



JETZT WERDEN DIE ERSTEN STADTEILE ZERTIFIZIERT

Zum ersten Mal werden ganze Stadtquartiere als nachhaltig zertifiziert. Aber wie funktioniert das? Ab wann ist ein Stadtteil ein Quartier? Und wer zahlt das Ganze? AUTOREN: GREGOR GRASSL UND PETER MÖSLE, DREES & SOMMER

Für immerhin 60 Prozent des weltweiten CO₂-Ausstoßes sind unsere Städte verantwortlich, hinzu kommt ein erheblicher Teil des Wasser- und Energieverbrauchs. Mit einer Nutzungsdauer von meist über 100 Jahren werden derzeitige Quartiersentwicklungen den künftigen Energie- und Wasserbedarf sowie die globale Klimaerwärmung maßgeblich beeinflussen.

Green City Development betrachtet über einzelne Gebäude hinaus den öffentlichen Raum einer Stadt, die gesamte Infrastruktur und den Städtebau von Quartieren. Meist rechnen sich nachhaltige Quartiere für Mieter,

Vermieter und Investoren spürbar. Auch Kommunen profitieren von „grünen“ Quartieren – durch die meist zahlungskräftigen ansässigen Unternehmen erhält die öffentliche Hand höhere Steuereinnahmen. Zudem sind sowohl bei Freiflächen als auch bei der Infrastruktur die Lebenszykluskosten optimiert, was geringere Kosten zur Folge hat.

WORAN ERKENNT MAN EIN NACHHALTIGES QUARTIER?

Die weltweit etablierten Institute für nachhaltiges Bauen haben in den letzten Jahren zusätzlich zu den Gebäudezertifikaten Quartierszertifikate entwickelt. Diese

Zertifikate ermöglichen am Markt einen objektiven Vergleich von Quartiersentwicklungen. Die DGNB entwickelt seit Anfang 2009 das Zertifizierungssystem Neubau Stadtquartiere. Das System lehnt sich in der Grundstruktur an das bisherige DGNB-System an. Bei der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) können sowohl für Gebäude als auch für Quartiere Zertifizierungen angemeldet werden. Die ersten Gespräche laufen bereits. „Österreich baut auf eine hohe Qualität im Bereich der Stadtplanung auf, wir rechnen fix mit ersten Zertifizierungen und sind mit Partnern laufend im Gespräch“, so Philipp Kaufmann, Gründungspräsident der ÖGNI. →

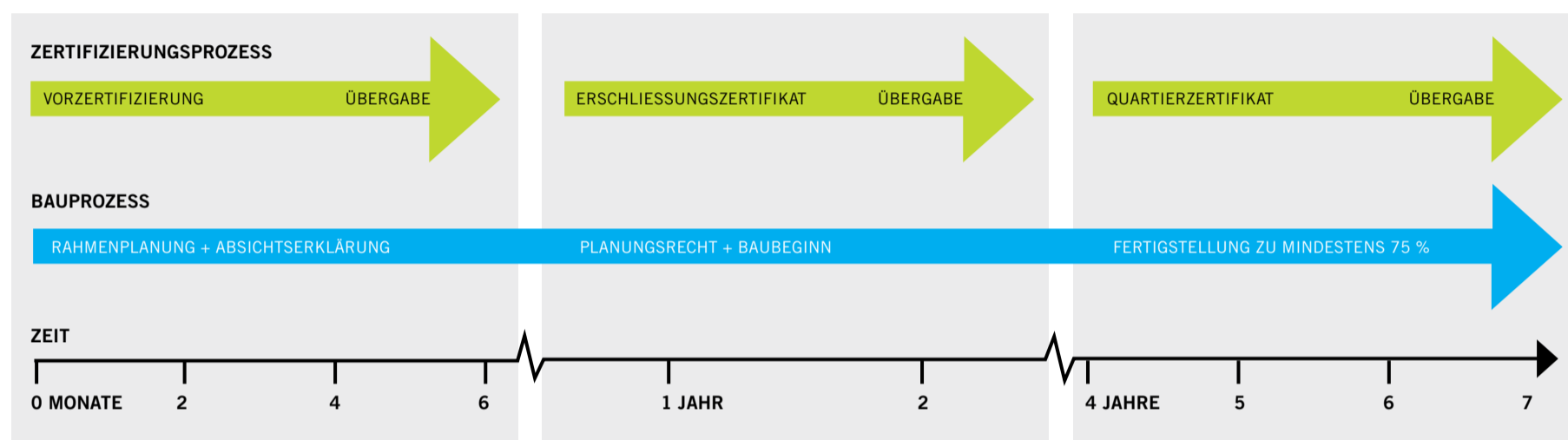
Die Hauptkriteriengruppen sind die ökologische Qualität, die ökonomische Qualität, die soziale und funktionale Qualität, die technische Qualität und die Prozessqualität. Die qualitative Bewertung der Lage ist in die fünf Hauptkriteriengruppen integriert und fließt dadurch voll in die Bewertung mit ein. Im Rahmen der Expo Real werden die ersten Pilotzertifikate verliehen. Als eines der ersten Stadtquartiere wird der Potsdamer Platz in Berlin mit dem DGNB-Zertifikat für Neubau Stadtquartiere (NSQ) ausgezeichnet.

IN DREI SCHRITTEN ZUM ZERTIFIKAT

Mittlerweile sind zwölf Stadtquartiere in Deutschland, der Schweiz, Luxemburg und Lettland auf dem Weg zu dem neuen DGNB-Zertifikat. Der erste Schritt zu einem DGNB-Zertifikat ist dabei die Anmeldung durch einen Grundstückseigentümer, welcher auch die Zertifizierungsgebühren zu begleichen hat. Auch können sich mehrere Eigentümer innerhalb eines Gebietes zusammenschließen, wie die Zahlung erfolgt, bleibt diesen

selbst überlassen: So gibt es Projekte, in welchen Eigentümer kleinerer Grundstücke sich zwar finanziell nicht beteiligen, aber ihre Daten für die Zertifizierung zur Verfügung stellen. Bei städtischen Vorhaben werden teilweise Regelungen mit den nachfolgenden Investoren getroffen. Seitens der DGNB gibt es hierzu keine Vorschriften. Die Mindestgröße für ein zertifizierbares Quartier beträgt in der Pilotphase einen Hektar. Zudem muss eine Mischnutzung gegeben sein und das Areal über mehrere Gebäude als Ensemble mit öffentlichen Räumen inklu-

ABLAUF ZERTIFIZIERUNG STADTQUARTIER



sive Erschließung verfügen. Unter öffentlich wird dabei öffentlich zugänglich verstanden – die Besitzverhältnisse sind nicht ausschlaggebend.

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 fertiggestellt 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.

POTSDAMER PLATZ ALS PIONIER

Auch Bestandsquartiere 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. Heute gehört das Areal der SEB Asset Management zu den Pilot-Kandidaten für die DGNB-Zertifizierung. Bei dem Projekt 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 und als Gesamtpaket an Drees & Sommer übertragen. Die Experten übernahmen sowohl die Ideenentwicklung und Konzeption als auch Ökoeffizienzanalysen und Machbarkeitsstudien und schufen so die Basis für die DGNB-Zertifizierung. Zu den Ergebnissen gehören unter anderem ein innovatives 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 Wärmerückgewinnung, Nutzung des Tageslichts und energiesparender Beleuchtung sowie computergesteuertem Gebäudebetrieb.

VON ANFANG AN GANZHEITLICH UND NACHHALTIG PLANEN

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 diese 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. ■



Die Autoren: Gregor Grassl ist Projektmanager und Peter Möhle ist Geschäftsführer bei Drees & Sommer.

Foto: Drees & Sommer