



PRO1.1

# Projektvorbereitung und Planung

## Ziel

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

## Nutzen

Die Anforderungen von Bauherren an den Innenausbau und daraus resultierenden Planungsziele werden durch die Wahl der Immobilie start beeinflusst sowie durch das planungsbegleitende Pflichtenheft klar formuliert und ermöglichen eine konsequente Umsetzung. Eine derartige Projektvorbereitung hat unmittelbaren Einfluss auf die spätere Qualität des Innenausbau. Eine Mitarbeiteteiligung kann zudem einen wichtigen Beitrag zu einer höheren Akzeptanz von Entscheidungen, einer ausgewogeneren Lösung, einer besseren Entscheidungsqualität, weniger Konflikten und mehr Identifikation der Nutzer mit ihrem Arbeits- und Lebensumfeld leisten.

## Beitrag zu übergeordneten Nachhaltigkeitszielen

Kein unmittelbarer Beitrag zu den Sustainable Development Goals (SDG) der Vereinten Nationen (UN) oder zur Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie.



## Ausblick

Im Zuge neuer Planungsmethoden mit Building Information Modeling (BIM) kann es für zukünftige planungsvorbereitende Prozesse Auswirkungen geben. Die DGNB behält diese im Auge und berücksichtigt ggf. in der Zukunft geänderte Planungsprozesse.

## Anteil an der Gesamtbewertung

|              |                    | ANTEIL |
|--------------|--------------------|--------|
| <b>Büro</b>  | <b>Shopping</b>    | 3 %    |
| <b>Hotel</b> | <b>Gastronomie</b> | 2 %    |

---



# BEWERTUNG

Für eine bestmögliche Qualität des Ausbaus wird anhand von drei Indikatoren bewertet, inwiefern die relevanten Rahmenbedingungen über die Wahl der Immobilie definiert und weitere Aspekte im Rahmen der Projektplanung frühzeitig eingeflossen sind. Im Kriterium können 100 Punkte erreicht werden.

| NR              | INDIKATOR   | PUNKTE             |                    |                    |                    |                |                 |  |                 |  |                |  |    |  |
|-----------------|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|-----------------|--|-----------------|--|----------------|--|----|--|
| <b>1</b>        | <b>Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten bei der Auswahl der Gebäudefläche / bzw. Gebäudefläche / Mietfläche</b>   |                    |                    |                    |                    |                |                 |  |                 |  |                |  |    |  |
| 1.1             | <b>Nachhaltigkeitsaspekte</b>   |                    |                    |                    |                    |                |                 |  |                 |  |                |  |    |  |
|                 | <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15px;"><b>Büro</b></td> <td style="width: 15px;"><b>Hotel</b></td> <td style="width: 15px;"><b>Gastronomie</b></td> <td style="width: 50px;"></td> <td style="text-align: right;"><b>max. 40</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Shopping</b></td> <td style="text-align: right;"><b>max. 50</b></td> </tr> </table>  | <b>Büro</b>        | <b>Hotel</b>       | <b>Gastronomie</b> |                    | <b>max. 40</b> | <b>Shopping</b> |  |                 |  | <b>max. 50</b> |  |    |  |
| <b>Büro</b>     | <b>Hotel</b>  | <b>Gastronomie</b> |                    | <b>max. 40</b>     |                    |                |                 |  |                 |  |                |  |    |  |
| <b>Shopping</b> |   |                    |                    | <b>max. 50</b>     |                    |                |                 |  |                 |  |                |  |    |  |
|                 | <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15px;"><b>Büro</b></td> <td style="width: 15px;"><b>Shopping</b></td> <td style="width: 15px;"><b>Hotel</b></td> <td style="width: 15px;"><b>Gastronomie</b></td> <td style="width: 50px;"></td> <td style="text-align: right;">4</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Die Immobilie, in der sich die zu zertifizierende Fläche befindet, wurde anhand der Checkliste PRO1.1 überprüft, jedoch konnte keine ausreichende Anzahl an Fragen positiv beantwortet werden.</li> </ul>   | <b>Büro</b>        | <b>Shopping</b>    | <b>Hotel</b>       | <b>Gastronomie</b> |                | 4               |  |                 |  |                |  |    |  |
| <b>Büro</b>     | <b>Shopping</b>   | <b>Hotel</b>       | <b>Gastronomie</b> |                    | 4                  |                |                 |  |                 |  |                |  |    |  |
|                 | <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15px;"><b>Büro</b></td> <td style="width: 15px;"><b>Hotel</b></td> <td style="width: 15px;"><b>Gastronomie</b></td> <td style="width: 50px;"></td> <td style="text-align: right;">20</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Shopping</b></td> <td style="text-align: right;">25</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Es wurden mindestens 16 der Fragen der Checkliste mit ja / positiv beantwortet. Alternativ wurde das Gebäude für seine Nachhaltigkeit (Neubau, Bestand oder Sanierung) ausgezeichnet. (DGNB Zertifikat Silber oder vergleichbar)</li> </ul>   | <b>Büro</b>        | <b>Hotel</b>       | <b>Gastronomie</b> |                    | 20             | <b>Shopping</b> |  |                 |  | 25             |  |    |  |
| <b>Büro</b>     | <b>Hotel</b>  | <b>Gastronomie</b> |                    | 20                 |                    |                |                 |  |                 |  |                |  |    |  |
| <b>Shopping</b> |   |                    |                    | 25                 |                    |                |                 |  |                 |  |                |  |    |  |
|                 | <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15px;"><b>Büro</b></td> <td style="width: 15px;"><b>Hotel</b></td> <td style="width: 15px;"><b>Gastronomie</b></td> <td style="width: 50px;"></td> <td style="text-align: right;">40</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Shopping</b></td> <td style="text-align: right;">50</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Es wurden mindestens 16 der 24 der Fragen „Gute Eigenschaft“ (E) und mindestens 4 der 5 Fragen „Optimierte Eigenschaft“ (O) der Checkliste mit ja / positiv beantwortet. Alternativ wurde das Gebäude für seine Nachhaltigkeit (Neubau, Bestand oder Sanierung) ausgezeichnet. ( DGNB Zertifikat Gold / Platin oder vergleichbar)</li> </ul>  | <b>Büro</b>        | <b>Hotel</b>       | <b>Gastronomie</b> |                    | 40             | <b>Shopping</b> |  |                 |  | 50             |  |    |  |
| <b>Büro</b>     | <b>Hotel</b>  | <b>Gastronomie</b> |                    | 40                 |                    |                |                 |  |                 |  |                |  |    |  |
| <b>Shopping</b> |   |                    |                    | 50                 |                    |                |                 |  |                 |  |                |  |    |  |
| <b>2</b>        | <b>Pflichtenheft</b>  |                    |                    |                    |                    |                |                 |  |                 |  |                |  |    |  |
| 2.1             | <b>Pflichtenheft</b>  |                    |                    |                    |                    |                |                 |  |                 |  |                |  |    |  |
|                 | <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15px;"><b>Büro</b></td> <td style="width: 15px;"><b>Hotel</b></td> <td style="width: 15px;"><b>Gastronomie</b></td> <td style="width: 50px;"></td> <td style="text-align: right;"><b>max. 40</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Shopping</b></td> <td style="text-align: right;"><b>max. 50</b></td> </tr> </table>  | <b>Büro</b>        | <b>Hotel</b>       | <b>Gastronomie</b> |                    | <b>max. 40</b> | <b>Shopping</b> |  |                 |  | <b>max. 50</b> |  |    |  |
| <b>Büro</b>     | <b>Hotel</b>  | <b>Gastronomie</b> |                    | <b>max. 40</b>     |                    |                |                 |  |                 |  |                |  |    |  |
| <b>Shopping</b> |   |                    |                    | <b>max. 50</b>     |                    |                |                 |  |                 |  |                |  |    |  |
|                 | <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15px;"></td> <td style="width: 15px;"><b>Büro</b></td> <td style="width: 15px;"><b>Hotel</b></td> <td style="width: 15px;"><b>Gastronomie</b></td> <td style="width: 50px;"></td> <td style="text-align: right;">20</td> </tr> <tr> <td style="width: 15px;"></td> <td style="width: 15px;"><b>Shopping</b></td> <td style="width: 15px;"></td> <td style="width: 15px;"></td> <td style="width: 50px;"></td> <td style="text-align: right;">25</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Es wurde ein Pflichtenheft mit detaillierten Anforderungen an die Nachhaltigkeit des Innenausbaus der zu bewertenden Gebäudefläche erarbeitet. Hierbei wurden ökologische, ökonomische, soziokulturelle und funktionale Aspekte ebenso berücksichtigt wie technische Aspekte und der Planungs- und Bauprozess</li> </ul>  |                    | <b>Büro</b>        | <b>Hotel</b>       | <b>Gastronomie</b> |                | 20              |  | <b>Shopping</b> |  |                |  | 25 |  |
|                 | <b>Büro</b>   | <b>Hotel</b>       | <b>Gastronomie</b> |                    | 20                 |                |                 |  |                 |  |                |  |    |  |
|                 | <b>Shopping</b>   |                    |                    |                    | 25                 |                |                 |  |                 |  |                |  |    |  |
|                 | <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15px;"></td> <td style="width: 15px;"><b>Büro</b></td> <td style="width: 15px;"><b>Hotel</b></td> <td style="width: 15px;"><b>Gastronomie</b></td> <td style="width: 50px;"></td> <td style="text-align: right;">40</td> </tr> <tr> <td style="width: 15px;"></td> <td style="width: 15px;"><b>Shopping</b></td> <td style="width: 15px;"></td> <td style="width: 15px;"></td> <td style="width: 50px;"></td> <td style="text-align: right;">50</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Es wurde ein Pflichtenheft mit detaillierten Anforderungen an die Nachhaltigkeit des Innenausbaus der zu bewertenden Gebäudefläche erarbeitet. Hierbei wurden ökologische, ökonomische, soziokulturelle und funktionale Aspekte ebenso berücksichtigt wie technische Aspekte und der Planungs- und Bauprozess. Zusätzlich wurden im Pflichtenheft Verantwortlichkeiten definiert sowie Hinweise auf die zur Umsetzung wesentlichen Planungsphasen gegeben.</li> </ul> |                    | <b>Büro</b>        | <b>Hotel</b>       | <b>Gastronomie</b> |                | 40              |  | <b>Shopping</b> |  |                |  | 50 |  |
|                 | <b>Büro</b>   | <b>Hotel</b>       | <b>Gastronomie</b> |                    | 40                 |                |                 |  |                 |  |                |  |    |  |
|                 | <b>Shopping</b>   |                    |                    |                    | 50                 |                |                 |  |                 |  |                |  |    |  |



| NR       | INDIKATOR  | PUNKTE      |  |                               |  |         |  |  |  |  |                               |  |
|----------|--|-------------|--|-------------------------------|--|---------|--|--|--|--|-------------------------------|--|
| <b>3</b> | <b>Nutzerbeteiligung</b>   |             |  |                               |  |         |  |  |  |  |                               |  |
| 3.1      | <b>Mitarbeiterbeteiligung</b>  |             |  |                               |  |         |  |  |  |  |                               |  |
|          | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%; text-align: left;">Büro</th> <th style="width: 15%; text-align: left;">Hotel</th> <th style="width: 15%; text-align: left;">Gastronomie</th> <th style="width: 55%;"></th> <th style="width: 10%; text-align: right;">max. 20</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Es wird eine konsultative Mitarbeiterbeteiligung durchgeführt. Die Berücksichtigung der Rückmeldungen und Vorschläge der Nutzer oder Nutzervertreter bei der Planung und Entscheidungsfindung wurden dokumentiert.</li> <li>■ Die Mitarbeiter oder Mitarbeitervertreter haben die Möglichkeit, bei der Entwicklung des Vorhabens sowie seiner Ausführung und Umsetzung mitzubestimmen. Die Möglichkeiten der Mitbestimmung und deren Einbeziehung bei der Planung und Entscheidungsfindung wurden dokumentiert.</li> <li>■ Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Planung der spätere Nutzer noch nicht feststand gilt alternativ: Die Interessen der potentiellen Mitarbeiter wurden über einen Repräsentanten, z.B. den Planer, mit Hilfe von Nutzerprofilen bei der Planung berücksichtigt.</li> </ul> </td> <td style="text-align: right; vertical-align: top;"> <p>10</p> <p>20</p> <p>20</p> </td> </tr> </tbody> </table> | Büro        | Hotel  | Gastronomie                   |  | max. 20 |  |  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Es wird eine konsultative Mitarbeiterbeteiligung durchgeführt. Die Berücksichtigung der Rückmeldungen und Vorschläge der Nutzer oder Nutzervertreter bei der Planung und Entscheidungsfindung wurden dokumentiert.</li> <li>■ Die Mitarbeiter oder Mitarbeitervertreter haben die Möglichkeit, bei der Entwicklung des Vorhabens sowie seiner Ausführung und Umsetzung mitzubestimmen. Die Möglichkeiten der Mitbestimmung und deren Einbeziehung bei der Planung und Entscheidungsfindung wurden dokumentiert.</li> <li>■ Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Planung der spätere Nutzer noch nicht feststand gilt alternativ: Die Interessen der potentiellen Mitarbeiter wurden über einen Repräsentanten, z.B. den Planer, mit Hilfe von Nutzerprofilen bei der Planung berücksichtigt.</li> </ul> | <p>10</p> <p>20</p> <p>20</p> |  |
| Büro     | Hotel  | Gastronomie |  | max. 20                       |  |         |  |  |  |  |                               |  |
|          |  |             | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Es wird eine konsultative Mitarbeiterbeteiligung durchgeführt. Die Berücksichtigung der Rückmeldungen und Vorschläge der Nutzer oder Nutzervertreter bei der Planung und Entscheidungsfindung wurden dokumentiert.</li> <li>■ Die Mitarbeiter oder Mitarbeitervertreter haben die Möglichkeit, bei der Entwicklung des Vorhabens sowie seiner Ausführung und Umsetzung mitzubestimmen. Die Möglichkeiten der Mitbestimmung und deren Einbeziehung bei der Planung und Entscheidungsfindung wurden dokumentiert.</li> <li>■ Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Planung der spätere Nutzer noch nicht feststand gilt alternativ: Die Interessen der potentiellen Mitarbeiter wurden über einen Repräsentanten, z.B. den Planer, mit Hilfe von Nutzerprofilen bei der Planung berücksichtigt.</li> </ul> | <p>10</p> <p>20</p> <p>20</p> |  |         |  |  |  |  |                               |  |



# NACHHALTIGKEITSREPORTING UND SYNERGIEN

## Nachhaltigkeitsreporting

Als Kennzahlen / KPI bietet es sich an, die Anzahl der Nachhaltigkeitsmerkmale der gewählten Immobilie zu kommunizieren.

| NR    | KENNZAHLEN / KPI   | EINHEIT  |
|-------|--|----------|
| KPI 1 | Bei der Wahl der Immobilie konnte folgende Anzahl an Merkmalen der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden. | [Anzahl] |

## Synergien mit DGNB Systemanwendungen

- **DGNB GEBÄUDE NEUBAU:** Der Indikator 2 stimmt überein mit den Inhalten des Kriteriums PRO1.1, Indikator 3 des Nutzungsprofils Neubau Gebäude.



## APPENDIX A – DETAILBESCHREIBUNG

### I. Relevanz

Die Anforderungen von Mietern an den Innenausbau einer Gebäudefläche / Mietfläche und die daraus resultierenden Planungsziele werden in einem planungsbegleitenden Pflichtenheft klar formuliert und ermöglichen eine konsequente Umsetzung. Eine derartige Projektvorbereitung hat unmittelbaren Einfluss auf die spätere Qualität des Ausbaus.

### II. Zusätzliche Erläuterung

–

### III. Methode

**Indikator 1: Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten bei der Auswahl der Gebäudefläche / Mietfläche**  
Gebäuderelevante Nachhaltigkeitsthemen, wie z.B. die Qualität der Gebäudehülle, können vom Bauherrn nur über die Wahl der Gebäudefläche / Mietfläche berücksichtigt werden. Als Hilfestellung dient eine Checkliste (Anlage 1), die bei der Beurteilung der Immobilie hinsichtlich der Nachhaltigkeit unterstützen soll. Diesen Handlungsspielraum sollte der Nutzer / Mieter unbedingt wahrnehmen, da die Gebäudequalitäten beispielsweise direkten Einfluss auf den Energiebedarf im Betrieb oder den Nutzerkomfort der (Miet-)Fläche haben. Es wird daher positiv bewertet, wenn sich die zu zertifizierende Fläche in einem DGNB zertifizierten Gebäude befindet und ob bei der Auswahl der Ausbaufäche auf die Erfüllung möglichst vieler Nachhaltigkeitsthemen geachtet wurde. Die Anforderungen werden anhand der einer Checkliste überprüft.

#### **Indikator 2: Pflichtenheft**

Das Pflichtenheft dient dazu, die in der frühen Projektphase definierten Planungsziele auszuformulieren. Zur besseren Zielverfolgung kann im Pflichtenheft beschrieben werden, in welcher Phase eines Projekts wesentliche Schritte zur Zielerreichung umzusetzen sind. Bei Ausbauprojekten im Bereich „Filialausbau“ kann aufgrund der nachvollziehbaren Dokumentation eine stetige Verbesserung der Qualität insbesondere auch von Nachhaltigkeitsthemen des Ausbaus für nachfolgende Ausbauten erreicht werden. 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.

#### **Indikator 3: Nutzerbeteiligung**

**Büro** **Hotel** **Gastronomie**

Wichtigste Grundlage für eine nutzungsspezifische Planung ist es zusammen mit dem Bauherrn und Nutzer ein ganzheitliches Konzept für eine nachhaltigkeitsorientierte Gesamtstrategie erarbeitet.

Für die Bewertung wird daher geprüft, ob die Nutzer am Planungsprozess beteiligt wurden.

Die späteren Nutzer oder Nutzervertreter (z. B. Betriebsrat) in die Planung einzubeziehen erhöht in der Regel deren Akzeptanz und Zufriedenheit. Die Einbeziehung ist auf verschiedenen Ebenen möglich:



- Die konsultative Mitarbeiterbeteiligung, bei der Rückmeldungen der Nutzer erwartet werden, die bei der Entscheidung berücksichtigt werden (z. B. Diskussionsveranstaltung, Befragung, Personalversammlung, Stellungnahmen etc.).
- Die Mitbestimmung, bei der die Mitarbeiter (sofern vorhanden) oder ein Nutzervertreter (z.B. Mitarbeiter an einem bereits bestehenden Standort einer Hotel- Restaurantkette) die Entwicklung, Ausführung und Umsetzung in verschiedenem Maße mitbestimmen können (z. B. Arbeitsgruppe, Runder Tisch, Planungszelle).
- Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Planung der spätere Nutzer noch nicht feststand gilt alternativ: Die Interessen der potentiellen Mitarbeiter wurden über einen Repräsentant, z.B. den Planer, mit Hilfe von Nutzerprofilen bei der Planung berücksichtigt.



## 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: Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten bei der Auswahl der Gebäudefläche / Mietfläche**

Beantwortete Checkliste mit Nachweisen der Gebäudequalität

#### **Indikator 2: Pflichtenheft**

Pflichtenheft mit Markierung der konkreten Ziele für Nachhaltigkeitsaspekte und Verantwortlichkeiten

#### **Indikator 3: Nutzerbeteiligung**

**Büro** **Hotel** **Gastronomie**

Dokumentierte Ergebnisse aus der Nutzerbeteiligung, z. B. in Form von Protokollen, Fragebogenauswertungen o. ä. und deren Einfluss auf die Entscheidungsfindung in der Planung

Aussagekräftige Ergebnisprotokolle, Stellungnahmen o. ä. durch die der Umfang der durchgeführten Nutzerbeteiligung erkennbar wird





## Anlage 1

### DGNB Zertifikat „Innenräume“ – Checkliste Kriterium PRO1.1

Anwendungshinweis: Ziel dieser Checkliste ist bei der Wahl einer Gebäudefläche zu unterstützen und gute Voraussetzungen für einen nachhaltigen Innenausbau zu schaffen. Die Checkliste fragt Gebäudeeigenschaften ab, die im DGNB System für Neubauten abgebildet sind. Die Auswahl betrifft vor allem DGNB Kriterien mit hoher Gewichtung. Während bei der Gebäudezertifizierung darauf geachtet wird, dass alle Voraussetzungen für einen nachhaltigen Lebenszyklus eingerichtet werden, wird hier gezielt abgefragt, ob die Immobilie auch die Nachhaltigkeits-Voraussetzungen für die individuelle Nutzung mitbringt. Die vorliegende Liste enthält die „50 %“ Anforderungen“ der gelisteten Kriterien für „Gute Eigenschaft“ und weitere für „Optimierte Eigenschaft“. Weist das Gebäude für alternative Kriterien (nicht in der Liste adressiert) oder höhere Punktzahlen gemäß DGNB in den unten genannten Kriterien auf, so kann dies durch eine separate Abstimmung mit der DGNB ggf. anerkannt werden.

|   | „Gute Eigenschaft“ (E)<br>oder<br>„Optimierte Eigenschaft“ (O) | Beschreibung  | ✓                        | Bezugsquelle<br>DGNB<br>Kriterium/<br>Indikator |
|---|--|---|--------------------------|---|
| 1 | E  | <p><b>Kommen min. 50% regenerative Energieträger für die Deckung des nutzungsbedingten Energiebedarfs zum Einsatz?</b></p> <p>ODER: Liegt der Primärenergiewert des EnEV-Nachweises mindestens 30% unter dem Referenzwert EnEV 2009 (2014)?</p>   | <input type="checkbox"/> | ENV1.1/1  |
| 2 | E  | <p><b>Wurde bei der Auswahl der verbauten Baustoffe/-materialien auf den Einsatz von schadstoffarmen Baustoffen/-produkten geachtet?</b></p> <p>Insbesondere sind hier gemeint: VOC, Schwermetalle, Halogenierte und teilhalogenierte Kältemittel und Treibmittel, Stoffe, die unter die Biozid-Richtlinie fallen, Gefahrstoffe gemäß CLP-Verordnung (1272/2008/EG), Organische Lösungsmittel und Weichmacher, Besonders besorgniserregende Stoffe (SVHC nach REACH (1907/2006/EG)</p> <p>ODER: Hat eine Schadstoff-Begehung durch einen Experten mit positivem Ergebnis stattgefunden?</p> | <input type="checkbox"/> | ENV1.2/1  |
| 3 | O  | <p><b>Liegt ein vollständiger Bauteilkatalog vor, der die Unbedenklichkeit bzgl. Risiko- und Schadstoffen in Baumaterialien belegt?</b></p> <p>Wurde die Auswahl der eingesetzten Materialien/Produkte des Gebäudes durch einen Schadstoffexperten /Bauökologen überprüft und sind die eingesetzten Materialien besonders schadstoffarm und wurde ein materialökologisch vollständiger Bauteilkatalog erstellt?</p>   | <input type="checkbox"/> | ENV1.2/2  |



|    |   |   |                          |          |
|----|---|---|--------------------------|----------|
| 4  | E | <p><b>Zeichnet sich das Gebäude durch tendenziell niedrige Erstellungs- und Folgekosten aus?</b></p> <p>ODER: Werden die laufenden Betriebskosten und Instandsetzungskosten regelmäßig ausgewertet, Kennwerten gegenübergestellt und optimiert?</p>   | <input type="checkbox"/> | ECO1.1/1 |
| 5  | O | <p><b>Wurde für das Gebäude eine Technical Due Diligence (TDD) durchgeführt und wurde aus dieser eine Planung für Instandhaltungsmaßnahmen erstellt?</b></p>  | <input type="checkbox"/> | ECO1.1/2 |
| 6  | E | <p><b>Das Gebäude zeichnet sich durch eine gute Umnutzungsfähigkeit und Flexibilität aus. Mindestens 4 der folgenden Fragen lassen sich mit „ja“ beantworten.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Können für eine Nutzungsart (Büro oder Shopping) die Grundrisse einfach angepasst werden (z. B. Einzelbüros werden zur Großraumbüros) oder eine andere Nutzungsart (z. B. Büronutzung auf Hotelnutzung) ohne erheblichen baulichen Aufwand umgesetzt werden?</li> <li>- Ist die Raumhöhe der zu zertifizierenden Fläche bei Bürobauten &gt; 3,00m bzw. im Shop ≥ 3,25 m (Verbrauchermarkt), ≥ 3,90 m (Shopping Center)?</li> <li>- Liegt die die Gebäudetiefe (Außenwand zu Außenwand) zwischen 10,00 m und 16,50 m?</li> <li>- Können Trennwände ohne Eingriff in Boden oder Decke eingebaut werden?</li> <li>- Wurden Nutzlastreserven für Flächenumnutzungen in der statischen Berechnung berücksichtigt und sind vorhanden?</li> <li>- Sind Aufstellflächen für Mieterinstallationen (z. B. Kühlaggregate) mit entsprechenden Nutzlast / Flächenreserven vorhanden?</li> <li>- Sind die TGA Verteilungen und Anschlüsse flexibel geplant, so dass sie bei einer geänderten Raumsituation bzw. Umgestaltung mit einfachen baulichen Maßnahmen angepasst werden können?</li> </ul> | <input type="checkbox"/> | ECO2.1/1 |
| 7  | O | <p><b>Das Gebäude zeichnet sich durch eine sehr gute Umnutzungsfähigkeit und Flexibilität aus. Mindestens 6 der Fragen aus ECO2.1/1 lassen sich mit „ja“ beantworten.</b></p>   | <input type="checkbox"/> | ECO2.1/2 |
| 8  | E | <p><b>Sind zusätzliche statische Maßnahmen an Wänden oder Decken erforderlich?</b></p>  | <input type="checkbox"/> | ECO2.1/6 |
| 9  | E | <p><b>Die Fassade ist für die Anbringung einer angemessenen Außenwerbung geeignet?</b></p>  | <input type="checkbox"/> | ECO2.2/1 |
| 10 | E | <p><b>Es wurde eine Innenraumluftmessung durchgeführt.</b><br/>Das Messergebnis belegt, dass die folgenden Messerwerte eingehalten werden: TVOC-Werte ≤ 3000 g/m<sup>3</sup> und Formaldehydwerte ≤ 120 g/m<sup>3</sup>.</p> <p>ODER: Es wurde eine Risikoprüfung durch einen Sachverständigen in Form einer gutachterlichen Stellungnahme durchgeführt, dessen Ergebnis keine vorhandenen Risiken bezüglich der Gesundheit der Nutzer und Betreiber ergab hinsichtlich:</p>  | <input type="checkbox"/> | SOC1.2/1 |



- Schadstoffen im Bestand
- Wasserqualität (z.B. Schwermetalle in Leitungen, Legionellen)
- hoher Raumluftbelastungen (z.B. flüchtige organische Verbindungen)
- starker Geruchsbelastungen
- Feuchteschäden bzw. Schimmelpilzvorkommen

|    |   |  |                          |          |
|----|---|--|--------------------------|----------|
| 11 | E | <p><b>Gibt es genügend Tageslicht innerhalb der Flächen?</b></p> <p>Eine Berechnung der Tageslichtverfügbarkeit (vereinfachten Verfahrens der DIN V 18599-4) oder eine Simulation der Tageslichtverfügbarkeit für die zu bewertende Gebäudefläche liegt vor und bestätigt eine ausreichende Tageslichtverfügbarkeit für alle ständigen Arbeitsplätze.</p> <p>ODER: Das Objekt/die Gebäudefläche / Mietfläche gewährleistet eine ausreichende Tageslichtverfügbarkeit gemäß vereinfachten Verfahrens der DIN V 18599-4.</p> | <input type="checkbox"/> | SOC1.4/1 |
| 12 | E | <p><b>Ist das Gebäude mit einem außenliegenden Sonnenschutz ausgestattet?</b></p>  | <input type="checkbox"/> | SOC1.4/2 |
| 13 | E | <p><b>Ist das Gebäude barrierefrei zugänglich?</b></p> <p>Bei mehrgeschossigen Gebäuden: Ist im Gebäude ein barrierefrei ausgestatteter Aufzug vorhanden?</p> <p>Ist im Gebäude mindestens ein barrierefreier Toilettenraum (nach DIN 18040) vorhanden, der von Nutzern der Gebäudefläche / Mietfläche benutzt werden kann?</p>  | <input type="checkbox"/> | SOC2.1/1 |
| 14 | E | <p><b>Sind auch die Allgemeinflächen barrierefrei ausgeführt?</b></p> <p>Sind die Zuwegungen zu den Hauseingängen, die Hauseingänge und Hauseingangsbereiche (innere und äußere Erschließung), sowie für die Benutzung wichtige Allgemeinflächen des Gebäudes sind nach der gültigen Musterbauordnung (MBO - hinsichtlich aller Paragraphen und Anforderungen, die die Barrierefreiheit betreffen) barrierefrei hergestellt?</p>   | <input type="checkbox"/> | SOC2.1/2 |
| 15 | E | <p><b>Liegt ein Brandschutzgutachten für das Gebäude vor?</b></p> <p>Und ist dieses für meine Zwecke anwendbar?</p>  | <input type="checkbox"/> | TEC1.1   |
| 16 | E | <p><b>Liegt ein Schallschutznachweis für das Gebäude vor?</b></p> <p>Wenn ich die Fenster zur natürlichen Lüftung öffne, muss ich mit Lärm rechnen?</p>  | <input type="checkbox"/> | TEC1.2/1 |
| 17 | E | <p><b>Werden die Mindestanforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 erfüllt?</b></p>   | <input type="checkbox"/> | TEC1.2/2 |
| 18 | O | <p><b>Liegen Nachweise vor (z.B. Schallschutznachweis oder Mess- und Prüfprotokolle), die belegen, dass der Schallschutz über den Mindestanforderungen der DIN4109 liegt?</b></p>  | <input type="checkbox"/> | TEC1.2/3 |



|    |   |   |                          |          |
|----|---|---|--------------------------|----------|
| 19 | E | <p><b>Wurde bei der Erstellung oder Sanierung des Gebäudes ein EnEV Nachweis erstellt und erfüllt nachweislich die Anforderungen der zu dem Zeitpunkt gültigen EnEV?</b></p> <p>Die Mindestanforderungen an die Diffusion über die Hüllflächenbauteile wurden erfüllt. Ein Nachweis eines Fachplaners über unkritische Tauwassermengen in den Hüllflächenbauteilen, gegebenenfalls ein Dampfdiffusionsnachweis, liegt vor.</p>  | <input type="checkbox"/> | TEC1.3/1 |
| 20 | E | <p><b>Ist das Gebäude gut gedämmt?</b></p> <p>Die Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten, bezogen auf den Mittelwert der jeweiligen Bauteile entsprechen mindestens den folgenden Werten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ermittelt nach EnEV 2014: <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Opake Außenbauteile, soweit nicht in den Bauteilen der Zeilen 3 und 4 enthalten <math>U = 0,24 [W/(M^2 \cdot K)]</math></li> <li>(2) Transparente Außenbauteile, soweit nicht in Bauteilen der Zeilen 3 und 4 enthalten <math>U = 1,10 [W/(M^2 \cdot K)]</math></li> <li>(3) Vorhangfassade <math>U = 1,20 [W/(M^2 \cdot K)]</math></li> <li>(4) Glasdächer, Lichtbänder, Lichtkuppeln <math>U = 1,80 [W/(M^2 \cdot K)]</math></li> </ul> </li> <li>■ Ermittelt nach EnEV 2009: <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Opake Außenbauteile, soweit nicht in den Bauteilen der Zeilen 3 und 4 enthalten <math>U = 0,28 [W/(M^2 \cdot K)]</math></li> <li>(2) Transparente Außenbauteile, soweit nicht in Bauteilen der Zeilen 3 und 4 enthalten <math>U = 1,50 [W/(M^2 \cdot K)]</math></li> <li>(3) Vorhangfassade <math>U = 1,50 [W/(M^2 \cdot K)]</math></li> <li>(4) Glasdächer, Lichtbänder, Lichtkuppeln <math>U = 2,60 [W/(M^2 \cdot K)]</math></li> </ul> </li> </ul> <p><b>Bestandsgebäude älter als von 2009:</b><br/>Hat ein Energieberater innerhalb des letzten Jahres eine Begehung vorgenommen und die Fassade positiv bewertet?<br/>Wurde ein Blower Door Test durchgeführt?</p> | <input type="checkbox"/> | TEC1.3/2 |
| 21 | E | <p><b>Sind die Platzreserven in den Technikzentralen sowie eine gute Zugänglichkeit im Gebäude für die eigenen Zwecke ausreichend?</b></p> <p>Hiermit ist gemeint, dass Montageöffnungen, Türen und Flure in genügender Größe und Anzahl vorhanden sind, um den Transport und Austausch von Komponenten ohne oder durch einfache bauliche Maßnahmen zu ermöglichen.</p> <p>Ist eine ausreichende Zugänglichkeit für die Umrüstung bei vertikalen Schächten / Trassen aller Gewerke vorhanden?</p> <p>Sind die Schächte und Trassen wasserführender Gewerke (Heizung, Sanitär und Kühlung), Elektro- und IT- Versorgung ausreichend dimensioniert?</p>   | <input type="checkbox"/> | TEC1.4/1 |



|    |   |  |                          |          |
|----|---|--|--------------------------|----------|
| 22 | E | <p><b>Kann die Fassade gut gereinigt werden?</b></p> <p>Gibt es eine Fassadenbefahranlage oder Reinigungsstege über die die Außenglasflächen des Gebäudes gereinigt werden können? Wurden bei dem Gebäude Maßnahmen zur Reduktion des Reinigungsaufwandes der Außenfassade getroffen?</p>  | <input type="checkbox"/> | TEC1.4/2 |
| 23 | E | <p><b>Ist der Bodenbelag der Allgemeinbereiche tolerant gegenüber leichten Verschmutzungen (z. B. meliert oder strukturiert)?</b></p> <p>Und sind ausreichend lange (mind. 2,4 m) Schmutzfangzonen an allen Haupteingängen des Gebäudes vorhanden?</p>   | <input type="checkbox"/> | TEC1.5/1 |
| 24 | E | <p><b>Sind die Gebäudegrundrisse reinigungsfreundlich und hindernisfrei und erfüllen mindestens drei der folgenden Aspekte:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Heizkörper in angemessener Höhe (Bodenfreiheit <math>\geq</math> 15 cm) oder keine Heizkörper</li> <li>- Geländerstützen von Treppen und Balustraden, sofern vorhanden, sind seitlich angebracht.</li> <li>- WC und Waschbecken sind wandmontiert.</li> <li>- Kabinentrennwände sind ohne Aufstützpunkte am Boden oder als Trennwände mit Wand-Boden-Anschluss ausgeführt.</li> </ul> <p>Frei stehende Stützen sind in der Regel mit einem Abstand von mindestens 20 cm zu den umgebenden Bauteilen angeordnet.</p> | <input type="checkbox"/> | TEC1.5/2 |
| 25 | E | <p><b>Wurden im Gebäude (Decken, Innenwände, Fassade, Dach, Rohbau) zu einem relevanten Anteil recyclingfreundliche Materialien/Baustoffe verbaut?</b></p> <p>Können im Gebäude eingebaute Materialien im Ausbau weiterverwendet werden, erhalten oder anderweitig genutzt werden (wie z.B. Bodenbeläge, Sanitäreinrichtung, Trennwände, Leuchten) ?</p>   | <input type="checkbox"/> | TEC1.6/1 |
| 26 | E | <p><b>Wie ist der Aufwand für den erforderlichen Rückbau einzuschätzen?</b></p> <p>Die vorliegende Fläche entspricht im weitesten Sinne den Anforderungen. Mit dem Umbau kann ohne höheren Aufwand an Rückbaumaßnahmen begonnen werden.</p>  | <input type="checkbox"/> | TEC1.6/2 |
| 27 | E | <p><b>Wurde bei der zu beziehenden Fläche (Einbauten, Decken, Innenwände, u.U. Fassade) auf rückbaufreundliche Baukonstruktionen geachtet?</b></p> <p>Rückbaufreundliche Baukonstruktionen weisen sich durch eine leichte Demontierbarkeit von Bauprodukten oder von ganzen Bauteilen aus und ermöglichen eine bessere Wieder- oder Weiterverwendung von Bauteilen oder ein Recycling von Stoffen durch Verwertung auf der Baustelle oder im Werk.</p>   | <input type="checkbox"/> | TEC1.6/2 |



|    |  |   |                          |          |
|----|--|---|--------------------------|----------|
| 28 | E  | <p><b>Trägt die Wahl des Standortes zur Vitalisierung und dem Nutzen der Nachbarschaft bei?</b></p> <p>Können ggf. Synergien mit anderen Gebäudnutzern oder umgebenden Gebäudnutzern genutzt werden?</p>  | <input type="checkbox"/> | SITE1.4  |
| +  | E  | <p>Weitere, oben nicht gelistete Eigenschaften des Gebäudes, die eine gute Nachhaltigkeitsperformance argumentierbar machen. Eigenschaften und Wichtigkeit der Eigenschaften sollten in Anlehnung an das DGNB System Neubau argumentiert werden.</p>  | <input type="checkbox"/> |          |
| +  | O  | <p>Weitere, oben nicht gelistete optimierte Eigenschaften des Gebäudes, die eine gute Nachhaltigkeitsperformance argumentierbar machen. Eigenschaften und Wichtigkeit der Eigenschaften sollten in Anlehnung an das DGNB System Neubau argumentiert werden.</p>   | <input type="checkbox"/> |          |
|    | Bewertung über Kriterium SOC1.1. - Thermischer Komfort | <p><b>Büro – Neubau:</b> Liegen Aussagen in Form von Berechnungen/Simulationen oder Messungen eines Fachplaners vor, die einen guten thermischen Komfort (in der Heiz- und der Kühlperiode) des Gebäudes belegen? Die Mindestanforderungen nach DIN 4108-2 werden eingehalten.</p> <p><b>Büro – Bestand:</b> Der thermische Komfort (Heizperiode) unterschreitet folgende Eigenschaften nicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der winterliche Mindestwärmeschutz ist eingehalten. Es werden folgende U-Werte nicht überschritten (Außenbauteile): opak = 0,55 W/m²K; transparent = 2,6 W/m²K.</li> <li>- Zusätzlich sind für 80% der Büro- und Besprechungsraumflächen Heizsysteme vorhanden, die etwaige Schwächen der Fassade ausgleichen (z. B. Heizflächen oder Konvektoren vor verglasten Fassaden).</li> </ul> <p><b>Büro – Bestand:</b> Die Mindestanforderung an den thermischer Komfort in der Kühlperiode werden erreicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein außenliegender Sonnenschutz ist vorhanden.</li> <li>- Sonneneintragskennwert SHP &lt;= 0,16</li> </ul> <p>Entwärmungssysteme sind bei über 80% der Büro- und Besprechungsraumflächen vorhanden, die etwaige Schwächen der Fassade ausgleichen. Als solche werden anerkannt: Fensteröffnungen, sofern sie die Mindestfensteröffnungsfläche nach ASR einhalten und / oder aktive Kühlsysteme.</p> | <input type="checkbox"/> | SOC1.1/1 |
|    | Bewertung über Kriterium SOC1.1. - Thermischer Komfort | <p><b>Shopping – Neubau:</b> Liegen Aussagen in Form von Berechnungen/Simulationen oder Messungen eines Fachplaners vor, die einen guten thermischen Komfort (in der Heiz- und der Kühlperiode) des Gebäudes belegen? Die Mindestanforderungen nach DIN 4108-2 werden eingehalten.</p> <p>Die Mindestanforderung für einen guten thermischen Komfort (Kühlperiode) werden eingehalten:</p>  | <input type="checkbox"/> | SOC1.1/2 |



- 
- Die Mall / Ladenstraße oder der Shop kann durch Öffnung von Fenstern, Oberlichtern, etc. frei und natürlich belüftet werden.

Gebäudeseitig existiert eine maschinelle aktive Kühlung, die der Kühlung der Mall bzw. der Shops dient (z.B. direkte Kühlung, Überströmung aus Shops oder umgekehrt aus Mall). Die bereitgestellte gebäudeseitige Kühlleistung aus maschineller Kühlung sollte im Mallbereich bei  $\geq 1$  bis  $\leq 5$  W / m<sup>2</sup> und im Shopbereich bei  $\geq 40$  W / m<sup>2</sup> liegen.

|   |  |                          |          |
|---|--|--------------------------|----------|
| Bewertung über Kriterium<br>SOC1.1. - Thermischer Komfort | <b>Shopping – Neubau / Bestand:</b> Wurden Vorkehrungen in Form von Windfängen/Drehtrommeltüren, Torluftschleibern getroffen, um Zuglufterscheinungen insbesondere für die in der Eingangszone liegenden Nutzungen / Shops zu verhindern?<br><br>Falls der Nutzer den Bau einer neuen Fassade plant: sind alle Voraussetzungen gegeben, um solche Maßnahmen einzuleiten? | <input type="checkbox"/> | SOC1.1/3 |
| Bewertung über Kriterium<br>SOC1.1. - Thermischer Komfort | <b>Shopping – Neubau:</b> Halten die raumseitigen Oberflächentemperaturen weitgehend die nachfolgenden Grenzwerte ein: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Decke maximal 35°C</li> <li>- Glasflächen der Fassade / Wand minimal 18°C</li> <li>- Glasflächen der Fassade / Wand maximal 35°C</li> </ul> Fußboden maximal 29°C  | <input type="checkbox"/> | SOC1.1/4 |

---



## 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 |
| 289   | <a href="#">Indikator 3: Fokussierung auf Mitarbeiter und Einführung eines Repräsentanten als Alternative für den Fall, dass zum Planungszeitpunkt kein Mitarbeiter feststeht</a> | 25.10.2018 |
| 288   | <a href="#">Ergänzung: Hotel und Gastronomie bei Bewertung/Punktzahl, Rechtschreibung</a>   | 28.02.2019 |

### II. Literatur

- Sustainable Development Goals Icons, United Nations/globalgoals.org
- DGNB System Neubau Gebäude