



ECO2.1

Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit



Ziel

Unser Ziel ist es, die Ausbaufäche so flexibel wie möglich zu konzipieren und eine möglichst große und vielfältige Nutzbarkeit einzuplanen.

Nutzen

Umso höher das Maß an Flexibilität der Ausbaufäche ist, desto kostengünstiger und ressourcenschonender lassen sich Umbaumaßnahmen realisieren und eine längere Lebensdauer der eingesetzten Elemente wird ermöglicht, was sich wiederum positiv auf die Lebenszykluskosten auswirkt.

Beitrag zu übergeordneten Nachhaltigkeitszielen



BEITRAG ZU DEN SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS (SDG) DER VEREINTEN NATIONEN (UN)

BEITRAG ZUR DEUTSCHEN NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

	BEITRAG ZU DEN SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS (SDG) DER VEREINTEN NATIONEN (UN)	BEITRAG ZUR DEUTSCHEN NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE
 Moderat		11.1.a Flächeninanspruchnahme
	8.4 Globale Ressourceneffizienz und Entkopplung von wirtschaftlicher Entwicklung	7.1.a/b 8.1 Ressourcenschonung
 Gering	12.2 Einsatz natürlicher Ressourcen	
	12.5 Abfallreduzierung und -vermeidung	



Ausblick

Flexibilität und die Fähigkeit zur Umnutzung wird für die meisten Innenausbauten im Hinblick auf gesellschaftlichen Wandel ein künftiges Kernthema. Demografischer Wandel, Arbeiten 4.0, Industrie 4.0 und Digitalisierung werden die Anforderungen an unsere Innenräume stark ändern. Das Kriterium wird perspektivisch immer wichtiger und an zukünftige technische Möglichkeiten angepasst werden.

Auch für den Bereich Shopping planen wir eine Einführung dieses Kriteriums.

Anteil an der Gesamtbewertung

	ANTEIL
Büro	6 %
Shopping Hotel Gastronomie	0 %



BEWERTUNG

Anzustreben ist ein hohes Verhältnis der nutzbaren Fläche zur Gesamtfläche. Eine hohe Flexibilität des Ausbaus und der Möblierung sind anzustreben. Es können im Kriterium 105 Punkte erreicht werden, von denen 100 Punkte anerkannt werden.

NR	INDIKATOR	PUNKTE
1	Flexibilität des Ausbaukonzepts	max. 60
1.1	Änderungen der Raumtypologie	max. 20
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Eine Umsetzung (z.B. Einzelbüros in Mehrpersonenbüro) ist in Teilbereichen möglich. ■ Eine Umsetzung ist auf mehr als der Hälfte der Gebäudefläche / Mietfläche möglich. 	<p>10</p> <p>20</p>
1.2	Flexibilität durch Multifunktionsbereiche	max. 20
	Temporär umnutzbare Multifunktionsbereiche sind unter Aufrechterhaltung erforderlicher Funktionsbereiche (z.B. Besprechungsräume) vorhanden. Die Multifunktionsbereiche weisen die für eine temporäre Umnutzung erforderliche Infrastruktur (wie z.B. Bodentanks / Kabeltrassen / flexible Trennwände) auf.	20
1.3	Arbeitsplatzkonzept	max. 20
	Ein ausformuliertes Arbeitsplatzkonzept (z.B. Flexible Office, non-territoriale Büros / Desk Sharing,), das eine wirtschaftliche Ausnutzung der optimierten Gebäudefläche / Mietfläche gewährleistet, liegt vor.	20
2	Effizienz der Fläche	max. 25
2.1	Gebäude- bzw. Mietfläche / Mitarbeiteranzahl	5 - 20
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Flächenbedarf pro Mitarbeiter = 25 qm ■ Flächenbedarf pro Mitarbeiter ≤15 qm 	<p>5</p> <p>20</p>
2.2	Gebäudespezifische Voraussetzungen für eine hohe Flächenproduktivität	max. 5
	Im Kriterium SOC1.6 wurden in den Indikatoren 1.1 - 1.3 mind. 40 Punkte erreicht.	5
3	Modulare Möbel	max. 20
3.1	Verwendung von modular erweiterbaren/veränderbaren Möbeln	1 - 20
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 5 % der Möbel sind flexibel im Sinne ihrer Erweiterbarkeit und Veränderbarkeit. ■ 100% der Möbel sind flexibel im Sinne ihrer Erweiterbarkeit und Veränderbarkeit. 	<p>1</p> <p>20</p>



NACHHALTIGKEITSREPORTING UND SYNERGIEN

Nachhaltigkeitsreporting

Als Kennzahlen / KPI bietet es sich an, den nutzungsbezogenen Effizienzwert und die Nettogrundfläche / Anzahl der Mitarbeiter zu kommunizieren. Für das Level(s) Reporting Rahmenwerk der EU lassen sich aus Angaben der Planer zu Wandsystemen und zur Flächenaufteilung nutzen.

NR	KENNZAHLEN / KPI	EINHEIT
KPI 1	Nettofläche / Mitarbeiterzahl	[m ²]
KPI 2	Änderungen der Raumtypologie ist auf x % der Fläche möglich	[%]
KPI 3	Prozentualer Anteil an modularen Möbeln	[%]

Synergien mit DGNB Systemanwendungen

- **DGNB SANIERUNG:** Es bestehen Synergien mit dem Kriterium ECO2.1 des Nutzungsprofils.
- **DGNB NEUBAU GEBÄUDE:** Es bestehen Synergien mit dem Kriterium ECO2.1 der Nutzungsprofile für Neubau.



APPENDIX A – DETAILBESCHREIBUNG

I. Relevanz

-

II. Zusätzliche Erläuterung

-

III. Methode

Die Flexibilität des betrachteten Ausbaus wird anhand von drei Indikatoren abgefragt und bewertet.

Indikator 1. Flexibilität des Ausbaukonzepts

Indikator 1.1: Änderungen der Raumtypologie

Indikator 1.2: Flexibilität durch Multifunktionsbereiche

Indikator 1.3: Arbeitsplatzkonzept

Indikator 2: Effizienz der Fläche

Indikator 2.1: Gebäude- bzw. Mietfläche / Mitarbeiteranzahl

Indikator 2.2: Gebäudespezifische Voraussetzungen für eine hohe Flächenproduktivität

Indikator 3: Modulare Möbel

Indikator 3.1: Verwendung von modular erweiterbaren/veränderbaren Möbeln

Indikator 1. Flexibilität des Ausbaukonzepts

Bewertet wird, ob auf der Gebäude- bzw. Mietfläche mit geringem Aufwand flexibel auf Veränderungen des Arbeitsplatzkonzeptes oder der Personalstruktur reagiert werden kann.

Indikator 1.1: Änderungen der Raumtypologie

Die Raumtypologie (z.B. Einzelbüros in Mehrpersonenbüro) kann ohne großen baulichen und technischen Aufwand angepasst werden.

Indikator 1.2: Flexibilität durch Multifunktionsbereiche

Es gibt Multifunktionsbereiche, die temporär unter Aufrechterhaltung erforderlicher Funktionsbereiche (z.B. Besprechungsräume) umgenutzt werden können.

Indikator 1.3: Arbeitsplatzkonzept

Es liegt ein ausformuliertes Arbeitsplatzkonzept (z.B. Flexible Office) vor, das eine optimale und wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäude- bzw. Mietfläche gewährleistet. Das Arbeitsplatzkonzept berücksichtigt beispielsweise auch Auswärtstermine, Urlaubszeiten und Krankheitstage von Mitarbeitern.



Indikator 2: Effizienz der Fläche

Indikator 2.1: Gebäude- bzw. Mietfläche / Mitarbeiteranzahl

Als Kalkulationsgrundlage gilt üblicherweise eine Gebäude- bzw. Mietfläche (MF) von 20-25 qm pro Mitarbeiter. Der Flächenbedarf kann sich je nach Struktur des Unternehmens auf bis zu 15 qm pro Mitarbeiter reduzieren. Unter rein ökonomischen Gesichtspunkten sind der Ausbau und der Betrieb einer kleineren Gebäude- bzw. Mietfläche ökonomischer als der einer größeren. In den Begriff der Gebäude- bzw. Mietfläche sind die Nebenflächen eingeschlossen. Verkehrs-, Funktions- und Nutzflächen (wie z.B. Konferenz- und Sozialräume und Archive) sind zu berücksichtigen.

Indikator 2.2: Gebäudespezifische Voraussetzungen für eine hohe Flächenproduktivität

Eine gute Gestaltung von Arbeits- und Aufenthaltsbereichen trägt zur Zufriedenheit von Mitarbeitern und Nutzern bei. Neben anderen Aspekten haben diese einen Einfluss auf die Flächenproduktivität. Um den gebäudespezifischen Einfluss dieses ökonomischen Faktors darzustellen, wird in diesem Indikator ein möglichst gutes Ergebnis des Kriteriums SOC1.6, Indikatoren 1.1-1.3 positiv bewertet.

Indikator 3: Modulare Möbel

Indikator 3.1: Verwendung von modular erweiterbaren/veränderbaren Möbeln

Die Möbel sind modular aufgebaut und somit flexibel im Sinne ihrer Erweiterbarkeit und Veränderbarkeit. Die Möglichkeiten der Erweiterbarkeit und Veränderbarkeit wurden vorgedacht und in einem Konzept berücksichtigt. Definition: Unter einer Erweiterbar- und Veränderbarkeit sind z.B. sinnvolle Nutzungsänderungen zu verstehen wie z.B. modular erweiterbare Regalsysteme oder Schreibtische, die durch einfach umsetzbare Addition oder Reduktion von Elementen in verschiedenen Konfigurationen aufgestellt und kombiniert werden können und / oder die mehrere Funktionen in einem Möbel vereinen. Möbel können nach dem Baukasten-Prinzip unterschiedlich zusammengesetzt/ergänzt werden, und/oder zu Möbeln anderer Nutzung umfunktioniert werden. Auch raumsparende Möbel können Teil des Konzeptes sein.

Auch gemeint sind hier austauschbare Elemente, die zu gegebener Zeit bei Wechsel das Erscheinungsbild der Ausbaufäche erneuern und aufpolieren, ohne größere Umbauten notwendig zu machen. Modulare Elemente können vermeiden, dass der Ausbau neu gedacht werden muss, sobald der Wunsch nach einer neuen Optik wächst. Beispielsweise: austauschbare Verkleidungen und Bezüge, kombinierbare oder verstellbare Thekensysteme etc.



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 umfangreich und plausibel dokumentiert werden.

Indikator 1: Flexibilität des Ausbaukonzepts

Indikator 1.1: Änderungen der Raumtypologie

- Darstellung in Grundrissplänen samt räumlichen und funktionalen Zuordnungen und Möblierung, ggf. Nachweis von Grundrissalternativen (Möblierbarkeit, Flexibilität der Nutzungsmöglichkeiten) mit Erläuterungen

Indikator 1.2: Flexibilität durch Multifunktionsbereiche

- Darstellung in Grundrissplänen samt räumlichen und funktionalen Zuordnungen und Möblierung, ggf. Nachweis von Grundrissalternativen (Möblierbarkeit, Flexibilität der Nutzungsmöglichkeiten) mit Erläuterungen

Indikator 1.3: Arbeitsplatzkonzept

- Ausformuliertes Arbeitsplatzkonzept, das eine optimale und wirtschaftliche Ausnutzung der Mietflächengestaltung und deren Auswirkung auf die Arbeitsplatzanzahl, die Raumgrößen und die Möblierung darstellt.

Indikator 2: Effizienz der Fläche

Indikator 2.1: Mitarbeiteranzahl / Gebäude- bzw. Mietfläche

- Der Flächenbedarf in qm pro Mitarbeiter einschließlich Erläuterungen ist darzustellen.

Indikator 3: Modulare Möbel

- Darstellung der Modularität der Möbel im Möblierungskonzept der Gebäude- bzw. Mietfläche
- Montageanleitung(en)
- Fotodokumentation



APPENDIX C – LITERATUR

I. Version

Änderungsprotokoll auf Basis Version 2018

SEITE	ERLÄUTERUNG	DATUM
alle	Allgemeine Grammatik-, Stil- und Rechtschreibprüfung	25.10.2018
alle	Einführung der Erstanwendungsphase für Hotels und Gastronomie	25.10.2018
148	Ergänzung von zusätzlichen Erläuterungen zu Modularen Möbeln	25.10.2018

II. Literatur

-