

Neubau Ein- bis Fünffamilienhäuser BNK_V1.0

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität	
Kriterium	Gebäudeakte inkl. Nutzerhandbuch	4.2.1

Beschreibung	<p>Eine Objektdokumentation liefert wichtige Informationen für die Bedienung und Wartung der Haustechnik, für die Inspektion und Instandsetzung wesentlicher Bauteile sowie für spätere Umbau- oder Rückbaumaßnahmen. Eine jeweils aktuelle Gebäudeakte sowie ein vollständiges Nutzerhandbuch erleichtern die spätere Hausverwaltung. Zudem liegen im Falle einer späteren Vermietung oder eines Verkaufs entsprechend detaillierte Informationen über das Gebäude vor. Eine gute Gebäudedokumentation ist eine Voraussetzung dafür, die Qualität und den Erhaltungszustand eines Gebäudes gegenüber Dritten darzustellen. Sie bildet damit u.a. eine Grundlage für die Wertermittlung und trägt zur Wertstabilität eines Gebäudes bei.</p>
Methode	<p>Positiv bewertet wird eine möglichst umfangreiche Dokumentation des Gebäudes zum Zeitpunkt der Übergabe. Das Vorhandensein einer Gebäudeakte mit wichtigen Gebäudedaten (verbaute Materialien, verwendete Hilfsstoffe, Energieausweis, Messprotokolle etc.) sowie eines vollständigen Nutzerhandbuchs, welches sämtliche Wartungs-, Inspektions-, Betriebs- und Pflegeanleitungen enthält, trägt zur Unterstützung und Vereinfachung des Betriebs und der Nutzung sowie von Planungsaufgaben und Baumaßnahmen im Lebenszyklus eines Wohngebäudes bei.</p>
Dokumente, Normen und Richtlinien	<ul style="list-style-type: none">• Leitfaden Nachhaltiges Bauen, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung – BMVBS, Berlin 2013• Hausakte – für den Neubau von Einfamilienhäusern – BMVBS, Berlin
Allgemeine Hinweise zur Bewertung	-----

Neubau Ein- bis Fünffamilienhäuser BNK_V1.0

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität	
Kriterium	Gebäudeakte inkl. Nutzerhandbuch	4.2.1

Bewertungsmaßstab

10	<p>5-Punkte-Standard wird erfüllt.</p> <p>UND</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vor Erstbezug des Gebäudes erfolgt eine aktive Übergabe der Hausakte an den Nutzer / Mieter (falls das Gebäude nicht vom Bauherrn selbst bewohnt wird). Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Hausakte über den gesamten Gebäudelebenszyklus vom Nutzer aktualisiert werden muss. • Es erfolgt eine Einweisung des Gebäudenutzers mit den in Anlage 1 ersichtlichen Informationen. Die Einweisung wird von einer sachverständigen Person (z.B. TGA-Fachplaner etc.) vor Erstbezug durchgeführt. • Alle Unterlagen liegen in elektronischer Form vor. • Informationen zu möglichen Rückbau- und Demontagekonzepten sind Bestandteil der Hausakte.
5	<p>1-Punkte-Standard wird erfüllt.</p> <p>UND</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Ökobilanz sowie existierende Sicherheitsdatenblätter werden in der Hausakte hinterlegt. • Sämtliche Wartungs-, Inspektions-, Betriebs-, und Pflegeanleitungen werden in der Hausakte gesammelt. • Der Grad der Barrierefreiheit wird in der Hausakte dokumentiert.
1	<p>Eine Objektdokumentation gemäß der Hausakte für den Neubau von Einfamilienhäusern liegt vor oder eine vergleichbare Dokumentation wird erstellt (siehe Anlage I) und dem Bauherren übergeben.</p> <p>UND</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle verwendeten und eingebauten Materialien im Gebäude werden in der Hausakte dokumentiert. • Alle Flächenwerte des Gebäudes werden in der Hausakte nach DIN 277 und WoFIV dokumentiert. • Die Protokolle von sämtlichen durchgeführten Messungen und Analysen werden in der Hausakte gesammelt (z.B. Luftdichtigkeitsmessung, Innenraumluftqualitätsmessungen, Schallmessungen etc.).

Neubau Ein- bis Fünffamilienhäuser BNK_V1.0

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität	
Kriterium	Gebäudeakte inkl. Nutzerhandbuch	4.2.1

Dokumentation und Nachweis

- Umfang der Objektdokumentation unter Berücksichtigung der inhaltlichen Anforderungen des Kriteriums
- Gebäudepass oder vergleichbares Dokument mit Hinweisen und Vorlagen für weitere Aktualisierung und Ergänzung dieser Dokumente
- Dokumentation der eingesetzten Bauprodukte, Baustoffe
 - Vorlage aller relevanten Sicherheitsdatenblätter
 - Vorlage des Nutzerhandbuchs
 - Ggf. Vorlage des Gebäudehandbuchs (detaillierter Bauteilkatalog)
 - Ggf. Protokoll bzw. Fotodokumentation der Nutzereinweisung

Neubau Ein- bis Fünffamilienhäuser BNK_V1.0

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriterium	Gebäudeakte inkl. Nutzerhandbuch 4.2.1

ANLAGE 1

Gebäudepass gemäß „Hausakte“:

Dokumentation der Planungs- und Bauzeit:

- allgemeine Angaben und Beschreibung des Gebäudes und der Liegenschaft (Baukonstruktion, technische Anlagen, Außenanlagen etc.)
- Energieausweis
- Planungs- und Ausführungsunterlagen (amtlicher Lageplan, Baugenehmigung, Sicherheits- und Gesundheitsplan, Bauzeichnungen)
- Technische Ausrüstung (Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen, Wärmeversorgungsanlagen, lufttechnische Anlagen, elektrische Anlagen, Förderanlagen)
- Ausbaustoffe und Einbauten
- Beteiligte an der Planung und Überwachung der Ausführung
- Beteiligte an der Bauausführung
- Abnahmeprotokolle/Gewährleistungsfristen
- Fotodokumentation
- Vertragsdokumentation:
 - Planung und Bauausführung (Grundstückskaufvertrag, Grundbuchauszug, amtliche Bescheide, Architektenvertrag, Verträge mit Fachplanern, Sachverständigen, Bau- und Wartungsverträge)
 - Finanzierung (Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Verträge, Kontoauszüge)
 - Versicherungen (Gebäude-, Haftpflicht-, Hausrat- und sonstige Versicherungen)

Vorbereitung der Dokumentation für die folgende Lebenszyklusphase:

- Inspektion und Wartung (Entwässerung, TGA, Baukonstruktion, Außenanlagen)
- Nutzungskosten (Fremdkapitalkosten, Abgaben und Beiträge, Inspektion und Wartung, Ver- und Entsorgung, Reinigung)
- Durchgeführte Instandhaltung, Erhaltung, Modernisierung

Informationspaket für die Nutzereinweisung:

- Erläuterung des Nachhaltigkeitskonzepts
- Erläuterung des Energiekonzepts mit relevanten Bedienungsanweisungen, Wartungs- und Pflegehinweisen und Energiespartipps (auch hinsichtlich der eigenen Geräte des Nutzers)
- ggf. Infos zu erneuerbaren Energiesystemen
- Ggf. Hinweise zu Regenwasseranlagen o.ä., generelle Wasserspartipps
- Information zur Mülltrennung und kommunalen Müllabfuhrregelungen, sowie Hinweise zur Müllvermeidung
- Notfallinformationen
- Erläuterung von Möglichkeiten der energiesparenden Einflussnahme auf die Gebäudetechnik
- Ggf. sicherheitsrelevante Aspekte
- Vorstellung und Erläuterung aller relevanten Zähler (Strom, Wasser, Heizung)
- Müllplatz
- Ggf. Vorstellung und Erläuterung von Besonderheiten des Gebäudes