



#### Hauptkriteriengruppe

### Soziokulturelle und funktionale Qualität

#### Kriteriengruppe

### Funktionalität

#### Kriterium

### Umnutzungsfähigkeit

#### Relevanz und Zielsetzungen

Das Themenfeld der Umnutzungsfähigkeit von baulichen Strukturen ist von nicht zu unterschätzender Bedeutung für das nachhaltige Bauen. Eine Erfüllung der Eigenschaften Funktionalität, Flexibilität und Anpassbarkeit an sich wandelnde Rahmenbedingungen (Adaptivität), kann die Akzeptanz eines Bauwerks, seine Lebensdauer und die entstehenden gebäudebezogenen Kosten im Lebenszyklus und damit zusammenhängenden Stoffströme entscheidend beeinflussen.

#### Beschreibung, Kommentar

Ein globalisierter, internationaler Markt verlangt eine hohe Flexibilität und Anpassungsfähigkeit. Dies spiegelt sich auch in der Nutzung von Gebäuden wieder. Ein nachhaltig konzipiertes Gebäude trägt diesen Anforderungen Rechnung, indem es sich leicht an sich wandelnde Anforderungen anpassen lässt. Dabei können sich Änderungen in der Nutzung sowohl durch einen Mieter-/ Nutzerwechsel, wie auch durch Umstrukturierungen innerhalb der Struktur des Nutzers ergeben.

Eine hohe Umnutzungsfähigkeit von Gebäuden ist unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten gegeben, wenn der Wandel mit einem geringen Ressourceneinsatz / -verbrauch realisiert werden kann.

#### Einzubeziehende Aspekte

Punktbewertung der Umnutzungsfähigkeit des betrachteten Gebäudes.

#### Positive Wirkungsrichtung, Kommentar zur Interpretation

Je besser und mit je geringerem Aufwand das Gebäude umzugestalten ist, umso besser ist seine Eigenschaft „Umnutzungsfähigkeit“ zu beurteilen.

#### Bewertung

Qualitative Bewertung.

#### Methode

Punktbewertung der Umnutzungsfähigkeit des betrachteten Bauwerks auf Basis einer Bewertungsliste.

#### Beschreibung der Methode

Für die Beurteilung der Umnutzungsfähigkeit wurde eine Bewertungsliste entwickelt, deren Aufbau und Handhabung im Folgenden beschrieben wird.

Im Rahmen der Bewertungsliste wird die Umnutzungsfähigkeit in vier Teilkriterien untersucht:



### Hauptkriteriengruppe

## Soziokulturelle und funktionale Qualität

### Kriteriengruppe

## Funktionalität

### Kriterium

## Umnutzungsfähigkeit

1. Modularität des Gebäude
2. Räumliche Struktur
3. Elektro- und Medienversorgung
4. Heizung, Wasserver- und -entsorgung

Abgeprüft werden sollen Faktoren, die die Fähigkeit zur Umnutzung in der Ausführung der Umnutzung kennzeichnen. Faktoren, die bereits in der Planung eines Gebäudes beachtet werden müssen, werden hier nicht abgefragt, da diese unter dem Kriterium „Optimierung und Komplexität in der Planung“ abgefragt werden.

### Beziehungen zu weiteren Kriterien

Die Umnutzungsfähigkeit wird als Teilkriterium auch im Kriterium „Drittverwendungsfähigkeit“ bewertet.

### Hinweise zur Bewertung

Die Bewertung erfolgt über definierte Teilanforderungsniveaus der Teilkriterien, mit deren Hilfe Bewertungspunkte für die einzelnen Merkmale des Gebäudes vergeben werden. Die Bewertungspunkte des Anforderungsniveau des Kriteriums wird über die zugeordnete Summe der Teilkriterien ermittelt.



Hauptkriteriengruppe

**Soziokulturelle und funktionale Qualität**

Kriteriengruppe

**Funktionalität**

Kriterium

**Umnutzungsfähigkeit**

**Bewertungs-  
maßstab**

**Anforderungsniveau**

Zielwert	100	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 100.
	90	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 90.
	80	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 80.
	70	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 70.
	60	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 60.
Referenzwert	50	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 50.
	40	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 40.
	30	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 30.
	20	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 20.
Grenzwert	10	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 10.
	0	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ist < 10.

**1. Modularität des Gebäudes**

**Anforderungsniveau**

10	Die lichte Höhe der Räumlichkeiten beträgt $\geq 2,75$ m
0	Die lichte Höhe der Räumlichkeiten beträgt < 2,75 m

**2.1 Räumliche Struktur - Trennwände\_Gebäudebetrieb**

**Anforderungsniveau**

15	Die Ergänzung, Umsetzung oder Entfernung nicht lastabtragender, räumlich trennender Elemente kann mit geringem Aufwand erfolgen und der Gebäudebetrieb kann uneingeschränkt fortgeführt werden.
8	Die Ergänzung, Umsetzung oder Entfernung nicht lastabtragender, räumlich trennender Elemente kann mit geringem Aufwand erfolgen und der Gebäudebetrieb kann mit geringfügigen Einschränkungen des Betrieb fortgeführt werden.
0	Die Ergänzung, Umsetzung oder Entfernung nicht lastabtragender, räumlich trennender Elemente kann nicht mit geringem Aufwand erfolgen und der Gebäudebetrieb kann nur mit umfangreichen Einschränkungen des Betriebs fortgeführt werden.



Hauptkriteriengruppe

**Soziokulturelle und funktionale Qualität**

Kriteriengruppe

**Funktionalität**

Kriterium

**Umnutzungsfähigkeit**

**2.2 Räumliche Struktur - Trennwände\_Zwischenlagerung**

**Anforderungsniveau**

15	Die nicht lastabtragenden, räumlich trennenden Elemente sind demontagerecht und es ist eine Möglichkeit zur Zwischenlagerung nicht benötigter Elemente vorgesehen.
0	Die nicht lastabtragenden, räumlich trennenden Elemente sind nicht demontagerecht und es ist keine Möglichkeit zur Zwischenlagerung nicht benötigter Elemente vorgesehen.

**3.1 Elektro- und Medienversorgung - Erreichbarkeit**

**Anforderungsniveau**

10	Die Führung der Elektro- und Medienleitungen erfolgt in leicht erreichbaren Versorgungsschächten, Kabelkanälen oder Doppelböden bzw. die Leitungen sind sichtbar verlegt.
0	Die Führung der Elektro- und Medienleitungen erfolgt nicht in leicht erreichbaren Versorgungsschächten, Kabelkanälen oder Doppelböden bzw. die Leitungen sind nicht sichtbar verlegt.

**3.2 Elektro- und Medienversorgung - Kapazität**

**Anforderungsniveau**

10	Die Kapazität der Versorgungsschächte und Leerrohre für Elektro- und Medienleitungen ist mit weniger als 80 % ausgelastet.
0	Die Kapazität der Versorgungsschächte und Leerrohre für Elektro- und Medienleitungen ist nicht mit weniger als 80 % ausgelastet.

**3.3 Elektro- und Medienversorgung - BUS-System**

**Anforderungsniveau**

10	Die Elektroinstallation / Gebäudeautomation erfolgt mittels eines BUS-Systems.
0	Die Elektroinstallation / Gebäudeautomation erfolgt nicht mittels eines BUS-Systems.

**4.1 Heizung, Wasserver- und -entsorgung - Heizung**

**Anforderungsniveau**

10	Die Verteilungen und Anschlüsse der Heizung sind derart flexibel gestaltet, dass eine Umgestaltung ohne Umverlegung möglich ist.
0	Die Verteilungen und Anschlüsse der Heizung sind nicht derart flexibel gestaltet, dass eine Umgestaltung ohne Umverlegung möglich ist.



Hauptkriteriengruppe

**Soziokulturelle und funktionale Qualität**

Kriteriengruppe

**Funktionalität**

Kriterium

**Umnutzungsfähigkeit**

#### 4.2 Heizung, Wasserver- und -entsorgung - Wasserversorgung

##### Anforderungsniveau

10	Die Verteilungen und Anschlüsse der Wasserversorgung sind derart flexibel gestaltet, dass eine Umgestaltung ohne Umverlegung möglich ist.
0	Die Verteilungen und Anschlüsse der Wasserversorgung sind nicht derart flexibel gestaltet, dass eine Umgestaltung ohne Umverlegung möglich ist.

#### 4.3 Heizung, Wasserver- und -entsorgung - Wasserentsorgung

##### Anforderungsniveau

10	Die Verteilungen und Anschlüsse der Wasserentsorgung sind derart flexibel gestaltet, dass eine Umgestaltung ohne Umverlegung möglich ist.
0	Die Verteilungen und Anschlüsse der Wasserentsorgung sind nicht derart flexibel gestaltet, dass eine Umgestaltung ohne Umverlegung möglich ist.