

# Neubau Wohngebäude BNK | BNG V2.0

Hauptkriteriengruppe

Prozessqualität

Kriterium

Qualitätssicherung

4.3.1

**1. Nutzungsart** Wohngebäude jeder Größe  
Neubau

**2. Beschreibung** Häufig wird beim Bau von Wohngebäuden nicht das während der Planung angestrebte Qualitätsniveau erreicht. Zudem ist das Qualitätsniveau und die Zukunftsfähigkeit eines Gebäudes über den gesamten Lebenszyklus aufrechtzuerhalten. Ein wichtiges Ziel ist es daher, Gebäude einerseits qualitativ hochwertig zu planen und auszuführen und andererseits so flexibel und anpassungsfähig wie möglich zu konzipieren, um eine langfristige Wertstabilität und Wertentwicklung zu gewährleisten.

Um dies zu erreichen, ist es wichtig,

- dass dem Bauherrn bereits vor Baubeginn alle notwendigen Unterlagen der Ausführungsplanung vorliegen, um die Qualität der Arbeiten auf der Baustelle ausreichend prüfen zu können,
- Messungen zur Qualitätskontrolle während der Bauausführung durchzuführen, um die in der Planung angestrebten Zielwerte zu bestätigen und bei Abweichungen Nachbesserungen einfordern zu können,
- dass Gutachter zur bauleitenden Qualitätskontrolle während der Planungs- und Bauphase eingesetzt werden und
- dass Wohngebäude so flexibel wie möglich konzipiert werden und eine möglichst große Umnutzungsfähigkeit eingeplant wird.

Die genannten Aspekte vermindern das Risiko eines Leerstands und tragen langfristig zur Akzeptanz des Nutzers, zur Verlängerung der Lebensdauer und zur Reduzierung der Lebenszykluskosten, also zum wirtschaftlichen Erfolg der Immobilie bei.

Folgende Indikatoren werden im Rahmen der Bewertung betrachtet:

- **Aushändigung von Planungsunterlagen vor Baustart:**  
Ein Qualitätsziel ist, dass dem Bauherrn bereits vor Baubeginn alle notwendigen Unterlagen der Ausführungsplanung vorliegen, um die Qualität der Arbeiten vor der Baustelle überprüfen zu können.
- **Durchführung von Messungen zur Qualitätskontrolle:**  
Ein weiteres Ziel zur Sicherung der Qualität ist die Durchführung von Messungen zur Qualitätskontrolle der Bauausführung. Mit diesen können die in der Planung angestrebten Zielwerte bestätigt und bei Abweichungen Nachbesserungen eingefordert werden.
- **Einsatz von Gutachtern zur bauleitenden Qualitätskontrolle:**  
Durch den Einsatz eines Gutachters zur bauleitenden Qualitätskontrolle wird zudem die Qualität während der Planungs- und Bauphase abgesichert.
- **Flexibilität und Anpassungsfähigkeit:**  
Ein weiteres Ziel für die Qualitätssicherung ist zudem die Gewährleistung der Anpassbarkeit von Gebäuden an sich ändernde Nutzerbedürfnisse und Nutzungsbedingungen innerhalb einer Nutzungsart (Flexibilität) sowie

# Neubau Wohngebäude BNK | BNG V2.0

Hauptkriteriengruppe

Prozessqualität

Kriterium

Qualitätssicherung

4.3.1

alternative Arten der Nutzung (Umnutzung). Zur Aufrechterhaltung der Nutzbarkeit des Gebäudes bzw. zur Gewährleistung einer späteren Vermiet- oder Vermarktbarkeit kann im Lebenszyklus des Gebäudes ein Anpassungsbedarf entstehen. Grund sind verändernde Nutzeranforderungen und Nutzungsbedingungen innerhalb der Nutzungsart. Bewertet wird daher die Flexibilität und Anpassbarkeit an sich ändernde Nutzerbedürfnisse und Nutzungsbedingungen, um die Nutzbarkeit des Gebäudes über den gesamten Lebenszyklus aufrecht zu erhalten

## 3. Methode

### Nachweisführung:

#### 1. Einfamilienwohnhaus:

Bei Einfamilienwohnhäusern gelten die Anforderungen für das Gesamtgebäude.

#### 2. Mehrfamilienwohnhaus:

Der Nachweis ist für alle Kriterien, Teilkriterien und Indikatoren für das Gesamtgebäude zu führen.

Die Indikatoren werden wie folgt bewertet:

- **Aushändigung von Planungsunterlagen vor Baustart:**  
Bewertet wird die rechtzeitige Aushändigung der Unterlagen der Ausführungsplanung an den Bauherrn.
- **Durchführung von Messungen zur Qualitätskontrolle:**  
Bewertet werden die Durchführung und Dokumentation von eingesetzten Analyse- und Messverfahren. Aufgrund der hohen Vielfalt von verschiedenen Mess- und Analyseverfahren werden hier lediglich die wichtigsten Gruppen von Verfahren unterschieden:
  - Verfahren zur Kontrolle der energetischen Qualität eines Gebäudes (z. B. Blower Door oder Thermografie).
  - Bauakustische Messverfahren (z. B. Trittschallhammerwerk zur Überprüfung der Trittschalldämmung).
  - Sonstige Messverfahren (z. B. Schadstoffmessungen, Lichtmessungen u.a.)
- **Einsatz von Gutachtern zur baubegleitenden Qualitätskontrolle:**  
Bewertet wird die Beauftragung eines Sachverständigen zur baubegleitenden Qualitätskontrolle. Dies gilt sowohl für baukonstruktive Aspekte als auch für Themen der technischen Gebäudeausstattung und der Energieeffizienz (z. B. KfW-Baubegleitung durch Sachverständigen). Unterschieden wird in der Art der Qualifikation. Die Qualifikation bzw. Eignung des privaten Sachverständigen ist durch entsprechende Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen und durch Mitgliedschaft und Eintragung bei entsprechenden Berufskammern bzw. berufsbezogenen Verbänden nachzuweisen.

# Neubau Wohngebäude BNK | BNG V2.0

Hauptkriteriengruppe

Prozessqualität

Kriterium

Qualitätssicherung

4.3.1

- **Flexibilität und Anpassbarkeit:**

Des Weiteren werden die Erstellung und die Vollständigkeit eines Konzepts für die Flexibilität und Anpassbarkeit des Gebäudes bewertet. Hierbei werden die Durchführung eines Planungsgesprächs mit dem Bauherrn und die im Gebäude angewandten Lösungsansätze, sowie die Art und der Umfang der Flexibilität, Anpassbarkeit und Umnutzungsfähigkeit und deren Umsetzung zu folgenden Themen bewertet:

**Grundrissgestaltung:**

- Die Nutzungsneutralität der Räume bzw. des Raumkonzepts (alle außer Küche, Bad, Wohnraum) ist gegeben bzw. es liegt eine offene Grundrissgestaltung mit variablen Nutzungsmöglichkeiten vor.

**Gebäudegeometrie:**

- Die Nutzungsneutralität ist durch eine variable Gebäudegeometrie gegeben, wie z. B. durch eine geeignete Raumhöhe (z. B. Rohbaumaß  $\geq 2,50\text{m}$ ) und durch flexible vertikale Erschließungen

**Konstruktion:**

- Tragende und nichttragende Wände innerhalb einer vorgegebenen Struktur lassen Anpassungen unterschiedlicher Grundrissangebote je nach Nachfrage zu
- Nach- oder Umrüstungen sind möglich (z. B. Entfernung einer nichttragenden Innenwand)
- Die Dauerhaftigkeit der Tragkonstruktion (Primärstruktur) ist gegeben

**TGA und Verteilung:**

- Die Verteilungen und Anschlüsse können bei einer geänderten Raumsituation bzw. Umgestaltung angepasst und nachgerüstet werden
- Geeignete Schachtanordnungen lassen eine flexible Planung von Sanitär und Küchenanschlüssen gebündelt zu
- Die Flexibilität und Anpassbarkeit der Technischen Anlagen ist gegeben
- Eine Verbesserung des energetischen Niveaus durch Nachrüstmaßnahmen ist möglich (z. B. erneuerbare Energien)

#### 4. QNG- Anforderungen

Es gelten keine zusätzlichen QNG-Anforderungen.

#### 5. Normen und Richtlinien

Bei der Bearbeitung und Umsetzung des Kriteriensteckbriefs sind die zum Zeitpunkt der Anwendung jeweils gültigen Richtlinien und Normen zu beachten.

- GEG - Gebäudeenergiegesetz
- DIN EN ISO 9972 - Wärmetechnisches Verhalten von Gebäuden – Bestimmung der Luftdurchlässigkeit von Gebäuden – Differenzdruckverfahren
- DIN EN ISO 16283-1 - Akustik – Messung der Schalldämmung in Gebäuden und von Bauteilen am Bau – Teil 1: Luftschalldämmung

# Neubau Wohngebäude BNK | BNG V2.0

Hauptkriteriengruppe	<b>Prozessqualität</b>	
Kriterium	<b>Qualitätssicherung</b>	<b>4.3.1</b>

- DIN EN ISO 16283-2 - Akustik – Messung der Schalldämmung in Gebäuden und von Bauteilen am Bau – Teil 2: Trittschalldämmung

**6. Literatur** k.A.

**7. Anlagen und Eingabehilfen** Es gelten zum Zeitpunkt der Bearbeitung die gültigen Eingabehilfen.

**8. Allgemeine Hinweise zur Bewertung** k.A.

## 9. Bewertungsmaßstab

Checklistenpunkte	Erfüllt das Gebäude folgende Eigenschaften, können die angegebenen Checklistenpunkte erreicht werden:
1*	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aushändigung der Unterlagen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es liegen dem Bauherrn vor Baubeginn alle Ausführungsplanungen vor, um eine baubegleitende Qualitätskontrolle durchführen zu können.</li> <li>• Nach Fertigstellung bzw. bei der Inbetriebnahme des Gebäudes werden dem Bauherrn alle notwendigen aktualisierten Planunterlagen, wie GEG-Nachweis und Pläne, ausgehändigt.</li> </ul> </li> <li>• <b>Flexibilität und Anpassungsfähigkeit:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Gebäude gewährleistet über den gesamten Lebenszyklus Flexibilität und Anpassungsfähigkeit</li> <li>• Der Bauherr wurde im Rahmen der Planung über mögliche Maßnahmen aufgeklärt und diese wurden im Planungskonzept mitberücksichtigt.</li> <li>• Ein auf das Gebäude abgestimmtes Konzept für die Flexibilität und Anpassungsfähigkeit des Gebäudes wurde erstellt und die Lösungsansätze wurden dokumentiert und umgesetzt.</li> </ul> </li> </ul>
2,5	<p><b>1-Punkte-Standard wird erfüllt.</b></p> <p><b>UND</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Messungen Luftdichtheit:</b></li> </ul>

# Neubau Wohngebäude BNK | BNG V2.0

Hauptkriteriengruppe

**Prozessqualität**

Kriterium

**Qualitätssicherung**

**4.3.1**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es werden Messungen bezüglich der Luftdichtheit des Gebäudes durchgeführt (Blower-Door Verfahren nach DIN EN 13829). Die Ergebnisse werden umfassend dokumentiert.</li> </ul>
<b>5</b>	<p><b>2,5-Punkte-Standard wird erfüllt</b></p> <p><b>UND</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gutachtern (firmenintern) zur baubegleitenden Qualitätskontrolle</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird ein fachlich geprüfter Gutachter (firmenintern möglich) zur baubegleitenden Qualitätskontrolle (Baukonstruktion und Energieeffizienz) herangezogen.</li> </ul> </li> </ul>
<b>7,5</b>	<p><b>5-Punkte-Standard wird erfüllt.</b></p> <p><b>UND</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Messungen sonstige:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zusätzlich wird <b>eine</b> der folgenden Messungen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Thermografische Prüfung des Gebäudes</li> <li>• Luftschallmessung</li> <li>• Trittschallmessung</li> <li>• Schadstoffmessung</li> </ul> </li> <li>• Die Ergebnisse werden umfassend beschrieben und dokumentiert.</li> <li>• Zudem liegen die relevanten Unterlagen in digitaler Form vor.</li> </ul> </li> </ul>
<b>10</b>	<p><b>7,5-Punkte-Standard wird erfüllt.</b></p> <p><b>UND</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gutachtern (firmenextern) zur baubegleitenden Qualitätskontrolle</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Gutachter zur baubegleitenden Qualitätskontrolle (Baukonstruktion und Energieeffizienz) ist ein unabhängiger Dritter (firmenextern).</li> </ul> </li> </ul>

\* Basisindikator

## 10. Dokumentation und Nachweis

- Messergebnisse mit Erläuterungsbericht z. B. zum Blower-Door-Test, Thermografie etc.
- Nachweis der rechtzeitigen Aushändigung der Ausführungsplanungsunterlagen vor Baubeginn

# Neubau Wohngebäude BNK | BNG V2.0

Hauptkriteriengruppe

**Prozessqualität**

Kriterium

**Qualitätssicherung**

**4.3.1**

- Prüfbericht des Gutachters
- Zertifikat des fachlich geprüften Gutachters
- Qualifikation des Gutachters
- Konzept für Flexibilität und Anpassungsfähigkeit des Gebäudes
- Nachweis der Durchführung des Planungsgesprächs zur Flexibilität und Anpassungsfähigkeit des Gebäudes

**Sonstiges:**

Zusätzlich gelten die Dokumentationsvorschriften nach:

- BNK\_BNG\_QNG\_4\_3\_1\_Doku Anf\_V1.1 bis 2.0

**11. Datum des Inkrafttretens**

15.06.2024

**12. Änderungen**

**Gegenüber der Version V1.5 wurden folgende Änderungen vorgenommen:**

1. Umbenennung der Version: BNK | BNG V1.5 in BNK | BNG V2.0
2. Ergänzung des Abschnitts „1. Nutzungsart“: „Wohngebäude jeder Größe, Neubau“
3. Ergänzung des Abschnitts „3. Methode“: “Nachweisführung (1. Einfamilienwohnhaus und 2. Mehrfamilienwohnhaus)“ und zur Nachweisführung, Definitionen und Methodik der Teilkriterien
4. Aktualisierung des Abschnitts „11. Datum des Inkrafttretens“
5. Aktualisierung des Abschnitts „12. Änderungen“
6. Aktualisierung des Abschnitts „13. Frühere Versionen/Gültigkeit“
7. Aktualisierung des Abschnitts „14. Bearbeitungsstand“

**13. Frühere Versionen/  
Gültigkeit**

V1.5 (Datum des Inkrafttretens: 11.08.2023, Gültigkeit: bis 14.06.2024)

**14. Bearbeitungs-  
stand**

15.05.2024