			2	ok	5,3	10,6	42,4	●				
										8d	Verbindung Wohnung und Freibereich	5			2	ok	5,3	10,6	53	●				
										8e	Qualität interner Eingangs- und Erschließungsbereich	4			1	ok	5,3	5,3	21,2	●				
										8f	Privater Freiraum	4			3	ok	5,3	15,9	63,6	●				
							9	Räumliche Zonierung und Übergänge	3	9a	Abgestufte Öffentlichkeitsgrade	3			1	ok	5,3	5,3	15,9	●				
							9b	Gestaltung Zugangsbereich Haus	4	2	ok	5,3			10,6	42,4	●							
							9c	Anordnung der Hauptbereiche in der Wohnung	2	2	ok	5,3			10,6	21,2	●							
							10	Qualität der Gemeinschaftsbereiche	3,7	10a	Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück	3			1	ok	5,3	5,3	15,9	●				
							10b	Gemeinschaftliche Freibereiche	4	2	ok	5,3			10,6	42,4	●							
K04	Funktionale Qualität	3,4	5,6%	9,7%	7,7%	77	12	Ausstattung	2,7	12a	Anschlüsse für Medien	3	1,9	17	1	ok	8,6	8,6	25,8	●				
										12b	Ausstattungsqualität TGA	3			1	ok	8,6	8,6	25,8	●				
										12c	Bad mit Tageslicht	2			2	ok	8,6	17,2	34,4	●				
										12d	Ausstattungsqualität Sanitär	3			3	ok	8,6	25,8	77,4	●				
										13	Stauraum und Abstellflächen	4			13a	Private Abstellräume	4	2	ok	8,6	17,2	68,8	●	
13b	Stellflächen	4	2	ok	8,6	17,2	68,8	●																
13c	Gemeinschaftliche Abstellflächen	4	2	ok	8,6	17,2	68,8	●																
14	Baulicher Zustand	3,5	14a	Zustand der Wohnung	4	2	ok	8,6	17,2	68,8	●													
14b	Zustand des Hauses	3	2	ok	8,6	17,2	51,6	●																
K05	Betreiberkosten und -erträge	3	10,5%	5,1%	7,8%	78	15	Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus	4,2	15a	Lebenszykluskosten	5	1,0	10	1		7,8	7,8	39	●				
										15b	Fluktuation	5			1		7,8	7,8	39	●				
										15c	Prozesskosten (intern)	3			1		7,8	7,8	23,4	●				
										15d	Facility-Management	4			1		7,8	7,8	31,2	●				
										15e	Dienstleistungs- und Servicekosten	4			1		7,8	7,8	31,2	●				
										16	Mieterträge	3,3			16a	Rendite	5	1		7,8	7,8	39	●	
										16b	Leerstandquote	3			1		7,8	7,8	23,4	●				
16c	Mietrückstände- und ausfälle	2	1		7,8	7,8	15,6	●																
17	Portfoliomangement	1,5	17a	Wirtschaftliche Bedeutung des Standortes	2	1		7,8	7,8	15,6	●													
17b	Marktkompatibilität und Marktchancen	1	1		7,8	7,8	7,8	●																
K06	Nutzerkosten	2,7	8,2%	10,3%	9,2%	92	18	Wohnungsbezogene Kosten	2,4	18a	Kaltmiete	2	2,0	8	3	ok	23,0	69	138	●				
										18b	Energiekosten	3			2	ok	23,0	46	138	●				
										19	Objektbezogene / Standortbezogene Kosten	3			19a	Nebenkosten	3	1	ok	23,0	23	69	●	
										19b	Mobilitätskosten	3			2	ok	23,0	46	138	●				
K07	Ressourcenbedarf Gebäude	4,2	13,9%	8,2%	11,1%	111	20	Verantwortlicher Umgang mit Material und Baubsubstanz	3,5	20a	Revitalisierung bestehender Gebäudesubstanz	3	1,6	18	1	ok	10,1	10,1	30,3	●				
										20b	Nachhaltiger Umgang mit Baumaterial	4			1	ok	10,1	10,1	40,4	●				
										21	Intelligente und dauerhafte Konstruktion	4,5			21a	Dauerhaftigkeit von Bauteilen	4	1	ok	10,1	10,1	40,4	●	
										21b	Schichttrennung und Recyclingfähigkeit	5			1	ok	10,1	10,1	50,5	●				
							22	Gesamtenergiebedarf der Nutzung	2,9	22a	Energiebedarf Raumtemperierung	2			3	ok	10,1	30,3	60,6	●				
							22b	Energiebedarf Haushaltsstrom	3	2	ok	10,1			20,2	60,6	●							
							22c	Ertrag erneuerbarer Energien am Gebäude	3	2	ok	10,1			20,2	60,6	●							
							22d	Primärenergiebedarf Mobilität	4	2	ok	10,1			20,2	80,8	●							
							23a	Flächeneffizienz Bebauung	5	2	ok	10,1			20,2	101	●							
							23b	Möglichkeit zur Nutzung regenerativer Energien	5	2	ok						●							
							23c	Anliegende Medien und lokales Energieangebot	4	2	ok						●							
							23d	Immissionsarmer bzw. -geschützter Standort	3	2	ok						●							
23e	Dichte	4	2	ok				●																
24	Wassermanagement	5	24a	Herstellen von Wasserkreisläufen	5	1	ok	10,1	10,1	50,5	●													
24b	Minderung des Wasserverbrauchs	5	2	ok	10,1	20,2	101	●																
K08	Gesamtauswirkungen Gebäude	3,1	12,0%	8,2%	10,1%	101	25	Emissionen	2,5	25a	Risiko für lokale Umwelt - Technik	3	1,6	8	2	ok	20,2	40,4	121,2	●				
										25b	Risiko für lokale Umwelt - Baustoffe im Außenraum	2			2	ok	20,2	40,4	80,8	●				
										25c	Reduktion von Emissionen und Abfall auf der Baustelle	4			2	ok				●				
							26	Abfallkonzept	5	26a	Kompostierung	5			1	ok	20,2	20,2	101	●				
							26b	Baustellenabfall reduzieren/Abfalltrennung auf der Baustelle	4	1	ok						●							
							27	Ökologische Qualität	4	27a	Einfluss auf Stadtdurchlüftung	4			1	ok	20,2	20,2	80,8	●				
							27b	Mikroklima	3	1	ok						●							
							27c	Schutz der Artenvielfalt/lokalen Ökosystems	4	1	ok						●							
							28	Externe Kosten	4	28a	Externe Kosten	4			2	ok	20,2	40,4	161,6	●				
29	Ökobilanz		29a	Treibhauspotential	4	3	ok				●													
29b	Ozonabbaupotential	5	1	ok				●																
29c	Ozonbildungspotential	4	1	ok				●																
29d	Überdüngungspotential	3	1	ok				●																
29e	Versauerungspotential	3	1	ok				●																
K09	Prozessqualität	3,4	12,7%	7,2%	9,9%	99	30	Servicequalität Betreiber	2,8	30a	Einweisung und Informationen	4	1,4	11	1	ok	12,4	12,4	49,6	●				
										30b	Quartiersmanagement	3			1	ok	12,4	12,4	37,2	●				
										30c	Service-/ Beratungs-/ mobile Dienstleistungsangebote	2			2	ok	12,4	24,8	49,6	●				
										30d	Servicequalität	3			2	ok	12,4	24,8	74,4	●				
							31	Kooperationen	3,5	31a	Kooperationen mit Verkehrsbetrieben	3			1	ok	12,4	12,4	37,2	●				
							31b	Kooperationen mit lokalen Einrichtungen	4	1	ok	12,4			12,4	49,6	●							
							32	Partizipation	4	32a	Selbstverwaltung	4			1	ok	12,4	12,4	49,6	●				
							32b	Möglichkeiten zur Aneignung	4	2	ok	12,4			24,8	99,2	●							
							32c	Mitgestaltung durch Bewohner und Anwohner	4	1							●							
							33	Identität		33a	Maßstäblichkeit	4			1					●				
							33b	Baution	1	1							●							
							33c	Unternehmensimage	2	1							●							
							33d	Image des Planers	3	1							●							
33e	Identität und Orientierung	4	1					●																
34	Planungsprozess									34a	Integrale und Iterative Planung	2	3						●					
										34b	Gebäudekonzept	3	2					●						
										34c	Qualitätssicherungim Prozess	4	2					●						
										34d	Gute Ausführungsqualität	3	2					●						
										34e	kooperative Bauverfahren	2	1					●						
										34f	Baumanagement	3	1					●						
34g	Transportmanagement	3	1					●																

Kürzel	Themen	Note Thema (Beispiel)	Fremdgewicht Thema (passiveVernetzung)	Eigen-gewicht Thema	Mittelwert	Gewich-tungs-punkte Thema	Nr.	Kriterien	Note Kriterium (Beispiel)	Nr.	Aspekte	Note Aspekt	Durch-schnitt G-Punkte Aspekte pro Thema	Summe G-Punkte Aspekte pro Thema	Eigen-gewicht (Bezug alle Aspekte)	Eigen-gewicht (Bezug Kriterium)	Durch-schnitts-punkte Eigen-gewicht Aspekt pro Thema	Gewich-tungs-faktor Aspekt	Note Aspekt gewichtet (Beispiel)	Bestand	Planung								
K10	Zugänglichkeit	4	6,0%	9,7%	7,9%	79	35	Öffentliche Zugänglichkeit	4	35a	Öffentliche Nutzbarkeit und Durchwegung	4	1,9	13	2	ok	11,3	22,6	90,4	●									
											35b	Integration von Verkehr und Wegen ins Umfeld										4	1	ok	11,3	11,3	45,2	●	
											36a	Parkkapazität und Erreichbarkeit										3	2	ok	11,3	22,6	67,8	●	
											36b	Qualität des ruhenden Verkehrs										3	1	ok	11,3	11,3	33,9	●	
											36c	Fahrradstellplätze										4	2	ok	11,3	22,6	90,4	●	
											37a	Barrierefreiheit										4	2	ok	11,3	22,6	90,4	●	
											37b	Altersgerechte Ausstattung										5	3	ok	11,3	33,9	169,5	●	
											38a	Ortszentrum										5	3	ok	5,9	17,7	88,5	●	
											38b	Regionalzentrum										4	2	ok	5,9	11,8	47,2	●	
											39a	Angebot Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)										3	3	ok	5,9	17,7	53,1	●	
K11	Standortqualität und Versorgung	4,2	9,0%	11,3%	10,1%	101	39	Verkehrs-anbindung und Alternative Verkehrskonzepte	3,1	39b	Alternative Verkehrskonzepte	3	2,2	38	2	ok	5,9	11,8	35,4	●									
											39c	Anbindung PKW										2	2	ok	5,9	11,8	23,6	●	
											39d	Fuß- und Fahrradwegerschließung										4	3	ok	5,9	17,7	70,8	●	
											40a	Kindergärten und Grundschulen										5	3	ok	5,9	17,7	88,5	●	
											40b	Weiterführende Schulen										5	2	ok	5,9	11,8	59	●	
											40c	Universitäten, Fachhochschulen, Erwachsenenbildung										5	1	ok	5,9	5,9	29,5	●	
											41a	Einrichtungen Sozialer Dienste										5	3	ok	5,9	17,7	88,5	●	
											41b	Krankenhäuser und Ärztezentren, Tageskliniken										5	1	ok	5,9	5,9	29,5	●	
											41c	Praktische Ärzte, Zahnärzte und Apotheken										5	3	ok	5,9	17,7	88,5	●	
											42a	Spielplätze										5	3	ok	5,9	17,7	88,5	●	
42	Spiel-, Naherholungs- und Freiflächen	4,2	42b	Parkanlagen und Freiflächen	3	2	ok	5,9	11,8	35,4	●																		
				42c	Naherholungsflächen	4	1	ok	5,9	5,9	23,6	●																	
				43a	Image des Quartiers (Status Quo)	2	2	ok	5,9	11,8	23,6	●																	
43	Image des Quartiers	3	43b	Image des Quartiers (Perspektive)	4	2	ok	5,9	11,8	47,2	●																		
		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	1000							19,5	182															

- Bestandteil des WWB 1.0
- Zurückgestellt
- Pilotbewertung

Skala 3-er: (1) = bedingt wichtig; (2) = wichtig; (3) = sehr wichtig

Kursiv: relevant für Planung, fließt in Berechnung für wwB 1.0 Bestandstool nicht ein

Nr.	Postleitzahl	Ort	Straße und Hausnummer	Buchungskreis (BuKr)	Wohnung (WIE-WE)	Master (Mutter)	Cluster (Tochterelement)	Einbindung Städtebaulicher Kontext	Kaltmiete	Energiekosten	Nebenkosten	Mobilitätskosten	Primärenergiebedarf Mobilität	Einfluss auf Stadtdurchlüftung	Ortszentrum	Regionalzentrum	Angebot ÖPNV	Car-Sharing/Alternative verkehrskonzepte	Anbindung PKW	Fuß- und Fahrradwegerschließung	Kindergärten und Grundschulen	Weiterführende Schulen	Universitäten, FHs, Erwachsenenb.	Kinderkrippen	Beratungsstellen	Seniorenbetreuungseinrichtungen	Mittelwert 41a	Krankenhäuser und Ärztezentren	Praktische Ärzte, Zahnärzte und Apotheken	Kinderspielplätze	Parkanlagen und Freiflächen	Naherholungsflächen	Image des Quartiers (Status quo)	Image des Quartiers (Perspektive)	MITTELWERT ALLER ASPEKTE	Bewertungsdatum (TT.MM.JJJJ)	Dringlichkeit und Handlungshinweis	Kommentar			
Aktionsradius Standort (ARS)								11a	18a	18b	19a	19b	22d	27a	38a	38b	39a	39b	39c	39d	40a	40b	40c	41a			41b	41c	42a	42b	42c	43a	43b								
1	12345	Berlin	Müllerstraße 4	2890	14407001	14407-S1		3,0	5,0	3,0	2,0	3,5	2,9	2,0	2,0	4,0	5,0	1,0	2,0	3,0	5,0	2,0	2,0	1,0	2,0	4,0	2,3	2,0	1,0	2,0	1,0	4,0	2,0	4,0	2,7	24.03.2009	!	nix zu sagen			
2					14407002	14407-S1						0,0	0,0																												
3					14407003	14407-S1						0,0	0,0																												
4					14407004	14407-S1						0,0	0,0																												
5					14407005	14407-S1						0,0	0,0																												
6					14407006	14407-S1						0,0	0,0																												
7					14407007	14407-S1						0,0	0,0																												
8					14407008	14407-S1						0,0	0,0																												
9					14407009	14407-S1						0,0	0,0																												
10					14407010	14407-S1						0,0	0,0																												
11					14407011	14407-S1						0,0	0,0																												
12					14407012	14407-S1						0,0	0,0																												
13												0,0	0,0																												
14												0,0	0,0																												
15												0,0	0,0																												
16												0,0	0,0																												
17												0,0	0,0																												
18												0,0	0,0																												
19												0,0	0,0																												
20												0,0	0,0																												
21												0,0	0,0																												
22												0,0	0,0																												
23												0,0	0,0																												
24												0,0	0,0																												
25												0,0	0,0																												
26												0,0	0,0																												
27												0,0	0,0																												
28												0,0	0,0																												
29												0,0	0,0																												
30												0,0	0,0																												
31												0,0	0,0																												
32												0,0	0,0																												
33												0,0	0,0																												
34												0,0	0,0																												
								3,0	5,0	3,0	2,0	3,5	2,9	2,0	2,0	4,0	5,0	1,0	2,0	3,0	5,0	2,0	2,0	1,0	2,0	4,0	2,3	2,0	1,0	2,0	1,0	4,0	2,0	4,0	2,7						
								Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	

Nr.	Postleitzahl	Ort	Straße und Hausnummer	Buchungskreis (BuKr)	Wohnung (WIE-WE)	Master (Mutter)	Cluster (Tochterelement)	Einweisung und Information	Quartiersmanagement	Service- und Beratungsangebote	Servicequalität	Kooperation mit Verkehrsbetrieben	Kooperation mit lokalen Einrichtungen	Selbstverwaltung	Möglichkeiten zur Aneignung	MITTELWERT ALLER ASPEKTE	Bewertungsdatum (TT.MM.JJJJ)	Dringlichkeit und Handlungshinweis	Kommentar
Aktionsradius Prozess (ARP)							30a	30b	30c	30d	31a	31b	32a	32b					
1	12345	Berlin	Müllerstraße 4	2890	14407001	14407-P1		2	4	2	2	2	3	5	3	2,9	24.03.2009	!	nix zu sagen
2							14407-P1			3		5		1		3,0			
3																#####			
4																#####			
5																#####			
6																#####			
7																#####			
8																#####			
9																#####			
10																#####			
11																#####			
12																#####			
13																#####			
14																#####			
								2	4	2,5	2	3,5	3	3	3	2,9			
								30a Durchschnitt	30b Durchschnitt	30c Durchschnitt	30d Durchschnitt	31a Durchschnitt	31b Durchschnitt	32a Durchschnitt	32b Durchschnitt	Durchschnitt			

Liste Testobjekte - Aufzählung pro Hausnummer

Pos.	Stadt	Straße	Hausnummer / fortlfd.	Anmerkungen		
1.	Kiel	Skandinaviendamm 330-338	330			
			332			
			334			
			336			
			338			
				Sibeliusweg 3,5	3	
		5				
2	Köln	Iltisstraße 164/166	164	Hochhaus		
			166	Hochhaus		
3.	Berlin	Alboinstr. 35-77 ung.,	43			
			45			
			47			
			53			
			55	mit Untergeschoss		
			57	mit Untergeschoss		
			59	mit Untergeschoss		
			61	mit Untergeschoss		
				Sült Str.28-42 ger.	28	Carl-Legien-Siedlung
					30	
					32	
					34	
					36	
					38	
		40				
		42				
		Lindenbek Str. 2-6	2			
			4			
			6			
		Trachtenbodt Str. 19-33	19			
			21			
			23			
			25			
			27			
			29			
			31			
			33			
Berlin	Berlin	Kiautschoustr. 4, 5	4			
			5			
Berlin	Berlin	Kaiserdamm 109	109			

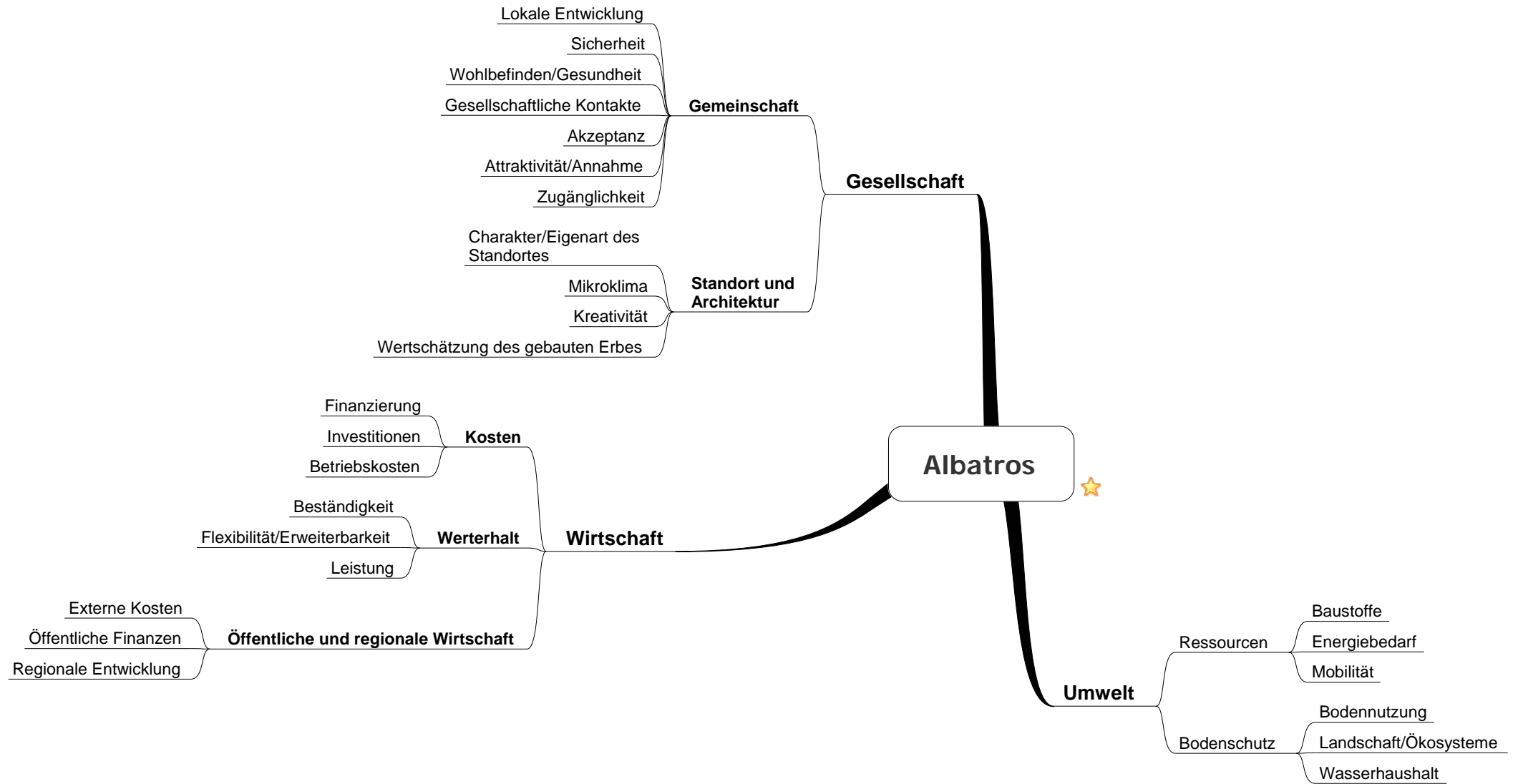
Pos.	Stadt	Straße	Hausnummer / fortlfd.	Anmerkungen		
4.	Braunschweig-Weststadt	Dosseweg 2-10	2			
			4			
			6			
			8			
			10			
			12			
			14			
			16			
			18			
			20			
		Warnowstr. 2 - 12 ger.	2	Hochhaus		
			4			
			6			
			8			
			10			
			12			
		6	Chemnitz	Grenzgraben 1-23	1	
					3	
					5	
					7	
9						
11						
13						
15						
17						
19						
21						
23						
5	Frankfurt				Hinterm Bachberg 2-16	2
		4				
		6				
		8				
		10				
		12				
		14				
		16				
		243				
		245				
		247				
					78	
					768	

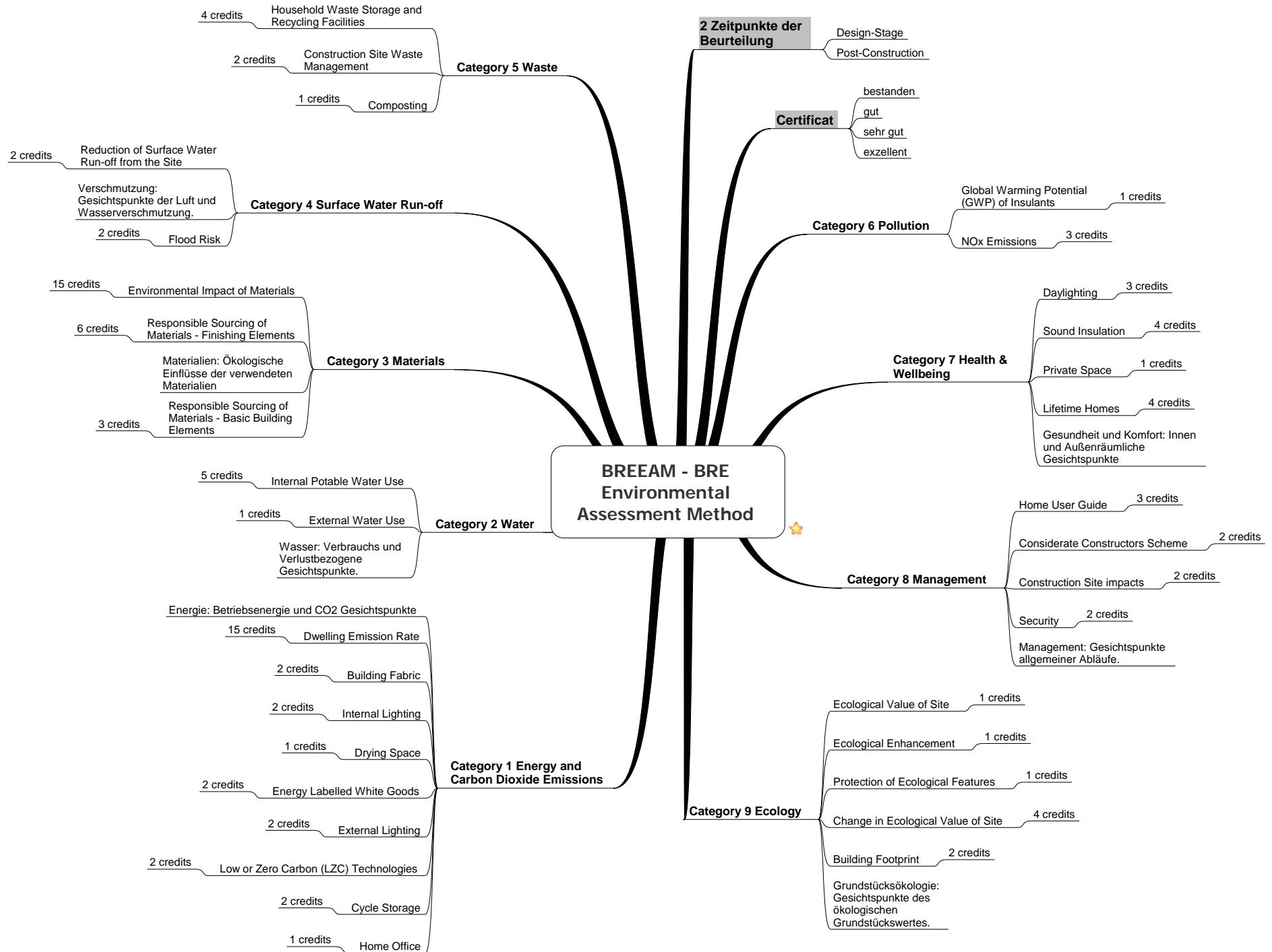
Thema	Nr.	Kriteriengruppen	Häufigkeit Kriteriengruppen	Nr.	Kriterien	Häufigkeit Kriterien	BMVBS	BREEAM	DGNB (06/08)	DNQ	ÖÖB	CASBEE	HQE	LEED	Grasberger	WBS	SIA 112/1	SIA - Wohnen/Teila- spekte	BMVBS- Soziale Indikatoren	TQ-Tool	Albatros	LeS					
Aktionsradius Wohnung AR W (privat)	1	Nutzungsflexibilität und Anpassungsfähigkeit	13	1	Umnutzungsfähigkeit	3	1									1					1						
				2	Räumliche Flexibilität/Anpassungsfähigkeit	4					1				1					1							
				3	Anpassung an demo. Entwicklung	3	1																				
				4	Grundrissorganisation	1																					
				5	Veränderbare Raumbeziehung	1																					
				6	Veränderbare Raumaufteilung	1																					
	2	Möblierbarkeit	3	7	Möblierbarkeit	2																					
				8	Möblierbarkeit Essbereich	1																					
	3	Abstellbereiche	2	9	Abstellbereiche	2																					
				10	Platzierung Essbereich	1																					
	4	Qualität Essbereich	2	11	Verbindung Küche - Essbereich	1																					
				12	Barrierefreiheit	10	1																				
	5	Barrierefreiheit	10	13	Schallschutz in der Wohnung	8	1		1	1	1	1	1	1		1				1	1	1	1	1			
				14	Akustische Zonierung	1																					
				15	Raumakustik/Akustischer Komfort	7	1																				
				16	Lärmbelastung Wohnung	5																					
				17	Immissionen	2																					
	6	Schallschutz und akustische Behaglichkeit	21	18	Belichtung und Beleuchtung /Visueller Komfort	11	1		1		1			1	1	1		1	1	1	1	1	1	1			
				19	Beleuchtungskontrolle	1																					
				20	Sonne im Dezember	1																					
				21	Farbwiedergabe	1																					
				22	Blendung und Tageslichtkontrolle	2																					
				23	Aufenthaltsqualität (Besonnungsstunden)	2																					
	7	Blickbezüge Innen/Außen	7	24	Blickbezüge in den Außenraum/Ausblick	5																					
				25	Fenster im Kochbereich	1																					
				26	Öffnungen nach Orientierungen	1																					
	8	Belichtung und visuelle Behaglichkeit	18	27	Thermischer Komfort Sommer	9	1		1	1				1	1			1	1		1	1	1	1			
				28	Thermischer Komfort Winter	6	1																				
				29	Raumtemperaturkontrolle	4																					
				30	Vertikale Temperaturverteilung	1																					
				31	Fußbodentemperatur	1																					
				32	Zugluft	2																					
	9	Thermische Behaglichkeit	23	33	Raumluftqualität - Luftverunreinigung	11	1		1	1			1	1	1	1		1	1		1	1	1	1			
				34	Belüftung/Frischlufdzufuhr	1																					
				35	Olfaktorische Behaglichkeit	2																					
				36	Sicherheit	2	1																				
	10	Gesamtkosten	5	37	Störfallrisiken	1																					
				38	Elektromagnetische Felder	1																					
				39	Lebenszykluskosten	3	1																				
	11	Qualität Sanitär/TGA	8	40	Betriebs- und Unterhaltskosten	1																					
				41	Wertstabilität	1	1																				
				42	Ausstattungsqualität TGA / Sanitär	6	1																				
				43	Fenster Sanitärbereich	1																					
				44	Bedienbarkeit TGA	1	1																				
	12	Hygiene und Gesundheit	15	45	Angemessener Ausbaustandard	1																					
				46	Flächeneffizienz (Zuschnitt/Grundriss)	2	1																				
	13	Räumliche Qualitäten	5	47	Nettowohnfläche	1																					
				48	Anzahl Zimmer	1																					
	14	Hygiene und Gesundheit	15	49	Schadstoffe in Materialien, Gering emittierende Materialien	7				1	1		1	1	1												
				50	Hygienische und gesundheitliche Belange	1																					
				51	Schutz vor Strahlung/Radonemissionen	4																					
				52	Vermeidung von Elektromog	1																					
				53	Schutz und Erhalt der Wasserqualität im Gebäude	1																					
				54	Vermeidung von Schimmel	1																					
	15	Dauerhaftigkeit der Materialien	2	55	Dauerhaftigkeit der Materialien	2	1																				
				56	Verantwortliche Auswahl der Verkleidungsmaterialien/Wiederverwendung/Nachwachs	3																					
	16	Private Freiflächen - Außenbereich	3	57	Privatheit	2																					
				58	Private Freiflächen - Außenbereich	3																					
	17	Einweisung/Information	2	59	Einweisung/Information	2																					
				60	Home Office	1																					
	18	Personalisierungs- und Aneignungsfähigkeit	3	61	Personalisierung und Identifikation herstellen	1																					
				62	Aneignungsfähigkeit/Dekorplanung	1																					
	19	Räumliche Qualitäten	5	63	Anpassung an Nutzerwünsche	1																					
				64	Proportionen/Gesamtwirkung der Räume	1																					
				65	Material- und Farbwirkung	1																					
				66	Wirkung der Materialien und Farben	1																					
				67	Wählbare Wege in der Wohnung	1																					
	20	Wahrgenommene Geräumigkeit	3	68	wahrgenommene Geräumigkeit	1																					
				69	Wohnungszugänge	3																					

Thema	Nr.	Kriteriengruppen	Häufigkeit Kriteriengruppen	Nr.	Kriterien	Häufigkeit Kriterien	BMVBS	BREEAM	DGNB (06/08)	DNQ	ÖÖB	CASBEE	HQE	LEED	Grasberger	WBS	SIA 112/1	SIA - Wohnen/Teila spekte	BMVBS- Soziale Indikatoren	TQ-Tool	Albatros	LeS		
31	Flexibilität und Anpassungsfähigkeit	13	70	Anpassungsfähigkeit der Materialien und Konstruktion	5	1				1			1					1		1				
			71	Anpassung an demo. Entwicklung(Rollstuhlgängigkeit vorsehen)	1	1																		
			72	Flexibilität/Anpassungsfähigkeit	5						1							1	1	1			1	
			73	Anpassungsfähigkeit TGA	2	1								1										
32	Nutzungs- und Wohnungsmischung	16	74	Gebäudetypenmischung	1						1													
			75	Grundversorgung/Nutzungsmischung erzeugen - Monofunktionalität	3						1							1						
			76	Kleinwohnungsanteil	1												1							
			77	Wohnungsgrößen	1												1							
			78	Wohnungsangebot/Wohnungsmischung	2								1											1
			79	Integration/Durchmischung ermöglichen (Bevölkerungsgruppen)	4							1							1	1				1
			80	Differenzierung der Eigentumsverhältnisse	1																			1
			81	Limitierung des sozialen Wohnungsbauanteils	1																			1
			82	Solidarität/Gerechtigkeit ermöglichen	2							1							1					
			83	Backupfähigkeit TGA	2	1								1										
34		1	84	Gebäudeautomation	1															1				
35		2	85	Grundlagen für den Gebäudebetrieb und die Instandhaltung	2						1									1				
36		1	86	Wartungsintervalle und Zugänglichkeit	1							1								1				
37		2	87	Gebäudeleittechnik und Gebäudemonitoring	2							1		1										
38		10	88	Barrierefreiheit (Gebäude und Außenraum)	10	1				1	1	1	1		1			1	1	1	1	1		
39	Immissionen	21	89	Schutz vor Lärm/Erschütterung - Lärmbelastung	8					1	1	1				1	1	1		1	1	1		
			90	Schallschutz im Gebäude	7	1	1				1										1			
			91	Schutz vor Strahlung/Radonemissionen	4						1											1		
			92	Immissionen	2					1										1				
40	Visueller Konfort	5	93	Belichtung und Beleuchtung /Visueller Konfort - Treppenhaus und Aussenbeleuchtung	5	1	1			1							1		1					
41	Sicherheit	8	94	Sicherheit (Gebäude)	4	1				1									1					
			95	Einbruchschutz	1																1			
			96	Sicherheit (Baustelle)	2		1																	
			97	Vandalismus	1																	1		
42	Gesamtkostenbetrachtung und -optimierung	28	98	Lebenszykluskosten	5	1			1	1												x		
			99	Investitionskosten	1																			1
			100	Wirtschaftlichkeit	2					1			1											
			101	Marktkompatibilität/Marktchancen	2					1			1											
			102	Wertstabilität	1	1																		
			103	Betrieb und Instandhaltungskosten reduzieren/Kosten	5														1	1		1	1	1
			104	Betriebs- und Unterhaltskosten	2							1												
			105	Baumanagement	1								1											
			106	Facility-Management(Betriebskonzept)	2						1	1												
			107	Finanzierung	4							1								1	1		1	
43	Primärenergiebedarf	12	110	Pei-Bedarf Konstruktion	3						1										1			
			111	Pei-Bedarf Betrieb	3							1										1		
			112	Pei-Bedarf n.ern.	3	1				1	1													
			113	Pei-Bedarf ern.	3	1				1	1													
			114	Energieeffizienz	4									1	1	1								1
44	Energieeffizienz	10	115	Effiziente Gebäudehülle	2																	1		
45		1	116	Niedrig-Energie/Co2-Technologien	4																	1		
46		1	117	Ablesbarkeit Nachhaltigkeit/Energie	1																			
47		7	118	Passive Gewinne	1																			
48	Energiebedarf Raumkonditionierung	7	119	Nutzung erneuerbarer Energien/Energieangebot nutzen	7					1		1	1	1				1	1			1		
			120	Endenergiebedarf für Raumkonditionierung	1																			
			121	Heizwärmebedarf	4																			1
			122	Kühlbedarf	2																			
49	Strombedarf	9	123	Strom für Luftförderung/Lüftungstechnik	3																			
			124	Strom für Belichtung	3																			
			125	Haushaltsstrom/Technische Geräte	2																			
			126	Ökostrom	1																			
			127	Energy-labelled-White-Goods	1																			
51	Intelligente und dauerhafte Konstruktion	27	128	Dauerhaftigkeit der Materialien	6	1				1		1	1									1		
			129	Materialeffizienz	1																			
			130	Wartungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit der Baukonstruktion	5	1						1												1
			131	Considerate Constructors Schemes	1																			
			132	Gebäudeelementierbarkeit	3																			1
			133	Widerstandsfähigkeit/Schutz gegen Hagel, Hochwasser, Sturm, Erdbeben etc.	6	1								1									1	1
			134	Bulding Fabric	1																			
			135	Innovative Ideen, Techniken und Materialien	1																			
			136	Zugänglichkeit / Schichtentrennung in Konstruktion und Ausbau	3	1																		1
			52		3	137	Brandschutz/Brandgasentwicklung	3	1															
53		2	138	Wärme- und Feuchteschutz	2	1																1		
54		1	139	Produktauswahl und Transportmanagement	1																	1		
55		3	140	Verbrauch Ressourcen n.ern	3	1																		

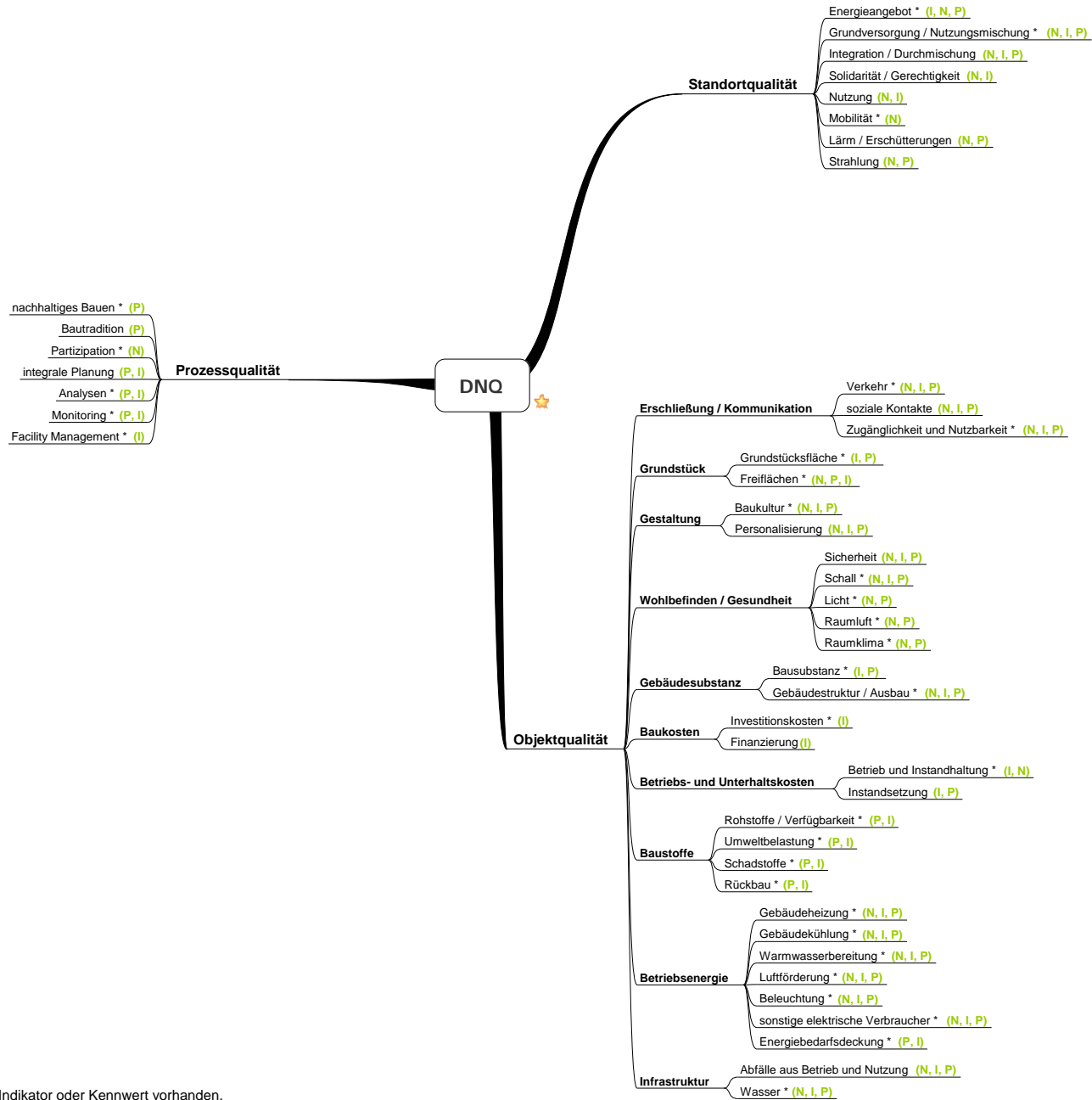
Thema	Nr.	Kriteriengruppen	Häufigkeit Kriteriengruppen	Nr.	Kriterien	Häufigkeit Kriterien	BMVBS	BREEAM	DGNB (06/08)	DNQ	ÖÖB	CASBEE	HQE	LEED	Grasberger	WBS	SIA 112/1	SIA - Wohnen/Teila spekte	BMVBS- Soziale Indikatoren	TQ-Tool	Albatros	LeS			
Aktionsradius Haus / Umfeld AR H (gemeinschaftlich)	56	Verwendung nachhaltiger und recycelter Materialien	26	141	Rückbaubarkeit, Recyclingfähigkeit	8	1		1	1		1					1	1		1	1				
				142	Gebäudewiederverwendung von Hülle und Struktur	1									1										
				143	Recycelte Materialien	2									1	1									
				144	Verantwortliche Auswahl der Konstruktionsmaterialien/Wiederverwendung/Nachw achsend - Rohstoffe/Verfügbarkeit	9		1			1	1	1		1	1				1	1		1	1	
				145	Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft	3						1			1		1								
				146	Verwendung lokaler Materialien	2											1				1				
	57		1	147	Verwendung schnell nachwachsender Materialien	1								1											
				1	148	Ökologischer Fussabdruck	1								1										
					149	Ökobilanz der Materialien(siehe Einzelne Kriterien)	2			1		1													
	58	Ökobilanzierung		22	150	Treibhauspotential	5	1	1	1	1										1				
					151	Ozonschichtzerstörungspotenzial	4	1		1	1				1										
					152	Ozonbildungspotential	4	1		1	1				1										
					153	Überdüngungspotential	3	1		1	1														
					154	Versauerungspotential(No1)	4	1	1	1	1														
	59			1	155	Erosions- und Sedimentationskontrolle	1								1										
					156	Flächeneffizienz (Dichte), Grundstücksfläche	6	1		1					1			1	1				1		
	60	Gebäudefläche und Dichte		17	157	Flächenrecycling/Wiederverwendung von bebauten Flächen	2								1								1		
					158	Gebäudegrundfläche (Footprint)	1		1																
					159	Flächenversiegelung/Versickerungsfähigkeit, Schutz des Mikroklimas, Heat Island-Effekt	8		1	1	1		1		1				1		1		1		
	61	Wassermanagement		12	160	Risiko für/Schutz von Grund-, Oberflächenwasser und Boden	3	1						1									1		
					161	Wasserverbrauch/Wassermanagement/Regenwass er-/Trinkwasser-/Grauwasser-/Schwarzwasser- /Abwasserkonzept	9		1	1		1	1	1	1				1		1		1		
					162	Risiko für Luft/verursachte Luftverschmutzung	3	1					1	1											
	62	Emmissionen		16	163	Feinstaubemissionen aus Heizung/Saubere Verbrennung	4	1		1				1									1		
					164	Abwärme	1			1															
					165	Lichtverschmutzung	3			1															
					166	Realisierung Lärmarmer Nutzungen	1																		
				167	Schwermetalle	1																			
				168	Reduktion von Emmissionen und negativen Einwirkungen durch die Baustelle	3			1		1		1												
				169	Kompostierung	2			1																
63	Abfallkonzept		17	170	Abfallkonzept/Abfallvermeidung/Mülltrennung	8		1		1	1		1				1	1		1		1			
				171	Baustellenabfall reduzieren/Abfalltrennung auf der Baustelle	7	1	1	1				1	1						1		1			
64			1	172	Vibrationen	1			1																
65			1	173	Lifetime Homes	1			1																
66			3	174	Kunst am Bau	3	1		1										1						
67			3	175	Nutzungskonzept	3			1	1															
68			3	176	Gebäudekonzept (Planungs- und Ausführungsqualität, Dauerhaftigkeit, Dokumentation)	3			1								1	1							
69			1	177	Verhältnis von Baukörper und Freiräumen	1												1							
70			7	178	Identität und Orientierung(Baukultur)	7			1	1			1				1	1	1			1			
71			2	179	Personalisierung und Identifikation herstellen	2				1							1								
72			2	180	5.Fassade - Dachgestaltung/-begrünung	2			1									1							
73			1	181	Identität des Gebäudes, Vorbildfunktion	1													1						
74			1	182	Innovatives Design	1								1											
75			1	183	Architektonische Kreativität und Innovation	1								1											
76			3	184	Bautradition	3					1								1						
				185	Partzipation (Bewohner und Anwohner)	6					1						1	1	1		1	1			
				186	Integrale Planung/Planungsprozess	3					1									1		1			
77	Planungsprozess		19	187	Iterative Planung der Lüftungstechnik	1								1											
				188	Architekturwettbewerb - Qualitätssicherung, Monitoring, Bauaufsicht -Endabnahme	8	1		1	1				1				1	1	1		1			
				189	Gute Ausführungsqualität	1												1							
				190	Alternativ betriebene Fahrzeuge/Car-Sharing (Grundstück)	2								1							1				
78	Verkehrsinfrastruktur und- konzept		24	191	Mobilität-Konzept	3				1							1			1					
				192	Fahrradstellplätze (und Umkleideräume)	8			1	1	1			1				1	1	1		1			
				193	Verkehrs-/Wege-Integration in Umfeld - Zugänglichkeit - Isoliertheit	5			1	1		1	1		1										
				194	Fuß- und Velowegerschliessung	2											1					1			
				195	Parkkapazität und Fahrzeugpool	4								1	1	1									
				196	Wasch- und Trockenräume	2			1																
				197	Abstellräume (Privat- und Gemeinschaftlich)	1																			
79	Gemeinschaftliche Bereiche		11	198	Zumietbare Wohn- und Arbeitsräume	1																			
				199	Wohnen und Arbeiten	2					1														
				200	Erholungsräume	1						1													
				201	Gemeinschaftsbereiche und -einrichtungen auf dem Grundstück, Spielplätze	4					1				1	1		1							
80	Übergänge Innen/Außen		4	202	Abgestufte Öffentlichkeitsgrade	2															1				
				203	Hauseingangszonen	2																			
				204	Kommunikationsfördernde Bereiche/Soziale Kontakte fördern	4				1							1		1		1				
81	Qualität der gemeinschaftlichen Freibereiche		9	205	Wirkung der Materialien und Farben	1																			
				206	Freifächengestaltung	1																			
				207	Verhältnis von Baukörper und Freiräumen	1																			
				208	Gemeinsamer Außenbereich/Identitätsstiftend	2																			
				209	GFZ	1					1														
82	Gebäudekennwerte		4	210	Geschosszahl	1					1														
				211	A/V-Verhältnis	1					1														
				212	HNF/BGF	1					1														

Thema	Nr.	Kriteriengruppen	Häufigkeit Kriteriengruppen	Nr.	Kriterien	Häufigkeit Kriterien	BMVBS	BREEAM	DGNB (06/08)	DNQ	ÖÖB	CASBEE	HQE	LEED	Grasberger	WBS	SIA 112/1	SIA - Wohnen/Teila- spekte	BMVBS- Soziale Indikatoren	TQ-Tool	Albatros	LeS	
	83		1	213	Schattenwurf	1						1											
			2	214	Belastung der lokalen Infrastruktur	2						1										1	
	84	Maximierung der Nutzung eines Dienstes	3	215	Maximierung der Nutzung eines Dienstes (Besserung Auslastung einer Infrastruktureinrichtung)	3												1			1	1	
	85		4	216	Risiko für Grund-, Oberflächenwasser und Boden	4	1											1			1	1	
	86		2	217	Risiko für Luft	2	1											1					
	87		1	218	Ökologische Verbesserung des Umfelds	1		1															
	88		1	219	Ökologische Qualität des Grundstücks	1		1															
			14	220	Grundversorgung/Nutzungsmischung erzeugen - Monofunktionalität	4				1					1		1					1	
	89	Gemeinschaft und Durchmischung	14	221	Integration/Durchmischung im Quartier ermöglichen (Bevölkerungsgruppen)	4				1							1	1			1		
				222	Öffentliche Nutzung und Durchwegung	3			1										1		1		
				223	Gemeinschaftsbereiche und -einrichtungen für Externe nutzbar	1													1				
				224	Nachbarschaftliche Netze	2																1	
				225	Proportionen und Strukturen/Wirkung auf Umgebung	1													1				
				226	Wirkung der Materialien und Farben	1													1				
				227	Städtebaulicher Kontext/Konzeption	2													1				
				228	Umgang mit dem Bestand	2													1				
				229	Einbettung in Umgebung und Typologie	2													1			1	
				230	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	1																1	
				231	Nachverdichtung	2					1								1				
				232	Ökologische Wertigkeit der bebauten Fläche	1															1		
				233	Schutz der Artenvielfalt/lokalen Ökosystems	5		1			1	1					1					1	
				234	Einfluss auf Stadtdurchlüftung	2						1											1
				235	Veränderung der ökologischen Qualität des Grundstücks	3			1			1									1		
	92	Reduktion des Flächenverbrauchs	6	236	Bebauung/Nutzung von Brachflächen	3													1		1	1	
				237	Flächenverbrauch (Boden)	3	1												1		1		
				238	Auswahl des Bauplatzes (Allgemein)	2								1							1		
				239	Auswahl des Bauplatzes (nach der Möglichkeit zur Nutzung regenerativer Energien)	2								1							1		
				240	Auswahl des Bauplatzes (nach der Eignung durch Mikroklima und Immissionen)	1															1		
				241	Günstige Topografie und Geologie	1													1				
				242	Wirtschaftliche Bedeutung des Standortes	2													1			1	
	94	ÖPNV	11	243	ÖPNV Anschluss	9			1					1	1	1		1	1	1	1	1	
				244	Langsamverkehr und ÖPNV	2												1				1	
				245	Alternativ betriebene Fahrzeuge	1								1									
				246	Parkkapazität und Fahrzeugpool	2								1									
	95	MIV und alternative Konzepte	6	247	Reduktion des MIV/des Motorisierungsgrades der Bewohner	1													1			1	
				248	Stadtverträgliche Organisation des ruhenden Verkehrs	1																1	
				249	Reisezeiten PKW	1									1								
	96		1	250	Isoliertheit	1									1								
	97		1	251	Monofunktionalität	1									1								
	98		1	252	Standortqualität	1			1														
				253	Erscheinungsbild Bauwerke Umgebung	1									1								
	99	Erscheinungsbild Umgebung	3	254	Erhaltungszustand Bauwerke Umgebung	1									1								
				255	Erscheinungsbild öffentlicher Raum	1									1								
				256	Einzelhandelsangebot	2									1						1		
	100	Einzelhandel (täglicher Bedarf und Regionalzentren)	6	257	Dienstleistungen (Friseur, Wäscherei, Bank, etc.)	1									1								
				258	Ortszentrum	1										1							
				259	Regionalzentrum	2													1				
				260	Erscheinungsbild Freiflächen Umgebung	2									1							1	
				261	Erhaltungszustand Freiflächen Umgebung	1									1								
				262	Gefährdung am Weg zur Naherholung	2									1							1	
				263	Erscheinungsbild Naherholungsflächen	1									1								
				264	Lärmbelastung Naherholung	1									1								
				265	Luftverunreinigung Naherholung	1									1								
				266	Naherholungsflächen	4									1	1			1	1			
				267	Schaffung öffentlich zugänglicher Freiräume	1									1							1	
				268	Sichtbezug zur offenen Landschaft	1									1							1	
				269	Parkanlage oder Wald	3									1						1	1	
	102	Spielflächen	5	270	Kinderspielplätze	4				1					1	1					1		
				271	Ballsportplätze	1									1								
				272	Kindergärten	3									1	1						1	
				273	Gefährdung am Schulweg	1									1								
	103	Versorgung Schulen und Kindergärten	10	274	Volksschulen, Hauptschulen, Berufsschulen	3									1	1						1	
				275	Allgemeine höhere Schulen	2									1							1	
				276	Erwachsenenbildung	1									1							1	
				277	Jugendeinrichtungen	2									1								
	104	Versorgung Soziale Einrichtungen	6	278	Familienberatungen	1									1								
				279	Soziale Einrichtungen	1									1								
				280	Senioreneinrichtungen	2									1							1	
				281	Medizinische Versorgung	3									1				1	1		1	
				282	Praktische Ärzte	3									1						1	1	
	105	Versorgung Ärzte und Apotheken	10	283	Zahnärzte	1									1								
				284	Apotheken	3									1							1	
						176		0,31	0,19	0,32	0,24	0,19	0,36	0,45	0,17	0,14	0,46	0,18	0,24	0,21	0,27	0,03	
						405		0,63	0,68	0,63	0,73	0,52	0,55	0,71	0,17	0,31	0,73	0,58	0,46	0,53	0,45	0,48	
						141		0,06	0,13	0,05	0,03	0,09	0,12	0,00	0,12	0,69	0,23	0,10	0,18	0,32	0,20	0,35	
						1444		51	31	56	66	32	42	31	41	42	39	40	83	28	49	31	









* = Indikator oder Kennwert vorhanden, sonst nur qualitative Merkmale

Grasberger - Die Untersuchung des Wohnwertes von Wohngebieten (Ö) 1983

Bewertungskriterium

- Wohnwertmangel
- Positiv bewertet

Vergleichbarkeit von

- Teilbereichen verschiedener Objekte
- Teilbereichen innerhalb eines Objektes

A Wohnungsstruktur

- 1 Kleinwohnungsanteil 0-30% unter 35m²
- 2 Wohnungsgrößen 65-100 m²
- 3 Sanitäre Ausstattung 0-50% ohne Bad und WC
- 4 Belichtung 0-10% mangelhafte Belichtung

B Gebäude - Grundstück

- 5 Erschliessung 0-10% mangelhafte Erschliessung
- 6 Folgeeinrichtungen am Grundstück 0-20% mangelhafte Folgeeinrichtungen
- 7 Freiflächen am Grundstück 0-10% mangelhafte Freiflächen
- 8 PKW-Abstellplätze 0,5-2 Stellplätze pro Wohnung

C Nahversorgung

- 9 Einzelhandel 4-8 Branchengruppe innerhalb 10 min.
- 10 Dienstleistungen 3-6 Branchengruppe innerhalb 10 min.

D Naherholung

- 11 Naherholungsflächen 0-15 min. zum nächsten Park
- 12 Kinderspielplätze 0-5 min. zum nächsten Spielplatz
- 13 Ballspielplätze 0-15 min. zum nächsten Ballspielplatz

E Sozialeinrichtungen

- 14 Kindergärten 0-10 min. zum nächsten Kindergarten
- 15 Jugendeinrichtungen 0-15 min. zum nächsten Jugendeinrichtung
- 16 Familienberatung 0-15 min. zur nächsten Familienberatung
- 17 Senioreneinrichtung 0-10 min. zur nächsten Senioreneinrichtung

F Medizinische Betreuung

- 18 Prak. Ärzte 0-15 min. zum nächsten Arzt
- 19 Zahnärzte 0-15 min. zum nächsten Zahnarzt
- 20 Apotheken 0-15 min. zur nächsten Apotheke

G Bildungseinrichtungen

- 21 Volksschulen 0-10 min. zur nächsten Schule
- 22 Hauptschulen 0-15 min. zur nächsten Schule
- 23 Berufsschulen 0-15 min. zur nächsten Schule
- 24 Allgemeinbildende höhere Schulen 0-15 min. zur nächsten Schule

M Luftverunreinigung

- 0-10% mit Grenzwertüberschreitung 40 CO-Belastung Wohnung
- 0-10% mit Grenzwertüberschreitung 41 SOx-Belastung Wohnung
- 0-10% mit Grenzwertüberschreitung 42 Stickoxid-Belastung Wohnung
- 0-10% mit Grenzwertüberschreitung 43 Staub-Belastung Wohnung
- 0-30% mit Grenzwertüberschreitung 44 CO-Belastung Naherholung
- 0-30% mit Grenzwertüberschreitung 45 SOx-Belastung Naherholung
- 0-30% mit Grenzwertüberschreitung 46 Stickoxid-Belastung Naherholung
- 0-30% mit Grenzwertüberschreitung 47 Staub-Belastung Naherholung

N Lärmbelastigung

- 0-10% Anteil von Wohnungen, die den Grenzwert um min. 1 Kategorie überschreiten 38 Lärmbelastung Wohnung
- Gewichtung: 3 39 Lärmbelastigung Naherholung
- 0-30% der Naherholung über 40dB(A)

L Erreichbarkeit

- 0-5 min. zur nächsten Haltestelle 35 Haltestellen im öffentl. Nahverkehr
- 2-6 Bereiche mit gesamtstädtischer Funktion innerhalb von 15 min. mit ÖPNV 36 Reisezeiten im öffentl. Nahverkehr
- 2-6 Bereiche mit gesamtstädtischer Funktion innerhalb von 15 min. mit PKW 37 Reisezeiten PKW

K Nutzungsdisposition

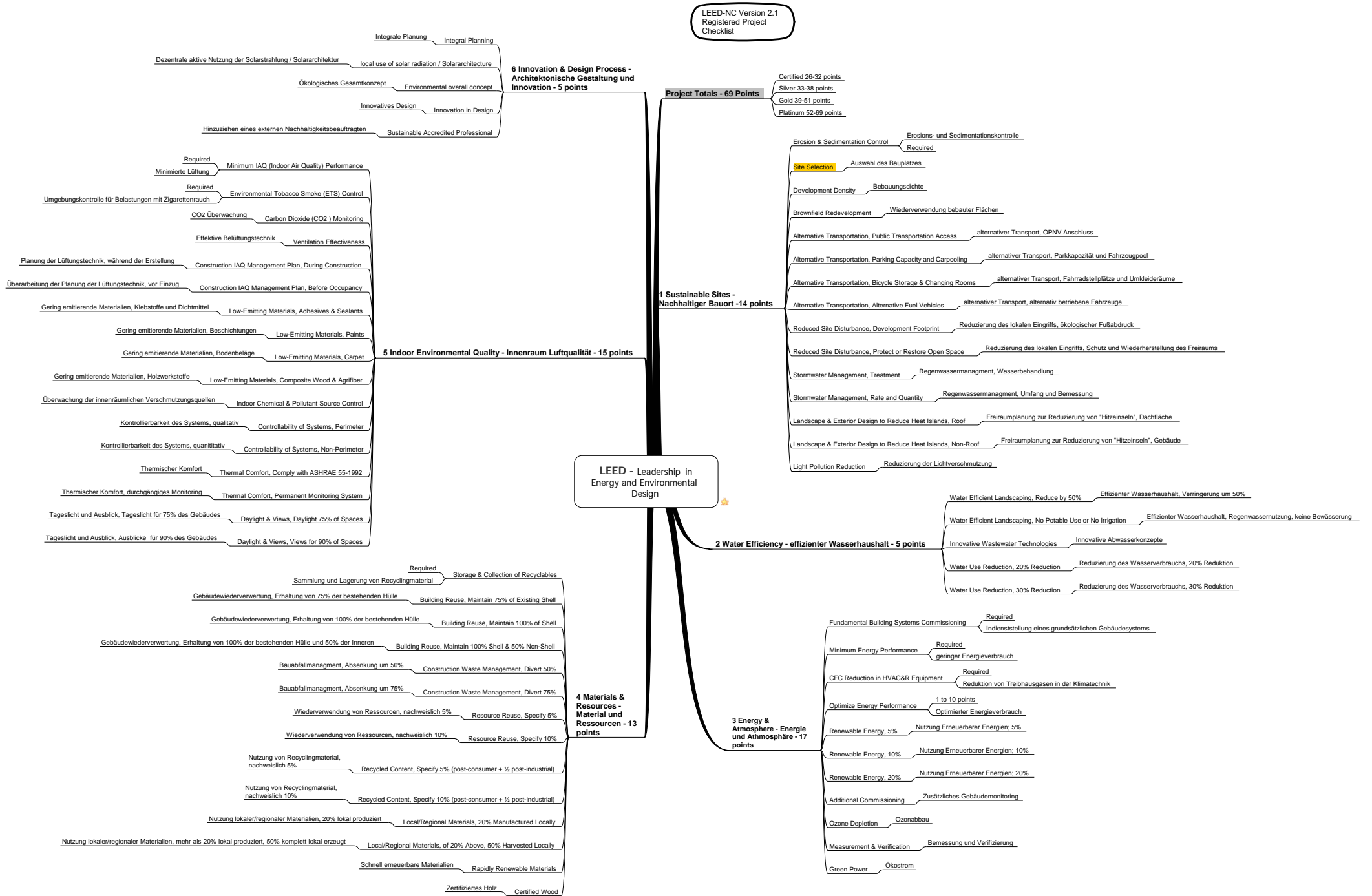
- 0-30% der Begrenzungen mit verminderter Durchgängigkeit 33 Isoliertheit
- 20-80% Wohnnutzung 34 Monofunktionalität

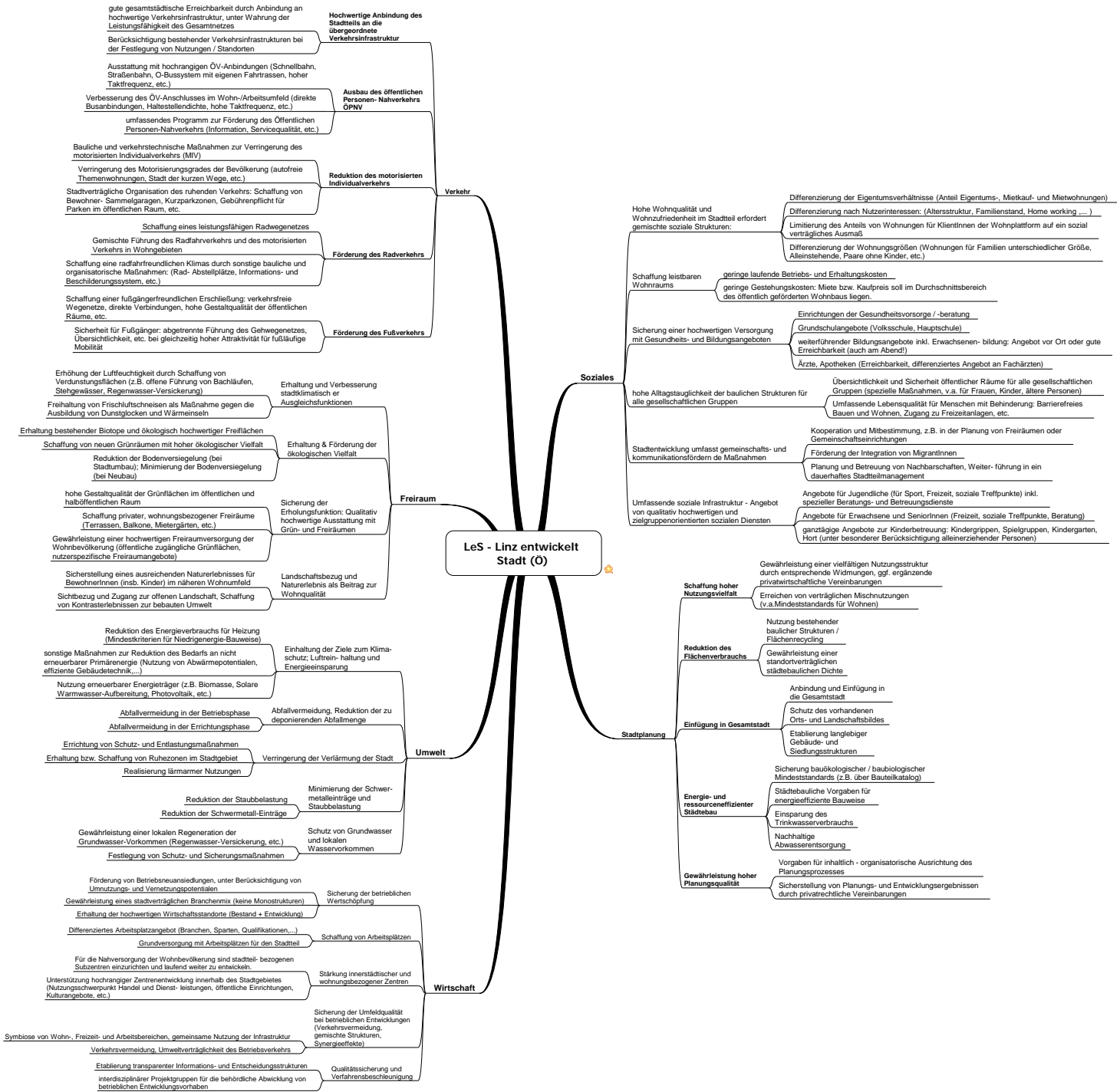
J Sicherheit

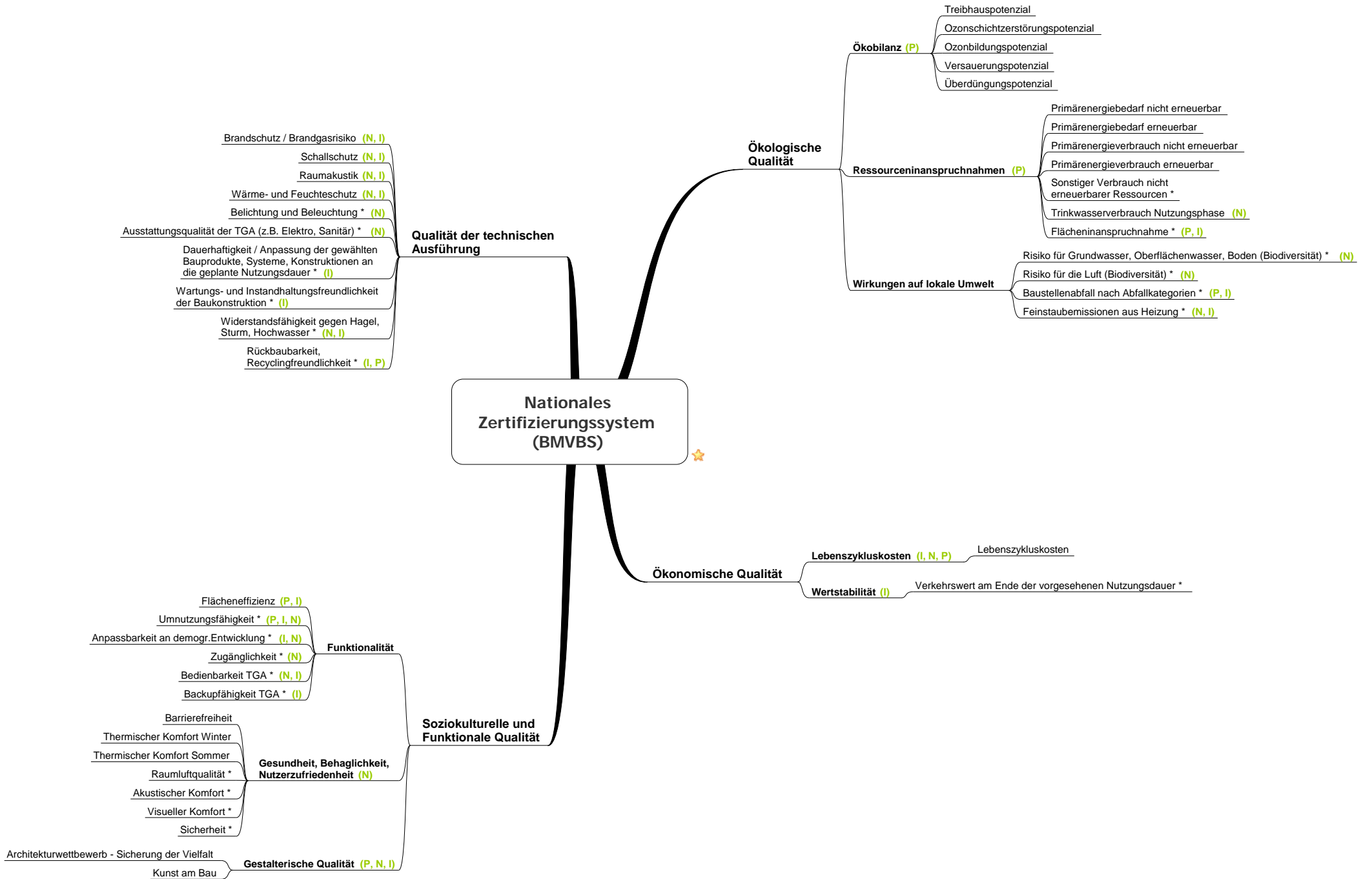
- 0 Querungen von stark verkehrsbelasteten Straßen an unregulierten Stellen 31 Gefährdungen am Schulweg
- 0 Querungen von stark verkehrsbelasteten Straßen an unregulierten Stellen 32 Gefährdungen am Weg zur Naherholung

H Stadtbild

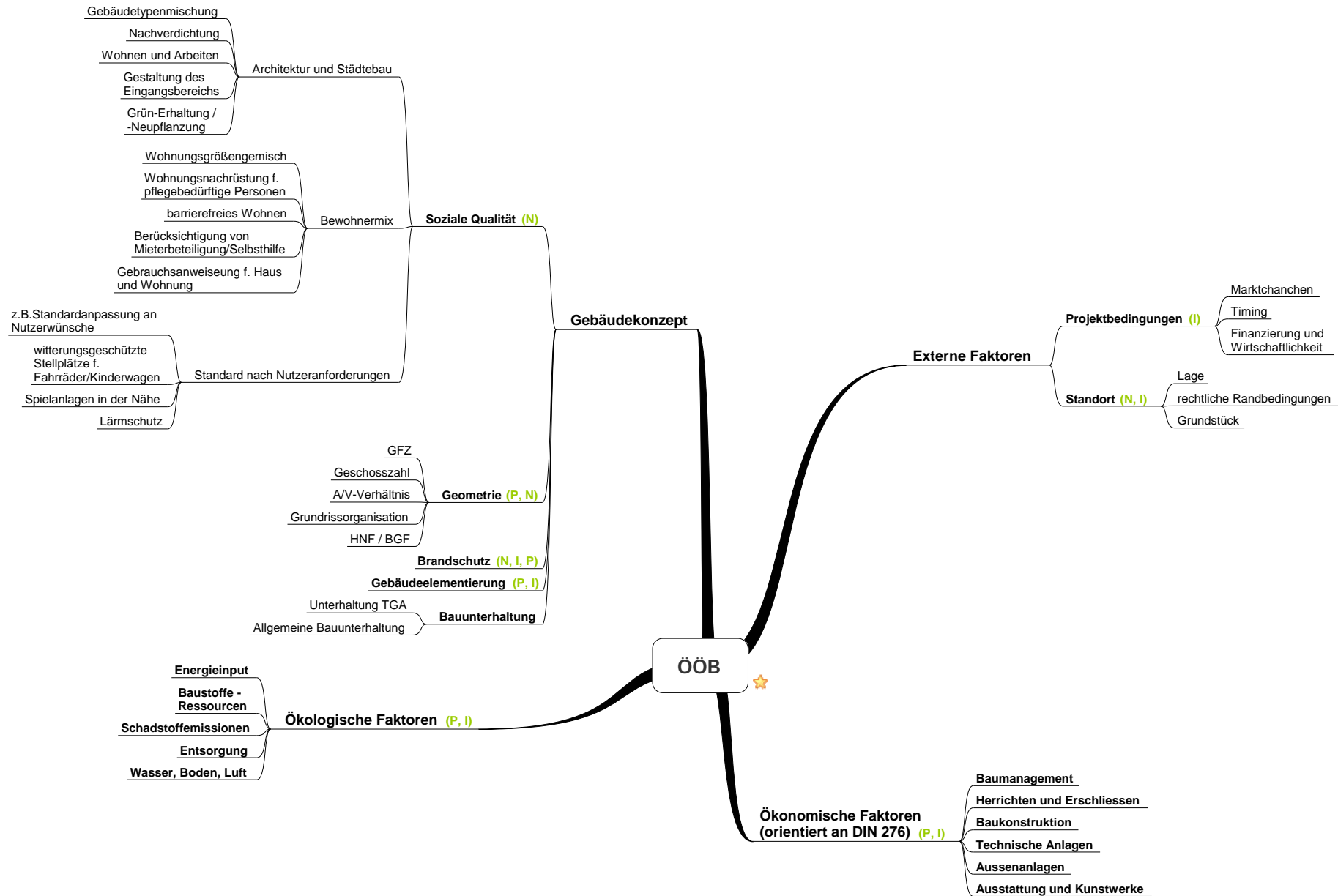
- 30-70% Wasser- und Waldflächen 30 Erscheinungsbild Naherholungsflächen
- 20-80% Alleeananteil 29 Erscheinungsbild Öffentlicher Raum
- 90-100% gut erhalten 28 Erhaltungszustand Freiflächen
- 90-100% gut erhalten 27 Erhaltungszustand Gebäude
- 90-100% mit differenziertem Erscheinungsbild 26 Erscheinungsbild Freiflächen
- 90-100% mit differenziertem Erscheinungsbild 25 Erscheinungsbild Bauwerke

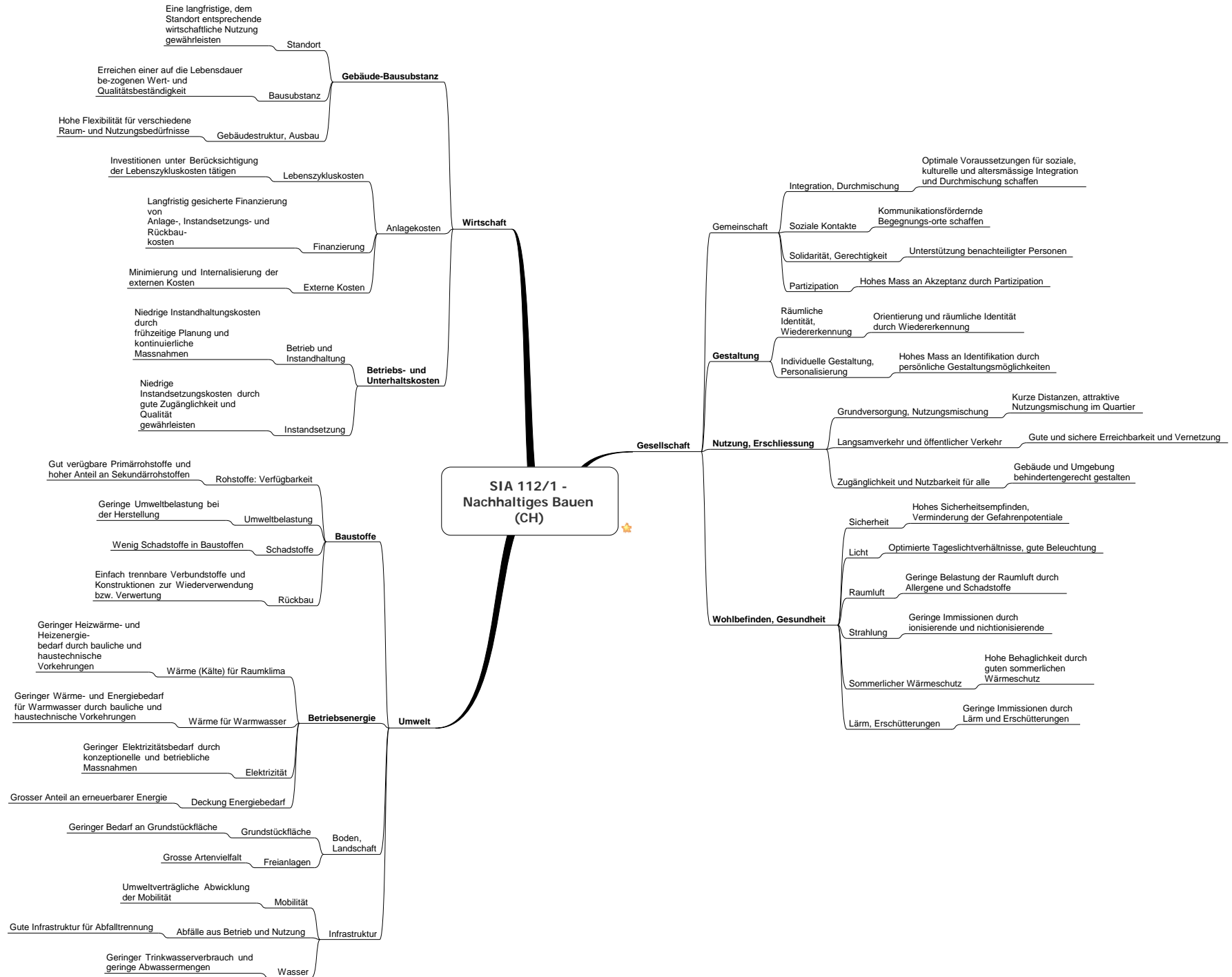




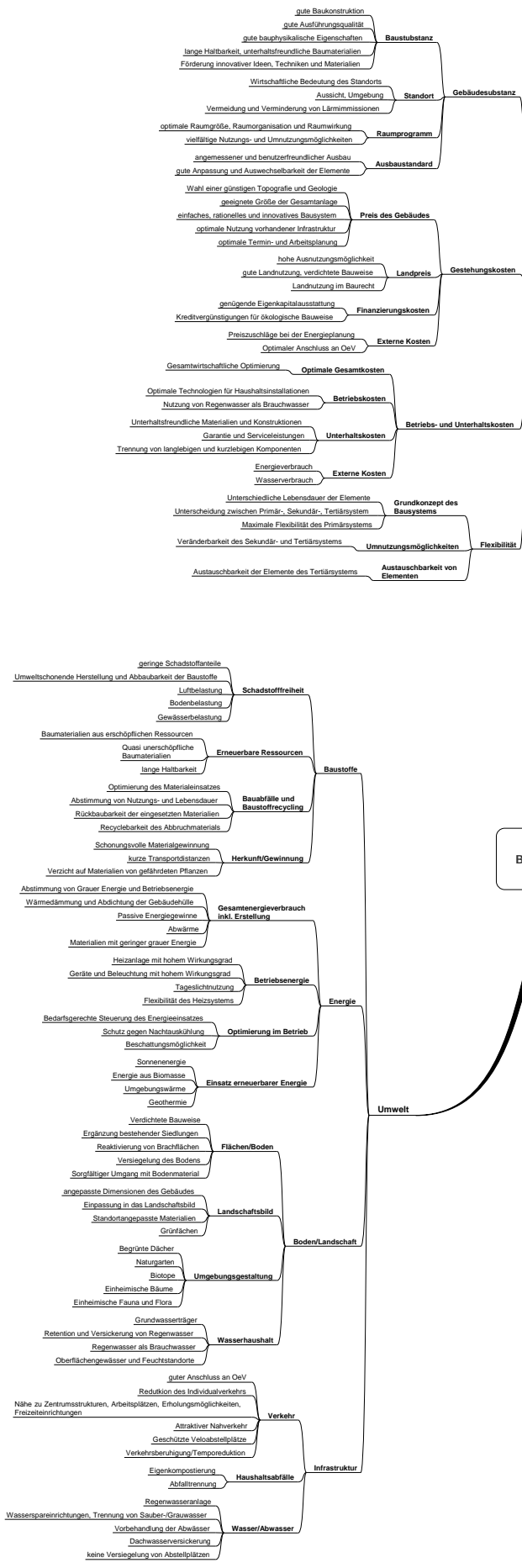


* = gehen lt. Verfasser als "neutrale Größen" in eine Betrachtung ein

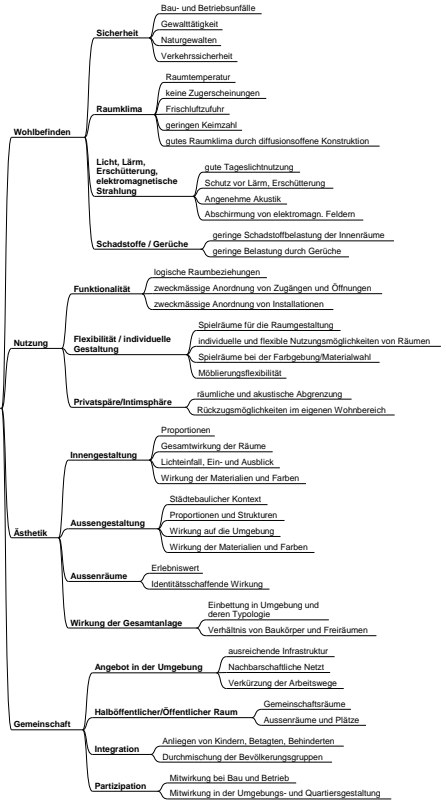




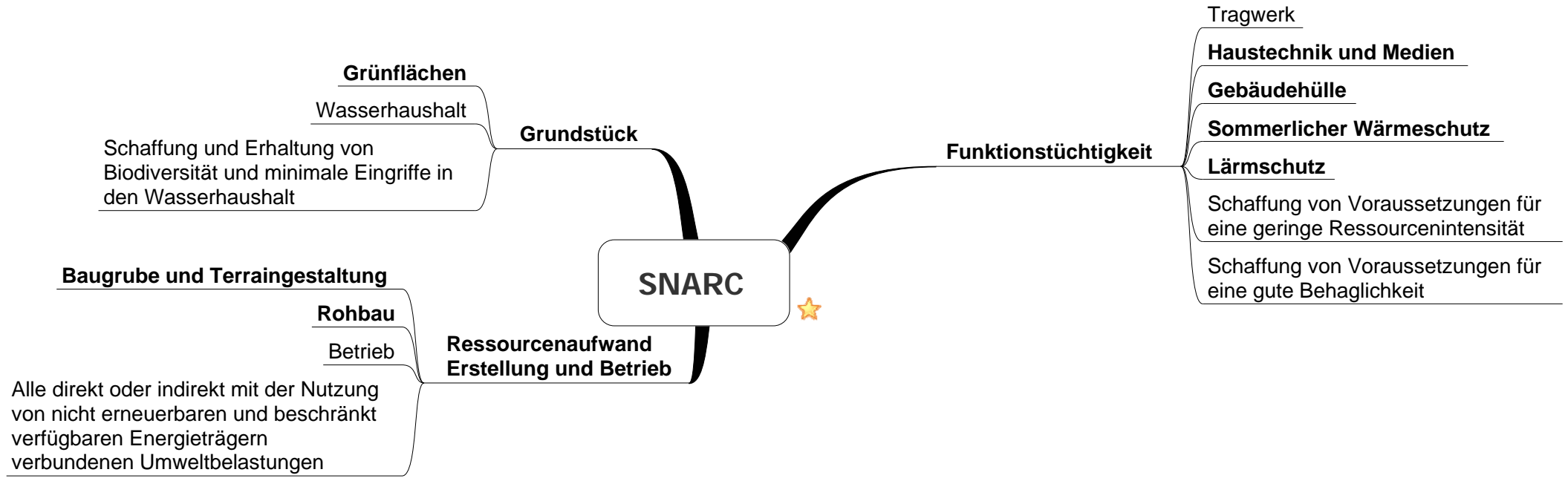
SIA - Aspekte und Beurteilungskriterien im Wohnungsbau

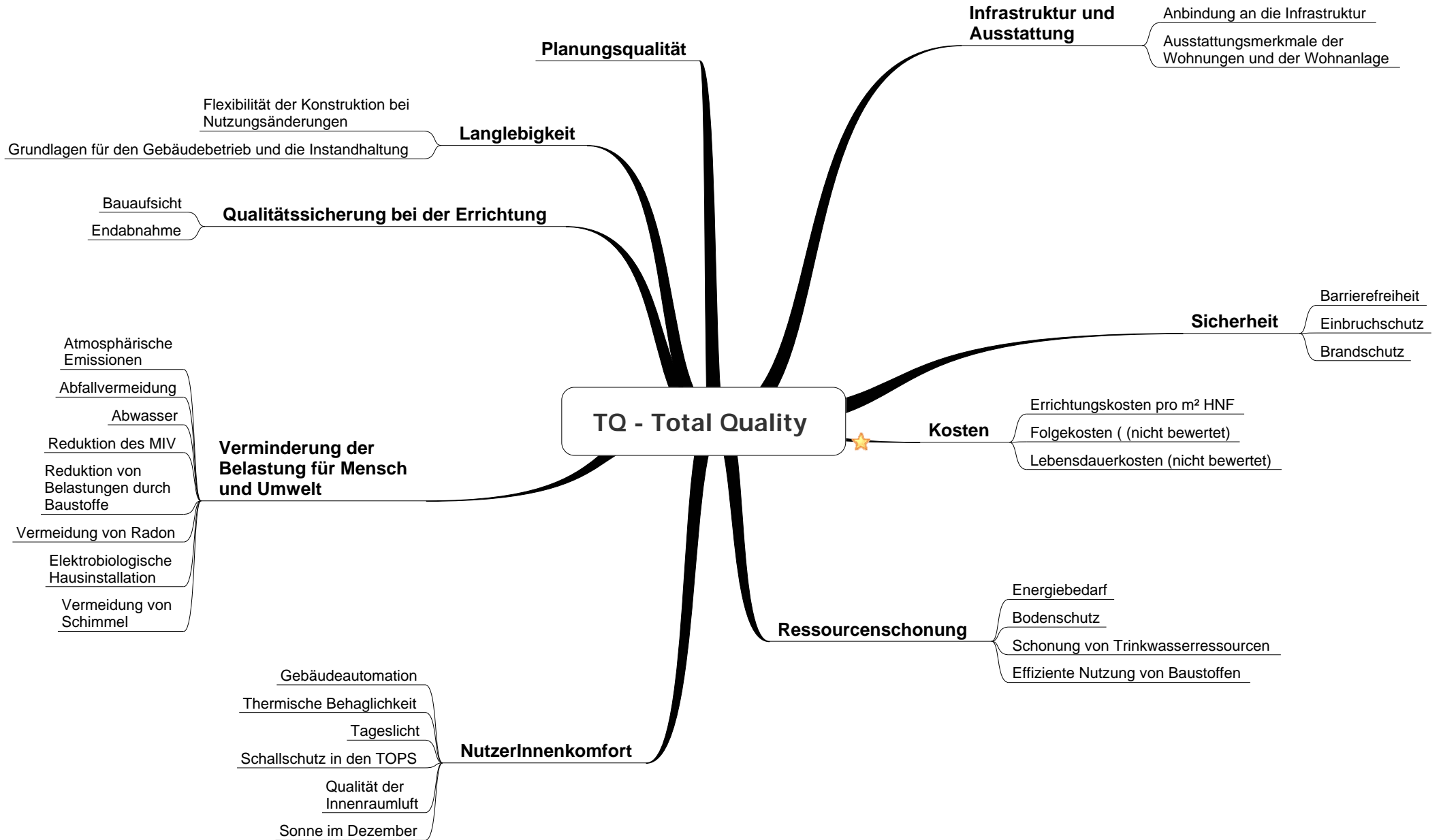


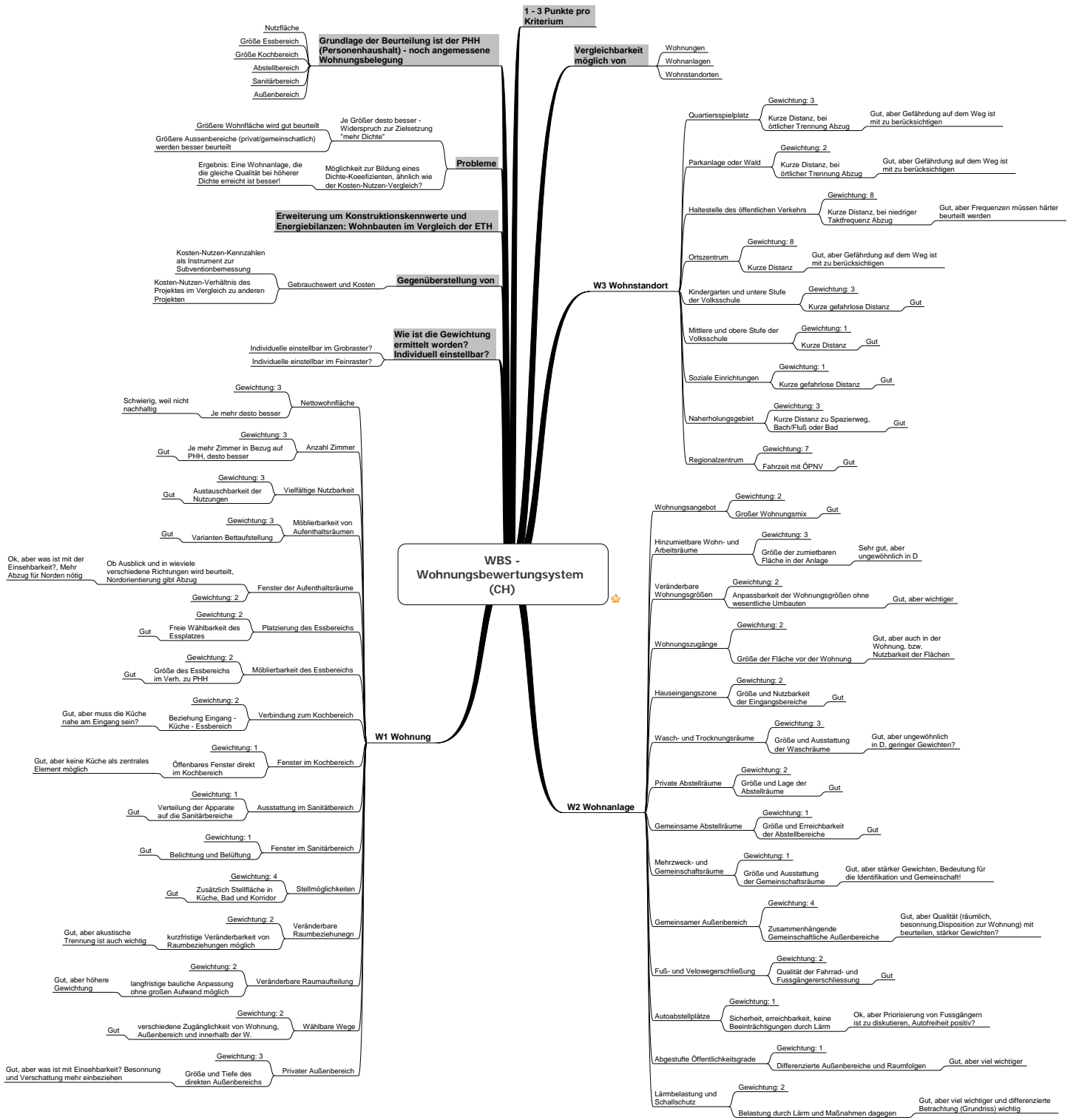
I viel Brauchbares, auf andere Zuordnung sinnvoller, Auswählen, was für wwb brauchbar!



SNARC dient der Vorprüfung im Wettbewerbsverfahren







METHODENSTECKBRIEFE

Die folgenden Steckbriefe fassen die Zielsetzung, den Ablauf und das Ergebnis wissenschaftlicher Bewertungsmethoden übersichtlich zusammen und erklären anhand eines Beispiels die Anwendung. Die Analyse der verschiedenen Ansätze hatte zum Ziel, bei Entscheidungen im WWB methodisch korrekt und für den Leser nachvollziehbar vorzugehen. Die Methoden fanden u.a. bei der Kriterienauswahl und –reduktion und der Gewichtung Anwendung.

AUFWAND UND BEDARF

Hier werden die notwendigen Grundlagen oder Eigenschaften beschrieben, die die methodische Vorgehensweise erfordert. Zur Bezifferung des Aufwands wird davon ausgegangen, dass n (2 bis 5) Varianten zu je 20 Kriterien vorliegen. Die Zahlen geben wieder, wie viele Abgleiche nötig sind, wenn man die Methode auf das Beispiel anwendet.

ANGEWANDTES BEISPIEL

Vergleich von vier Jobangeboten (=Varianten) unter drei Gesichtspunkten (=Kriterien) mit den Mitteln der beschriebenen Methode. Zwei der Kriterien sind quantitativ erfassbar (Einkommen und Fahrzeit), eins ist rein qualitativ (Arbeitsumfeld). Die Kriterien sind gleichrangig, aber nicht gleichwertig im Auge des Entscheiders. Prüfung der Methode auf Anwendbarkeit, Sinnhaftigkeit, Aussagekraft, Leistungsfähigkeit. Die drei Eigenschaften der vier Varianten A/B/C/D lauten:
 A: 2500€/30min/gut | B: 3000€/10min/mittel | C: 3500€/20min/schlecht | D: 2000€/60min/mittel

LEGENDE DER ABKÜRZUNGEN

Aufgabe: **(A)**uswahl von Kriterien, **(R)**angfolgenbildung, **(B)**eurteilung/Bewertung, **(G)**ewichtung
 Einsatzgebiet: **(V)**arianten (bspw. Abwägung versch. Sanierungsmaßnahmen), **(K)**riterien (auch Aspekte)

Paarvergleich	Methode	Paarvergleich (auf Kriterienebene)	A
	Zielsetzung	Ermittlung eines herausragenden Kriteriums aus einer Auswahl. Keine Reihenfolgenbildung.	
	Ablauf	Paarweiser direkter Vergleich zweier Kriterien miteinander. Liegen mehrere Kriterien vor, werden diese sukzessive nacheinander verglichen, nur die Stärkere kommt weiter (King of the mountain). Kann angewendet werden, wenn ein neues Kriterium auftaucht und entschieden werden soll, ob es ein bestehendes Kriterium ablöst. (Schritte siehe Paarvergleich von Varianten).	
	Aufwand	1/2/3/4/.../n Vergleiche von jeweils 2 Kriterien.	
	Bedarf	Die einzelnen Kriterien müssen abgleichbar sein, ansonsten ist der Vergleich nur subjektiv möglich. Soll methodisch vorgegangen werden, können qualitative oder quantitative Unter- oder Oberkriterien definiert werden, nach denen beim Vergleich bewertet wird, welches K. mehr erfüllt.	
	Ergebnis	Das überlegene Kriterium wird ausgegeben, keine Reihenfolge untereinander. Soll das nächstbeste Kriterium bestimmt werden, muss der gesamte Ablauf ohne das zuvor überlegene wiederholt werden.	
	Beispiel	Person A: Einkommen ist wichtiger als Fahrzeit, Einkommen ist wichtiger als Arbeitsumfeld. Arbeitsumfeld ist wichtiger als Fahrzeit. Das Kriterium Einkommen ist bevorzugt. Person B: Einkommen ist wichtiger als Fahrzeit, Einkommen ist aber weniger wichtig als Arbeitsumfeld. Arbeitsumfeld ist wichtiger als Fahrzeit. Das Kriterium Arbeitsumfeld ist bevorzugt.	
	Kommentar	Sehr einfach in der Anwendung. Ablauf wird selten transparent gemacht, auch wenn diese Möglichkeit prinzipiell besteht. Sehr scharfe Trennung (Überlegenheit pro Ausprägung oder eben nicht), kaum Abwägung . Keine Gewichtung von Kriterien möglich. Außer Auswahl kaum Kenntnissgewinn über einzelne Kriterien. Aufwand steigt nur linear.	
	Potential für WWB	Aus einer zu hohen Zahl an Kriterien kann das am wenigsten relevante herausgefiltert werden. Aus einer beliebigen Zahl von Kriterienanwärtern kann das bevorzugte herausgefiltert werden.	

Paarvergleich	Methode	Paarvergleich (auf Variantenebene)	A
	Zielsetzung	Ermittlung der günstigsten/besten Variante. Keine Reihenfolgenbildung.	
	Ablauf	<p>Paarweiser direkter Vergleich der Eigenschaften (Kriterien) zweier Varianten miteinander. Liegen mehrere Varianten vor, werden diese sukzessive nacheinander verglichen, nur die Stärkere kommt weiter (<i>King of the mountain</i>). Wird häufig angewendet, wenn öfter neue Handlungsalternativen auftauchen und entschieden werden soll, ob diese den status quo ablösen sollen.</p> <p>A ist B in 11 von 20 Kriterien überlegen. A kommt weiter. A ist C überlegen (14:6). A kommt weiter. A und D liegen gleich auf (5:5). A und D sind die überlegenen Varianten, B und C scheiden aus. Eine weitergehende Reihenfolge ist nicht möglich (auch nicht die Aussage, B ist besser als C).</p>	
	Aufwand	1/2/3/4 Vergleiche von jeweils 2 Varianten. Bei 20 Kriterien: $n * 20 = 20/40/60/80$ St.	
	Bedarf	Mindestens zwei Varianten, für die die gleiche, ausgefüllte Kriterienliste vorliegt. Die einzelnen Kriterien können qualitativ oder quantitativ sein, müssen aber abgleichbar und gerichtet sein.	
	Ergebnis	Die überlegene Variante wird ausgegeben, keine Reihenfolge untereinander. Soll die nächstbeste Variante bestimmt werden, muss der gesamte Ablauf ohne die zuvor überlegene wiederholt werden.	
	Beispiel	A: 2500€/30min/gut B: 3000€/10min/mittel C: 3500€/20min/schlecht D: 2000€/60min/mittel Job A ist Job B 2x unterlegen und scheidet aus. B ist C 2x überlegen. B ist D 2x überlegen, 1x gleich. Ergebnis: Job B sollte gewählt werden. Keine Aussage darüber, ob A oder C der zweitbeste Job ist, beide wurden nicht miteinander verglichen. Auch keine Feststellung dazu, ob 10min weniger Fahrzeit wirklich 500€ aufwiegen, da keine Gewichtung (Relevanz der Eigenschaft) vorgenommen werden kann.	
	Kommentar	Sehr einfach in der Anwendung. Ablauf wird selten transparent gemacht, auch wenn diese Möglichkeit prinzipiell besteht. Sehr scharfe Trennung (Überlegenheit pro Kriterium oder eben nicht), kaum Abwägung. Keine Gewichtung von Kriterien möglich, d.h. Kriterien müssen ähnlich wichtig bzw. gleichrangig sein (Brandschutz und Aufenthaltsqualität sind nicht gleichrangig). Außer Auswahl kaum Kenntnisgewinn über einzelne Kriterien/Varianten, keine Beurteilung. Aufwand steigt nur linear.	
	Potential für WWB	Aus einer sehr großen Anzahl möglicher Varianten (eher aus Alternativen, Konzepten, Strategien) kann die beste ODER die schlechteste herausgefiltert werden (je nach Richtung), bspw. als Vorbereitung für einen aufwendigeren methodischen Test gleichrangiger Varianten.	

Paarvergleichsmatrix	Methode	Paarvergleichsmatrix (für Kriterien und Varianten)	A,R																																																																																
	Zielsetzung	Reihenfolgenbildung vom besten zum schlechtesten Element.																																																																																	
	Ablauf	<p>Gleichzeitiger Vergleich einer Eigenschaft aller Elemente miteinander durch systematischen, vollständigen Durchgang. Festgehalten wird jeweils das überlegene Element; durch Zählen der Anzahl seiner „Siege“ (= Häufigkeit der Bevorzugung) wird eine Gesamtreihenfolge definiert. Der Abgleich kann als detaillierter Paarvergleich erfolgen (kombinierte Methode) oder subjektiv „aus dem Bauch heraus.“ Als Elemente kommen sowohl Kriterien als auch Varianten in Betracht.</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Varianten</th> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> <th>E</th> <th>F</th> <th>G</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>A</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>A</td> <td>C</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>A</td> <td>B</td> <td>C</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>A</td> <td>B</td> <td>C</td> <td>D</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>F</td> <td>B</td> <td>F</td> <td>F</td> <td>F</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>A</td> <td>B</td> <td>G</td> <td>G</td> <td>G</td> <td>G</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tbody> <tr> <td>Häufigkeit der Bevorzugung</td> <td>5</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Rangfolge</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">(Quelle: Battelle-Institut o. J., S. 30, verändert)</p>		Varianten	A	B	C	D	E	F	G	A	X							B	A	X						C	A	C	X					D	A	B	C	X				E	A	B	C	D	X			F	F	B	F	F	F	X		G	A	B	G	G	G	G	X	Häufigkeit der Bevorzugung	5	4	3	1	0	4	4	Rangfolge	1	2	3	4	5	2	2
	Varianten	A	B	C	D	E	F	G																																																																											
	A	X																																																																																	
	B	A	X																																																																																
	C	A	C	X																																																																															
	D	A	B	C	X																																																																														
	E	A	B	C	D	X																																																																													
F	F	B	F	F	F	X																																																																													
G	A	B	G	G	G	G	X																																																																												
Häufigkeit der Bevorzugung	5	4	3	1	0	4	4																																																																												
Rangfolge	1	2	3	4	5	2	2																																																																												
Aufwand	1/3/6/10 Vergleiche von jeweils 2 Elementen. Bei Paarvergleich der Kriterien $(n/2 * (n-1)) * 20 = 20/60/120/200$ St.																																																																																		
Bedarf	Beliebig viele Kriterien, die subjektiv oder methodisch gegenübergestellt werden. Beliebig viele Varianten, für die die gleiche, ausgefüllte Kriterienliste vorliegt. Die einzelnen Kriterien können qualitativ oder quantitativ sein, müssen aber abgleichbar sein.																																																																																		
Ergebnis	Detaillierte Reihenfolge von der besten zur schlechtesten Variante. Liegt ein Gleichstand zwischen Varianten vor, kann ein zusätzlicher paarweiser Vergleich folgen.																																																																																		
Beispiel	<p>Drei Matrizen (pro bewertbare Eigenschaft eine) sind jeweils mit den vier Jobangeboten anzulegen. In der Summe werden $3*6 = 18$ Abfragen durchgeführt, maximal sind $3*3 = 9$ Bevorzugungen zu erreichen. Die Auswertung der drei Matrizen ergibt, dass B recht ausgeglichen ist und sechs mal bevorzugt wird ($2+3+1$), A ($1+1+3$) und C ($3+2+0$) fünf mal und D abgeschlagen nur einmal ($0+0+1$) bei einem Unentschieden zwischen B und D (jeweils $+0,5$). Die Matrix bestätigt damit den direkten Paarvergleich der Varianten. Auch hier kann zuerst zwischen A und C keine Rangfolge ermittelt werden.</p> <p>Wird hingegen nur eine Matrix mit den vier Varianten erstellt, und jede der sechs Abfragen über einen einfachen Paarvergleich der zwei Varianten miteinander beantwortet, erhält B drei Bevorzugungen, C deren zwei, A eine und C keine. Der direkte Paarvergleich von A und C weißt C als Sieger aus.</p>																																																																																		
Kommentar	Einfach in der Anwendung, wenn mehrere Varianten gleichzeitig geprüft werden sollen. Die Matrix dokumentiert die einzelnen Abgleiche für eine spätere Diskussion/Prüfung. Einzelne Abwägungen können subjektiv oder methodisch erfolgen, Aufwand dadurch steuerbar, Ergebnis entsprechend aussagekräftig. Keine Gewichtung von Kriterien möglich. Aufwand steigt (abgeschwächt) exponential .																																																																																		
Potential für WWB	Kriterien: Aus einer zu hohen Zahl an Kriterien können die zurückgesetzten herausgefiltert werden. Aus einer beliebigen Zahl von Kriterienanwärtern können die bevorzugten herausgefiltert werden. Varianten: Reihenfolge und Dominanz von Varianten wird erstellt.																																																																																		

Gewichteter Paarvergleich	Methode	Gewichteter Paarvergleich (für Kriterien und Varianten)	A,R,B																																																																																																																																																																		
	Zielsetzung	Reihenfolgenbildung vom besten zum schlechtesten Element unter Berücksichtigung der verschiedenen hohen Relevanz der Eigenschaften durch Gewichtung der Einzelkriterien.																																																																																																																																																																			
	Ablauf, Schritt 1	<p>Drei unabhängige Schritte: Zuerst Gewichtung der Kriterien, dann Vergleich der Varianten und schließlich Berechnung des gewichteten Ergebnisses durch Multiplikation</p> <p>Anwendung einer Paarvergleichsmatrix zur Bestimmung der Gewichtung der Kriterien: Gleichzeitiger Vergleich aller Kriterien miteinander durch systematischen, vollständigen Durchgang Zeile für Zeile. Bei Überlegenheit des Kriteriums wird eine 1 eingetragen, ansonsten eine 0; durch Zählen seiner „Siege“ (= Häufigkeit der Bevorzugung) wird eine Reihenfolge definiert. Durch Division von Bevorzugung und Gesamtzahl der Abfragen wird ein Gewichtungswert ermittelt, Summe = 1,0.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Kriterien</th> <th colspan="8">Kriterien</th> <th rowspan="2">Anzahl der Bevorzugungen</th> <th rowspan="2">Gewichtungswert</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> <th>8</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Verhaltenseffizienz</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>7</td> <td>0.25</td> </tr> <tr> <td>2. Kosten</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>4</td> <td>0.14</td> </tr> <tr> <td>3. Zuverlässigkeit</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>4</td> <td>0.14</td> </tr> <tr> <td>4. Instandhaltbarkeit</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>0.07</td> </tr> <tr> <td>5. Produktivität</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>4</td> <td>0.14</td> </tr> <tr> <td>6. Sicherheit</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>6</td> <td>0.21</td> </tr> <tr> <td>7. Personalaufwand</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0.04</td> </tr> <tr> <td>8. Energieverbrauch</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td colspan="9"></td> <td>Σ 28</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="9"></td> <td>Gesamtzahl möglicher Paarvergleiche</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(Quelle: Meister 1985, zitiert nach Kannheiser 1990, S. 62)</p>		Kriterien	Kriterien								Anzahl der Bevorzugungen	Gewichtungswert	1	2	3	4	5	6	7	8	1. Verhaltenseffizienz	-	1	1	1	1	1	1	1	7	0.25	2. Kosten	0	-	0	1	1	0	1	1	4	0.14	3. Zuverlässigkeit	0	1	-	1	0	0	1	1	4	0.14	4. Instandhaltbarkeit	0	0	0	-	0	0	1	1	2	0.07	5. Produktivität	0	0	1	1	-	0	1	1	4	0.14	6. Sicherheit	0	1	1	1	1	-	1	1	6	0.21	7. Personalaufwand	0	0	0	0	0	0	-	1	1	0.04	8. Energieverbrauch	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00										Σ 28											Gesamtzahl möglicher Paarvergleiche																																		
Kriterien	Kriterien								Anzahl der Bevorzugungen	Gewichtungswert																																																																																																																																																											
	1	2	3	4	5	6	7	8																																																																																																																																																													
1. Verhaltenseffizienz	-	1	1	1	1	1	1	1	7	0.25																																																																																																																																																											
2. Kosten	0	-	0	1	1	0	1	1	4	0.14																																																																																																																																																											
3. Zuverlässigkeit	0	1	-	1	0	0	1	1	4	0.14																																																																																																																																																											
4. Instandhaltbarkeit	0	0	0	-	0	0	1	1	2	0.07																																																																																																																																																											
5. Produktivität	0	0	1	1	-	0	1	1	4	0.14																																																																																																																																																											
6. Sicherheit	0	1	1	1	1	-	1	1	6	0.21																																																																																																																																																											
7. Personalaufwand	0	0	0	0	0	0	-	1	1	0.04																																																																																																																																																											
8. Energieverbrauch	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00																																																																																																																																																											
									Σ 28																																																																																																																																																												
									Gesamtzahl möglicher Paarvergleiche																																																																																																																																																												
Ablauf, Schritt 2	<p>Anwendung eines Paarvergleichs zur Beurteilung der Kriterienausprägung: Für jedes Kriterium wird die Bevorzugung einer der Varianten durch Paarvergleich bewertet. Aufgrund der folgenden Multiplikation wird auch hier zeilenweise ein Koeffizient gebildet, Summe 1,0.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Kriterien</th> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3">Alternativen</th> <th rowspan="2">Bevorzugungen</th> <th rowspan="2">Gewichtungswert</th> </tr> <tr> <th>B</th> <th>C</th> <th>A</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">1. Verhaltenseffizienz</td> <td>A</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>2</td> <td>0.67</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>-</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>0.33</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">2. Kosten</td> <td>A</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>0.33</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>0.33</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0.33</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">3. Zuverlässigkeit</td> <td>A</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>0.33</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>0.33</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0.33</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">4. Instandhaltbarkeit</td> <td>A</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>2</td> <td>0.67</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>0.33</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">5. Produktivität</td> <td>A</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>2</td> <td>0.67</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>0.33</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">6. Sicherheit</td> <td>A</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>0</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>0.67</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0.33</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">7. Personalaufwand</td> <td>A</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>0.33</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>0.33</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>0</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>0.33</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">8. Energieverbrauch</td> <td>A</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>2</td> <td>0.67</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>-</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>0.33</td> </tr> </tbody> </table> <p>(Quelle: Meister 1985, zitiert nach Kannheiser 1990, S. 67)</p>			Kriterien		Alternativen			Bevorzugungen	Gewichtungswert	B	C	A	1. Verhaltenseffizienz	A	1	1	-	2	0.67	B	-	0	0	0	0.00	C	1	-	0	1	0.33	2. Kosten	A	1	0	-	1	0.33	B	-	1	0	1	0.33	C	0	-	1	1	0.33	3. Zuverlässigkeit	A	1	0	-	1	0.33	B	-	1	0	1	0.33	C	0	-	1	1	0.33	4. Instandhaltbarkeit	A	1	1	-	2	0.67	B	-	1	0	1	0.33	C	0	-	0	0	0.00	5. Produktivität	A	1	1	-	2	0.67	B	-	1	0	1	0.33	C	0	-	0	0	0.00	6. Sicherheit	A	0	0	-	0	0.00	B	-	1	1	2	0.67	C	0	-	1	1	0.33	7. Personalaufwand	A	1	0	0	1	0.33	B	-	1	0	1	0.33	C	0	-	1	1	0.33	8. Energieverbrauch	A	1	1	-	2	0.67	B	-	0	0	0	0.00	C	1	-	0	1	0.33
Kriterien		Alternativen				Bevorzugungen	Gewichtungswert																																																																																																																																																														
		B	C	A																																																																																																																																																																	
1. Verhaltenseffizienz	A	1	1	-	2	0.67																																																																																																																																																															
	B	-	0	0	0	0.00																																																																																																																																																															
	C	1	-	0	1	0.33																																																																																																																																																															
2. Kosten	A	1	0	-	1	0.33																																																																																																																																																															
	B	-	1	0	1	0.33																																																																																																																																																															
	C	0	-	1	1	0.33																																																																																																																																																															
3. Zuverlässigkeit	A	1	0	-	1	0.33																																																																																																																																																															
	B	-	1	0	1	0.33																																																																																																																																																															
	C	0	-	1	1	0.33																																																																																																																																																															
4. Instandhaltbarkeit	A	1	1	-	2	0.67																																																																																																																																																															
	B	-	1	0	1	0.33																																																																																																																																																															
	C	0	-	0	0	0.00																																																																																																																																																															
5. Produktivität	A	1	1	-	2	0.67																																																																																																																																																															
	B	-	1	0	1	0.33																																																																																																																																																															
	C	0	-	0	0	0.00																																																																																																																																																															
6. Sicherheit	A	0	0	-	0	0.00																																																																																																																																																															
	B	-	1	1	2	0.67																																																																																																																																																															
	C	0	-	1	1	0.33																																																																																																																																																															
7. Personalaufwand	A	1	0	0	1	0.33																																																																																																																																																															
	B	-	1	0	1	0.33																																																																																																																																																															
	C	0	-	1	1	0.33																																																																																																																																																															
8. Energieverbrauch	A	1	1	-	2	0.67																																																																																																																																																															
	B	-	0	0	0	0.00																																																																																																																																																															
	C	1	-	0	1	0.33																																																																																																																																																															

<p>Ablauf, Schritt 3</p>	<p>Multiplikation und Ergebnisauswertung</p> <p>Die Multiplikation beider Koeffizienten aus Gewichtung und Bewertung verteilt pro Kriterium einen gewichteten Bewertungswert auf die verschiedenen Varianten. Die starke Bevorzugung einer Variante bei einem hoch gewichteten Kriterium (bspw. A1: 0,25*0,67 oder B6: 0,21*0,67) ergibt hohe Einzelwerte. Die Summe aller Einzelwerte einer Variante ist der gewichtete Bevorzugungsgrad.</p> <table border="1" data-bbox="405 344 1031 712"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Kriterien</th> <th colspan="3">Alternativen</th> </tr> <tr> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Verhaltenseffizienz</td> <td>.17</td> <td>.00</td> <td>.08</td> </tr> <tr> <td>2. Kosten</td> <td>.05</td> <td>.05</td> <td>.05</td> </tr> <tr> <td>3. Zuverlässigkeit</td> <td>.05</td> <td>.05</td> <td>.05</td> </tr> <tr> <td>4. Instandhaltbarkeit</td> <td>.05</td> <td>.02</td> <td>.00</td> </tr> <tr> <td>5. Produktivität</td> <td>.09</td> <td>.05</td> <td>.00</td> </tr> <tr> <td>6. Sicherheit</td> <td>.00</td> <td>.14</td> <td>.07</td> </tr> <tr> <td>7. Personalaufwand</td> <td>.01</td> <td>.01</td> <td>.01</td> </tr> <tr> <td>8. Energieverbrauch</td> <td>.00</td> <td>.00</td> <td>.00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Σ</td> <td>.42</td> <td>.32</td> <td>.26</td> </tr> </tbody> </table> <p>(Quelle: Meister 1985, zitiert nach Kannheiser 1990, S. 68)</p>	Kriterien	Alternativen			A	B	C	1. Verhaltenseffizienz	.17	.00	.08	2. Kosten	.05	.05	.05	3. Zuverlässigkeit	.05	.05	.05	4. Instandhaltbarkeit	.05	.02	.00	5. Produktivität	.09	.05	.00	6. Sicherheit	.00	.14	.07	7. Personalaufwand	.01	.01	.01	8. Energieverbrauch	.00	.00	.00	Σ	.42	.32	.26
Kriterien	Alternativen																																											
	A	B	C																																									
1. Verhaltenseffizienz	.17	.00	.08																																									
2. Kosten	.05	.05	.05																																									
3. Zuverlässigkeit	.05	.05	.05																																									
4. Instandhaltbarkeit	.05	.02	.00																																									
5. Produktivität	.09	.05	.00																																									
6. Sicherheit	.00	.14	.07																																									
7. Personalaufwand	.01	.01	.01																																									
8. Energieverbrauch	.00	.00	.00																																									
Σ	.42	.32	.26																																									
<p>Aufwand</p>	<p>Gewichtung der Kriterien: $n*(n-1) \Rightarrow 2/6/12/20$ Bewertung der Varianten: $n*v*(v-1) \Rightarrow n* 2/6/12/20$, d.h. bei drei Kriterien pro Variante 6/18/36/60 Multiplikation: $n*v \Rightarrow 2/4/9/16$</p>																																											
<p>Bedarf</p>	<p>Beliebig viele Kriterien, die subjektiv oder methodisch gegenübergestellt werden. Beliebig viele Varianten, für die die gleiche, ausgefüllte Kriterienliste vorliegt. Die einzelnen Kriterien können qualitativ oder quantitativ sein, müssen aber abgleichbar sein.</p>																																											
<p>Ergebnis</p>	<p>Detaillierte Reihenfolge von der besten zur schlechtesten Variante. Durch den vorgeschalteten Gewichtungsprozess prägen hohe Werte bei besonders relevanten Eigenschaften das Ergebnis stark.</p>																																											
<p>Beispiel</p>	<p>Zur Gewichtungsverteilung auf die drei Kriterien müssen $3*2 = 6$ Vergleiche vorgenommen werden. Das Einkommen ist wichtiger als die Fahrzeit, aber weniger relevant als das Arbeitsumfeld. Das Arbeitsumfeld wird immer bevorzugt, die Fahrzeit steht immer zurück. Damit die Fahrzeit nicht ganz aus der Bewertung fällt, erhalten alle Kriterien einen Basiswert von 1,0: -> Einkommen $2/6 = 0,33$ Fahrzeit $1/6 = 0,17$ Arbeitsumfeld $3/6 = 0,50$</p> <p>Die Bewertung führt in $3*4*3 = 36$ Abgleichen zu folgendem Ergebnissen pro Kriterium: Einkommen -> A = 0,17 B = 0,33 C = 0,50 D = 0,00 Fahrzeit -> A = 0,17 B = 0,50 C = 0,33 D = 0,00 Arbeitsumfeld -> A = 0,50 B = 0,25 C = 0,00 D = 0,25</p> <p>Nach Multiplikation von Gewichtung und Bewertung aller Kriterien ergibt sich als Summe pro Variable: A = 0,34 B = 0,32 C = 0,22 D = 0,13</p> <p>Das überraschende Ergebnis: Die bisher immer dominante Variante B unterliegt A, gleichzeitig ist der Abstand zwischen A und C nun genauso groß wie zwischen C und der klar unterlegenen Variante D. Beachte: Bei Variante A ergeben sich allein 0,25 Punkte aus der Bevorzugung beim Arbeitsumfeld!</p>																																											
<p>Kommentar</p>	<p>Trotz Gewichtung noch einfach in der Anwendung, wenn mehrere Varianten mit mehreren Kriterien gleichzeitig geprüft werden sollen. Die Matrizen dokumentieren den Gewichtungs- und Bewertungsprozess für eine Diskussion/Prüfung. Aufwand steigt (abgeschwächt) exponentiell, ist allerdings gegenüber der Paarvergleichsmatrix durch die drei Schritte vervielfacht. Erst ab einer höheren Zahl an Kriterien ergibt sich ein stimmiges Bild ohne Übergewichtung eines einzelnen Kriteriums (> 5).</p>																																											
<p>Potential für WWB</p>	<p>Durch die Kombination aus Gewichtung und Bewertung eignet sich der gewichtete Paarvergleich eher als in sich geschlossene Methode für ein Decision Support System, daher Potential für WWB 2.0.</p>																																											

Äquivalente Alternativen	Methode	Äquivalente Alternativen (für Varianten)	A,R,B
	Zielsetzung	Ermittlung der günstigsten/besten Variante aus einer geringen Zahl	
	Ablauf	Alle Varianten werden für ein <u>quantifizierbares</u> Kriterium in Rangfolge geordnet. Gleiche Ausprägung bedeutet gleicher Rang. Nacheinander werden alle anderen Kriterien auf je einen sinnvollen Mittel- oder Wunschwert aller Varianten angeglichen; dabei werden Abstriche von positiven Erfüllungsgraden subjektiv in die Maßeinheit des quantifizierbaren Kriteriums konvertiert und verrechnet . Zum Schluss sind alle Varianten in allen Kriterien bis auf das quantifizierbare Kriterium äquivalent . Dessen Wert nach allen Verrechnungen beziffert dann Qualität und Rang der Varianten.	
	Aufwand	Rangbildung: $n \Rightarrow 2/3/4/5$ Festlegung der Austauschrelationen: $v-1 \Rightarrow 1/2/3/4$ Verrechnung: $v*(n-1) \Rightarrow 2/6/12/20$, d.h. 8 Verrechnungen bei 4 Varianten und 3 Kriterien.	
	Bedarf	Die individuelle Festlegung subjektiver Austauschrelationen oder Kompensationsraten liefert eine Diskussionsgrundlage für verschiedene Bewerter, fehlender Konsens muss ggf. aufwendig hergestellt werden.	
	Ergebnis	Reihenfolge von der besten zur schlechtesten Variante nach Rang des quantifizierbaren Kriteriums, in das alle unterschiedlichen Ausprägungen konvertiert wurden. Bei geeigneter Auswahl des quantifizierbaren Kriteriums liegt durch die Bezifferung und Verrechnung ein einzelner Zahlenwert vor, über den sich nicht nur Rankings (bloße Reihenfolge), sondern sogar Verhältnisaussagen der Qualität der Varianten zueinander treffen lassen.	
	Beispiel	<p>Einkommen als bestimmendes quantifizierbares Kriterium gewählt. Folgende subjektive Festlegungen: Fahrzeit $\rightarrow 10\text{min}/\text{d} = 3\text{h}/\text{Monat}$ werden 100€ äquivalent gesetzt, Basis 20min, Arbeitsumfeld \rightarrow Qualität pro Stufe 200€, Basis gut.</p> <p>A: 2.500€/30min/gut B: 3.000€/10min/mittel C: 3.500€/20min/schlecht D: 2.000€/60min/mittel $A = 2.400\text{€} (2500\text{€} - 100\text{€} - 0\text{€})$ $B = 2.900\text{€} (3000\text{€} + 100\text{€} - 200\text{€})$ $C = 3.100\text{€} (3500\text{€} - 0\text{€} - 400\text{€})$ $D = 1.400\text{€} (2000\text{€} - 400\text{€} - 200\text{€})$</p> <p>Hier sollte erstmalig das Jobangebot C gewählt werden! B ist nahe dran. D ist hingegen weniger als halb so gut wie C.</p>	
	Kommentar	<p>Die subjektive Festlegung der Austauschrelationen ist sowohl Vor- als auch Nachteil der Methode. Die Bewußtwerdung und Festschreibung der Relationen an sich ist ein inhaltlicher Beitrag zur Klärung, allerdings kann damit gleichzeitig das Ergebnis in eine gewünschte Richtung geprägt werden. Die subjektiven Relationen besitzen Merkmale der Vornahme einer Gewichtung, evtl. sollten auch hierbei Methoden zur Anwendung kommen.</p> <p>Die Methode liefert keinen Ansatz zur Lösung eines Dissenz über die angenommenen Relationen verschiedener Bewerter, konstatiert ihn aber immerhin.</p>	
	Potential für WWB	Durch die Bezifferung und Verhältnisaussage eignen sich äquivalente Alternativen eher als in sich geschlossene Methode für ein Decision Support System, daher Potential für WWB 2.0.	

Standard Alternative	Methode	Standard Alternative (für Varianten)	A,R,B
	Zielsetzung	Ermittlung der günstigsten/besten Variante aus einer größeren Zahl	
	Ablauf	Unter Beachtung der Merkmalausprägungen aller Varianten wird eine zusätzliche Standard-Variante „0“ mit allen Kriterien gebildet, allerdings wird ein quantifizierbares Kriterium nicht beziffert. Analog der Äquivalenten Alternativen werden Abstriche von positiven Erfüllungsgraden der Varianten gegenüber der Standard Alternative subjektiv in die Maßeinheit des nicht bezifferten, quantifizierbaren Kriteriums konvertiert und dort verrechnet . Zum Schluss liegt für alle Varianten ein bezifferter Wert für das quantifizierbare Kriterium vor, mit dem sie der Standard Alternative äquivalent sind. Der bevorzugte Wert nach allen Verrechnungen beziffert dann Qualität und Rang der Varianten.	
	Aufwand	Bildung der Standard Alternative: $n-1 \Rightarrow 1/2/3/4$ Festlegung der Austauschrelationen: $v \Rightarrow 2/3/4/5$ Verrechnung: $v*(n-1) \Rightarrow 2/6/12/20$, d.h. 8 Verrechnungen bei 4 Varianten und 3 Kriterien.	
	Bedarf	Die individuelle Festlegung sowohl einer Standard Alternative mit Mittel- bzw. Wunschwerten als auch subjektiver Austauschrelationen oder Kompensationsraten liefert eine Diskussionsgrundlage für verschiedene Bewerter, fehlender Konsens muss ggf. aufwendig hergestellt werden.	
	Ergebnis	Reihenfolge von der besten zur schlechtesten Variante nach Rang des quantifizierbaren Kriteriums, in das alle unterschiedlichen Ausprägungen konvertiert wurden. Bei geeigneter Auswahl des quantifizierbaren Kriteriums liegt durch die Bezifferung und Verrechnung ein einzelner Zahlenwert vor, über den sich nicht nur Rankings (bloße Reihenfolge), sondern sogar Verhältnisaussagen der Qualität der Varianten zueinander treffen lassen.	
	Beispiel	<p>Einkommen als bestimmendes quantifizierbares Kriterium gewählt. Die Standard Alternative 0 wird gesetzt zu 0: x.xxx€/20min/gut</p> <p>Folgende subjektive Festlegungen: Fahrzeit -> 10min/d = 3h/Monat werden 100€ äquivalent gesetzt, Basis 20min, Arbeitsumfeld -> Qualität pro Stufe 200€, Basis gut.</p> <p>A: 2.500€/30min/gut -> Standard Alternative ist bei einem Einkommen von 2.400€ äquivalent B: 3.000€/10min/mittel -> Standard Alternative ist bei einem Einkommen von 2.900€ äquivalent C: 3.500€/20min/schlecht -> Standard Alternative ist bei einem Einkommen von 3.100€ äquivalent D: 2.000€/60min/mittel -> Standard Alternative ist bei einem Einkommen von 1.400€ äquivalent</p> <p>Auch hier sollte das Jobangebot C gewählt werden, da die Standard Alternative erst bei einem Einkommen von 3.100€ mit Variante C äquivalent ist. Die Ergebnisse sind identisch mit der Äquivalente Alternativen Methode, allerdings ist die Standard Alternative übersichtlicher bei einer Vielzahl von Varianten und/oder Kriterien.</p>	
	Kommentar	<p>Die subjektive Festlegung der Austauschrelationen ist sowohl Vor- als auch Nachteil der Methode. Die Bewußtwerdung und Festschreibung der Relationen an sich ist ein inhaltlicher Beitrag zur Klärung, allerdings kann damit gleichzeitig das Ergebnis in eine gewünschte Richtung geprägt werden. Die subjektiven Relationen besitzen Merkmale der Vornahme einer Gewichtung, evtl. sollten auch hierbei Methoden zur Anwendung kommen.</p> <p>Die Methode liefert keinen Ansatz zur Lösung eines Dissenz über die angenommenen Relationen verschiedener Bewerter, konstatiert ihn aber immerhin. Durch die Bildung einer Standard Alternative können der Mittelwert aller Varianten oder die Kosten einer Wunschvariante beziffert werden.</p>	
	Potential für WWB	Durch die Bezifferung und Verhältnisaussage eignen sich äquivalente Alternativen eher als in sich geschlossene Methode für ein Decision Support System, daher Potential für WWB 2.0.	

Kaskadische Aspektebehandlung	Methode	Kaskadische Aspektebehandlung (auf Variantenebene)	B	
	Zielsetzung	Reduktion von Varianten durch Filtern mittels der Bewertung von Handlungen		
	Ablauf	<p>Sukzessive Beantwortung einer inhaltlich schlüssigen Abfolge von Ausschlußkriterien, zu denen eindeutige Stellungnahmen getroffen werden müssen hinsichtlich der Ratsamkeit von Handlungen.</p> <div data-bbox="405 398 1059 1397" style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>HANDLUNG</p> <pre> graph TD H[HANDLUNG] --> U1["(unmöglich)"] H --> M[machbar] U1 --- A1[•] M --> Z[zulässig] M --> U2["(unzulässig)"] U2 --- A2[•] Z --> W["(wirkungslos)"] Z --> WI[wirksam] W --- A3[•] WI --> E[ergiebig] WI --> U3["(unergiebig)"] U3 --- A4[•] E --> A["(abträglich)"] E --> G[gedeihlich] A --- A5[•] G --> ER[erschwinglich] G --> U4["(unerschwinglich)"] U4 --- A6[•] ER --> R[ratsam] </pre> <p>• – Abbruch</p> <p><small>(Quelle: Heidemann 1992, 144, verändert)</small></p> </div>		
	Aufwand	Nach Feststellung einer Notwendigkeit der Handlung Beantwortung von sechs Fragen. Aufwand nur durch Recherche oder Auswertung von Analysen.		
	Bedarf	Grundlegende Analysen: Machbarkeitsstudien, physikalische, rechtliche oder funktionale Rahmenbedingungen, Abschätzungen zu Wirkungen, Kosten und der sich ergebenden Wirtschaftlichkeit.		
	Ergebnis	Aussage zur Ratsamkeit der Maßnahme bzw. des Grundes für deren Nicht-Ratsamkeit.		
	Beispiel	Die Einführung des Passivhausstandards im Bauwesen ist (physikalisch) machbar, (rechtlich) zulässig da die Mindestanforderungen nach EnEV übererfüllt werden, (energetisch) wirksam da hohe Einspareffekte erzielt werden, (im Betrieb) ergiebig da von einer Laufzeit von 50 Jahren ausgegangen werden kann und (finanziell) gedeihlich angesichts immer steigender Energiepreise. Die (wirtschaftliche) Erschwinglichkeit muss allerdings individuell geprüft werden, hier entscheidet sich erst die Ratsamkeit.		
	Kommentar	Die Methode ist Dank der sinnvollen Hierarchisierung der Ausschlußkriterien als gedankliche Stütze gut geeignet für alle Arten der Entscheidungsfindung.		
Potential für WWB	Sehr einfache und daher interessante Methode des bewußten Filterns in mehreren, aufeinander aufbauenden Schritten, aber eher geeignet für ein Decision Support System, Potential für WWB 2.0.			

Thema	Gruppe	Information	Abfrage	Kriterium
allgemeine Angaben	Buchungskreis		Nr	
	Wohnung (WIE-WE)		Nr	
	Master (Mutter)		Nr	
	Cluster (Tochter)		Nr	
	Eigentümer		Name/Fa	
	Verwalter		Name/Fa	
	steht das Gebäude unter Denkmalschutz?		Ja/Nein	
	Baujahr		Jahr	
	Vollsanierung Jahr		Jahr	
	Teilsanierung Jahr		Jahr	
	Wärmeerzeuger	Kesseltyp, Verteilungsart und Baujahr, ggf. Vor-/Rücklauftemperatur		
Mieterliste einschl. Lage im Haus und Leerstand		evtl. Excel-Liste		
Ansprechpartner Hausverwaltung vor Ort		Name/Fa.		
Pläne	Grundrisse einschl. Keller und Dachboden, im Maßstab 1:100 mit:	Nordpfeil		
		Möblierung		
		Raumnutzung		
		Sanitäreinrichtung		
		Materialangaben von Wänden und Decken		
		Türanschläge		
	Lage der Heizkörper			H1b; H1c; H7a; H9a; H9b; H10a; H13c; H36c; W1a; W2a; W6a; W6b; W6d; W6e; W8c; W8d; W8e; W8f; W9c; W12c; W12d; W13a; W13b
Gebäudequerschnitt 1:100				W6a
Lageplan im Maßstab 1:250...1:500 mit:	Außengestaltung			
	Fahrradstellplätze mit Qualität/Anzahl			H10b; H36a; H36c; W8a
	Mietergärten			
	Parkplätzen			
Haustechnik	Heizung	Zentralheizung	Ja/Nein	H3b
		Etagenheizung	Ja/Nein	
		Heizkörper	Ja/Nein	
		Fußbodenheizung/Flächenheizung	Ja/Nein	
		Automatische Steuerung	Ja/Nein	
		zusätzlich individuelle Steuerung	Ja/Nein	
		leichte Bedienbarkeit	Ja/Nein	
	Vorlauftemperatur Heizung	Ja/Nein		
	Kühlung	gibt es Kühl- o. Klimaanlage	Ja/Nein	H22a; W3a
		wenn ja, welche Kühltechnik ist eingebaut	Art	
	Lüftung	Lüftungsanlagen in Küchen- und Sanitärräumen vorhanden	Ja/Nein	H12b
		Automatische Steuerung	Ja/Nein	
		zusätzlich individuelle Steuerung	Ja/Nein	
		leichte Bedienbarkeit	Ja/Nein	
	Sonnenschutz	Sonnenschutzanlagen vorhanden	Ja/Nein	H12b
		Automatische Steuerung	Ja/Nein	
		zusätzlich individuelle Steuerung	Ja/Nein	
		leichte Bedienbarkeit	Ja/Nein	
	Sanitär	gibt es zentrale Waschmaschinen	Ja/Nein	H24b
		wenn ja, Energieeffizienzklasse A	Ja/Nein	
gibt es zentrale Wäschetrockner		Ja/Nein		
wenn ja, Energieeffizienzklasse A		Ja/Nein		
Alter der Sanitärinstallation		Jahr der Erneuerung		
Elektroinstallation	Hof-/Grundstücksbeleuchtung vorhanden	Ja/Nein	H2b; H5a	
	Zeitschalter	Ja/Nein		
	Bewegungsmelder	Ja/Nein		
	Dämmerungsschalter	Ja/Nein		
	Treppenhaus/Gangbeleuchtung vorhanden	Ja/Nein		
	Zeitschalter	Ja/Nein		
Bewegungsmelder	Ja/Nein			
Dämmerungsschalter	Ja/Nein			
Kommunikation	in welchen Räumen gibt es Telefonanschluss	kein / 1je WE / alle	W12a	
	in welchen Räumen gibt es TV-Anschluss	kein / 1je WE / alle		
	gibt es DSL Verbindung	Ja/Nein		
Sicherheit	gibt es ein Notrufsystem	Ja/Nein	H5b	
	gibt es eine Gegensprechanlage	Ja/Nein		
	gibt es eine Videoüberwachung (z.B. Hof/Tiefgarage)	Ja/Nein		
Nachweise	Energiepass		H3b; H22a	
	Wärmeschutznachweis	wenn vorhanden	H3b	
	Schallschutznachweis	wenn vorhanden	H1b	
Haus	Gebäudebeschreibung	Barrierefreie WE	welche WE	H37a
		Altersgerechte Ausstattung	welche WE	H37b
		besitzt das Gebäude Wärmeschutzverglasung	Ja/Nein	H3b
		gibt es Nachweise, dass bei der Sanierung vor allem recycelte oder recyclebare Materialien verwendet wurden	Ja/Nein	H20b
	Schallschutz	Bodenbeläge mit Trittschallschutz	Ja/Nein	W1a
		Türen mit Schallschutz	Ja/Nein	
	Sicherheit	einbruchhemmende Fenster	Nein Ja mit Ortsangabe	H5b
einbruchhemmende Türen		Ja/Nein		
Türspione		Ja/Nein		
Emmision	Geruchs- und Emmisionsbelastung durch Baumaterialien und Beläge	Nein	W4a	
		Ja mit Beschreibung		
Ökologie	Anteil erneuerbarer Energie	%	H22c	
	Kompostierung	gibt es Biotonnen	Ja/Nein	H26a
		gibt es eine Kompostierungsanlage	nein ja, was geschieht mit dem Kompost	
Statistik	NF	Nutzfläche nach DIN277	m²	H23a
	Stellplatznachweis		Anzahl PP	H36a
	Gesamtenergiekosten Haus	(Gesamtzähler Haus)	KWh	H22b
	Energiekosten Hausstrom	(Hausstromzähler)	KWh	
	Gewerbenutzung/Nutzungsart	in welchen WE, welches Gewerbe	(Mieterliste)	H7b
Objekt- besichtigung	allgemeine Informationen vor Ort	Fotos, Wohngebiet, Mieterbefragung, Gebäudezustand usw.	wird von uns durchgeführt	H2b; H5a; H5b; H9a; H11b; H11c; H14b; H20a; H21a; H28a; H35a; H35b; H36b; H36c; W3a; W4a; W8a; W8b; W14a

