

Bearbeitungsstand	04.05.2011
Nutzungsprofil	Neubau Stadtquartiere, Version 2011
Bewertungsgegenstand	Stadtquartiere

## ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Zulassungsvoraussetzungen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die <b>Mindestgröße</b> für ein Stadtquartier beträgt <b>1 Hektar Bruttobauland (BBL)</b>.</li> <li>2. Das Quartier ist ein <b>Gebäudeensemble und verfügt über öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Räume</b> mit entsprechender Infrastruktur.</li> <li>3. Das Quartier weist eine <b>Mischnutzung</b> auf.<sup>1</sup></li> <li>4. In allen Zertifizierungsphasen, ist der Auftraggeber dafür verantwortlich, dass es <b>keinen Widerspruch</b> gegen die Zertifizierung, von den Eigentümern des zu zertifizierenden Gebietes, gibt.<sup>2</sup></li> </ol>										
Abgrenzung	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Nutzungsprofil „Neubau Stadtquartiere“ (NSQ) wurde für <b>neu errichtete und geplante Quartiere</b> entwickelt.</li> <li>2. Das Nutzungsprofil „Neubau Stadtquartiere“ (NSQ) bewertet vor Allem die <b>Infrastruktur und die öffentlichen Räume</b> im Planungsgebiet.</li> <li>3. Die <b>Gebäude werden in Basiswerten</b> mit einbezogen. Ebenso wird teilweise die <b>Umgebung in der Bewertung berücksichtigt</b>.</li> <li>4. Eine <b>Altersgrenze für das Fertigstellungsdatum des Quartiers ist nicht festgelegt</b>.</li> </ol> <p><b>Gebietsabgrenzung:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Grundsätzlich sollte das Gebiet den <b>Grenzen des städtebaulichen Entwurfs</b> (Phase 1) <b>bzw. den Bebauungsplangrenzen</b> (Phase 2 + 3) <b>entsprechen</b>.</li> <li>2. Alle in der Gebietsabgrenzung <b>innenliegenden Flächen</b> müssen bewertet werden.<sup>3</sup></li> <li>3. Falls an das Gebiet öffentliche <b>Straßen</b> angrenzen, welche das Gebiet erschließen, dann ist davon <b>ein Fahrstreifen</b> mit in die Betrachtung einzubeziehen. Im Regelfall soll dieser Fahrstreifen die geometrische Mitte des Straßenraums darstellen.<sup>4</sup></li> <li>4. Falls an das Gebiet <b>Wasserflächen</b> angrenzen, dann ist davon <b>ein Streifen von 5m</b> mit in die Betrachtung einzubeziehen. <b>Innenliegende</b> bzw. von dem Projektgebiet eingeschlossene Wasserflächen sind <b>Teil des Projektgebietes</b>.<sup>5</sup></li> <li>5. Das Projektgebiet bzw. Plangebiet, welches zur Bewertung herangezogen wird, ist <b>einmalig zur Projektanmeldung</b> vom Auditor, in Abstimmung mit dem Auftraggeber, festzulegen. Eine <b>Änderung des Projektgebietes</b> nach der Projektanmeldung ist <b>nicht möglich</b>.</li> </ol> <p><b>Ausnahmen</b> von der Gebietsabgrenzung nach Grenzen des städtebaulichen Entwurfs, B-Plan und Eigentumsverhältnissen müssen mit der DGNB Geschäftsstelle abgestimmt werden und sind im begründeten Einzelfall zu genehmigen. Gründe für die Ausnahmeregelung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eine <b>Erschließungsstraße, welche nicht nur das Gebiet selbst erschließt</b> und aus dem eigentlichem Bebauungsplangebiet <b>mehr als 10 Meter hinaus ragt</b>, kann bis auf 10 Meter Abstand zur sonstigen Bebauungsplangrenze gekürzt werden. Diese Regelung gilt nicht für parallel verlaufende Straßen welche mehr als 10 Meter breit sind.</li> <li>2. Direkt angrenzende öffentliche <b>Freiflächen</b>, welche im Zuge der Bebauung errichtet oder neu gestaltet werden, dürfen dem Plangebiet bis zu 100%, in einer logischen Abgrenzung zugeordnet, werden.</li> </ol>										
Systeminhalte	<p>Die Systeminhalte bilden eine <b>ganzheitliche Bewertung des Quartiers</b> ab, die in ökologischen-, ökonomischen-, soziokulturellen und technischen Qualitäten sowie in der Prozessqualität zusammengefasst sind. Die Bewertung der Gebäude und der Umgebung bzw. Standorts fließen als Rahmenbedingungen teilweise in die Quartiersbewertung mit ein. Die Qualitäten werden wie folgt gewichtet:</p> <table border="0"> <tr> <td>Ökologische Qualität</td> <td>22,5 %</td> </tr> <tr> <td>Ökonomische Qualität</td> <td>22,5 %</td> </tr> <tr> <td>Soziokulturelle und funktionale Qualität</td> <td>22,5 %</td> </tr> <tr> <td>Technische Qualität</td> <td>22,5 %</td> </tr> <tr> <td>Prozessqualität</td> <td>10,0 %</td> </tr> </table>	Ökologische Qualität	22,5 %	Ökonomische Qualität	22,5 %	Soziokulturelle und funktionale Qualität	22,5 %	Technische Qualität	22,5 %	Prozessqualität	10,0 %
Ökologische Qualität	22,5 %										
Ökonomische Qualität	22,5 %										
Soziokulturelle und funktionale Qualität	22,5 %										
Technische Qualität	22,5 %										
Prozessqualität	10,0 %										

	(Die Standortqualität ist in den obigen Qualitäten integriert.)																				
Regelung zur Anwendung der Kriterien	In der Version 2011 kommen <b>46 Kriterien zur Anwendung</b> . Es müssen alle Kriterien, in jeder Phase, bearbeitet werden. Werden Kriterien nicht bearbeitet, führt dies zum Ausschluss aus dem Zertifizierungsprozess. Das Erreichen von 0 Punkten in einzelnen Kriterien führt jedoch nicht zum Ausschluss.																				
Methode	<p>Das System ist auf die Gesamtperformance des Quartiers ausgerichtet. <b>In der Regel werden Kennwerte aus dem Projekt bewertet und nicht die technische Lösung.</b> Checklisten dienen der qualitativen Bewertung wenn keine geeigneten quantitativen Berechnungsmethoden vorliegen.</p> <p>Die Berechnungen bzw. Bewertungen erfolgen immer auf Basis der Werte des festgelegten Projektgebietes. In der Regel ist dies die <b>BGF der oberirdischen Geschosse und unterirdischen Hauptnutzflächen</b> (Bsp. Handel, Einliegerwohnungen).<sup>6</sup></p> <p>Zusätzlich sind die Gebäude und/oder das Umfeld des Quartiers mit zu betrachten, wenn dies in dem Kriterienkopf entsprechend vermerkt und in der Berechnungsmethode beschrieben ist.<sup>7</sup></p> <p><b>Aktualität von Gutachten und Simulationen:</b> Wenn ein Gutachten oder das Ergebnis einer Simulation älter als 5 Jahre ist, dann muss gutachterlich bestätigt werden, dass diese Untersuchung noch aktuell ist und mit der Planung übereinstimmt. Andernfalls muss das Gutachten bzw. Simulation aktualisiert werden.</p>																				
Bewertung	<p>In Kriterien, die Checklisten zur Bewertung heranziehen, können 100 Checklistenpunkte erreicht werden. Die Checklistenpunkte werden mithilfe der im Kriterium enthaltenen Tabelle in Bewertungspunkte (max. 10 Punkte) umgerechnet.</p> <p>Bei Kriterien mit nur einem Indikator bzw. mit Rechenergebnissen, werden diese direkt in Bewertungspunkte umgerechnet.</p> <p>Mit Hilfe der Bewertungspunkte kann der Erfüllungsgrad je Kriterium in Prozent abgelesen werden.</p> <p>Für die Gesamtbewertung werden zunächst die Bewertungspunkte der Kriterien mit dem spezifischen Bedeutungsfaktor (Anpassungsfaktor x Bedeutungsfaktor) multipliziert und nach Hauptkriteriengruppen zusammengefasst.</p> <p>Für die Ermittlung des Gesamterfüllungsgrades werden die Erfüllungsgrade der Hauptkriteriengruppen gemäß Ihrer Gewichtung zusammengerechnet.</p> <p>Der Gesamterfüllungsgrad (in Prozent) wird in Noten umgerechnet sowie durch Medaillen abgebildet. (siehe folgende Seite).</p>																				
Bewertungsmaßstab	<p>Gesamtbewertung</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Gesamterfüllungsgrad</th> <th>Nebenanforderung für Hauptkriteriengruppen*</th> <th>Gesamtbewertung</th> <th>Note</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>≥ 80%</td> <td>≥ 65%</td> <td>GOLD</td> <td>≤ 1,5</td> </tr> <tr> <td>65% ≤ x &lt; 80%</td> <td>≥ 50%</td> <td>SILBER</td> <td>1,51 bis 2,00</td> </tr> <tr> <td>50% ≤ x &lt; 65%</td> <td>≥ 35%</td> <td>BRONZE</td> <td>2,01 bis 3,00</td> </tr> <tr> <td>Funktion:</td> <td>linear</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Gesamterfüllungsgrad	Nebenanforderung für Hauptkriteriengruppen*	Gesamtbewertung	Note	≥ 80%	≥ 65%	GOLD	≤ 1,5	65% ≤ x < 80%	≥ 50%	SILBER	1,51 bis 2,00	50% ≤ x < 65%	≥ 35%	BRONZE	2,01 bis 3,00	Funktion:	linear		
Gesamterfüllungsgrad	Nebenanforderung für Hauptkriteriengruppen*	Gesamtbewertung	Note																		
≥ 80%	≥ 65%	GOLD	≤ 1,5																		
65% ≤ x < 80%	≥ 50%	SILBER	1,51 bis 2,00																		
50% ≤ x < 65%	≥ 35%	BRONZE	2,01 bis 3,00																		
Funktion:	linear																				
Erläuterung der Bewertung, Interpretationshinweise	Für die Gesamtbewertung muss die Nebenanforderung in allen Hauptkriteriengruppen erfüllt sein. ( *Die Nebenanforderungen gelten <u>nicht</u> für die „Pilotphase“.)																				
Hinweise auf den Bewertungsmaßstab	<p>In den Kriterien sind Mindestanforderungen festgelegt.</p> <p>Im allgemeinen gilt:</p> <p>Für Kriterien mit gesetzlicher Grundlage gilt: Grenzwert = 5 Punkte          Kriterien ohne gesetzliche Grundlage gilt: Grenzwert = 1 Punkt          Grenzwert nicht erreicht = 0 Punkte</p>																				

Dokumente	Gewichtungstabelle Dokumentationsanforderungen
Hinweise auf Datengrundlagen und Rechenhilfen	Für verschiedene Kriterien sind Anlagen zur Berechnung oder Bewertung der im Kriterium und/oder Indikator formulierten Anforderungen vorhanden.
Phasenabgrenzung, Anforderungen	<p>Während des Zertifizierungsprozesses kann zwischen 3 Phasen unterschieden werden:</p> <p><b>Vorzertifikat (Phase 1): Planung</b> es muss ein städtebaulicher Entwurf vorliegen. Anforderungen an diesen sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Es müssen <b>alle Gebäude</b> im Rahmenplan dargestellt sein. Die Aufteilung in Baufelder ist somit nicht ausreichend.</li> <li>2. Es müssen <b>alle Verkehrsflächen</b> detailliert dargestellt sein. Hierfür müssen Straßen, evtl. Sonderstraßen für den öffentlichen Verkehr, Fußwege, Radwege und Parkplätze klar erkennbar sein.</li> <li>3. Die verkehrliche <b>Anbindung</b> des Quartiers muss dargestellt sein.</li> <li>4. Öffentliche <b>Plätze und / oder Grünanlagen</b> müssen dargestellt sein.</li> <li>5. Wesentliche <b>Grün- und/ oder Landschaftselemente</b> müssen dargestellt sein. (Falls vorhanden: bestehende und geplante Wasserflächen, Hochpunkte, Bodenbeläge, Rasenflächen, Wiesenflächen, Parkanlagen, Bäume, etc.)</li> <li>6. <b>Gebäudehöhen</b> und die <b>Anzahl der Geschosse</b> müssen definiert sein.</li> <li>7. Die <b>Nutzungsverteilung</b> muss <b>gebäudegenau</b> definiert sein.</li> <li>8. In dem Rahmenplan muss auch das <b>Umfeld des Projektgebietes</b> (500m), analog zu Punkt 1 bis 7, dargestellt werden.</li> <li>9. Der Rahmenplan und alle textlichen Ausformulierungen zu weiteren Themen, wie <b>Energie</b>, müssen vom Bauherrn <b>offiziell verabschiedet sein</b>.</li> <li>10. Der Rahmenplan oder zumindest das Projekt muss der jeweiligen Kommune bekannt sein.</li> </ol> <p>Gültigkeit: Vorzertifikate während der <b>Phase 1</b> verlieren ihre <b>Gültigkeit 5 Jahren</b> nach Ausstellung und müssen ggf. neu eingereicht und aktualisiert werden.</p> <p><b>Zertifikat (Phase 2): Erschließung</b> Um ein Projekt für die Zertifizierung (Phase 2) anmelden zu können, müssen – über die Voraussetzungen für eine Vorzertifizierung (Phase 1) hinaus – folgende Anforderungen erfüllt sein:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der <b>Bebauungsplan</b> muss <b>in Kraft getreten</b> sein oder die sogenannte Planreife nach § 33 BauGB erreicht haben.<sup>8</sup></li> <li>2. Mindestens <b>75% der internen Erschließungsflächen</b> müssen fertig gestellt sein<sup>9</sup>, wobei die 75% der Erschließungsfläche in m<sup>2</sup> Anteil fertiger Fläche gerechnet werden.<sup>10</sup></li> <li>4. Um die einzelnen Kriterien prüfen zu können, wird empfohlen, neben den (aufgestellten) Bebauungsplan und etwaige Baugenehmigungen, auch einen angepassten <b>Entwurfsplan einzureichen</b>, welcher auch das <b>Umfeld des Projektgebietes</b> (500m) dargestellt.</li> </ol> <p>Gültigkeit: Zertifikate während der <b>Phase 2</b> verlieren ihre <b>Gültigkeit 5 Jahren</b> nach Ausstellung und müssen ggf. neu eingereicht und aktualisiert werden.</p> <p><b>Zertifikat (Phase 3): Quartier</b> Es muss 75% des Hochbaus fertig gestellt sein und folgende Anforderungen erfüllt sein:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Alle öffentlichen Freiflächen und Verkehrsflächen</b> müssen fertig gestellt sein.</li> <li>2. Min. <b>75% der BGF<sup>11</sup></b> (Hochbau) aller oberirdischen Geschosse und unterirdischen Hauptnutzflächen (Bsp. Handel, Einliegerwohnungen) des Quartiers muss fertig gestellt sein.<sup>12</sup></li> <li>3. Um die einzelnen Kriterien prüfen zu können, wird empfohlen, einen angepassten <b>Entwurfsplan bzw. Katasterplan</b> einzureichen, welcher auch das <b>Umfeld des Projektgebietes</b> (500m) dargestellt.</li> </ol> <p>Gültigkeit: Zertifikate der <b>Phase 3</b> sind mit der Jahreszahl der Zertifikatsausstellung versehen und <b>unbegrenzt gültig</b>.</p>

- <sup>1</sup> Ab einer Projektgröße von 10 Hektar muss der Anteil an Wohnungen im Projektgebiet, gemessen an der BGF, größer als 15 Prozent jedoch kleiner als 85 Prozent sein. Bei Gebieten welche kleiner als 10 Hektar sind, muss durch einen Nutzungsplan sowie einer textlichen Erläuterung nachgewiesen werden, dass eine Mischnutzung durch die angrenzenden fußläufig erreichbaren Gebiete gewährleistet ist.
- <sup>2</sup> Diese Regelung bezieht sich auf Privatgrundstücke im Quartier oder bebaute Grundstücke von öffentlicher Hand, welche nicht der Allgemeinheit dienen. Beispielsweise dürfte eine kommunale Wohnanlage nicht ohne Zustimmung in das Projektgebiet integriert werden – ein Musikpavillon jedoch schon. Öffentliche Flächen für die Allgemeinheit sind von dieser Regelung ausgenommen.
- <sup>3</sup> Sollte sich ein Grundstückseigentümer nachweislich der Zertifizierung verweigern, auch wenn Ihm keine Kosten hierfür entstehen, so ist bei der DGNB Geschäftsstelle eine Ausnahme der Gebietsabgrenzung zu beantragen die von der DGNB im begründeten Einzelfall genehmigt wird.
- <sup>4</sup> Es sind nur Verkehrsflächen mit in die Betrachtung einzubeziehen, welche das Gebiet direkt erschließen. Ein Autobahn oder Schnellstraße ohne direkte Abfahrt in der Nähe des Gebietes, ist somit nicht zu berücksichtigen.
- <sup>5</sup> Sollte an der Grenze des Projektgebietes eine mehrspurige Straße und eine Wasserfläche anschließen, dann ist eine Fahrspur der Straße mit in die Betrachtung einzubeziehen. Die Wasserfläche wäre in einem solchen Fall nicht Teil des Projektgebietes.
- <sup>6</sup> Parkflächen (Hoch - und Tiefgaragen) werden nicht berücksichtigt, außer dies wird ausdrücklich in dem Steckbrief erwähnt. In den Steckbriefen Ökobilanz und Lebenszykluskosten werden die Tiefgaragen gesondert ausgewiesen.
- <sup>7</sup> Das Umfeld des Quartiers wird beispielsweise bei den Steckbriefen Veränderung des Stadteilklimas, Artenvielfalt und Vernetzung, soziale und funktionale Vielfalt, Freiflächenangebot, städtebauliche Einbindung mit in die Betrachtung einbezogen.
- <sup>8</sup> Sollte es keinen B-Plan geben, da es sich z.B. um eine Innenentwicklung ohne B-Plan handelt, so muss ebenso Baurecht bestehen und eine dem B-Plan entsprechende Planung vorgelegt werden (städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag sowie Freigabe der Erschließungsplanung durch die Kommune).
- <sup>9</sup> Nicht fertig gestellte Maßnahmen innerhalb der 75%, dürfen nur untergeordnet und müssen durch den Bauablauf begründet sein. Beispielsweise können die Deckschicht der Straße oder auch die Leuchtmittel in den Straßenlaternen noch fehlen. Nur die Fertigstellung des Unterbaus der Straße oder das Fehlen aller Straßenlaternen ist nicht zulässig. Auch ist es möglich, fertig gestellte Parkanlagen zu bewerten, wenn die Saat noch nicht aufgegangen und deswegen der Park abgesperrt ist. Grünanlagen mit fehlender Modellierung oder ohne Wege können jedoch nicht bewertet werden.
- <sup>10</sup> Erschließungsflächen sind alle öffentlich zugänglichen Flächen (Verkehrsflächen, Grün-, und Freiflächen).
- <sup>11</sup> Parkflächen (Hoch - und Tiefgaragen) werden nicht berücksichtigt.
- <sup>12</sup> Mieterausbauten müssen im Ausnahmefall noch nicht erstellt sein, sofern es hierdurch keine Änderung in der Gebäudenutzung geben kann.