

Whitepaper – Konzeptphase

Entwicklung eines Entwurfskonzepts

Von der Analyse zur Umsetzung. Technisch. Wirtschaftlich. Sozialverträglich.

1. Zielsetzung

Die Konzeptphase bildet die Brücke zwischen Analyse und Umsetzung und orientiert sich an den Leistungsphasen 1–3 der HOAI.

Ziel ist die Entwicklung **technisch, wirtschaftlich und sozialverträglich tragfähiger Entwurfskonzepte**, die Strategie, Machbarkeit und Wirkung vereinen.

Auf Grundlage der Analysephase (Basis oder Plus) werden die identifizierten Potenziale in **konkrete Projektkonzepte** überführt – von der strategischen Planung über Variantenvergleiche bis hin zu genehmigungsreifen Vorentwürfen.

Damit wird der Rahmen für eine effiziente, förderfähige und messbare Umsetzung geschaffen.

2. Leistungsumfang

2.1 Grundlagenermittlung

- Sichtung und Bewertung der Ergebnisse aus der Potenzialanalyse (Phase 1)
 - Klärung von Zielen, Rahmenbedingungen und Entscheidungsvoraussetzungen
 - Abstimmung mit Bauherr, Bestandshalter oder Kommune
 - Erfassung städtebaulicher, technischer, sozialer und rechtlicher Anforderungen
 - Definition der Planungsziele und Handlungsfelder (ökologisch, ökonomisch, sozial)
 - Erstellung einer Anforderungsskizze / Projektdefinition
-

2.2 Vorplanung

- Erarbeitung **technisch und wirtschaftlich bewerteter Lösungskonzepte**
- Erstellung von **Entwurfsvarianten** auf Basis energetischer, konstruktiver und fördertechnischer Anforderungen
- Entwicklung von **Maßnahmenpaketen** (energetisch, baulich, sozial) mit Zuordnung zu Gewerken und Zeitachsen
- Erstellung einer **Kostenschätzung nach DIN 276**
- Prüfung der Förderfähigkeit nach GEG, KfW, BEG, ESG-Kriterien

- Definition von **CO₂-Einsparpotenzialen** und Klimawirkung je Variante
 - Präsentation und Abstimmung der Vorplanung mit dem Auftraggeber
-

2.3 Entwurfsplanung

- Zusammenführung und Bewertung der Vorplanungsvarianten
 - Erstellung eines **genehmigungsreifen Entwurfskonzepts** mit Planunterlagen, Flächen- und Nutzungsanalysen
 - Erarbeitung eines **Maßnahmen- und Kostenrahmens** mit Investitions- und Betriebskostenvergleich
 - Prüfung der Wirtschaftlichkeit, Energieeffizienz und sozialen Auswirkungen
 - Einbindung der Ergebnisse in **ESG- und Portfoliostrategien**
 - Dokumentation des Entwurfs in digitaler und grafischer Form (z. B. BIM-kompatibel)
 - Vorbereitung auf die Bauvorbereitung (Phase 3)
-

3. Methodik und Standards

- Orientierung an **HOAI LPH 1–3**, DIN 276, GEG, ESG-Kriterien und Förderprogrammen (KfW, BEG)
 - Einsatz digitaler Planungs- und Bewertungstools (BIM, CO₂- und Lebenszyklusmodelle)
 - Einbindung relevanter Stakeholder (Architekten, Fachplaner, Energieberater, Kommunen)
 - Berücksichtigung von **sozialen Faktoren und Beteiligungsaspekten** in der Konzeptbewertung
-

4. Ergebnisse und Dokumentation

- Entwurfskonzept inkl. technischer, wirtschaftlicher und sozialer Bewertung
 - Variantenvergleich mit Wirtschaftlichkeits- und Klimawirkungsanalyse
 - Handlungsempfehlung zur Auswahl des bevorzugten Entwurfs
 - Kosten- und Zeitrahmen inkl. Förder- und ESG-Nachweis
 - Visualisierung des Entwurfs (Lagepläne, Konzeptgrafiken, Steckbriefe)
 - *Optional:* Präsentation des Entwurfs vor Entscheidungsgremien oder Aufsichtsräten
-

5. Mehrwert für Auftraggeber

- **Verlässliche Entscheidungsgrundlage:** abgestimmt auf Wirtschaftlichkeit, Klimawirkung und soziale Akzeptanz
 - **Nahtlose Anschlussfähigkeit:** Ergebnisse direkt verwendbar für Genehmigungsplanung und Ausschreibung
 - **Förderfähigkeit & ESG-Konformität:** Berücksichtigung aktueller Richtlinien und Förderprogramme
 - **Digitale Transparenz:** Entwurfsdaten in digitaler Form für spätere Projektsteuerung verfügbar
-

6. Leistungsgrenzen

- Keine detaillierte Genehmigungs- oder Ausführungsplanung (LPH 4 ff)
 - Keine Bauüberwachung oder Ausführungskoordination
 - Keine eigenständige Fördermittelbeantragung (optional durch Phase 3 möglich)
-

7. Optionale Zusatzleistungen

- Erstellung von ESG- und Förderreports
 - Entwicklung von Quartiers- und Mobilitätskonzepten
 - Moderation von Beteiligungsverfahren
 - Erstellung von Präsentationen und Entscheidungsvorlagen für Gremien
-

Zusammenfassung

Leistungsphase	Inhalt	Ergebnis
LPH 1 – Grundlagenermittlung	Zieldefinition, Rahmenbedingungen, Projektstruktur	Projektsteckbrief / Zielmatrix
LPH 2 – Vorplanung	Varianten, Kosten, Förderfähigkeit, CO ₂ -Bilanz	Variantenvergleich / Handlungspfad
LPH 3 – Entwurfsplanung	Integration und Vertiefung	Entwurfskonzept / Kostenrahmen