



Das Problem zu erkennen ist wichtiger als die Lösung zu erkennen, denn die genaue Darstellung des Problems führt zur Lösung.

Albert Einstein, Physiker

NR  
PRO  
ORT  
  
AG  
DAT



MARTIN WILLMS ARCHITEKTUR

Am Gleisdreieck 1  
50823 Köln

T 49 (0)221.630 617 70-0  
F 49 (0)221.630 617 70-9

mail @mwa.cc  
mwa.cc

## Bedarfsplanung

---

Sag mir, wie ein Projekt beginnt und ich sage  
Dir, wie es endet.

### Projektvorbereitung durch Bedarfsplanung

Bedarfsplanung ist die methodische Ermittlung der Bedürfnisse von Bauherr und Nutzern, deren zielgerichtete Aufbereitung als „Bedarf“ und dessen Umsetzung in bauliche Anforderungen.

#### Ziel ist formuliert durch:

##### Minimale Anforderungen:

- Nutzungskonzeption  
(Nutzerbedarfsprogramm DIN 18205, Funktions-, Raum-, Ausstattungsprogramm)
- Vorplanungskonzept
- Projektfinanzierung
- Kostenrahmen
- Terminrahmen

# Nutzerbedarfsprogramm

## 1. Definition der Projektziele

Zutreffendes Ausfüllen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## 1.2 Überprüfung von Bedarfsdeckungsalternativen (z.B. durch Umbau, Erweiterung, Neubau oder Umzug)

Zutreffendes Ausfüllen

---

---

---

---

---

---

---

---

## 1.3 Organisationsuntersuchung des Nutzers mit

Zutreffendes Ausfüllen

- Konzeption der künftigen Aufbauorganisation

---

---

---

---

---

---

---

---

- Mitarbeiterbefragung zur Kommunikationsanalyse und  
Arbeitsplatzanforderungen

Zutreffendes Ausfüllen

---

---

---

---

- Konzeption und Ablauforganisation

Zutreffendes Ausfüllen

---

---

---

---

#### **1.4 Bedarfsplanung nach DIN 18205 mit**

- Ermittlung des Flächenbedarfes für nutzungsspezifische  
Flächen und Sonderflächen wie Stellplätze

Zutreffendes Ausfüllen

---

---

---

---

- Anforderungen an die Bauweise und Geschossbelegung

Zutreffendes Ausfüllen

---

---

---

---

- Anforderungen an die tragenden und nichttragenden  
Baukonstruktionen

Zutreffendes Ausfüllen

---

---

---

---

- Anforderungen an die Technischen Anlagen

Zutreffendes Ausfüllen

---

---

---

---

- Anforderungen an die Optik

Zutreffendes Ausfüllen

---

---

---

---

- Anforderungen an die Aussenanlagen

Zutreffendes Ausfüllen

---

---

---

---

- Anforderungen an die Sicherheitskonzeption

Zutreffendes Ausfüllen

---

---

---

---

- Denkmalschutzanforderungen

Zutreffendes Ausfüllen

---

---

---

---

- bauökologische Anforderungen

Zutreffendes Ausfüllen

---

---

---

---

**2.0 Funktions, - Raum-, und Ausstattungsprogramm zur Umsetzung der Bedarfsanforderungen und zur Schaffung von Grundlagen für die Planungskonzeption.**

Zutreffendes Ausfüllen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---







**2.3 Ausstattungsprogramm** zur Vorgabe der erforderlichen Ausrüstung und Betriebs- und Gebäudetechnik sowie der Einrichtung mit Maschinen, Geräten und Mobiliar mit Optimierung

- der Arbeitsplatzausstattung und des Arbeitsumfeldes

Zutreffendes Ausfüllen

---

---

---

---

---

---

---

---

- der Maschinenanordnung und - aufstellung und

Zutreffendes Ausfüllen

---

---

---

---

---

---

---

---

- der gebäude- und betriebstechnischen Ver- und Entsorgungssysteme sowie der Einbauten, Geräte und Ausstattung mit Inventar.

Zutreffendes Ausfüllen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Informationen ordnen

Beispiel

Bewertung vornehmen:

von bis

- |   |              |
|---|--------------|
| 1 | unwichtig    |
| 2 |              |
| 3 |              |
| 4 |              |
| 5 | sehr wichtig |

**Ziele:**

- Art der Belegung
- Flexibilität für die Belegung
- Kommunikation
- Charakter
- Originalität
- Akzeptanz
- Image
- Kostenrahmen
- Betriebskosten
- Baubeginn
- Fertigstellung
- Wachstumsmöglichkeiten

Anmerkungen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Fakten:**

- Mitarbeiterzahl
- Nutzerspezifika
- Identität
- Abläufe
- Kommunikationsbeziehungen
- Organigramm
- Probleme
- Corporate Identity
- Standards
- Baurecht
- Immissionen
- Bodenverhältnisse
- finanzielle Mittel
- Wirtschaftlichkeit
- variable Kosten
- Tendenzen
- Nutzungsdauer

Anmerkungen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Konzepte:**

Mitarbeiterqualifikation

Besucher

Abläufe

neue Produktbereiche

Standards

Atmosphäre

Bürostrukturen

Energieeinsparung

Umzugskosten

Gebäude-Layout

Effizienz

Realisierungsschritte

Strategie

Erweiterbarkeit

Veränderbarkeit

Anmerkungen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Bedarf:**

Anzahl der Arbeitsplätze

Raumbedarf

Parkplatzbedarf

Arbeitsplatzstandard

bautechnischer Standard

Kostenschätzung

-Unterhalt

-Energie

-Lebensdauer

Kostenplan

Zeitplan

Anmerkungen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---