

ZIA-Positionspapier

„Nachhaltige Quartiersentwicklung“

Dieses ZIA-Positionspapier wurde durch den vom ZIA-Nachhaltigkeitsrat eingesetzten Arbeitskreis „Nachhaltige Quartiersentwicklung“ unter Leitung von Michael Frielinghaus (Bund Deutscher Architekten e.V., BDA-Präsident 2007 – 2013) erstellt. Mitglieder der Arbeitsgruppe waren Peter Berner (Bund Deutscher Architekten e.V.), Andreas Fuchs (ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG), Gregor C. Gassl (Drees & Sommer Advanced Building Technologies GmbH), Christoph-F. Lange (BLS Energieplan GmbH), Reinhard Müller (EUREF AG), Ursula Schehrer-Kammler (DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.), Dr. Marc Weinstock (DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG) und Andreas Wunderlich (BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH).

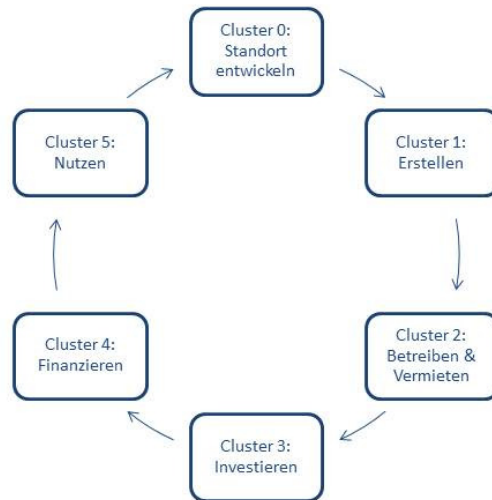
Präambel

Nachhaltige Quartiersentwicklung ist als Teil des Nachhaltigkeitsanspruches der Immobilienwirtschaft eine allgemeine gesellschaftliche Herausforderung. Jedes einzelne Unternehmen muss sich dieser Aufgabe als Verpflichtung bewusst sein. Nachhaltiges Handeln ist nicht nur die einseitige Fokussierung auf ökologische Aspekte. Auch die wirtschaftliche Nachhaltigkeit (ökonomische Aspekte) und die gesellschaftliche Verantwortung (soziale Aspekte), sind entscheidende Parameter für den dauerhaften Erfolg eines Unternehmens in einer modernen und aufgeklärten Gesellschaftsordnung. Die Betrachtung einer nachhaltigen Quartiersentwicklung ist ohne die Dimensionen der Standort- und Prozessqualität sowie der Kommunikation und Bürgerbeteiligung nicht denkbar. Der ZIA sieht das Thema Nachhaltigkeit in seinen verschiedenen Dimensionen als zentrales Anliegen für die Immobilienwirtschaft. Er hat sich das Ziel gesetzt, seine Nachhaltigkeitspolitik beständig fortzuentwickeln und weiter auszubauen. Dabei werden alle Aspekte der Nachhaltigkeit, die ökonomischen, die ökologischen und die sozialen Aspekte ganzheitlich berücksichtigt. Nachhaltigkeit ist eine TOP-Priorität in der Verbandsarbeit des ZIA.

Die Zukunftsaufgaben nachhaltiger Quartiersentwicklung sind stark geprägt durch die künftigen Anforderungen seitens der Nutzer eines Quartiers (Wohnen, Handel, Gewerbe, Mobilität) und können nur im Rahmen integrierter Konzepte einer zukunftsweisenden nachhaltigen Quartiersentwicklung beantwortet werden. Auch diese Zukunftsaufgaben lassen sich auf die allgemeinen globalen Herausforderungen nachhaltiger Entwicklung zurückführen, wie beispielsweise den Strukturwandel, den Klimawandel, den demographischen und gesellschaftlichen Wandel, ebenso werden sie durch weitere regionale Faktoren wie die Energiewende in Deutschland, technische Innovationen und zunehmend schwache öffentliche Haushalte beeinflusst.

Während sich Nachhaltigkeit zunächst entlang des klassischen Dreiklangs aus Ökonomie, Ökologie und Sozialem definiert, spielen an den Kriterien der DGNB - orientiert in der nachhaltigen Quartiersentwicklung - auch die Dimensionen Technik- und Infrastrukturqualität, Prozess- sowie Standortqualität eine zentrale Rolle. Aus Sicht des AK Nachhaltige Quartiersentwicklung steht unter dem Kriterium Ökologie insbesondere die energetische Quartiersentwicklung im Fokus. Die Standortqualität beinhaltet sowohl die Stellung der Städte im internationalen Wettbewerb um Investitionen und die besten Köpfe,

sie beinhaltet auch die Standortqualität des Quartiers innerhalb der Stadt. Dabei stellt die Standortentwicklung als Vorsetzung für die Erstellung von Projekten die „Phase Null“, den ersten Schritt in der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette dar.



Unbestritten kann eine nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung den maßgeblichen Beitrag zu einer ganzheitlichen Nachhaltigkeitsstrategie der Immobilienwirtschaft leisten. Gleichzeitig besteht der Anspruch an die Stadtentwicklungspolitik, Lösungen nicht vereinzelt in Form einiger weniger Leuchtturmprojekte umzusetzen, sondern in der Breite eine nachhaltige Quartiersentwicklung zu realisieren. Denn nur mit einer hinreichenden Breitenwirkung kann z.B. die Energiewende vor Ort in den Quartieren und in Deutschland insgesamt erfolgreich vollzogen werden.

Das Quartier ist dabei stets mehr als die Summe der Einzelgebäude. Das Entwickeln von Konzepten im Quartierszusammenhang erhöht die Leistungsfähigkeit von Immobilien und Stadtraum als Grundlage von wirtschaftlichem und sozialem Leben und kann so die möglichen Defizite des einzelnen Hauses kompensieren und zu einem neuen weit wertvolleren Gesamtzusammenhang fügen.

Die Herausforderungen der Stadtentwicklung müssen im Quartier gelöst werden. Die Zukunftsaufgaben nachhaltiger Quartiersentwicklung sind stark geprägt durch die künftigen Anforderungen seitens der Nutzer eines Quartiers (Wohnen, Handel, Gewerbe, Mobilität) und können nur im Rahmen integrierter Konzepte einer zukunftsweisenden nachhaltigen Quartiersentwicklung beantwortet werden.

Ziel ist es, ein Quartier mit eigener Identität und Lebensqualität zu schaffen. Das Quartier muss die Besonderheit(en) des Ortes aufnehmen und dadurch unverwechselbar sein. Quartiersentwicklung bietet die Chance, mehrere Nutzungen (wie etwa Wohnen, Handel,

Gewerbe, öffentliche Einrichtungen) zu vereinen und damit dem Leitbild einer lebendigen und vielfältigen Stadt der kurzen Wege gerecht zu werden.

Innenstädte leiden mitunter daran, dass sie nach Geschäfts- und Ladenschluss weitgehend leer sind. Gemischte Quartiersentwicklungen insbesondere mit Wohnen, Handel und Gastronomie können dazu beitragen, Innenstädte auch abends mit Leben zu füllen.

Zur Besonderheit des Ortes gehört stets auch die Baukultur, die unabdingbar zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung gehört. Sie hat für die Immobilienwirtschaft eine besondere Bedeutung und stellt die Summe menschlicher Leistungen, die natürliche oder gebaute Umwelt zu verändern, dar. Baukultur beinhaltet sämtliche Elemente der gebauten Umwelt und geht über die architektonische Gestaltung von Gebäuden weit hinaus. Sie umfasst beispielsweise auch den Städtebau und die Ortsplanung, die Gestaltung von Infrastrukturbauwerken sowie auch die Kunst am Bau und die Kunst im öffentlichen Raum. Als weit gefasster Begriff der Kultur stützt sich die Identität der Baukultur auch auf die Geschichte und Tradition eines Landes, einer Region oder einer Kommune. Daher sind baukulturelle Aspekte in ihren unterschiedlichen regionalen Ausprägungen vor Ort in die Entwicklungsvorhaben zu integrieren und zu berücksichtigen.

Die frühzeitige Integration von Wirtschaft und Investoren in die nachhaltigen Strategien und Planungen der Quartiere ist Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung nachhaltiger Quartiersentwicklung. Dabei ist dialogischen und kooperativen Verfahren der Vorzug vor restriktiven Verfahren und Regulierungen zu geben.

I. Voraussetzungen für integrierte Strategien einer nachhaltigen Quartiersentwicklung

Die zentrale Voraussetzung für eine nachhaltige Quartiersentwicklung sind klare Leitbilder, Ziele sowie integrierte Stadt- und Quartiersentwicklungskonzepte und eine strategische Planung für die Stadt und das Quartier.

Auch das Memorandum Städtische Energien des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) formuliert als Ziel einer integrierten Stadtentwicklung¹:

„Behutsamer ökologischer Umbau von Gebäuden und Quartieren, Technologische Erneuerung der stadttechnischen Infrastrukturen, Entwicklung einer neuen Mobilität, Gesellschaftliche Integration und Bündnisse für nachhaltige Städte sind demnach entscheidende Punkte“.

„Eine handlungsfähige und verantwortungsvolle Politik und Verwaltung auf allen Ebenen kann den Weg zum nachhaltigen Gebäude, zum nachhaltigen Quartier und zur nachhaltigen Stadt ebnen. Die Bewältigung der großen Herausforderungen setzt breite gesellschaftliche Bündnisse und transparente Verfahren voraus. Akteure aus Wirtschaft, Wissenschaft, Gewerkschaften, Verbänden, Stiftungen, Kultur, Bildung, Medien, Religionen, Sport sowie Bauherren und Planer waren schon immer bedeutende Partner der Stadtentwicklung.“

Diese Konzepte sollten bereits unter Beteiligung aller relevanten Akteure einschließlich der Immobilienwirtschaft und der Nutzer entwickelt werden. Sie bilden den Orientierungsrahmen für alle Beteiligten vor Ort. Um die erforderliche Planungs- und Investitionssi-

¹ Quelle: BMVBS, 2012, „Memorandum Städtische Energien“.

cherheit für die Beteiligten zu gewährleisten, müssen Konzepte auch planungsrechtlich abgesichert sein und bereits in dieser Phase immobilienwirtschaftlich rückgekoppelt sein.

Das Quartier ist Lebensort und Heimat. Heimat ist dabei längst nicht mehr nur Geburtsort, sondern verweist zunächst auf eine Beziehung zwischen Mensch und Raum. Im allgemeinen Sprachgebrauch wird er auf den Ort angewendet, in den ein Mensch hineingeboren wird und in dem die frühesten Sozialisationserlebnisse stattfinden, die zunächst Identität, Charakter, Mentalität, Einstellungen und Weltauffassungen prägen. Allerdings ist bei einer genaueren Definition nicht nur auf eine räumlich-zeitliche, sondern auch auf eine soziale, emotionale und kulturelle Dimension zu achten. So verstanden schließt der Heimatbegriff die Möglichkeit auf Beheimatung ein – also auf Aneignung einer vertrauten Lebenswelt und Ausbildung sozialer Zugehörigkeiten. Die Heimat als sozialer Raum eröffnet sich mehr in lebens- und alltagsweltlichen Interaktionen im Rahmen von Bekanntschaften, Freundschaften und Nachbarschaften und erschließt sich in der Auseinandersetzung mit der lebensweltlich-kulturellen Umwelt – mit dem Ziel, individuelle Handlungsgewissheiten zu erlangen. So verstanden ist Heimat Lebensmöglichkeit und nicht Herkunftsnachweis. Heimat wird als Lebenszusammenhang, als Element aktiver Auseinandersetzung verstanden, sie ist somit auch der Lebensort, an dem man zu Hause ist und sich zu Hause fühlt². Dieser Ort ist das Quartier.

Wie beschrieben gehört zu Heimat auch Vielfalt, Vielfalt im Quartier und Vielfalt an Lösungen. Jedes Quartier muss als Einzelfall betrachtet werden und braucht eine individuelle Lösung. Wenn diese Voraussetzungen berücksichtigt werden, kann aus einem Quartier auch Heimat für Menschen werden.

1. Zukunftsaufgaben der Stadtentwicklung bewältigen

Die Themen nachhaltiger Stadt- und Quartiersentwicklung werden vor Ort gesetzt und können im Einzelfall stark differieren. Der AK Nachhaltige Quartiersentwicklung hat sich bei seiner Arbeit insbesondere auf die folgenden Themen konzentriert:

- Energieeffizientes, ressourcen- und flächensparsames Bauen im Neubau sowie im Bestand;
- Intelligente Infrastruktur und intelligente Steuerung an den Schnittstellen von dezentralen und zentralen Versorgungssystemen („smart grids“);
- Werthaltige Finanzierung mit Betrachtung von Lebenszykluskosten und Laufzeiten von Finanzierungen, Flächenverbrauch, Dichte, Verhältnis Grünflächen / Bebauung;
- Werthaltige Mobilität;
- Nachhaltige Handelsentwicklung;
- Schaffung von attraktivem öffentlichen Raum durch Quartiersentwicklung (Quartiersplätze) sowie
- die Beachtung der Baukultur bzw. des Denkmalschutzes und
- die Bewältigung des demografischer Wandels (Integration von Senioren und Menschen mit Migrationshintergrund).

⇒ Fazit: Die Potenziale für eine nachhaltige Quartiersentwicklung sind sehr vielfältig. Sie können immer nur im Einzelfall in Abhängigkeit vom Ort, seiner Struktur sowie der jeweiligen Projekt- und Entwicklungsziele ermittelt werden. Sie sollten auf Leitbildern und inte-

² H. Bausinger, K. Köstlin (Hrsg.), „Heimat und Identität. Probleme regionaler Kultur“, Neumünster 1980.

grierten Stadtentwicklungskonzepten beruhen und auf Basis von soliden Standort- und Marktanalysen entwickelt werden.

Jedes Quartier braucht eine individuelle Lösung und von Beginn an die Berücksichtigung der Nachnutzungs- resp. Drittverwertungsfähigkeit. Dabei sind ähnliche Grundprinzipien im Prozess (Qualität) und vor allem in den grundsätzlichen Zielen gegeben.

2. Quartierstypen berücksichtigen

Bei der Auseinandersetzung über optimale Strategien und Konzepte nachhaltiger Quartiersentwicklung hat sich der ZIA-Arbeitskreis „Nachhaltige Quartiersentwicklung“ mit der Einheit Quartier auseinander gesetzt. Nach unserer Auffassung können hier nur Annäherungen über die Dimensionen eines Quartiers gelingen: Nutzungen, Typologien und Quantitäten. Der Arbeitskreis hat sich zum Ziel gesetzt, sich nicht nur mit reinen oder gemischten Wohngebieten zu beschäftigen, sondern auch die Innenstädte als Handels- und Kulturstandorte sowie Büro- und Gewerbegebiete mit in die Betrachtung nachhaltiger Quartiersentwicklung einzubeziehen.

Bei der Quartiersentwicklung ist naturgemäß in Bestands- und Neubauquartiere zu unterscheiden. Gerade die erfolgreichen Wandlungen in bestandsgeprägten Quartieren können dabei Leitschnur und Anhaltspunkt für erfolgreiche Neuentwicklungen von gesamten Quartieren sein.

Für die Frage von Lebensqualität und Versorgungsstandards mit Infrastruktur ist ein stadträumlicher Funktionszusammenhang relevant. Insbesondere bei der Frage nach möglichen Größenklassen für dezentrale Energieversorgungskonzepte müssen Quartiere in geeigneten Größenklassen gebildet werden. Für die Dimensionen der Fläche (beispielsweise 2 ha), Einwohner (ab 5.000 Einw.) oder Dichte (ab 1,2 GFZ) werden sich nur Korridore definieren lassen, die in jedem Einzelfall konzeptabhängig auszuformulieren sind.

⇒ Fazit: Große Potenziale einer nachhaltigen Quartiersentwicklung liegen in der Verknüpfung von Nutzungsarten und Gebäuden, durch die erhebliche Synergieeffekte erzielt werden können. Dies betrifft insbesondere die energetische Versorgung im Quartier, aber auch Mobilität und soziale Sicherheit.

3. Akteure beteiligen und aktivieren

Nachhaltige Quartiersentwicklung kann nur durch ein Zusammenwirken aller relevanten Akteure gelingen. Nur im Zusammenklang ist ein Ausgleich zwischen Ihren Interessen und Ansprüchen realisiert wird. Zu den relevanten Akteuren gehören, neben den Vertretern der Kommunalpolitik, die Vertreter der beteiligten Ämter sowie Vertreter der Wirtschaft und die Bürgerinnen und Bürger.

Insbesondere gilt es, im Rahmen eines Stakeholder-Managements alle Akteure der Immobilienwirtschaft, der Investoren und Finanzierer, Entwickler, Betreiber und auch die späteren Nutzer in die Quartiersentwicklung einzubinden. Dies gilt auch für Stadtplaner, Architekten und Ingenieure sowie die Medien und die Öffentlichkeit.

Zu den Akteuren und Stakeholdern im Quartier gehören ganz verschiedene Mitglieder des ZIA. Sie repräsentieren folgende Branchencluster des ZIA-Nachhaltigkeitsleitfadens: Cluster 1: Erstellen; Cluster 2: Betreiben & Vermieten; Cluster 3: Investieren; Cluster 4: Finanzieren; Cluster 5: Nutzen Sowie Cluster 0: Standort entwickeln.

Zusätzlich gibt es bei nachhaltigen Quartiersentwicklungen eine weitere zeitliche Phase, die dem Cluster 1 „Erstellen“ zuzuordnen und dennoch zugleich zeitlich leicht vorgelagert

ist, da sie nicht die konkrete Objektplanung umfasst. Vielmehr handelt es sich um eine frühzeitige Planung, die den Prozess der Flächenplanung sowie der Standortentwicklung umfasst und in die ebenfalls einige ZIA-Mitglieder (vor allem die Stadtplanungsunternehmen) einbezogen sind.

⇒ Fazit: Nachhaltige Quartiersentwicklung braucht breite Bündnisse für eine nachhaltige Quartiersentwicklung und ein kluges Stakeholder-Management. Zudem braucht es einen „Quartiersmanager“ als Kümmerer vor Ort. Sie sind Ansprechpartner, beratende Begleiter der Umsetzung und ggf. koordinieren sie die Investitionen im Quartier.

4. Prozessqualität sicherstellen

Die Prozessqualität bei der Entwicklung nachhaltiger Quartiere bezieht sich auf Kommunikation und Bürgerbeteiligung, auf Prozesssteuerung und –management und die Koordinierung quartiersübergreifende Maßnahmen mit den Investitionen in Einzelmaßnahmen. Ziel ist das Synchronisieren von Maßnahmen bei heterogener Eigentümerstruktur, unterschiedlichen Nutzungen und Sanierungszyklen. Wie kann ich ein Projekt mit allen Beteiligten managen, wie wird vom wem wo was kontrolliert (bei Planung, Umsetzung und Betrieb)? Hier sind auch kooperative Instrumente wie Business Improvement Districts (BIDs) bzw. Housing Improvement Districts (HIDs) geeignet.

Die Sicherstellung einer hohen Prozessqualität in Hinblick auf Kommunikation und Bürgerbeteiligung ist eng verknüpft mit der Frage nach den Akteuren. Alle relevanten Stakeholder sollten bereits bei der Entwicklung strategischer Ziele, bei der Planung und Umsetzung einbezogen werden. Eine hohe Prozessqualität zeichnet sich dadurch aus, dass sie qualitätssichernde Instrumente wie städtebauliche und architektonische Instrumente nutzt und dialogorientierte transparente Prozesse gestaltet. Ohne einen ernstgemeinten Bürgerdialog ist eine nachhaltige Quartiersentwicklung nicht mehr möglich. Besser in den Dialog investieren und die Chance nutzen, den Bürger als Experten des Quartiers zu integrieren³.

Ein geeignetes Instrument zur Sicherstellung einer hohen Prozessqualität kann auf kommunaler Seite eine Stabstelle Nachhaltigkeitsmanagement beim Oberbürgermeister sein, welche auf Basis einer abgestimmten Zielplanung arbeitet. Denn Nachhaltigkeit in der Stadt- und Quartiersentwicklung muss Chefsache sein und setzt klare politische Zielsetzungen und eindeutigen Planungsgrundlagen und einer erforderlichen Durchgriffsmöglichkeit / Entscheidungskompetenz voraus.

In einem maßvollen individuellen Planungsprozess gilt es eine realistische Einschätzung der Handlungsspielräume und der sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen zu vermitteln.

⇒ Fazit: Nachhaltige Quartiersentwicklung basiert auf der Sicherstellung einer hohen Prozessqualität, die Grundsätzlich Chefsache sein sollte: Auf Seiten der Öffentlichen Hand wie auch auf Seiten der privaten Immobilienwirtschaft.

³ S. ZIA-Handbuch „Bürgerbeteiligung in der Projektentwicklung“, Immobilien Manager Verlag, Köln 2013.

5. Standortqualität entwickeln

Die Standortqualität eines Quartiers lässt sich zunächst in die Makroebene – Positionierung der Stadt im nationalen ggf. internationalen Ranking/ Wettbewerb - und eine Mikroebene – Bewertung des Quartiers in seiner Lage innerhalb der Stadt - und seine immanente Bewertung, einteilen. Hier ist eine solide Markt- und Standortanalyse sowie die Formulierung klarer Entwicklungsziele essentiell für die Entwicklung eines nachhaltigen Quartiers.

Die Vermeidung der Inanspruchnahme neuer Flächen – der sogenannten „Grüne Wiese“ – ist inzwischen ‚common sense‘ und gehört elementar zur nachhaltigen Quartiersentwicklung. Diese Forderung des Nationalen Nachhaltigkeitsrates der Bundesregierung ist inzwischen auch Bestandteil des in 2013 novellierten Baugesetzbuches.

Nachhaltige innerstädtische Quartiersentwicklung sollte zwingend im Bestand erfolgen. Insbesondere die Erschließung von brachgefallenen Quartieren – wie z.B. ehemalige militärische oder industrielle Liegenschaften oder die systematische Aufwertung von Quartieren mit deutlichen städtebaulichen Mängeln, stellen einen zentralen Baustein einer nachhaltigen Standortentwicklung durch integrierte nachhaltige Handlungskonzepte dar. Die Standortentwicklung in diesem Sinne liegt zeitlich vor der eigentlichen Projektentwicklung und schafft erst die Voraussetzung für die Integration brachgefallener Standorte in den immobilienwirtschaftlichen Verwertungszyklus und wirtschaftlich nachhaltige Projektentwicklungen. Sie ist stets mehr als die Summe der einzelnen Projektentwicklungen im Quartier und bildet quasi die früheste Phase der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette ab.

Nachhaltige Standortentwicklung beinhaltet neben der Inwertsetzung von Flächen das komplette Recyclingmanagement und die Optimierung der Lieferkette.

Zur Standortfrage im weitesten Sinne gehört auch die Beachtung etwaiger Verschiebungen sozialer Probleme (Gentrifizierung) an die Peripherie. Ein gewisses Maß von Gentrifizierung ist Bestandteil von Investitionen zur Immobilienwerterhaltung und der Aufwertung im Quartier. Dabei ist aber auf ein sozialverträgliches Maß zu achten.

⇒ Fazit: Die Entwicklung von Standorten bereitet buchstäblich den Boden für eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Die Integration brachgefallener Standorte, Konversion militärischer Liegenschaften etc. ermöglicht wirtschaftlich nachhaltige Projektentwicklungen. Sie ist stets mehr als die Summe der einzelnen Projektentwicklungen im Quartier und bildet die erste Phase der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette ab.

6. Innenentwicklung durch Nachverdichtung stärken

Die Konzentration auf eine nachhaltige innerstädtische Quartiersentwicklung im Bestand zur Vermeidung Inanspruchnahme neuer Flächen sollte sich in der Konsequenz nicht nur auf das Schließen von etwaigen Lücken und die Konversion brachgefallener Liegenschaften beschränken. Aktive Innenentwicklung bedeutet, die kompakte Stadt der kurzen Wege konsequent durch die Ermöglichung von differenzierten Nachverdichtungsstrategien in den bestehenden Quartieren umzusetzen ist. Für die Entwicklung kluger Nachverdichtungsstrategien im Bestand bedarf es einer konsequenten Auseinandersetzung über adäquate innerstädtische Dichten und Nutzungsmischungen. Dies bedeutet aber, dass es für etwaige Nutzungskonflikte ggf. urbaner Toleranzen, die die aktuellen Rahmenbedingungen durch das BauGB, hier insbesondere der BauNVO und den Emissionsschutzverordnungen, nicht in allen Fällen zulassen.

⇒ Fazit: Aktive Innenentwicklung im Sinne der kompakten Stadt der kurzen Wege ist konsequent durch differenzierte Nachverdichtungsstrategien in den bestehenden Quartieren zu ermöglichen.

7. Energie und Infrastruktur optimieren

Ein besonderer Blick ist im Rahmen nachhaltiger Quartiersentwicklung auf den Bereich der Energie und Infrastruktur zu richten. Er stellt einen Kernpunkt des Themengebietes dar. Ohne den Blick wesentlich stärker auf Quartierslösungen zu richten, lassen sich die energie- und Klimaschutzpolitischen Ziele der Bundesregierung nicht erreichen.

Die Energieinfrastruktur in der Stadt und im Quartier muss langfristig sichergestellt und ganzheitlich optimiert werden. Infrastruktur kann in einer gewachsenen Stadt nicht grundsätzlich neu errichtet, aber sinnvoll ergänzt werden, insbesondere durch dezentrale Energieerzeugung, wobei auch Stadtwerke als dezentrale Energieerzeuger angesehen werden können. Dabei sind zugleich die die Entwicklung marktwirtschaftlichen Handelns im Bereich der dezentralen Energieversorgung hinderlichen Anschluss- und Benutzungszwänge flächendeckend abzuschaffen.

Jedes Quartier, wie auch jedes einzelne Gebäude, ist einzigartig und unterscheidet sich von anderen Quartieren zum Teil erheblich. Der Gesamtblick auf ein Quartier zeigt die bestehenden Potenziale zum Sparen und Erzeugen von Energie auf. Sie müssen identifiziert und gestalterisch in eine ganzheitliche Sanierungskonzeption eingebunden werden. Ein Umdenken ist nötig, um die Optimierung des Energieverbrauchs vom Gebäude auf die Quartiersebene zu erweitern und damit auch das einzelne Gebäude von dem gnadenlosen Effizienzdruck zu befreien. Ebenfalls sind bei der energetischen Quartierssanierung baukulturelle Aspekte angemessen zu berücksichtigen. Eine „unendliche“, immer auf das maximal mögliche ausgerichtete, energetische Sanierung des Bestands ist wirtschaftlich nur sehr selten vertretbar. Vielmehr muss neben dem Quartiersbezug ergänzend verstärkt auf niedriginvestive Maßnahmen bzw. Teilsanierungen hingewirkt werden, die zwar keine 100 Prozent des möglichen Einsparpotentials erreichen, aber in der Breite einen erheblichen und zugleich wirtschaftlich vertretbaren Anteil bei der Energieeffizienzsteigerung erreichen.

Voraussetzung für eine Zielerreichung ist auch die Technologieoffenheit hinsichtlich der Wahl der jeweiligen Maßnahmen an der Gebäudehülle, der Verbesserung der Anlagentechnik oder dem Einsatz erneuerbarer Energien. Regelmäßig wird es sich um eine Mischung der drei vorgenannten Teilaspekte handeln, in unterschiedlichen Zusammensetzungen und Gewichtungen. Es muss der Wirtschaft und den weiteren Akteuren im Quartier überlassen bleiben, die energetisch günstigste und wirtschaftlichste Lösung für das jeweilige Quartier mit seinen spezifischen standortbedingten Gegebenheiten herauszufinden. In den unterschiedlichen Quartieren können verschiedene Technologien effizient sein. Dabei gilt aus unserer Sicht: So wenig staatliche Regelung wie nötig, so viel Markt wie möglich, möglichst viele Wege offen lassen. Der Markt wird zeigen, welche Techniken und Energieträger sich in dem jeweiligen Quartier durchsetzen. In diesem Zusammenhang sei auch erwähnt, dass die vorzeitige Privilegierung von einzelnen Energieträgern Innovationen behindert. Ein Hauptaugenmerk muss auf der Kosteneffizienz bei der Energieeffizienzverbesserung und der Treibhausgasvermeidung liegen.

In diesem Zusammenhang sind auch verstärkt dezentrale Lösungen anstreben. Die Bundesregierung muss sachgerechte und richtungweisende Rahmenbedingungen für eine dezentrale Energieerzeugung, für eine dezentrale Energiespeicherung sowie den dezent-

ralen Energieverbrauch, z.B. in Gebäuden und Quartieren, schaffen. Dezentrale Stromerzeugung an, auf oder in Wohn- und Nichtwohngebäuden und mit einem Bezug zum Quartier muss zukünftig fester Bestandteil der Energiewende sein. Hier werden mehr Angebote benötigt, es müssen Geschäftsmodelle ermöglicht und entwickelt werden. Eine direkte Stromnutzung im räumlichen Zusammenhang zur Stromerzeugung, auch unter immer stärker werdender Nutzung von Möglichkeiten der Stromspeicherung, entlastet zudem die großen Übertragungsnetze und verringert den Investitionsaufwand in deren Ausbau erheblich. Viel stärker muss zukünftig in die lokalen Verteilernetze investiert werden, in der Kommune, im Stadtteil und im Quartier. Dezentrale Stromerzeugung und Vorort-Nutzung sollte stärker unterstützt werden, dies gilt auch für die verbesserte Absicherung der Lastgänge in kleineren Einheiten wie dem Quartier oder Stadtteil. Für entsprechende Investitionen sollte Planungssicherheit geschaffen werden. Es gilt die Lastgänge durch ausreichende Leitungskapazität sowie eine intensive und intelligente Steuerung (moderne Schnittstellen) abzusichern. Im Rahmen der Digitalisierung und der intelligenten Steuerung von Gebäuden und Quartieren, d.h. durch die Schaffung von „smart grids“, bieten sich Möglichkeiten der Effizienzsteigerung, die zugleich die Grundlastversorgung für die Menschen wie auch die Wirtschaft im Quartier zu allen Tages- und Nachtzeiten gewährleisten können.

⇒ Fazit: Dem Einsatz erneuerbarer Energien samt deren Speicherung kommt im Quartier künftig eine entscheidende Bedeutung zu, um auf lange Sicht eine dezentrale Energieversorgung zu verwirklichen. Insbesondere hinsichtlich der Speichertechnologien müssen Forschung und Entwicklung (FuE) intensiviert werden. Angesichts der großen Bedeutung der Entwicklung von Speichertechnologien müssen Forschung und Entwicklung in diesem Bereich zudem durch die Bereitstellung angemessener FuE-Fördermittel abgesichert werden.

II. Selbstverständnis der Immobilienwirtschaft

Der ZIA hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfältigkeit eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Er fördert und begleitet geeignete Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung des wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und politischen Umfelds der Branche. Der Verband bündelt und vertritt die Interessen seiner Mitglieder einheitlich und umfassend bei der Willensbildung in Öffentlichkeit, Politik und Verwaltung. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI).

Das Thema Nachhaltigkeit wird in der Immobilienwirtschaft und im ZIA in seiner gesamten Breite und Vielfalt theoretisch fundiert aus dem Blickwinkel der Praxis bearbeitet. Der Nachhaltigkeitsanspruch der Immobilienwirtschaft ist zunächst eine allgemeine gesellschaftliche Herausforderung. Jedes einzelne Unternehmen muss sich dieser Aufgabe als Verpflichtung bewusst sein. Nachhaltiges Handeln ist nicht nur die einseitige Fokussierung auf ökologische Aspekte. Auch die wirtschaftliche Nachhaltigkeit (ökonomische Aspekte) und die gesellschaftliche Verantwortung (soziale Aspekte), sind entscheidende Parameter für den dauerhaften Erfolg eines Unternehmens in einer modernen und aufgeklärten Gesellschaftsordnung.

Der ZIA sieht das Thema Nachhaltigkeit in seinen verschiedenen Dimensionen als zentrales Anliegen für die Immobilienwirtschaft. Er hat sich das Ziel gesetzt, seine Nachhaltigkeitspolitik beständig fortzuentwickeln und weiter auszubauen.

Die Immobilienwirtschaft leistet mit ihren Investitionen, die an den Grundsätzen nachhaltiger Quartiersentwicklung orientiert sind, einen zentralen Beitrag für nachhaltige lebenswerte Quartiere. Das interdisziplinäre Arbeiten innerhalb der Immobilienwirtschaft und Ihrer Planungspartner sowie das strukturierte Ineinandergreifen von Nutzern und Anbietern, egal ob bei der einzelnen Immobilie, der Energie oder der Mobilität ist Garant für einen ökonomischen wie ökologischen Erfolg.

Unserem Verständnis nach ist die Wirtschaftlichkeit von Projekten im Quartier Grundbedingung jedweden Engagements der Immobilienwirtschaft für nachhaltige Quartiersentwicklung. Die dafür notwendigen Rahmenbedingungen sind so auszugestalten, dass Immobilienakteure aufgrund ökonomischer Anreize die sozialen und ökologischen Ziele erreichen können. Öffentliche und private immobilienwirtschaftliche Projektentwicklung leistet gleichermaßen einen Beitrag zur nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung.

Ebenso ist ein gesellschaftlicher, quartiersbezogener Konsens der Stadtakteure Voraussetzung für eine erfolgreiche Entwicklung nachhaltiger Quartiere, der neben – nicht statt – der ökonomischen und ökologischen auch die soziale Komponente nachhaltiger Quartiersentwicklung berücksichtigt. Hierfür bedarf es Konzepte zur Einbindung und Aktivierung aller betroffenen Stadtakteure in eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Dies schließt auch die grundsätzliche Bereitschaft der Branche ein, an einer Stelle auf Projektentwicklungen zu verzichten, wenn an anderer Stelle Vorhaben nachhaltig entwickelt werden können.

Die deutsche Immobilienwirtschaft gibt bei ihrem Engagement für eine nachhaltige Quartiersentwicklung und bei Vorliegen der notwendigen Rahmenbedingungen das Leistungsversprechen, nachhaltige Projekte in professioneller Qualität zu entwickeln und zu realisieren sowie sich an der Entwicklung von Konzepten zur Einbindung und Aktivierung der Stadtakteure in eine nachhaltige Quartiersentwicklung zu beteiligen.

III. Handlungsempfehlungen an die ZIA-Mitglieder

Die Handlungsempfehlungen des ZIA an seine Mitglieder leiten sich aus dem unter Punkt III. genannten Selbstverständnis der Immobilienwirtschaft ab. Besonders intensiv sind dabei die Themenfelder Projektmanagement, Prozesssteuerung, Ressourcen, Kommunikation und Bürgerbeteiligung zu beachten.

Grundlage eines jeden Engagements im Quartier und eines qualifizierten Projektmanagements sollte die Durchführung einer soliden, quartiersbezogenen Standort- und Marktanalyse bzw. die Beteiligung an einer solchen sein.

Für den Fall, dass eine Kommune dies nicht schon bei der Vorhabenplanung berücksichtigt, sollten Unternehmen der Kommune gegenüber vorschlagen, eine externe Moderation zu beauftragen, die zugleich eine den Prozess organisierende Rolle innehat. Die Kommune sollte ggf. für die Dauer des Prozesses, eine entsprechende Koordinierungsstelle einrichten.

Besonders zu beachten ist, dass die Unternehmen einen engen und ständigen Dialog mit der zuständigen Stelle der Kommune führen. Hierbei ist es hilfreich, möglichst die gleichen Mitarbeiter für die komplette Dauer eines Projektes dem Projekt zuordnen, da so ‚vertraute‘ Gesichter bei den Projektpartnern entstehen.

Wichtig ist es, eine frühzeitige Beteiligung des Unternehmens an Quartiersentwicklungen sicherzustellen. Im eigenen Unternehmen müssen in ausreichendem Maße personelle und finanzielle Ressourcen für eine dauerhafte Beteiligung am Prozess bereitstehen. Ebenso gilt es eigene konzeptionelle Ideen offen in den Prozess der Quartiersentwicklung einzubringen und die vorgelegte Zeitplanung absolut realistisch, d.h. zwar so eng wie möglich aber auch zugleich so großzügig wie nötig, vorzunehmen, damit alle Beteiligten in die Planungen involviert werden können.

Grundsätzlich spielen Kommunikation und Beteiligung eine wichtige Rolle bei der nachhaltigen Quartiersentwicklung. Hierbei sind im Einzelnen die Instrumente der Bürger- und Stakeholder-Beteiligung zu berücksichtigen, wie sie beispielhaft im ZIA-Handbuch „Bürgerbeteiligung in der Projektentwicklung“ dargestellt sind.

Im Diskurs zum Projekt muss Offenheit für andere Vorschläge gezeigt werden, zugleich kann und muss offen und stetig auf die Notwendigkeit der Beachtung der Wirtschaftlichkeit hingewiesen werden. Diese bestehenden Grenzen von Interessensphären gilt es konstruktiv und transparent zu benennen. Neben der Ökonomischen Komponente sollten von allen Beteiligten auch soziale und ökologische Belange im Projektentwicklungsprozess aktiv benannt und Lösungen angeboten werden.

Im Zuge des Projektverlaufes gilt es die Öffentlichkeit durch konzeptionelle Presse- und Öffentlichkeitsarbeit pro-aktiv zu informieren und zu begleiten. Ziel muss dabei sein, vom ersten Moment des Projektes an größtmögliche Transparenz gegenüber den Projektpartnern sowie der Öffentlichkeit, und damit auch Vertrauen, herzustellen.

IV. Forderungen an die Politik

Aus den vorgenannten Voraussetzungen für integrierte Strategien nachhaltiger Quartiersentwicklung und unter Berücksichtigung des aufgezeigten Selbstverständnisses der Immobilienwirtschaft leiten sich verschiedene inhaltliche Forderungen ab:

Effiziente Verwaltung und Personalausstattung: Im Rahmen des Verwaltungshandelns muss stärker darauf geachtet werden, dass größtmöglicher Gestaltungsfreiraum und breitestmögliche Flexibilität bei der Umsetzung von Projekten gewährleistet werden, ebenso wie ein zugiges Verwaltungsverfahren.

Zur Realisierung der Konzepte und Vorhaben nachhaltiger Quartiersentwicklung muss nicht nur bei den Akteuren der Wirtschaft, sondern auch auf allen politischen und Verwaltungsebenen qualifiziertes Personal in ausreichender Anzahl für den Planungs- und Umsetzungsprozess vorgehalten werden, um schnelles, kompetentes und integriertes Verwaltungshandeln sicherzustellen.

Die Vergabe von Fördermitteln im Bereich der Quartiers- und Stadtentwicklung muss sich auf allen Ebenen grundsätzlich an der Einhaltung nachhaltiger Kriterien orientieren. Das Vergaberecht sollte dahingehend weiterentwickelt und mit nachhaltigen Kriterien

verknüpft werden, so dass beispielsweise auch kommunale Wohnungsbaugesellschaften analog zu den privaten Wohnungsbaugesellschaften eine höhere Autonomie bei der Auswahl qualitätsorientierter Lösungen erfahren.

Die Kommunen müssen kompetente Ansprechpartner für Projekte nachhaltiger Quartiersentwicklung vorhalten. Auf kommunaler Ebene kann dies durch eine Stabstelle Nachhaltigkeit in den Kommunen beim Oberbürgermeister umgesetzt werden. Nachhaltigkeit ist Chefsache und es bedarf klar definierter Ansprechpartner.

Planungssicherheit und Rahmenbedingungen: In der Kommune müssen Grundlage für nachhaltige Quartiersentwicklung und Flächenmanagement anhand nachhaltiger Kriterien erstellte integrierte Stadtentwicklungskonzepte sowie eine transparente Planung sein. Wesentliche Leitlinien nachhaltiger Quartiersentwicklung müssen schon in einem gesamtstädtischen Handlungsplan verankert sein.

Zu den erforderlichen Rahmenbedingungen zählt auch, Konzepte der Immobilienwirtschaft für mögliche Quartiersentwicklungen nicht durch restriktive Planungs- und Ansiedlungsvorgaben zu verhindern oder zu erschweren. Nachhaltige Konzepte und Strategien zur Innenstadtentwicklung benötigen Flexibilität, um auf Veränderungen am Markt oder im Nutzerverhalten reagieren zu können.

Im Sinne einer Reduzierung der Neuinspruchnahme von Flächen im Außenbereich müssen die Kommunen ausreichend Möglichkeiten der Weiterentwicklung von Stadt und Quartier im Innenbereich schaffen. Gefordert ist auch ein aktives Flächenmanagement der Kommunen: Zur Reduktion von Komplexität und Kleinteiligkeit durch Flächenerwerb und Bewahrung kommunaler Handlungsfähigkeit.

Bund und Länder werden aufgefordert, das Ziel einer nachhaltigen Quartiersentwicklung sowie die Integration adäquater Kriterien an geeigneter Stelle in das Bundes- bzw. Landesrecht aufzunehmen. Im Bereich des Bauordnungsrechtes könnte dies beispielsweise im Wege einer Ergänzung der Musterbauordnung und deren anschließender Übernahme in die einzelnen Landesbauordnungen erfolgen.

Notwendige politische Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Quartiersentwicklung müssen sowohl auf europäischer Ebene wie auch in Bund, Ländern und Kommunen geschaffen werden, um Planungssicherheit für die immobilienwirtschaftlichen Akteure zu erzielen. Ziele und Konzepte der Brachflächenentwicklung und der Konversionsstandorte sind auf allen Ebenen zu befördern.

Forschung: Stadtforschung zu Erfolgsfaktoren nachhaltiger Stadt- und Quartiersentwicklung wie auch zu gesellschaftlichen Trends und ihren Auswirkungen auf Quartiere gilt es zu intensivieren. Aspekte und Ergebnisse der Zukunftsforschung sind dabei unter Beachtung des Themenkomplexes „Smart Infrastructure“ und dessen Umsetzung im Quartier zu berücksichtigen, ebenso wie eine experimentelle anwendungsbezogene Entwicklung neuer Immobilientypen mit anpassungsfähigen Konstruktionen.

Investitionsfreundlichkeit: Um ein investitionsfreundliches Klima zu schaffen bzw. zu fördern muss die Politik grundsätzlich eine positive und konstruktive Haltung gegenüber der nachhaltig agierenden Immobilienwirtschaft zeigen. In Anbetracht der schwierigen kommunalen Finanzsituation ist die Immobilienwirtschaft bereit, im Rahmen einer nachhaltigen

gen Quartiers- und Stadtentwicklung grundsätzlich auch planungsrechtliche und hoheitliche Aufgaben für die öffentliche Hand zu unterstützen.

Kooperatives Wirken: Wir fordern die Politik auf, die Kooperation mit der Immobilienwirtschaft insbesondere auf kommunaler Ebene auszubauen bzw. wo sie noch nicht vorhanden ist, diese neu zu begründen. Wir sind davon überzeugt, dass sich unter Berücksichtigung des brancheninternen Sachverständs und größerer investiver Möglichkeiten seitens der Immobilienbranche im Vergleich zu den Kommunen eine große Chance für eine vertrauensvollen Zusammenarbeit im Bereich nachhaltiger Quartiers- und Stadtentwicklung ergibt.

Normative und steuerliche Hemmnisse: Zur Belebung der Quartiers- und Stadtentwicklung und der Aktivierung von Investitionen ist im Rahmen einer möglichen Neuordnung der Finanzen von Bund, Ländern und Kommunen (Föderalismuskommission III) eine Absenkung der Grunderwerbssteuer zu prüfen. In diesem Zusammenhang gilt es auch, indirekte steuerliche Hemmnisse (gewerbesteuerliche bzw. Körperschaftssteuerliche Probleme), die beispielsweise die energetische Gebäudesanierung betreffen, abzuschaffen und steuerneutral zu lösen.

Weitere bestehende normative Hindernisse für quartiersbezogene energetische Lösungen, z.B. ordnungsrechtliche oder kommunalrechtliche Hindernisse, müssen sachorientiert und ohne ideologische Scheuklappen aus dem Weg geräumt werden. Im Ordnungsrecht sollte z.B. die Aufnahme eines Quartiersbezugs in die Energieeinsparverordnung (EnEV) geprüft werden.

Der kommunale Anschluss- und Benutzungszwang muss zukünftig quartiersbezogene Lösungen zulassen, z.B. muss er eine Berücksichtigung und Integration von Nah- und Fernwärmenetzen im Rahmen nachbarschaftlicher Ressourcennutzung ermöglichen. Zudem müssen bei quartiersbezogenen energetischen Lösungen Anschlussmöglichkeiten an die Power-to-Gas-Technologie ermöglicht werden.

Förderung: Grundsätzlich bedarf es bei energetischen Gebäudesanierungen im Quartier neben den bestehenden ordnungspolitischen Bausteinen eines breiten Instrumentenmixes, der Förderung gegenüber ordnungsrechtlichem Zwang betont. Dafür bedarf es insbesondere einer Verstetigung bestehender direkter Förderprogramme wie dem Programm „Energetische Stadtsanierung“ oder dem „CO₂-Gebäudesanierungsprogramm“ auf ausreichend hohem Niveau sowie einer stärkeren indirekten Förderung durch Schaffung weiterer Anreize, z.B. steuerliche Maßnahmen.

Die Vergabe von Fördermitteln von Europäischer Union, Bund und Ländern, insbesondere hinsichtlich Mitteln der Forschungsförderung, sollten sich im Bereich der Stadt- und Quartiersentwicklung stärker als bislang an Kriterien nachhaltiger Quartiersentwicklung und Projekten zur „smart infrastructure“ ausrichten.