

QUALITÄTSSICHERUNG IM BESTAND

LEISTUNGSKATALOG UND VERGÜTUNG

STAND: FEBRUAR 2010

Im Rahmen einer Förderung nach der

- Förderrichtlinie Modernisierung Mietwohnungsbau 2010

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.

Für den Fall, dass ein Passivhaus errichtet wird, sind die Anforderungen wie an ein Passivhaus im Neubau einzuhalten und auch die Qualitätssicherung wird von für den Neubau autorisierten Qualitätssicherern vorgenommen.

Leistungskatalog

Das festgelegte Verfahren der Qualitätssicherung umfasst Elemente der Beratung 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 Modernisierungsvorhabens zu:

- Begrenzung der Wärmeverluste über die Gebäudehülle entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und den Vorgaben der Fördergrundsätze
- Minimierung von Wärmebrücken
- Vermeidung von Oberflächentauwasserbildung
- Konstruktion einer weitestgehend luftdichten Gebäudehülle
- einer Energie-Effizienzsteigerung im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung, Einsatz erneuerbarer Energien)

Der Leistungskatalog ist in drei für die Gewährung der Förderung **zwingend erforderliche Stufen A, B, C** gegliedert. Stufe A umfasst die Überprüfung der Bestandsaufnahme vor Modernisierung des Objekts, insbesondere die Annahmen zum vorhandenen Wärmeschutz in der energetischen Bilanz. In Stufe B erfolgt eine Überprüfung der rechnerischen Nachweise der durch die Modernisierung erzielten Energieeinsparung. In Stufe C wird auf der Baustelle die tatsächliche Umsetzung der in die Berechnung eingeflossenen Maßnahmen kontrolliert. Es ist möglich Stufe A und B zusammenhängend zu bearbeiten.

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

Stufe A Überprüfung der Bestandsaufnahme vor Modernisierung

Die QS hat in dieser Stufe die Aufgabe, im kooperativen Gespräch mit dem Energieberater die für den bilanzierten Bestand getroffenen Annahmen zu prüfen und zu hinterfragen.

Damit soll sichergestellt werden, dass die energetische Qualität des bestehenden Objekts korrekt erfasst ist. Der zur QS vorzulegenden energetischen Bilanz sind genormte Randbedingungen (nach EnEV) zu Grunde zu legen.

Dazu: Prüfung der angenommenen U-Werte der bilanzierten Hüllflächen des Gebäudes auf Plausibilität, sowie der dazugehörigen Flächenansätze. Prüfung der Rechenansätze für das Gebäudevolumen.

Die Abbildung der vorhandenen technischen Gebäudeausrüstung in der Energiebilanz ist zu prüfen.

Leistung:

- Teilnahme an einem Erstgespräch mit den beteiligten Planern und Bauherren über die Inhalte und das Verfahren der Qualitätssicherung
- Mindestens 1 Baubegehung zur Bestandsbesichtigung
- Die QS findet u.a. im Rahmen des fachlichen Austauschs mit den Planern und anhand der überreichten Unterlagen statt
- Über die Prüfergebnisse wird für Bauherr und WK ein Formularbericht angefertigt

Stufe B Überprüfung der energetischen Effizienz der geplanten Modernisierungsmaßnahmen

Die QS hat in dieser Stufe die Aufgabe, die für die bilanzierte Modernisierungsplanung getroffenen Annahmen zu prüfen und zu hinterfragen.

Stichprobenartige Prüfung der Berechnungen zur Energieeinsparung nach EnEV anhand der Ausführungsplanung (falls vorhanden) 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 Wärmegevinne und die Verschattung, die inneren Wärmegevinne, 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) entsprechend den Vorgaben der Förderrichtlinie auch unter Aspekten der Funktionserfüllung, Effizienz und Hygiene (z.B. Dimensionierung, Regelung, Dämmung, Reinigungsfähigkeit).

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 bilanzierten Modernisierungsplanung angefertigt, dessen Vorlage die **Voraussetzung für die Erteilung des Bewilligungsbescheids durch die WK** bildet. Mit dem Bewilligungsbescheid der WK ist grundsätzlich die Freigabe des Baubeginns verbunden.

Stufe C Überprüfung der Bauausführung

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 (nur für Stufe 2) 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 1 maximal 3 Baubegehungen zum angekündigten Termin
- Durchsicht der bauseits vorzulegenden Qualitätsbelege (Lieferscheine, Prüfzeugnisse, Materialaufkleber, Luftdichtheits-Messergebnis, Einregulierungsprotokolle, Unternehmererklärungen nach EnEV etc.)
- Mitteilung an Bauherr und WK, wenn Abweichungen von der Planung oder gravierende Mängel erkennbar sind
- Formularbericht für Bauherr und WK mit Prüfergebnis der Bauausführung
- Durchführung eines Abschlussgesprächs mit den jeweiligen Projektpartnern (Bauherren und Planer)
- Ausfertigung des Objektzertifikats über die energetische Effizienz der durchgeführten Modernisierung für den Bauherrn und zur Vorlage bei der WK

Ergänzende Informationen

Hinweis

Der für die Förderung in Stufe 2 nach der oben genannten Richtlinie der WK erforderliche Luftdichtheits-Test, der in beiden Stufen erforderliche hydraulische Abgleich des Heizungs- und ggf. Warmwassersystems und der Nachweis gemäß Anhang D der DIN 1946 Teil 6 sind nicht Bestandteil der Qualitätssicherung und aus diesem Grund nicht in der Pauschalvergütung enthalten.

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 und B können gesondert beauftragt werden, um das energetische Modernisierungskonzept zu erarbeiten und überprüfen zu lassen, bevor ein Antrag auf Fördermittel gestellt wird.

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

| Qualitätssicherung WK geförderter Modernisierung im Mietwohnungsbau | | | | |
|---|--|------------------------|------------------|----------------|
| | | Stufe A+B+C 100% | Stufe A+B 60% | Stufe C 40% |
| Zeile | Je Gebäude mit Anzahl WE als Spanne | Pauschal- vergütung | Anteilig | Anteilig |
| 1 | 3-4 WE | 1.920 € | 1.152 € | 768 € |
| 2 | 5-10 WE | 2.400 € | 1.440 € | 960 € |
| 3 | 11-20 WE | 2.880 € | 1.728 € | 1.152 € |
| 4 | 21-40 WE | 3.600 € | 2.160 € | 1.440 € |
| 5 | 41-100 WE | 90 € * Anz. WE | 54 € * Anz. WE | 36 € * Anz. WE |
| | 41-100 WE | max. 5.500 € | max. 3.300 € | max. 2.200 € |
| 6 | >= 101 WE | 55 € * Anz. WE | 33 € * Anz. WE | 22 € * Anz. WE |
| | >= 101 WE | max. 7.500 € | max. 4.500 € | max. 3.000 € |