



Hauptkriteriengruppe	<b>Soziokulturelle Qualität</b>
Kriteriengruppe	<b>Funktionalität</b>
Kriterium	<b>Umnutzungsfähigkeit</b>

## FAQ BN 2011-1

**Frage 1:** Gilt eine großflächig abgehängte Kühldecke, die z.B. 35% des Raumes einnimmt, als Unterkante Fertigdecke? Wenn nein, bei welchem Prozentsatz gilt die Unterkante der eingehängten / abgehängten Decke als UK Fertigdecke?

**Antwort 1:** Es ist die lichte Raumhöhe zwischen Oberkante Fertigfußboden und Unterkante Fertigdecke für die Büroräume anzusetzen. Im Fall einer abgehängten Decke bzw. Kühldecke ist die lichte Höhe als flächengewichtet gemittelter Wert zu ermitteln. Sofern die Büroräume in einzelnen Geschossen unterschiedliche lichte Höhen aufweisen, ist die Bewertung zunächst pro Geschoss vorzunehmen. Anschließend sind die geschossweisen Bewertungen flächengewichtet in einer Gesamtbewertung abzubilden. Die Bewertung anhand einer über mehrere unterschiedlich hohe Geschosse „gemittelten“ lichten Höhe ist nicht zulässig. Beispiel:

- 3-geschossiges Büro-Gebäude -  
EG: 1000 m<sup>2</sup> Bürofläche mit lichter Höhe 3,50 m à 15 Punkte  
1. und 2. OG: 4000 m<sup>2</sup> Bürofläche mit lichter Höhe 2,75 à 8 Punkte -  
-> 15 Punkte x 0,2 (20% Flächenanteil) + 8 Punkte x 0,8 (80% Flächenanteil) = **9,4 Punkte** [mit einer „gemittelten Höhe“ von 3,125 m ergäben sich 15 Punkte --> nicht zulässig !] Sämtliche Büro-, Konferenz- und Besprechungsräume müssen berücksichtigt werden.

**Frage 2:** Im Bewertungsmaßstab zur lichten Raumhöhe werden Anforderungen formuliert für den "Bürobereich". Welche Raumtypen sind hier gemeint?

**Antwort 2:** Zu betrachten sind sämtliche Einzel-, Gruppen- und Großraumbüros. Verkehrswege und Funktionsräume (Teeküchen, Kopierräume etc.) werden nicht betrachtet.



Hauptkriteriengruppe	<b>Soziokulturelle Qualität</b>
Kriteriengruppe	<b>Funktionalität</b>
Kriterium	<b>Umnutzungsfähigkeit</b>

**Frage 3:** Gilt die freie Wahl für den Auditor, ob die gesamte Gebäudetiefe oder die Gebäudetiefe vor Kernen angesetzt wird? Müssen hierfür alle Kerne innenliegend sein?

**Antwort 3:** Im Teilkriterium „Gebäudetiefe“ kann nicht wahlweise entweder die gesamte Gebäudetiefe oder die Gebäudetiefe vor Kernen angesetzt werden. Auszug aus Steckbrief: „Im Regelfall mit ein- oder mehrhöftiger Erschließung wird die gesamte Gebäudetiefe von Außenwand zu Außenwand gemessen. Im Bereich von Erschließungskernen (z. B. bei Punkt(hoch)häusern oder Kopfbauten) wird die Gebäudetiefe vor dem Kern, also die Entfernung von Kernwand zu Außenwand gemessen.“

**Frage 4:** Bis in welches Geschoss dürfen reine Treppenhäuser ohne Aufzug als Erschließungskern angesetzt werden? Sind Untergeschosse zu erfassen?

**Antwort 4:** Im Teilkriterium „Vertikale Erschließung“ sind sämtliche oberirdischen Geschosse anzusetzen. Für Gebäude mit mehr als 3 Obergeschossen werden nur Erschließungskerne mit Aufzügen für die Bewertung angesetzt. Untergeschosse sind nicht zu erfassen.

**Frage 5:** Wie ist im Teilkriterium 3 „Konstruktion / Eingriff in Rohbaustruktur“ eine unterschiedliche Ausführung der Innenwände zu bewerten (zum Flur hin auf Rohfußboden, zwischen Büros auf Hohlraumfußboden)? Gelten nur die eigentlichen Trennwände zwischen den Büros oder auch die zum Flur?

**Antwort 5:** Grundsätzlich sind alle Wände zu bewerten, auch die Trennwände zum Flur. Eine „sinnvolle Bewertung“ ist in Abhängigkeit von der baulichen Situation vorzunehmen (z.B. wird die Hälfte der Punkte vergeben, sofern ca. 50% der Wände nicht in Abhangdecke oder Doppelboden eingreifen).



Hauptkriteriengruppe **Soziokulturelle Qualität**

Kriteriengruppe **Funktionalität**

Kriterium **Umnutzungsfähigkeit**

**Frage 6:** Darf ein Sanitärschacht von 2 Nutzungseinheiten genutzt werden, sofern er nicht in sondern an einem Nutzungsabschnitt liegt?

**Antwort 6:** Ja. Ausschlaggebend ist, dass die Nutzer eines Nutzungsabschnittes jederzeit Zugang zum Sanitärkern haben und nicht gezwungen sind, durch einen anderen Nutzungsabschnitt/Mietbereich zu gehen.

**Frage 7:** Zur Installationsführung gehören alleine Kabel?

**Antwort 7:** Ja, es werden lediglich Strom- und IT-Kabel betrachtet. Siehe Seite A2 im BNB-Kriterium 3.2.3: „Elektro- und IT-Kabel sind revisionierbar und in den Schächten sind noch mind. 20% der Querschnitte frei“.

**Frage 8:** Kann die Reserve entweder durch Lastreserve von 20% oder durch entsprechende Platzreserve nachgewiesen werden?

**Antwort 8:** Nach dem aktuellen Stand des Steckbriefes ist die Platzreserve nachzuweisen, die Lastreserve würde derzeit nicht anerkannt werden. Eine Anpassung des Kriteriums bei der nächsten Überarbeitung wird geprüft.