



Für das Projekt „Quartier Potsdamer Platz“ gab es von Anfang an ein systematisches Öko-Management.
Quelle: Vincent Mosch

Wie nachhaltig können Stadtquartiere sein?

Für Immobilien haben sich Green-Building-Labels bereits erfolgreich etabliert. Neuerdings setzen Entwickler, Eigentümer und Investoren auch auf Zertifikate für komplette Stadtquartiere. Doch welche Kriterien müssen nachhaltige Quartiersentwicklungen erfüllen? Und eignen sich die Labels auch für den Bestand?

Von Dr. Peter Möhle und Gregor C. Grassl

Weltweit lebt mittlerweile jeder zweite Mensch in einer Stadt – Tendenz steigend. Dabei stehen die urbanen Ballungszentren klimatechnisch vor großen Herausforderungen: Ressourcen- und Energieverbrauch, CO₂-Emissionen und Flächenversiegelung sind höher als in ländlichen Regionen. Daher nützt es hier wenig, nur auf die einzelne Immobilie zu schauen. Der Blick aufs Ganze ist erforderlich:

Um nicht nur einzelne Gebäude, sondern ganze Viertel oder Städte auf einen nachhaltigen Pfad zu führen, sind inzwischen überall auf der Welt Zertifizierungssysteme für Stadtquartiere entstanden. Neue internationale Gütesiegel wie „BREEAM Communities“ oder „LEED Neighborhood Development“ verfolgen den Anspruch, die Kriterien für nachhaltige Siedlungen und Stadtteile transparent und messbar zu machen. Hierzulande entwickelt die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) seit 2009 das Zertifikat „DGNB Neubau Stadtquartiere (NSQ)“. Im Oktober werden auf der Expo Real in München die ersten deutschen Quartiere mit dem Gütesiegel ausgezeichnet.

Jedoch geht es im DGNB-Zertifizierungssystem Neubau Stadtquartiere nicht nur um Areale, die bisher nur in der Planung existieren. Vielmehr sollen auch jüngere Bestandsquartiere zertifiziert werden können. Während bei Solitärgebäuden ab einem Alter von 20 Jahren in der Regel längst Maßnahmen zum Optimieren angebracht sind, muss bei Quartieren angesichts ihrer Nutzungsdauer von über hundert Jahren in völlig anderen zeitlichen und räumlichen Dimensionen gedacht werden.

Umfangreicher Kriterienkatalog

Ebenso wie bei den Labels für Gebäude stehen auch bei Quartieren ökologische, ökonomische und soziokulturelle Parameter im Vordergrund. Eine wichtige Rolle spielen beispielsweise die städtebauliche Einbindung des Quartiers, der Lärmschutz, das Freiflächenangebot und eine energieeffiziente Bebauungsstruktur. Hinzu kommen Aspekte wie Verkehr und Mobilität. Bewertet wird etwa die ÖPNV-Anbindung des betreffenden Viertels. Darüber hinaus sind soziokulturelle Kriterien von hoher Bedeutung, beispielsweise die ausgewogene Mischung von Arbeiten und Wohnen sowie von jüngeren und älteren Bewohnern und Immobiliennutzern. Nicht zuletzt die „ökonomische Qualität“ gehört zu den wichtigen Anforderungen für eine Zertifizierung.

Gewichtet werden hier beispielsweise Einflussgrößen wie Lebenszykluskosten, Flächeneffizienz und Wertstabilität. Die Erfahrungen haben ergeben, dass eine **frühe Integration der Nachhaltigkeitskriterien bei der Planung ausschlaggebend für die Wirtschaftlichkeit der Objekte ist**. Die Vorteile eines effizienten Green City Developments sind dabei recht vielfältig: Umwelt und Ressourcen werden geschont, klimaschädliche Emissionen reduziert. Eine hochwertige Infrastruktur in Kombination mit hoher Lebensqualität steigert die Attraktivität eines Stadtquartiers erheblich. Auch die Kosten für Gebäudebetrieb und -bewirtschaftung lassen sich deutlich reduzieren, nach den Erfahrungen von Drees & Sommer um bis zu 15 Prozent.

Wenn beispielsweise ein Quartier über ein Nahwärmenetz versorgt wird, ist es möglich, auf den unwirtschaftlichen Heizraum in den einzelnen Immobilien zu verzichten. Ein Zertifikat macht diese Qualitäten transparent und generiert eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten: Der Investor profitiert beispielsweise von Vermarktungsvorteilen, der Nutzer zahlt weniger Nebenkosten und hat Grünflächen in direkter Nähe, die öffentliche Hand leistet mit einer Zertifizierung einen wertvollen Beitrag für das Image der Stadt. Ein weiterer Pluspunkt: Die hohe Standortqualität eines „grünen Quartiers“ erhöht auch die Chance auf eine dauerhafte Wertstabilität der Immobilien. Darüber hinaus ist es mit deutlich weniger Aufwand verbunden, ein Green Building Label für einzelne Gebäude zu erreichen, da die erforderlichen Grundlagen für eine nachhaltige städtebauliche Einbindung bereits gelegt sind.

Auch Bestands-Quartiere können nach DGNB Neubau Stadtquartiere (NSQ) zertifiziert werden, sofern sie den Neubau-Anforderungen gerecht werden. Ein Paradebeispiel ist der in den Jahren 1995 bis 1999 entstandene Potsdamer Platz in Berlin. Bei dem Großprojekt wurden von Anfang an die Weichen in Richtung Nachhaltigkeit gestellt und drei bis fünf Prozent der Bausumme in ein systematisches Ökomanagement investiert. Ziel war es, eine umweltfreundliche Energieversorgung sowie einen ressourcenschonenden Umgang mit Wasser und Boden in Kombination mit klimagerechter Bauweise und ökologischen Baustoffen zu entwickeln. Das Ökomanagement wurde in das General Management integriert.

Zu den Ergebnissen gehören unter anderem eine umfangreiche Dachbegrünung, ein übergeordnetes Regenwassernutzkonzept, ein zur damaligen Zeit einmaliges Energieversorgungssystem – mit einer gebäudeübergreifenden Energiezentrale für Nahwärme und Nahkälte – sowie der Einsatz und die Überprüfung von gesundheits- und umweltgerechten Baustoffen.

Auf dem Weg zum Zertifikat

Der Nutzen ist messbar: So beträgt beispielsweise die eingesparte Trinkwassermenge im Jahresdurchschnitt rund 20 Millionen Liter – dank des effizienten Regenwassermanagements.

Ein weiteres Beispiel ist das innovative Energiekonzept, das im Ergebnis nicht nur Energieverbrauch und -kosten senkt, sondern auch zu einer Reduktion klimaschädlicher CO₂-Emissionen führt. Dies wird durch eine Vielzahl von Maßnahmen erreicht: Der Wärmeverbrauch wurde durch optimalen Wärmeschutz in Verbindung mit der Nutzung passiver Sonnenenergie reduziert. So befinden sich beispielsweise an Hochhäusern doppelschalige Fassaden mit natürlicher Belüftung. Kleindimensionierte Lüftungsanlagen und eine Kühlung über Kühldecken unterstützen in Teilbereichen das weitgehend natürliche Raumklima. Weitere Einsparungen ergeben sich aus der Wärmerückgewinnung, der Nutzung von Tageslicht und energiesparender Beleuchtung sowie aus dem computergesteuerten Gebäudebetrieb.

In Deutschland sind mittlerweile mehr als zehn Stadtquartiere auf dem Weg zum neuen DGNB-Zertifikat. Da die Quartiersentwicklungen einen langen Zeitraum in Anspruch nehmen, erfolgt die Zertifizierung neuer Projekte in drei Stufen: Die erste Phase wird mit einem Vorzertifikat für die Rahmenplanung abgeschlossen. Ziel ist es, Nachhaltigkeitskriterien so früh wie möglich einzubinden.

In der zweiten Phase wird ein Zertifikat mit dem Zusatz „Erschließung“ erteilt – vorausgesetzt, Straßen und Freiflächen sind zu etwa 75 Prozent fertig gestellt und ihre Qualität kann bereits belegt werden.

Die dritte Phase lässt sich mit dem endgültigen Zertifikat abschließen, sobald die Bebauung zu 75 Prozent vorhanden ist. Während das Vorzertifikat eine maximale Gültigkeit von fünf Jahren hat, ist das endgültige Zertifikat unbegrenzt gültig.

In jedem Fall ist es sowohl im Bestand als auch bei Neuplanungen entscheidend, ganzheitlich und weitsichtig zu planen und dabei die Wirtschaftlichkeit mit den ökologischen und soziokulturellen Anforderungen in Einklang zu bringen. Zudem ist ohne Zertifikat eine Vermarktung von Immobilien und Quartieren immer häufiger nicht mehr möglich, da dieses als neutrale, externe Bewertung bereits von vielen Akteuren in der Immobilienwirtschaft geschätzt wird. Der Zertifizierungsprozess selbst kann dazu genutzt werden, eventuelle Mängel aufzudecken und sinnvolle Optimierungsmaßnahmen umzusetzen.

Dr. Peter Möhle ist Geschäftsführer bei Drees & Sommer und Mitglied des Präsidiums der DGNB. Gregor C. Grassl ist Projektmanager bei Drees & Sommer und Leiter der Arbeitsgruppe „Stadtquartiere“ in der DGNB.