

# 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 **CO<sub>2</sub>-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, CO<sub>2</sub>- 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                              |
|---|--|---------------------------------------|
| <b>LPH 1 –<br/>Grundlagenermittlung</b> | Zieldefinition,<br>Rahmenbedingungen,<br>Projektstruktur           | Projektsteckbrief /<br>Zielmatrix     |
| <b>LPH 2 – Vorplanung</b>               | Varianten, Kosten,<br>Förderfähigkeit, CO <sub>2</sub> -<br>Bilanz | Variantenvergleich /<br>Handlungspfad |
| <b>LPH 3 –<br/>Entwurfsplanung</b>      | Integration und Vertiefung   | Entwurfskonzept /<br>Kostenrahmen     |