

Empfehlungen für nachhaltiges und ökologisches Wohnen



nWert ist ein Bewertungssystem, das nachhaltige Qualitäten eines Gebäudes transparent, messbar und vergleichbar macht. Es überträgt das grundlegende Verständnis der GLS Bank von Nachhaltigkeit auf Immobilien.



Dieses Formular stellt eine Übersicht über die Empfehlungen an den Bau eines nachhaltigen und ökologischen Ein- und Mehrfamilienhauses gemäß n-Wert dar. Die Empfehlungen sind für verschiedene Bereiche strukturiert aufgelistet, sodass dieses Formular als Orientierungshilfe dienen kann, um die Umsetzung der Empfehlungen anhand von drei Stufen festzuhalten.

Entspricht das Bauvorhaben einem empfohlenen Aspekt, so kann das Feld "umgesetzt / vorhanden" angekreuzt werden. Ist ein empfohlener Aspekt noch nicht umgesetzt / vorhanden, sollte dieser bei entsprechenden Stellen (Bauträger, Projektplanung, Bank, Eigentümer*innen, ...) adressiert und die Möglichkeiten einer Umsetzung besprochen werden. Für diesen Fall dient das Feld "angesprochen". Bei Empfehlungen, die für das Vorhaben aus unterschiedlichen Gründen keine Relevanz besitzen, kann dies unter "nicht relevant" vermerkt werden. Das Dokument erlaubt eine dauerhafte Nutzung und Überarbeitung während der Planungs- und Umsetzungsphase.

Das Freifeld für "Kommentare & Notizen" am Ende des Dokuments kann u.a. genutzt werden, um Antworten näher zu erklären oder zusätzliche Informationen festzuhalten.

ALLGEMEINES / LAGE

	umgesetzt / vorhanden	angesprochen	nicht relevant
Sanierung/Modernisierung eines Bestandsgebäudes ist einem Neubau vorzuziehen			
Revitalisierung bestehender Siedlungsflächen ist einer erstmaligen baulichen Grundstücksnutzung (Flächeninanspruchnahme) vorzuziehen			
Durchführung von Bodenuntersuchungen bei vorhandenen Anhaltspunkten für das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen			
Lage des Gebäudes in fußläufiger Entfernung zum ÖPNV mit regelmäßiger Taktung (möglichst alle 10 Minuten oder häufiger)			
Gute Erreichbarkeit des nächsten Fernbahnhofs und der nächsten Autobahn			

GRUNDSTÜCK

	umgesetzt / vorhanden	angesprochen	nicht relevant
Planung von ausreichend Fahrradstellplätzen für alle Nutzer (wettergeschützt, ebenerdig, beleuchtet) auf dem Grundstück			
Ein Teil der vorgesehenen Parkplätze sollte von den Abmessungen ausreichend groß angelegt werden (entsprechend DIN 18040-2), damit sie bei Bedarf von Anwohnern oder Gästen mit Mobilitätseinschränkungen genutzt werden können.			
Grundstückskonzeption mit größtmöglichem Anteil begrünter Außenanlagen			
Reduzierung des Anteils versiegelter Grundstücksfläche durch z.B. Verwendung von Rasengittersteinen oder geschotterte Wege)			

GRUNDRISSSE UND AUSSTATTUNG

	umgesetzt / vorhanden	angesprochen	nicht relevant
Planung eines barrierefreien Gebäudezugangs sowie einer barrierefreien inneren Erschließung			
Die Grundrisse sollten so konzipiert sein, dass die Wohneinheiten durch einfache nachträgliche Einbauten (Handgriffe, Sanitärobjekte) barrierefrei umgerüstet werden können.			
Die Grundrisse sollten so konzipiert sein, dass eine nächtliche Querlüftung möglich ist			
Vorsehen von außenliegendem Sonnenschutz (z.B. Rollläden)			
Einbau von Lüftungsanlagen, Prüfung der Nutzung von Geothermie (auch zur Kühlung)			
Planung ausreichend großer privater Freiräume (Balkone/ Terrasse, Mindestgröße: 4 m², Mindestdiefe: 1,45 m)			
Planung ausreichend großer privater Stauräume (Lage außerhalb der Wohnung, z.B. Keller, Mindestgröße: 4 m², der Wohnung direkt zugeordnet, abgetrennt, abschließbar, trocken, zweckmäßig)			
Planung gemeinschaftlich nutzbarer und barrierefrei zugänglicher Abstellflächen (möglichst je Etage) für Kinderwagen, Rollatoren			
Bereitstellung von gemeinschaftlich nutzbaren Flächen bzw. Geräten (z.B. Lagerräume, Gartengeräte, Haushalts Großgeräte, Wasch- und Trockenraum, Partyraum, Grillmöglichkeit, Außenanlagen mit Sitzgelegenheiten und Spielplatz)			
Planung von Bädern bzw. WCs mit Tageslicht, bei Wohnungen ab 3 Zimmern zwei Sanitärbereiche vorsehen (z.B. Bad und Gäste-WC oder ein Dusch- und ein Wannenbad)			
Planung TV- und internetfähiger Anschlüsse je Wohnraum			
Einbau von Türen und Fenstern mit integriertem Einbruchschutz (z.B. Türen mit Sicherheitsschlössern, Türspion, Mehrfachverriegelung, Fenster mit abschließbaren Griffen, Pilzkopfverriegelung, Sicherheitsglas, Rollläden mit Verriegelungssystem)			
Einbau einer Gegensprechanlage (bzw. Video-Türsprechanlage), Installation einer angemessenen Beleuchtung im Eingangsbereich und auf den Zuwegungen			
Installation von vernetzten Rauchwarnmeldern			
Dach- und/oder Fassadenbegrünung vorsehen			

AUSSENANLAGEN

	umgesetzt / vorhanden	angesprochen	nicht relevant
Standortgerechte und gebietsheimische Bepflanzung			
Installation eines sparsamen Bewässerungssystems			
Zur Förderung der Artenvielfalt in den Außenanlagen durch z.B. heimische Hecken, Bäume, Sträucher, Wildblumen, Gräser ("Nützlingswiesen"), Errichtung von Trockenmauern, Anlage von Feuchtbiotopen, Errichtung einer "wilden Ecke" (Laub, Brennnesseln, Steinhäufen,...), Aufbau von Nistplätzen und Vogelhäusern, Insektenhotels, insektenfreundliche Beleuchtung, Kräutergarten			
Schonende Pflege des Pflanzenbestandes durch z.B. Verzicht auf Mineraldünger, Verzicht auf den Einsatz von Herbiziden und Pestiziden, Verzicht auf den Einsatz von Laubbläsern, Rasenmähd nach dem Grad der Erfordernis, Durchführung qualifizierter Gehölzschnitte, Liegenlassen von Laub, Kompostierung von Grünschnitt, Entwicklung eines detaillierten Pflegekonzeptes			
Reduktion der Lichtverschmutzung durch sparsame Verwendung von Außenbeleuchtung, die Beleuchtung ist nach unten gerichtet (z.B. durch Abschirmblenden) und möglichst niedrig montiert, Einbau von Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern o.ä., Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (UV-arm, z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LEDs), Verwendung vollständig abgeschlossener Lampengehäuse, Installation von Rolläden oder Jalousien am Gebäude			

REGENERATIVE ENERGIEEN

	umgesetzt / vorhanden	angesprochen	nicht relevant
Einsatz regenerativer Energien für die Wärmeherzeugung (z.B. Solarthermie, Geothermie, Holzpellets, Kraftwärmekopplung, Wärmepumpe mit Ökostrom)			
Eigene lokale Stromerzeugung für den Eigenverbrauch (z.B. Photovoltaik, Windturbine, Blockheizkraftwerk, Energiebatterie)			

BAUMATERIALIEN

	umgesetzt / vorhanden	angesprochen	nicht relevant
Verwendung überwiegend ökologischer Baumaterialien (z.B. Holz für Tragwerk, Decken und Dach, Lehm für Putz und Wände, Zellulose-Dämmmaterial, Holzfaserdämmplatten)			
Verwendung von Hölzern aus nachhaltiger Holzwirtschaft (Nachweis durch Zertifikat oder Lieferkette), kein Einsatz von tropischen, subtropischen oder borealen Hölzern insbesondere ohne Zertifikat			
Verwendung von Natursteinen aus EU-Ländern, Gewinnung und Bearbeitung erfolgt nicht weiter als 200 km vom Standort entfernt			
Einsatz nachweislich schadstoffarmer Materialien (z.B. durch Siegel)			

NUTZUNG / BETREUUNG

	umgesetzt / vorhanden	angesprochen	nicht relevant
Objektbetreuung durch einen direkten bekannten und konstanten Ansprechpartner (Hausmeister)			
Bereitstellung eines Nutzerhandbuchs und Durchführung von regelmäßigen Informationsveranstaltungen (z.B. zum Thema richtiges Lüften/Heizen)			
Durchführung von regelmäßigen Befragungen (mind. alle 2 Jahre) zu den Themen: Qualität der Wohnung, Wohnumfeld, Mieterbetreuung, Reparaturen und Instandhaltung, Beschwerdemanagement, Miethöhe, Betriebs- und Nebenkosten, Image der Wohnungsverwaltung (ggf. Eigentümer), Umzugsneigung/ Fluktuation, Gesamtzufriedenheit			
Bezug von Ökostrom (mit Label bzw. Herkunftsgarantie)			
Entwicklung einer Biodiversitätsstrategie (z.B. in Form eines Nachhaltigkeitsberichts oder Leitbildes) zum Erhalt und zur Förderung der Artenvielfalt auf dem Grundstück			
Bereitstellung eines Carsharing-Angebots und einer Elektroladestation in der Nähe oder auf dem Grundstück			
Entwicklung einer Instandhaltungsplanung für die nächsten 3 Jahre (inkl. Budgetplanung) bzw. Planung zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage			

