

QUALITÄTSSICHERUNG NEUBAU

LEISTUNGSKATALOG UND VERGÜTUNG

STAND: FEBRUAR 2011

Im Rahmen einer Förderung nach der

- Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau 2011
- Förderrichtlinie Eigenheim 2011
- Förderrichtlinie Energiesparendes Bauen 2011 und
- Förderrichtlinie Baugemeinschaften 2011

der WK wird der hier beschriebene Leistungsumfang der Qualitätssicherungsstufen A, B und C als Mindestanforderung Bestandteil des Vertrages zwischen Bauherr und Qualitätssicherer. Soweit keine ausdrücklich abweichende Vereinbarung getroffen wird, erfolgt eine pauschale Vergütung nach Maßgabe der nachfolgenden Übersicht über die ortsübliche Vergütung.

Leistungskatalog

Das festgelegte Verfahren der Qualitätssicherung umfasst Elemente der Beratung, der Begleitung und der Überprüfung im Verlauf der Planung und Bauausführung.

Die Qualitätssicherung erfolgt zunächst parallel zum Planungsprozess und später vor Ort auf der Baustelle. Sie dient der Sensibilisierung und Qualifizierung der Baubeteiligten mit dem Ziel, den angestrebten Qualitäts-Standard entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, den einschlägigen Normen, den anerkannten Regeln der Technik und insbesondere den Zielen des Förderprogramms zu realisieren.

Besonderes Gewicht kommt im Rahmen der Qualitätssicherung der Prüfung folgender wesentlicher Aspekte eines Neubaus zu:

- Begrenzung der Wärmeverluste über die Gebäudehülle entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und den Vorgaben der Fördergrundsätze
- Minimierung von Wärmebrücken
- Vermeidung von Oberflächentauwasserbildung
- Konstruktion einer luftdichten Gebäudehülle
- Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes und
- an den erhöhten Wärmeschutz angepasstes Konzept für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung

Der Leistungskatalog ist in Anlehnung an die Leistungsphasen (LP) der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) in drei für die Gewährung der Förderung **zwingend erforderliche Stufen A, B, C** gegliedert.

Qualitätssichernde Leistungen, die über diesen Katalog hinausgehen können frei vereinbart werden.

In dieser Leistungsphase werden Festlegungen hinsichtlich der Baukonstruktion, des Raumkonzepts (Festlegung der beheizten Flächen), der Kompaktheit (A/V-Verhältnis, Verlauf der Dämmhülle), der Verschattungsfreiheit (Balkone, Gehölze) sowie des Umfangs der Dichtung und Wärmedämmung an der wärmeübertragenden Gebäudehülle getroffen.

Die QS hat hier die Aufgabe, im kooperativen Gespräch Entscheidungen der mit der Planung Beauftragten zu prüfen und zu hinterfragen.

Dazu: Prüfung des wärme- und lüftungstechnischen Grundkonzepts im Zusammenhang mit der geplanten Wärmedämmung anhand der prinziphaften Darstellung der wärmeübertragenden Hüllflächen mit Regeldetails.

Diese werden zunächst nur nach Hauptbauteilen und deren Wärmedurchgangskoeffizienten gegliedert.

Bezüglich der Dichtheit werden anhand der prinziphaften Darstellung der Luftdichtungsebenen und mit Hilfe von ersten skizzenhaften Ausführungsdarstellungen Prüfungen vorgenommen.

Bezüglich der Lüftung wird die Prüfung anhand der Auslegung und Platzierung der Lüftungsanlage (Lüftungsgrobkonzept bei Vermeidung von Klimaanlage) vollzogen.

Die geplante Haustechnik wird auf Sinnfälligkeit im Zusammenspiel mit den bautechnischen Maßnahmen untersucht.

Leistung:

- Teilnahme an einem Erstgespräch für die beteiligten Planer und Bauherren über die Inhalte und das Verfahren der Qualitätssicherung
- Die QS findet u.a. im Rahmen des fachlichen Austauschs mit den Planern statt
- Über die Prüfergebnisse wird für Bauherr und WK ein Formularbericht angefertigt

Stufe B Bauantrag, Entwurfs- und Detailplanung, Ausschreibung

(begleitend zu LP 3-7)

Stichprobenartige Prüfung des Nachweises der Energieeinsparung nach EnEV bei WK-Effizienzhäusern 70₀₉, WK-Effizienzhäusern 40₀₉ bzw. der PHPP-Energiebilanz bei WK-Passivhäusern anhand der Ausführungsplanung und der vorgelegten rechnerischen Nachweise bzw. Dateien.

Geprüft werden u.a. die richtige Erfassung des beheizten Gebäudeteils (Flächen und Volumina), der Wärmeschutz der einzelnen Bauteile (U-Werte), die Minimierung von Wärmebrücken (Ausführung und Anrechnung), die solaren Wärmegewinne und die Verschattung, die inneren Wärmegewinne, die richtige Einbeziehung der Kennwerte der geplanten Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung sowie die Luftdichtheitsplanung.

Prüfung der Ausführungsplanung für Heizung, Lüftung und Warmwasser (Leitungsnetz und Regelung) auch unter Aspekten der Funktionserfüllung, Effizienz und Hygiene (z.B. Dimensionierung, Regelung, Dämmung, Reinigungsfähigkeit, ggf. Warmwassernutzung auch für Wasch- und Spülmaschinen).

Leistung:

- Die QS findet u.a. im Rahmen des fachlichen Austauschs mit den Planern statt
- Nach Abschluss der gesamten Prüfstufe wird ein Formularbericht zur Prüfung der Planungsunterlagen angefertigt, dessen Vorlage die **Voraussetzung für die uneingeschränkte Freigabe des Baubeginns durch die WK** bildet.

- Bei Bedarf wird ein Zwischenbericht über die qualitätsgerechte Planung des Rohbaus hinsichtlich der konstruktiven Bauteile, der Dämmung von Kellerbauteilen und der Vermeidung von Wärmebrücken angefertigt, dessen Vorlage die **Voraussetzung für die Freigabe der Rohbauarbeiten durch die WK** bildet.

Stufe C **Objektüberwachung, Bauausführung** (begleitend zu LP 8)

Stichprobenartige Prüfung der Bauausführung anhand der Planungsunterlagen durch Baubegehungen sowie durch Durchsicht der bauseits übersandten Qualitätsbelege.

Der Prüfumfang umfasst Materialqualitäten und Verarbeitung der wärmetechnisch relevanten Bauprodukte (Steine, Dämmstoffe, Türen, Fenster, Dichtungen etc...), die Wärmebrücken-Details und luftdichtenden Schichten, die Heiz- und Lüftungsanlagen (Produkte), Leitungen (Dimensionen, Dämmung) und Regelungen.

Geprüft werden auch die bauseits vorzulegenden Nachweise der Luftdichtheit und des erfolgten hydraulischen Abgleichs der Heizung sowie das Einregulierungsprotokoll der Lüftung.

Die zugehörigen Einstellarbeiten und Messungen gehören nicht zum Leistungsumfang der QS, sondern sind bauseits, unabhängig von der QS zu veranlassen. Sofern ein QS-Büro in der Lage ist, solche Messungen vorzunehmen, kann es zusätzlich zur Qualitätssicherung damit beauftragt werden.

Leistung:

- mindestens 2, maximal 5 Baubegehungen zum angekündigten Termin
- Durchsicht der bauseits vorzulegenden Qualitätsbelege (Lieferscheine, Prüfzeugnisse, Materialaufkleber, Luftdichtheits-Messergebnis, Einregulierungsprotokolle etc.)
- Mitteilung an Bauherr und WK, wenn Abweichungen von der Planung oder gravierende Mängel erkennbar sind
- Formularbericht für Bauherr und WK mit dem Prüfergebnis der Bauausführung
- Durchführung eines Abschlussgesprächs mit den jeweiligen Projektpartnern (Bauherren und Planer)
- Ausfertigung des Endzertifikats über die Qualität des Gesamtbauvorhabens für den Bauherrn und zur Vorlage bei der WK

Ergänzende Informationen

Hinweis

Der für die Förderung nach den oben genannten Richtlinien der WK erforderliche Blower-Door-Test und der **ebenfalls erforderliche** hydraulische Abgleich des Heizungs- und ggf. Warmwassersystems sind nicht Bestandteil der Qualitätssicherung und aus diesem Grund nicht in der Pauschalvergütung enthalten. Dies gilt ebenso für die vorstehend als optional gekennzeichneten Leistungen.

Sammlung der Verbrauchsdaten

Für den Fall einer späteren Evaluierung wird der Empfänger der Zuschüsse durch die WK verpflichtet, die Verbrauchsdaten des Gebäudes für den Zeitraum von 5 Jahren nach Fertigstellung zu erheben, zu sammeln und der WK bzw. einer von ihr bestimmten Stelle auf Anforderung zur Verfügung zu stellen.

Beauftragung von Teilleistungen

Die Leistungen nach Stufe A können gesondert beauftragt werden, um das energetische Konzept auf die Eignung für eine Förderung nach den oben genannten Richtlinien der WK überprüfen zu lassen, bevor ein Antrag auf Fördermittel gestellt wird.

Für den Fall, dass ein WK-Passivhaus errichtet wird, und die Passivhauszertifizierung der Planung nicht durch den beauftragten Qualitätssicherer erfolgt, können die Leistungen nach Stufe C gesondert beauftragt werden. Hierfür werden 60% der Pauschalvergütung berechnet.

Gebäude- und Energietechnik

Bei bestimmten Objektkategorien ist die Beteiligung einer Kompetenz für Gebäude- und Energietechnik (z.B. Fachingenieur) für die Durchführung der Qualitätssicherung erforderlich. Im Bedarfsfall soll die Auswahl einvernehmlich durch den autorisierten Qualitätssicherer und seinen Auftraggeber erfolgen. Die gebäude- und energietechnischen Leistungen sind in der Pauschalvergütung enthalten.

Übersicht über die ortsübliche Vergütung

WK-Effizienzhaus 70 ₀₉ , WK-Effizienzhaus 40 ₀₉ und WK-Passivhaus jeweils + kontrollierte Lüftung mit WRG				
		Stufe A+B+C 100%	Stufe A 20%	Stufe C 60%
Zeile	Anzahl WE als Spanne	Pauschalvergütung	Anteilig	Anteilig bei vorliegendem PH-Zertifikat
1	EFH, RH, DHH	1.400 €	280 €	840 €
2	DH & Zeile 1 >= 150m ²	1.800 €	360 €	1.080 €
3	3-4 WE Geschosswohnungen	2.400 €	480 €	1.440 €
4	3-4 WE je Reihenhauszeile	3.100 €	620 €	1.860 €
5	5-10 WE Geschosswohnungen	3.000 €	600 €	1.800 €
6	5-10 WE je Reihenhauszeile	5.000 €	1.000 €	3.000 €
7	11-20 WE Geschosswohnungen	3.600 €	720 €	2.160 €
8	11-20 WE je Reihenhauszeile	7.400 €	1.480 €	4.440 €
9	21-40 WE	4.500 €	900 €	2.700 €
10	> 40 WE	130 * Anz. WE	26 * Anz. WE	78 * Anz. WE