



PRO1.1

Qualität der Projektvorbereitung



Ziel

Unser Ziel ist es, durch einen optimierten und transparenten Planungsprozess die bestmögliche Gebäudequalität zu erreichen, indem frühzeitig („Phase 0“) die relevanten Rahmenbedingungen definiert werden.

Nutzen

Die Anforderungen der Bauherrenschaft an ein Gebäude und die daraus resultierende Planungsziele werden durch die Bedarfsplanung sowie das planungsbegleitende Pflichtenheft klar formuliert und ermöglichen eine konsequente Umsetzung. Eine derartige Projektvorbereitung hat unmittelbaren Einfluss auf die spätere Qualität des Gebäudes. Eine verstärkte Beteiligung der Öffentlichkeit kann zudem einen wichtigen Beitrag zu einer höheren Akzeptanz von Entscheidungen, ausgewogeneren Lösungen und einer besseren Entscheidungsqualität, weniger Konflikten und stärkerer Identifikation der Bewohner und Bewohnerinnen mit ihrem Wohn- und Lebensumfeld leisten.

Beitrag zu übergeordneten Nachhaltigkeitszielen



Ausblick

Neue Planungsmethoden mit Building Information Modeling (BIM) können sich auf zukünftige planungsvorbereitende Prozesse auswirken. Die DGNB behält diese im Auge und berücksichtigt ggf. in der Zukunft geänderte Planungsprozesse.

Anteil an der Gesamtbewertung

ANTEIL BEDEUTUNGSFAKTOR

Büro	Bildung	Wohnen	Hotel	1,7 %	2
Verbrauchermarkt	Geschäftshaus				
Logistik	Produktion	Gesundheitsbauten			
Versammlungsstätten					
Shoppingcenter					



BEWERTUNG

Für eine bestmögliche Gebäudequalität wird anhand von drei Indikatoren bewertet, inwiefern die relevanten Rahmenbedingungen bereits frühzeitig festgelegt wurden. Über Indikator 1 wird bewertet, in welchem Umfang und in welcher Qualität eine Bedarfsplanung durchgeführt wurde. Der Bonus in Indikator 2 honoriert die Durchführung eines Partizipationsprozesses. Die Integration einer detaillierten Beschreibung von Nachhaltigkeitsanforderungen in das Pflichtenheft wird über Indikator 3 anerkannt. Im Kriterium können 100, mit Boni 115 Punkte erreicht werden.

MINDESTANFORDERUNG

AN ALLE GEBÄUDE: -

AN PLATIN-ZERTIFIZIERTE GEBÄUDE: -

NR.	INDIKATOR	PUNKTE
1	Bedarfsplanung	max. 70
1.1	Basis	max. 20
	- Die Deklaration Nachhaltigkeit Architektur ist im Rahmen der Bedarfsplanung eingesetzt und nachweislich mit der Bauherrenschaft besprochen worden. - Berücksichtigung des europäischen nachhaltigen Berichtsrahmenwerk Level(s): Checklisten auf Basis von Level 1 zu mindestens den Makrozielen Treibhausgasemissionen- und Luftschadstoffemissionen im Lebenszyklus eines Gebäudes (Makroziel 1), Ressourceneffiziente Stoffkreisläufe (Makroziel 2) und Gesunde und behagliche Räume (Makroziel 4) liegen bearbeitet vor und sind nachweislich mit den Auftraggebern besprochen wurden.	20
1.2	Bedarfsplanung	max. 50
	- Ein Bedarfsplan zu Zielen und Vorgaben nach DIN 18205: 2016-11 Tabelle A.4 Checkliste 4 Nr. 1 oder gemäß Anlage 1a liegt vor und ist mit den Auftraggebern abgestimmt. - Ein Bedarfsplan mit Zielen und Vorgaben sowie mit qualitativen Anforderungen nach DIN 18205: 2016-11 Tabelle A.4 Checkliste 4 Nr. 1 + 2 oder gemäß Anlage 1b liegt vor und ist mit der Bauherrenschaft abgestimmt. - Ein Bedarfsplan mit Zielen und Vorgaben sowie mit qualitativen und quantitativen Anforderungen nach DIN 18205: 2016-11 Tabelle A.4 Checkliste 4 Nr. 1 + 2 + 3 oder gemäß Anlage 1c liegt vor und ist mit den Auftraggebern abgestimmt und bildet die Grundlage für das weitere Vorgehen.	20 40 50
1.3	AGENDA 2030 BONUS – Machbarkeitsstudie Dieser Bonus kann angerechnet werden, wenn eine Machbarkeitsstudie durchgeführt wird, die dazu dient, nachweislich nachhaltige Konzepte zu ermöglichen (s. auch DIN 18205: 2016-11 Tabelle A.5).	 max. 5
2.0	AGENDA 2030 BONUS – Partizipation Eine der zwei Stufen eines Partizipationsprozesses wird in einer oder mehreren Phasen unter Einbindung aller relevanten Beteiligten durchgeführt. Die Stufe 1: Information ist bereits in Indikator 5.1 im Kriterium PRO2.1 enthalten. Partizipationsprozess in der Bedarfsanalyse	 max. 10



Stufe 2: Beratung	7
Stufe 3: Mitbestimmung	10
■ Partizipationsprozess in der Konzeptionsphase	
Stufe 2: Beratung	7
Stufe 3: Mitbestimmung	10
■ Partizipationsprozess in der Umsetzungsphase	
Stufe 2: Beratung	7
Stufe 3: Mitbestimmung	10

3 Pflichtenheft

3.1 Nachhaltigkeitsanforderungen im Pflichtenheft	max. 30
■ Es wurde ein Pflichtenheft mit detaillierten Anforderungen an die Nachhaltigkeit eines Gebäudes erarbeitet. Hierbei wurden ökologische, ökonomische, soziokulturelle und funktionale Aspekte ebenso berücksichtigt wie technische Aspekte und der Planungs- und Bauprozess.	20
■ Zusätzlich wurden im Pflichtenheft Verantwortlichkeiten und die Planungsmethode definiert sowie die zur Umsetzung wesentlichen Planungsphasen benannt und im Planungsteam abgestimmt.	30



NACHHALTIGKEITSREPORTING

NR.	KENNZAHLEN/KPI	EINHEIT



APPENDIX A – DETAILBESCHREIBUNG

I. Relevanz

Die Bedarfsplanung dient der Ermittlung der Bedürfnisse, Ziele und Randbedingungen der Bauherrin oder des Bauherrn und anderer wichtiger Beteiligter. Zudem können auf diese Weise all diejenigen Probleme benannt werden, deren Lösung man von der Architektin oder dem Architekten erwartet. Die Bedarfsplanung ist nicht identisch mit der Grundlagenplanung der Architektin oder des Architekten; sie dient vielmehr der Formulierung von Anforderungen seitens der Bauherrin oder des Bauherrn zu Beginn eines Bauprojekts. Eine Bedarfsplanung geht dabei deutlich über das reine Festlegen der benötigten Flächen hinaus. Sie ist Grundlage einer zielgerichteten Planung, die die Anforderungen der Bauherrin oder des Bauherrn berücksichtigt, ohne den Freiraum der Planenden zu beschneiden. Eine transparente Kommunikation des Bauvorhabens und die Möglichkeit zur Partizipation trägt wesentlich zur Akzeptanz des Bauprojekts in der Öffentlichkeit bei.

II. Zusätzliche Erläuterung

-

III. Methode

Indikator 1: Bedarfsplanung

Die Bewertung sieht eine Überprüfung vor, ob und in welchem Umfang eine Bedarfsplanung durchgeführt wurde.

Die Deklaration Nachhaltigkeit Architektur und die Checklisten des europäischen Berichtsrahmenwerks Level(s) auf Basis des Levels 1 der Makroziele Treibhausgasemissionen- und Luftschadstoffemissionen im Lebenszyklus eines Gebäudes (Makroziel 1), Ressourceneffiziente Stoffkreisläufe (Makroziel 2) und Gesunde und behagliche Räume (Makroziel 4) nehmen weitere Themen (wie z. B. Suffizienz, Ressourcenschutz etc.) in den Blick. Eine Bearbeitung der Deklaration und der Level(s)-Checklisten wird positiv bewertet. Dabei ist nachzuweisen, dass diese mit den Auftraggebenden besprochen wurden.

Der Umfang der Bedarfsplanung kann je nach Projekt variieren. In der DIN 18205: 2016-11 Bedarfsplanung im Bauwesen sind Checklisten aufgeführt, die als Grundlage für eine Bedarfsplanung dienen. Dabei sollte stets das Ziel einer frühzeitigen Auseinandersetzung der Bauherrin oder des Bauherrn mit dem Bedarf stehen und sollten projektspezifische Besonderheiten angemessen berücksichtigt werden. Die Bedarfsplanung muss in der Projektinitiierungsphase begonnen und spätestens mit der Leistungsphase 2 nach HOAI abgeschlossen werden. Am Ende der Bedarfsplanung steht der Bedarfsplan, der die Grundlage für das weitere Vorgehen bildet. Alternativ kann die Bearbeitung mit den Checklisten aus Anlage 1 erfolgen.

AGENDA 2030 BONUS – Machbarkeitsstudie

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie werden auf Basis einer sorgfältigen Analyse die Qualitäten und Potenziale des Projekts erarbeitet und dargestellt und darauf aufbauend exemplarische Lösungen miteinander verglichen. Wenn diese einen nachhaltigen Ansatz haben, kann dieser Bonus angerechnet werden. So kann beispielsweise eine Suffizienzstrategie untersucht werden, die dann einen geringeren Flächenbedarf zu Folge haben kann. Ebenso können aber auch Ansätze hinsichtlich einer anderen Materialität oder Kooperationen im Quartier untersucht werden. Die Machbarkeitsstudie bildet somit eine fundierte Grundlage für die weiteren Planungsentscheide.

Indikator 2: AGENDA 2030 BONUS – Partizipation

Es werden verschiedene Maßnahmen zur Information, Beratung oder Mitbestimmung aller durch das Neubauprojekt



oder auch nur für die (Neu-)Gestaltung der Freianlagen betroffenen Personen durchgeführt. Der Kreis der betroffenen Personen kann je nach Projekt variieren und ist für jede Phase separat zu bestimmen. Zu adressieren sind die direkte Nachbarschaft, die Nutzenden oder ihre Repräsentantinnen und Repräsentanten sowie Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter.

Die partizipativen Prozesse werden differenziert anhand des Grades der Einflussmöglichkeit bewertet, der den Beteiligten eingeräumt und dementsprechend in **3 Stufen** eingeteilt wird. Gegenstand jeder Stufe ist, wie die Nachhaltigkeit am Standort gefördert und mit den Bedarfen aller Nutzenden in Einklang gebracht wird. Orientierung können die DGNB Kriterien geben.

- Stufe 1: Information (wird durch Indikator 5.1 im Kriterium PRO2.1 abgedeckt)
- Stufe 2: Beratung
Alle relevanten betroffenen Personen werden über die Planungsziele, -inhalte und -prozesse informiert sowie über deren Auswirkungen auf das Umfeld und können dazu Stellungnahmen abgeben. Sie werden zu ihren Wünschen und Bedenken konsultiert, bspw. durch Workshops, Diskussionsveranstaltungen etc.
- Stufe 3: Mitbestimmung/Beteiligung
Zusätzlich zur Stufe 2 Beratung sind alle relevanten Betroffenen aktiv an der Zieldefinition und der Planerstellung oder Umsetzung beteiligt und nehmen dadurch Einfluss auf die Entscheidungen, bspw. durch Planwerkstatt, Workshops etc.

Diese Einflussmöglichkeiten werden für die drei verschiedenen Phasen, Bedarfsaufnahme, Konzeption und Umsetzung abgefragt:

- Partizipationsprozess in der Bedarfsanalyse
- Partizipationsprozess in der Konzeptionsphase
- Partizipationsprozess in der Umsetzungsphase

Da die Stufen aufeinander aufbauen, werden die Bewertungspunkte einer Stufe angerechnet. Nachzuweisen ist, welche Stufe in welcher Phase durchgeführt wird.

- Stufe 1: Information
- Stufe 2: Beratung
Protokoll und Fotodokumentation bspw. der Diskussionsveranstaltung, in denen die Konsultation der Beteiligten erkennbar ist
- Stufe 3: Mitbestimmung/Beteiligung
Protokoll und Fotodokumentation, in denen die aktive Einflussnahme der Beteiligten erkennbar ist, und Dokumentation der Ergebnisse/Veränderungen gegenüber dem Ausgangsstand

Indikator 3: Pflichtenheft

Das Pflichtenheft dient dazu, die in der frühen Projektphase definierten Planungsziele auszuformulieren. Dabei wird auch die Planungsmethode (z. B. Planung mit BIM) benannt.

Zur besseren Zielverfolgung kann im Pflichtenheft beschrieben werden, in welcher Phase eines Projekts wesentliche Schritte zur Zielerreichung umzusetzen sind.

Für die Bewertung wird besonders darauf geachtet, dass es konkrete Ziele für die verschiedenen Nachhaltigkeitsaspekte gibt. Basis eines derartigen Pflichtenhefts können u. a. die Kriterien des DGNB Zertifizierungssystems oder der Leitfaden „Nachhaltiges Bauen“ des BMVBS sein. Das Pflichtenheft sollte neben den Zielen auch die Verantwortlichkeiten definieren und beschreiben.



ANLAGE 1

Eine Bedarfsbeschreibung im Sinne dieses Kriteriums sollte folgende Punkte beinhalten:

1. Bedarfsbeschreibung

Typische/mögliche Inhalte:

- Hauptziele des Projekts
 - Größe
 - Qualität
 - Finanzrahmen
 - Zeitrahmen
 - Gegenwärtiger Planungsstand des Projekts
 - Zukünftige Veränderungen
-

Anlage 1b kleine Bedarfsplanung

Eine kleine Bedarfsplanung im Sinne dieses Kriteriums sollte folgende Themenblöcke beinhalten:

1. Bedarfsbeschreibung

Typische/mögliche Inhalte: Hauptziele des Projekts

- Größe
 - Qualität
 - Finanzrahmen
 - Zeitrahmen
 - Gegenwärtiger Planungsstand des Projekts
 - Zukünftige Veränderungen
-

2. Finanzieller und zeitlicher Rahmen

Typische/mögliche Inhalte:

- Terminplan
 - Budgets
 - Kosten
 - Finanzielle und zeitliche Risiken
-

3. Prioritäten

Typische/mögliche Inhalte:

- Wertschöpfung
 - Zeit
 - Kosten
 - Qualität
-

4. Grundstück und Umgebung

Typische/mögliche Inhalte:

- Zugang
 - Verkehr
 - Parken
-



5. Das Gebäude als Ganzes

Typische/mögliche Inhalte:

- Eigenschaften des Baukörpers
- Abmessungen
- Volumen
- Zahl der Stockwerke
- Bauabschnitte
- Energie
- Flexibilität für zukünftige Nutzungen

6. Barrierefreiheit

Typische/mögliche Inhalte:

- Behindertengerechter Zugang, Ausstattung, Arbeitsplätze

7. Einzelräume

Typische/mögliche Inhalte:

- Eigenschaften
 - Beziehung zu anderen Räumen
-

Anlage 1c große Bedarfsplanung

Eine große Bedarfsplanung im Sinne dieses Kriteriums sollte folgende Themenblöcke beinhalten:

1. Bedarfsbeschreibung

Typische/mögliche Inhalte:

- Hauptziele des Projekts
- Größe
- Qualität
- Finanzrahmen
- Zeitrahmen
- Gegenwärtiger Planungsstand des Projekts
- Zukünftige Veränderungen

2. Finanzieller und zeitlicher Rahmen

Typische/mögliche Inhalte:

- Terminplan
 - Budgets
 - Kosten
 - Finanzielle und zeitliche Risiken
-



3. Prioritäten

Typische/mögliche Inhalte:

- Wertschöpfung
- Zeit
- Kosten
- Qualität

4. Partizipation

Typische/mögliche Inhalte:

- Nutzerbeteiligung
- Öffentlichkeitsbeteiligung

5. Wirkungen auf Nutzer bzw. auf die Öffentlichkeit

Typische/mögliche Inhalte:

- Angemessenheit von Räumen und Systemen
- Sicherheit
- Komfort
- Gesundheit
- Ästhetik
- Erscheinung

6. Wirkungen auf die Umwelt

Typische/mögliche Inhalte:

- Ökologie
- Kontrolle unerwünschter Wirkungen

7. Grundstück und Umgebung

Typische/mögliche Inhalte:

- Zugang
- Verkehr
- Parken

8. Das Gebäude als Ganzes

Typische/mögliche Inhalte:

- Eigenschaften des Baukörpers
- Abmessungen
- Volumen
- Zahl der Stockwerke
- Bauabschnitte
- Energie
- Flexibilität für zukünftige Nutzungen

9. Barrierefreiheit

Typische/mögliche Inhalte:

- Behindertengerechter Zugang, Ausstattung, Arbeitsplätze
-



10. Einzelräume

Typische/mögliche Inhalte:

- Raumbedarfsplan mit qualitativen Bedarfsanforderungen als Anforderungsraumbuch. Das anzustrebende Flächenverhältnis von NUF zu BGF ist als Planungsvorgabe auf Grund von Orientierungswerten anzugeben.
 - An die einzelnen Räume sind mindestens Anforderungen hinsichtlich folgender Merkmale zu definieren:
 - Räumliche Veränderbarkeit
 - Raumhöhe/Licht
 - Beleuchtung
 - Raumklima
 - Oberflächen
 - Belastungen von Decken
-



ANLAGE 2 - Vorlage zur Nachweisführung

Indikator 1: Bedarfsplanung

Bestätigung PRO1.1: Bedarfsplanung

Hiermit bestätigen wir, dass im Rahmen der Planung des Projekts

Projektname: _____

Vertragsnummer: _____

eine Bedarfsplanung, welche in Umfang und Qualität einer der folgenden Bewertungsstufen entspricht, durchgeführt wurde.

BITTE ANKREU- ZEN	BESCHREIBUNG	PUNKTE
☐	Es wurde eine Bedarfsplanung gemäß Checkliste 4 Teil Nr. 1 der DIN 18205: 2016-11 oder gemäß Anlage 1a, bis spätestens mit Abschluss der Leistungsphase 2 nach HOAI, durchgeführt.	10
☐	Es wurde eine Bedarfsplanung gemäß Checkliste 4 Teil Nr. 1 + 2 der DIN 18205: 2016-11 oder gemäß Anlage 1b, bis spätestens mit Abschluss der Leistungsphase 2 nach HOAI, durchgeführt.	40
☐	Es wurde eine Bedarfsplanung zur Ermittlung der Bedürfnisse der Bauherrin oder des Bauherrn gemäß Checkliste 4 Teil Nr. 1 + 2 + 3 der DIN 18205: 2016-11 oder gemäß Anlage 1c, bis spätestens mit Abschluss der Leistungsphase 2 nach HOAI, durchgeführt.	50

Eine Kurzbeschreibung der im Zuge der Projektvorbereitung durchgeführten Verfahren (Marktanalyse, Umweltverträglichkeitsstudie, Raumprogramme, Standortgutachten, Kostenschätzungen, Investitionsrechnungen etc.) ist den zur Konformitätsprüfung eingereichten Unterlagen beizulegen.

Datum

Unterschrift Bauherrin/Bauherr

Stempel

Nachfolgend bestätigt der Auditor, dass er die relevanten Unterlagen auf Plausibilität geprüft hat.

Datum

Unterschrift Auditor/Auditorin

Stempel



APPENDIX B – NACHWEISE

I. Erforderliche Nachweise

Die folgenden Nachweise stellen eine Auswahl an möglichen Nachweisformen dar. Anhand der eingereichten Nachweisdokumente muss die gewählte Bewertung der einzelnen Indikatoren umfänglich und plausibel dokumentiert werden:

Indikator 1: Bedarfsplanung

- Die Bedarfsplanung oder sonstige Dokumente, aus denen der Umfang und der Zeitpunkt der durchgeführten Bedarfsplanung ersichtlich werden (z. B. Auszüge aus Protokollen)
- Anlage 2 inkl. Kurzbeschreibung der durchgeführten Verfahren (Marktanalyse, Umweltverträglichkeitsstudie, Raumprogramme, Standortgutachten, Kostenschätzungen, Investitionsrechnungen etc.). Die DGNB behält sich vor, im Rahmen der Konformitätsprüfung stichprobenartig einzelne Nachweise nachträglich anzufordern.
- Nachweis der Durchführung einer Beratung auf Basis der Deklaration Nachhaltigkeit Architektur (Auszug Protokoll, Bestätigung Bauherrin/Bauherr)
- Bearbeitete Checklisten der genannten Level(s)-Indikatoren und Nachweis der Besprechung mit den Auftraggebern
- Bonus: Vorlage der Machbarkeitsstudie mit Darstellung des Nachhaltigkeitsansatzes

Indikator 2: AGENDA 2030 BONUS – Partizipation

- Stufe 2: Beratung
Protokoll und Fotodokumentation bspw. der Diskussionsveranstaltung, in der die Konsultation der Beteiligten erkennbar ist
- Stufe 3: Mitbestimmung/Beteiligung
Protokoll, Fotodokumentation, in denen die aktive Einflussnahme der Beteiligten erkennbar ist, und Dokumentation der Ergebnisse/Veränderungen gegenüber dem Ausgangsstand

Indikator 3: Pflichtenheft

- Pflichtenheft mit Markierung der konkreten Ziele für Nachhaltigkeitsaspekte und Verantwortlichkeiten



APPENDIX C – LITERATUR

I. Version

Änderungsprotokoll auf Basis Version 2023

SEITE ERLÄUTERUNG

DATUM

II. Literatur

- Sustainable Development Goals Icons, United Nations/globalgoals.org
- DIN 18205. Bedarfsplanung im Bauwesen. Berlin: Beuth Verlag. April 2016-11
- ISO 9699. Performance standards in building – Checklist for briefing – Contents of brief for building design, Dezember 1994
- RBBAU-Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). März 2009
- Leitfaden Nachhaltiges Bauen. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). April 2013
- Phase Nachhaltigkeit Architektur: Deklaration Nachhaltigkeit Architektur (<https://www.phase-nachhaltigkeit.jetzt/ziele/architektur/>)
- Europäisches Berichtsrahmenwerk Level(s) (2021): (<https://susproc.jrc.ec.europa.eu/product-bureau//product-groups/412/documents>)