Universität Zürich[UZH]

Masterthesis

zur Erlangung des

Master of Advanced Studies in Real Estate

Nachhaltige Quartiersentwicklung in der Schweiz - ein Weg zur Zertifizierung

Verfasserin: Jennifer Kremsler

Neumattstr. 23, 8902 Urdorf, CH

Tel. +41 (0)79 - 863 28 29

Jennifer.Kremsler@gmail.com

Eingereicht bei: Prof. Dr. Christian Stoy

Abgabe: 12. August 2013

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis IV

Tabellenverzeichnis V

Abkürzungsverzeichnis VI

Executive Summary VIII

1 Einleitung 1
1.1 Problemstellung 1
1.2 Zielsetzung 2
1.3 Abgrenzung 3
1.4 Vorgehen 4

2 Theoretische Grundlagen 6
2.1 Definition Quartier / Areal 6
2.2 Besonderheiten des Quartiers 9
2.3 Definition Brachfläche 9
2.4 Definition Nachhaltigkeit - Allgemein 10

3 Zertifikate auf Quartiersebene - International 11
3.1 LEED – Neighborhood Development (ND) 12
3.2 BREEAM Communities 14
3.3 DGNB Neubau Stadtquartiere 16
3.4 Zusammenfassung Quartierszertifikate 18

4 Nachhaltigkeit auf Quartiersebene - Schweiz 19
4.1 SIA Effizienzpfad Energie, Merkblatt 2040 19
4.2 2000-Watt-Areale Zertifikat 19
4.3 BFE & ARE 21
4.4 SMÉO 23
4.5 Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz 26
4.6 Novatlantis 29
4.7 AK Quartiersforschung (D/CH) 29
4.8 Hochschule Luzern 30
4.9 Zusammenfassung 31

5 Nachhaltige Quartiere in der Praxis 32
5.1 Nachhaltige Quartiere in Deutschland 32
5.2 Nachhaltige Quartiere in der Schweiz 33

6 Expertenbefragung Nachhaltige Quartiere 37
6.1 Grundlage: DGNB Zertifikat Deutschland 37
6.2 Expertenbefragung 40
6.2.1 Frage der Übertragbarkeit auf die Schweiz 40
6.2.2 Auswahl & Ablauf 40
6.2.3 Fragebogen / Leitfaden 41
6.3 Ergebnisse der Expertenbefragung 42
6.3.1 Fragebogen „Allgemein“ 42
6.3.2 Fragebogen „Schweiz Spezial“ 48
6.3.3 Fragebogen „DGNB Spezial / Auditoren“ 51

7 Zertifizierung nachhaltiger Quartiere in der Schweiz 53

8 Schlussbetrachtung 57
8.1 Fazit 57
8.2 Diskussion 59
8.3 Ausblick 60

Literaturverzeichnis 61

Internetquellenverzeichnis 64

Anhang 68
Kriterienvergleich SIA Empfehlung 112/1 mit LEED-ND 68
Kriterienvergleich SIA Empfehlung 112/1 mit BREEAM Communities 70
Kriterienvergleich SIA Empfehlung 112/1 mit DGNB 72
2000-Watt-Areale: Richt- und Zielwerte 74
Sméo – Ergebnisdarstellung 75
Kriterienvergleich SIA Empfehlung 112/1 mit Sméo 76
Sméo – Details zu den Kriterien nach Lebenszyklusphasen 79
Fragebogen / Leitfaden zur Expertenbefragung 84
Expertenbefragung 1: Herr Bernegger, SGNI 88
Expertenbefragung 2: Herr Giroud, Losinger Marazzi 95
Expertenbefragung 3: Frau Holdefleiss, CSD Ingenieure 102
Expertenbefragung 4: Herr Anders, Uni Stuttgart / DGNB 109
Expertenbefragung 5: Herr Grassl, Drees & Sommer 117
Expertenbefragung 6: Herr Neumann, Uni Stuttgart / Architekt 123
Expertenbefragung 7: Herr Eldag, DSK 129
Expertenbefragung 8: Herr Stulz, Novatlantis 134
Expertenbefragung 9: Herr Kellenberger, Intep 141

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Brachen nach Grössenklassen 2
Abbildung 2: Vorgehensweise Masterthesis 5
Abbildung 3: Neue Stadtquartiere nach Gebietsgrösse (D)....7
Abbildung 4: Drei Säulen Modell 10
Abbildung 5: Übersicht weltweite Zertifizierungssysteme für Stadtquartiere 11
Abbildung 6: Anzahl Projektländer je System & zertifizierte Projekte nach Jahr 12
Abbildung 7: LEED-ND Bewertungs-Kategorien 13
Abbildung 8: DGNB Kriterien Neubau Stadtquartiere 17
Abbildung 9: 2000-Watt-Areal Prozesse....20
Abbildung 10: Voraussetzungen für die Zertifikate Entwicklung / Betrieb....21
Abbildung 11: Grafische Darstellung Quantitativ / Qualitativ....21
Abbildung 12: Grafische Darstellung des Lebenszyklus in Sméo (Sméo 2011) 24
Abbildung 13: Die Phasen der Quartiersentwicklung nach Sméo 24
Abbildung 14: Übergeordnete Gruppen der einzelnen Phasen 25
Abbildung 15: Betrachtungsrahmen der Nachhaltigkeit von Gebäuden 26
Abbildung 16: Die wichtigsten Ziele des nachhaltigen Bauens je Säule 27
Abbildung 17: Europaviertel - Aufteilung 32
Abbildung 18: Visualisierung Europaviertel mit Europapark....33
Abbildung 19: Baufelder & Nutzungen gemäss Gestaltungsplan Torfeld Süd (2009) ...34
Abbildung 20: Visualisierung Torfeld Süd 35
Abbildung 21: Green City Nutzungsmischung 36
Abbildung 22: Greencity Projektwerte im Vergleich mit den Ziel- und Richtwerten 36
Abbildung 23: Zertifizierungssystem der 2. Generation 38
Abbildung 24: Bewertungsstufen des Stadtquartierprofils....38
Abbildung 25: Auswertung Fragebogen "Allgemein" Frage 1 42
Abbildung 26: Auswertung Fragebogen "Allgemein" Frage 2 43

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Tabelle der Quartiergrössenverteilung in Schweizer Städten 7
Tabelle 2: LEED-ND Themen, Voraussetzungen, Punkte & Gewichtung 13
Tabelle 3: BREEAM Themen, Voraussetzungen, Punkte & Gewichtung 15
Tabelle 4: DGNB Themen & Gewichtung 16
Tabelle 5: Etappenziele / Ziele der 2000-Watt Gesellschaft 19
Tabelle 6: Nachhaltigkeits-Bereiche und Themen 22
Tabelle 7: Kriterienkatalog SNBS 28
Tabelle 8: Gewichtung der Kriterien 39

Abkürzungsverzeichnis

AG	Arbeitsgruppe
AK QUF	Arbeitskreis Quartiersforschung (D / CH)
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung (CH)
BBL	Bruttobauland
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumentwicklung (D)
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (D)
BFE	Bundesamt für Energie (CH)
BGF	Bruttogeschossfläche
BKI	Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammer GmbH
BKP	Baukostenplan (CH)
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Method
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen (CH)
BWP	Bewertungspunkte
CASBEE	Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency
CH	Schweiz
D	Deutschland
DGfG	Deutsche Gesellschaft für Geographie
DGNB	Deutsches Gütesiegel für nachhaltiges Bauen e.V.
eBKP-H	Baukostenplan Hochbau (CH)
EFH	Einfamilienhaus
EnEV	Energieeinsparverordnung (D)
EW	Einwohner
GEAK	Gebäudeenergieausweis der Kantone (CH)
HSLu	Hochschule Luzern
LCC	Life-cycle-cost = Lebenszykluskosten
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
LEED-ND	LEED – Neighborhood Development
LZK	Lebenszykluskosten
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NaQu	Nachhaltige Quartiere (by Sméo)
NE	Nutzungseinheit
NGF	Nettogeschossfläche

NNBS	Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz
NRE	Non Renewable Energy
NSQ	Neubau Stadtquartiere
ÖPNV	Öffentlicher Personen Nahverkehr
PE	Projektentwicklung / Projektentwickler
PP	Parkplatz
p.P.	pro Person
RPG	Raumplanungsgesetz
SDOL	Schéma directeur l'Ouest lausannois
SGNI	Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SNBS	Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz
UBP	Umweltbelastungspunkte
USGBC	US Green Building Council
WE	Wohneinheit
ZH	Zürich

Executive Summary

Die Nachhaltigkeit auf Quartiersebene ist noch ein sehr unerforschtes Thema und steckt hinsichtlich der Entwicklung von entsprechenden Zertifikaten in einem sehr frühen Stadium. In den letzten Jahren wurden weltweit viele Zertifikate auf Gebäudeebene entwickelt, welche sich mittlerweile gut etablieren konnten. Allerdings lassen sich auf der Ebene von Quartieren zusätzliche Synergien nutzen und die Effektivität insgesamt steigern. Es können Potentiale ausgeschöpft werden, welche auf der Gebäudeebene nicht betrachtet werden, wie z.B. die Mobilität oder der öffentliche Raum zwischen den Gebäuden.

Während sich in anderen Ländern in den letzten Jahren einige wenige Quartierszertifikate entwickelt haben, befindet sich die Schweiz diesbezüglich noch am Beginn der Entwicklung. Natürlich existieren auch in der Schweiz einige Tools auf Quartiersebene, jedoch befindet sich kein umfassendes Nachhaltigkeitszertifikat unter ihnen. Die vorhandenen Standards bzw. Tools beziehen sich entweder nur auf einen Themenbereich, stellen kein Zertifikat dar oder decken ausschliesslich das Gebäude ab.

Das deutsche DGNB Zertifikat für Neubau Stadtquartiere ist seit 2012 in einer Marktversion verfügbar und wurde auch schon über die Grenzen Deutschlands hinaus angewandt. Die vorliegende Arbeit untersucht mittels Expertenbefragungen die Frage der Übertragbarkeit des deutschen Systems auf die Schweiz.

Im Hinblick auf mögliche inländische Entwicklungen in der Schweiz und die Untersuchung des deutschen Zertifikates lässt sich zusammenfassen, dass eine Schweizer Systemadaption des DGNB Zertifikates Neubau Stadtquartiere zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoll ist. Zusätzlich zu den guten Voraussetzungen ist der Anpassungsbedarf überschaubar und die Nachfrage nach einem solchen Quartierszertifikat in der Schweiz vorhanden. Die Chance durch eine zügige Anpassung der einzige Anbieter auf dem Markt zu sein, der ein komplettes Nachhaltigkeitszertifikat auf Quartiersebene anbietet und auch in den nächsten zwei bis drei Jahren zu bleiben, ist gross.

1 Einleitung

1.1 Problemstellung

Die Nachhaltigkeitsforschung auf Gebäudeebene ist im Vergleich zur Quartiersebene weit vorangeschritten. Hierzu existieren zahlreiche Instrumente sowie Zertifizierungssysteme. Auf Quartiersebene ist die Forschung jedoch noch relativ jung und es existieren nur wenige Leitfäden sowie Instrumente zur Beurteilung der Nachhaltigkeit auf Quartiersebene. Dieser Massstab der Betrachtungsebene trägt jedoch zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung wesentlich mehr bei als ein einzelnes Gebäude, da hier Synergien genutzt werden können.
Schon in der Charta von Aalborg 1994 (einer Folgekonferenz des UN-Erdgipfels in Rio de Janeiro mit der Agenda 21) wird die Entwicklung der Städte und somit auch ihrer Quartiere mit einbezogen, um eine nachhaltige Entwicklung anzustreben.[1]

Den Beweggrund der Arbeit bilden diverse nachhaltige Themenbereiche, wie z.B. die Zersiedelung und der grosse Landflächenverbrauch sowie den damit einhergehenden hohen Infrastrukturkosten. Das neue Raumplanungsgesetz, welches im März 2013 durch eine Abstimmung angenommen wurde, soll die Bauzonen beschränken und dem seit Jahren gepredigten „nach innen verdichtetem Bauen“ (haushälterischer Umgang mit dem Boden) zum Durchbruch verhelfen. Bei knappem Bauland muss enger, dichter, höher und intelligenter gebaut werden[2], was ein wichtiges Thema bei (innerstädtischen) Stadtquartieren und somit auch bei einer nachhaltigen Quartiersbebauung ist. Von wesentlicher Bedeutung sind hier auch leer stehende Industrieareale, die historisch bedingt nun in den gewachsenen Innenstädten liegen und folglich ein hohes Potenzial darstellen. Deren Potenziale wie vorhandene Infrastruktur und eine gute Lage dürfen nicht ungenutzt bleiben. Wüest & Partner führt eine eigene Brachen-Datenbank in der Areale von mind. 1 ha Grösse aufgenommen werden. In dieser Brachen-Datenbank sind zurzeit insgesamt 18 km^2 Brachfläche in der Schweiz registriert.[3] Die räumliche Verteilung dieser Brachflächen sowie ihre Grössenklassen kann Abbildung 1 entnommen werden.

[1] Vgl. Charta von Aalborg, 1994, S.3
[2] Vgl. http://www.zeit.de/2013/04/Schweiz-Raumplanungsgesetz, Zugriff am 12.06.2013
[3] Vgl. http://www.wuestundpartner.com/produkte/brachenbank/, Zugriff am 30.05.2013

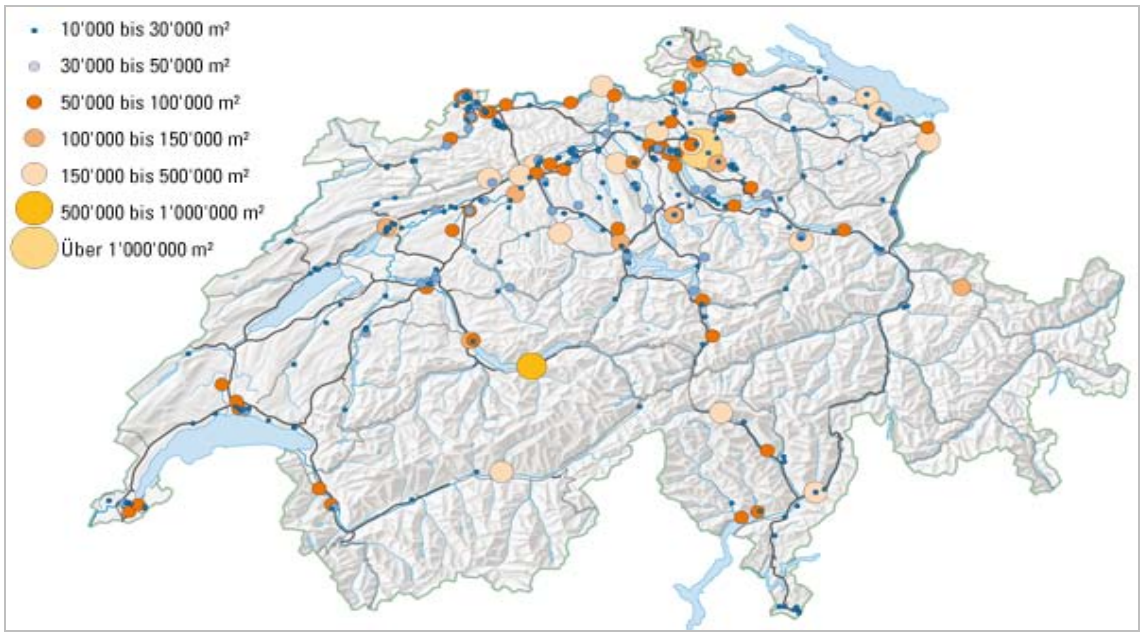


Abbildung 1: Brachen nach Grössenklassen[4]

Ein weiteres wichtiges Thema sind die endlichen fossilen Energieressourcen, die stetig abnehmen und daher Schritt für Schritt durch erneuerbare Energiequellen ersetzt werden sollten. Diese Thematik lässt sich einfacher auf Quartiers- als auf Gebäudeebene einbeziehen und umsetzen. Zu dem Themenbereich „Energie“ gehört ebenso das Eindämmen des in den letzten Jahren stetig gestiegenen pro Kopf Verbrauchs an Energie. Des Weiteren werden in diesem Themenbereich auch CO_2- Reduktionen oder gar CO_2-neutrale Bauten / Elemente (PKW, etc.) betrachtet.

Dies alles sind Themen, die in einem Quartier stärker und effizienter berücksichtigt werden können als in einem einzelnen Gebäude.

Aktuell ist in der Schweiz kein Zertifikat vorhanden, das die Nachhaltigkeit eines ganzen Quartiers definiert und somit existiert auch kein umfassender Kriterien-Katalog, anhand dessen ein Quartier umfänglich nachhaltig geplant werden kann.

1.2 Zielsetzung

Es stellen sich also mehrere Fragen: Welche Kriterien sind für eine nachhaltige Quartiersentwicklung unabdingbar? Inwiefern unterscheiden sich die Kriterien zwischen Gebäude- zur Quartiersebene? Lassen sich Zertifizierungssysteme auf Quartiersebene von anderen Ländern auf die Schweiz übertragen? Entstehen Probleme bei der Anwendung in der Schweiz oder muss das System allenfalls angepasst werden?

[4] http://www.wuestundpartner.com/produkte/brachenbank/, Zugriff am 30.05.2013

Aus den gewonnenen Informationen (Analyse nachhaltiger Quartiere und Expertenbefragungen) soll die Übertragbarkeit des vorhandenen deutschen Zertifizierungssystems der DGNB für Stadtquartiere auf die Schweiz geprüft werden. Welche Faktoren können und sollen bei einer nachhaltigen Quartiersplanung in welchem Planungsstadium berücksichtigt werden? Welches sind besonders positive Voraussetzungen und welche Synergien können genutzt werden? Wie geht das Zertifikat mit Bestandsquartieren und -liegenschaften um?

Als eine wichtige Aussage der Arbeit soll am Ende die Frage beantwortet werden, inwiefern das deutsche DGNB-Zertifizierungssystem auf Ebene von Stadtquartieren auf die Schweiz anwendbar ist. Oder ist eine Anpassung des Systems gar nicht nötig, da vorhandene Schweizer Leitfäden und Tools gegebenenfalls gut zum Zertifikat ausgebaut werden könnten?

1.3 Abgrenzung

Das Kapitel der Abgrenzung dient dazu, den Radius der thematischen Bearbeitung abzustecken. Es hilft vor allem dem Leser zu verstehen, welche Themen und Randbedingungen in die Arbeit einfliessen, welche tangiert oder welche komplett aussen vorgelassen werden.

Da es in der kurzen Bearbeitungszeit der Masterthesis nicht möglich ist, ein komplettes Zertifizierungssystem detailliert zu erarbeiten, versteht sich diese Arbeit als Wegweiser bzw. Leitfaden, wie an das Thema herangegangen werden kann. Die zu untersuchenden Leitfäden und bestehenden Zertifizierungssysteme werden auf der obersten Ebene analysiert, ohne dabei auf die Detailebenen einzugehen. Die Systeme werden im allgemeinen Aufbau, in den Themengebieten sowie in ihrer Komplexität geprüft. Hierbei wird auch auf vorhandene Untersuchungen zurückgegriffen.

Die Arbeit begrenzt sich auf ausgewählte Leitfäden, Standards und Zertifikate, die der Verfasserin als die derzeit üblichen Tools bekannt sind. Weitere Untersuchungen von vorhandenen Systemen hätte der erlaubte Arbeitsumfang der Masterthesis nicht zugelassen und wurden daher auf Grund ihrer geringeren Relevanz ausser Betracht gelassen.

1.4 Vorgehen

Die Arbeit gliedert sich in drei grosse Bereiche. **Schritt eins** umfasst die theoretische Analyse und behandelt grundlegende Begriff-Definitionen (u.a. Quartier, Areal, Nachhaltigkeit) und enthält eine Beschreibung der Besonderheit des Quartiers. Ferner wird ein Überblick über weltweit vorhandene nachhaltige Quartierszertifikate (Bsp. DGNB, LEED, BREAM, etc.) sowie Schweiz spezifische Leitfäden und das Leitbild der 2000-Watt-Gesellschaft gegeben. Zu diesen ersten Grundlagen zählen auch alle aktuellen Forschungen, sowie Untersuchungen von Arbeitskreisen und anderen Institutionen (BFE & ARE, AK Quartiersforschung, NaQu by SméO, SNBS). Durch diese ersten theoretischen Grundlagen soll ein Überblick über das Thema ermöglicht und gezeigt werden inwiefern heute schon weltweite Grundlagen und Ansätze für die Schweiz vorhanden sind. Worin bestehen die Unterschiede zwischen den verschiedenen Zertifikaten (DGNB / LEED) und Schweizer Normen / Leitfäden?
Unter dem Punkt „Praxis Nachhaltige Quartiere“ werden ausgewählte Quartiere in der Schweiz und Deutschland untersucht, die sich als „nachhaltig“ bezeichnen oder sogar schon (vor-) zertifiziert wurden. Was sind ihre Besonderheiten? Aus welchem Grund nennen sie sich „nachhaltig“ und mit welchen Kriterien haben sie bei einer möglichen Zertifizierung gepunktet? Was sind Schlüsselfaktoren der aufgezeigten nachhaltigen Quartiere, bzw. was sind die wichtigsten Punkte?

Im Anschluss an diese Analysen wird in **Schritt zwei** das vorhandene deutsche DGNB-System für „Neubau Stadtquartiere“ untersucht. In Deutschland wurden bisher 15 Quartiere mit diesem Label (vor-) zertifiziert. Das Schweizer Quartier „AQA Aeschenbach“ in Aarau wurde ebenfalls mit dem deutschen Siegel vorzertifiziert, jedoch nicht durch die SGNI (dem Schweizer Kooperationspartner der DGNB), sondern auch durch die deutsche DGNB. Wie gestaltet sich die Anwendung des deutschen Zertifizierungssystems in der Schweiz? Wird eine Schweizer Anpassung benötigt? Worin traten Probleme bei der Zertifizierung auf bzw. worin wird Verbesserungspotenzial gesehen? Um die Übertragbarkeit auf die Schweiz zu prüfen, bzw. Optimierungspotenzial zu erkennen, werden Befragungen mit Experten durchgeführt. Diese Interview-Partner kommen aus verschiedenen Bereichen wie z.B. Auditoren von zertifizierten Quartieren, Investoren, Planer und Nachhaltigkeits-Experten oder Experten aus der Forschung. Wichtig ist hierbei den Fokus auf die Schweiz zu richten und Besonderheiten für ein Schweizer System herauszuarbeiten.

In **Schritt drei** wird aus den Erkenntnissen der Expertenbefragungen ein möglicher Weg eines Schweizer Zertifikats für Stadtquartiere aufgezeigt. Diese Synthese der Anwendung auf die Schweiz stellt das Ergebnis dieser Arbeit dar.

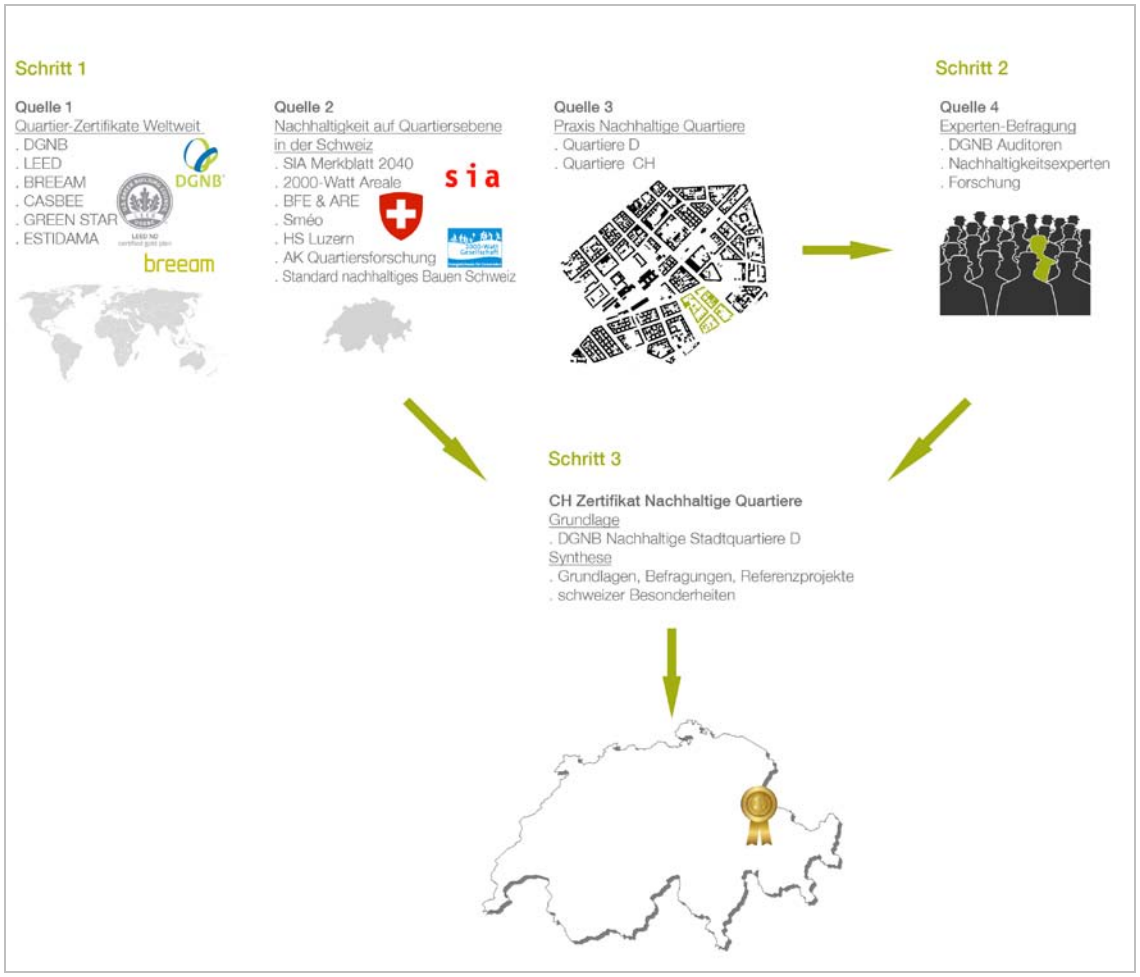


Abbildung 2: Vorgehensweise Masterthesis

2 Theoretische Grundlagen

2.1 Definition Quartier / Areal

Um genau zu verstehen worüber in den folgenden Kapiteln gesprochen wird, muss der Begriff des Quartiers definiert werden. Hierzu existieren zahlreiche Ansätze, jedoch keine eindeutigen und immer gleichen Aussagen.

Der Ursprung des Begriffs kommt aus den Zeiten des Alten Roms. Hier waren die Städte durch senkrecht verlaufende Strassen in vier Teile aufgeteilt, was zum Begriff „Viertel“ resp. „Quartier“ führte.[5]

Gemäss heutiger Bedeutung ist ein Quartier jedoch nicht nur ein räumlich / geografisch abgegrenzter Bereich, der aus wenigen Strassenzügen, Infrastruktur und Gebäuden besteht. Es grenzt sich zusätzlich durch die soziale und ethnische Struktur seiner Bewohner von anderen Stadtvierteln ab und wird damit durch seine Bewohner definiert.[6]

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in Deutschland unterscheidet zwischen harten und weichen Standortfaktoren.[7] Diese harten Faktoren (z.B. Siedlungs- und Erschliessungsstrukturen, ÖPNV, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, etc.) können klar gemessen werden. Weiche (unsichtbare) Standortfaktoren sind soziale, kulturelle und millieubestimmende Faktoren (z.B. Erreichbarkeit, Sicherheit, Aufenthaltsqualität, Image, etc.) und sind teilweise schwer messbar.

In seiner Untersuchung zu Stadtquartieren (BBSR-Analysen KOMPAKT 08/2012) kommt es zu folgender Schlussfolgerung: „Im Durchschnitt der angegebenen Menge haben die Wohnungsbestände eine Grössenordnung von 900 WE pro Stadtquartier. Das Verhältnis zwischen den Durchschnittswerten für Einwohner (1`500 EW) und Arbeitsplätzen (1`200 AP) deutet auf einen hohen Arbeitsplatzbesatz hin. Rechnerisch ergeben sich etwa 80 Arbeitsplätze je 100 Einwohnern in neuen Stadtquartieren. Neben diesen Faktoren signalisieren auch die Gebietsflächen, dass neue Stadtquartiere in der Regel städtebauliche Grossprojekte sind. Die durchschnittliche Wohnungsdichte mit 22 WE/ha und die durchschnittliche Einwohnerdichte mit etwa 35 EW/ha erscheinen eher gering. [...] In den neuen Stadtquartieren werden häufig Geschossflächenzahlen von deutlich über 1.0 vielfach sogar 2.0 erreicht. [...] Rund 2/3 der neuen Stadtquartiere um-

[5] Vgl. Glossa.weblaw.ch – Mietrecht: Was ist ein Quartier im mietrechtlichen Sinne?, Zugriff am 11.05.2013

[6] Vgl. Wikipedia: Stadtviertel, Zugriff am 11.05.2013

fassen Flächen bis zu 50 ha. [...] In manchen Fällen sind nicht nur Bauflächen, sondern auch grosse Gebietsanteile als Freiflächen gewidmet.“[8] Abbildung 3 zeigt die Aufteilung der Quartiere nach Grössenklassen.

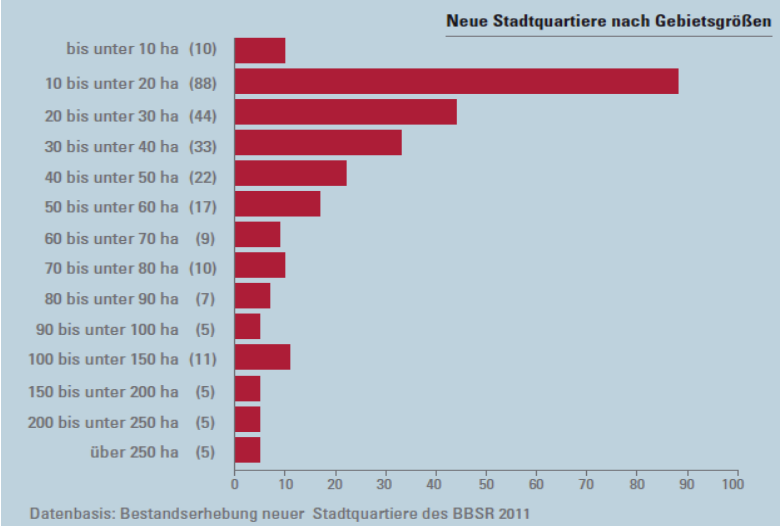


Abbildung 3: Neue Stadtquartiere nach Gebietsgrösse (D)[9]

In einer Schweizer Untersuchung der **Hochschule Luzern**, in der nachhaltige Quartiersentwicklung im Fokus flexibler Strukturen betrachtet werden, werden ebenso Quartiere anhand von Kennwerten gegliedert (Tabelle 1).

Stadt	Bevölkerung ca.	Anz. Quartiere	Bevölkerung / Quartier	davon klein / < 40 ha		davon mittel / 40-80 ha		davon gross / > 80 ha	
				Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Basel	170'000	19	8'947	2	11%	6	32%	11	58%
Bern	123'000	32	3'844	12	38%	6	19%	14	44%
Biel/Bienne	50'000	10	5'000	1	10%	0	0%	9	90%
Chur	33'000	8	4'125	0	0%	1	13%	7	88%
Fribourg	34'000	9	3'778	0	0%	3	33%	6	67%
Köniz	38'000	11	3'455	0	0%	0	0%	11	100%
Genf	190'000	16	11'875	0	0%	6	38%	10	63%
La Chaux-de-Fonds	37'000	14	2'643	3	21%	7	50%	4	29%
Lausanne	122'000	19	6'421	0	0%	7	37%	12	63%
Lugano	54'000	17	3'176	0	0%	6	35%	11	65%
Luzern	76'000	19	4'000	5	26%	6	32%	8	42%
Neuchâtel	33'000	12	2'750	1	8%	6	50%	5	42%
Schaffhausen	35'000	6	5'833	0	0%	0	0%	6	100%
St. Gallen	72'000	14	5'143	0	0%	1	7%	13	93%
Thun	42'000	16	2'625	3	19%	2	13%	11	69%
Winterthur	98'000	42	2'333	3	7%	8	19%	31	74%
Zürich	382'000	34	11'235	3	9%	5	15%	26	76%
Summe	1'589'000	298		33		70		195	
Durchschnitt/Stadt	93'471	18	5'332	2	9%	4	23%	12	68%

Quelle: Bundesamt für Statistik: Quartiergrenzen von Schweizer Städten. GEOSTAT-Datenbeschreibung. 2007.
Bemerkung: Die Flächendaten des BFS für Quartiergrössen umfassen offensichtlich nicht nur die Siedlungsfläche, sondern auch das Umland.

Tabelle 1: Tabelle der Quartiergrössenverteilung in Schweizer Städten[10]

[7] Willen, L.: Annährung ans Quartier (BBSR), pdf download, Zugriff am 08.05.2013
[8] Breuer, B., Schmell, R. 2012: BBSR-Analysen KOMPAKT, Seite 4
[9] Ebd., Seite 5
[10] Mayer et al., 2011, Seite 160

Laut dieser Tabelle umfassen Schweizer Quartiere eher grössere Flächen (68% > 80 ha) als deutsche Quartiere. Auch die Einwohnerdichte scheint in der Schweiz wesentlich höher zu sein. Vergleicht man die durchschnittliche Anzahl von Einwohnern pro Quartier mit der durchschnittlichen Quartiersgrösse von über 80 ha, so leben in der Schweiz ca. 62 EW/ha, was fast doppelt so viele sind, wie in einem deutschen Quartier. Hier muss man jedoch noch genauer zwischen dem Quartiersbegriff in Deutschland und der Schweiz unterscheiden. Was in Deutschland als Quartier angesehen wird, ist in der Schweiz oftmals ein Areal gerade wenn es sich um eine Neubebauung handelt. In der Schweiz wird unter dem Begriff Quartier meist eine Bestandsbebauung betrachtet, was in Deutschland nicht immer der Fall ist. Daher ist dieser Landes-Vergleich unter den „Quartieren" mit Vorsicht zu geniessen. Im Prinzip werden hier Neubauquartiere (D) mit Bestandsquartieren (CH) verglichen.

Laut **DGNB Definition** der Neubau Stadtquartiere gelten genau messbare Faktoren für Quartiere:[11]

- Mindestgrösse Bruttobauland (BBL): 2 Hektar
- Das Quartier setzt sich aus mehreren Gebäuden und mindestens zwei Baufeldern zusammen und verfügt über öffentliche / öffentlich zugängliche Räume und entsprechende Infrastruktur
- Der Wohnanteil (gemessen an der BGF_{DGNB}) beträgt mindestens zehn und maximal neunzig Prozent.

Wie schon anhand dieser kleinen Auflistung von Quartiersdefinitionen ersichtlich ist, existieren unzählige unterschiedliche Begriffserläuterungen bei denen es schwierig ist, sich auf eine gemeinsame Definition zu einigen.

Durch diesen Einblick in die verschiedenen Betrachtungsweisen und Themenbereiche soll ein grober Überblick darüber gegeben werden, was im Allgemeinen unter dem Begriff Quartier / Areal verstanden wird.

Zur Vereinfachung wird im weiteren Verlauf der Arbeit für Neubauquartiere nur noch der Begriff Quartier verwendet, auch wenn es für Schweizer Verhältnisse ein Areal darstellt. Sollte es sich um ein Bestandsquartier handeln, wird dieses extra erwähnt.

[11] Vgl. DGNB Handbuch 2012, Seite 62

2.2 Besonderheiten des Quartiers

Die grössten Besonderheiten im Quartier sind zum einen die lange Planungs- und Umsetzungsdauer, die unterschiedlichen Planungsphasen und zum anderen die komplexen Eigentümerverhältnisse. Meist dauert allein die Planung und Genehmigung eines Quartieres schon mehrere Jahre und stellt somit nicht immer einen klar überschaubaren Rahmen mit allen Beteiligten dar. Man kann grob ca. fünf grosse Phasen unterscheiden: 1. Zielsetzungen und städtebaulicher Entwurf, 2. Weiterentwicklung und Genehmigung, 3. Realisierung Erschliessung, 4. Realisierung Hochbau, Freiflächen & Verkehr und 5. Betrieb. Je nach System, ob nach DGNB oder EnergieSchweiz, wird in eigene Phasen unterteilt.

Des Weiteren stellt die Eigentümerstruktur im Quartier noch eine Besonderheit gegenüber einzelnen Gebäuden dar. Ein Quartier wird oft nach Fertigstellung der Erschliessungsflächen oder aber spätestens nach Erstellung der Hochbauten an einzelne Investoren verkauft und aufgeteilt. Im Gegensatz dazu existiert auf Gebäudeebene oft nur ein Eigentümer pro Gebäude, oder die Anzahl der Miteigentümer je Gebäude ist noch gut überschaubar. Die Besitzverhältnisse im Quartier (Gebäudeeigentümer oder gar StWE) werden mit der Zeit immer komplexer.

Auf Gebäudeebene sind die Immobilienbesitzer meist sowohl private als auch professionelle Investoren, während auf Quartiersebene die Investoren meist professionell agieren. Professionelle Investoren haben ein höheres Interesse an einem Zertifikat als Private. Daher wird die Nachfrage nach einem Quartierszertifikat hier tendenziell höher sein als auf Gebäudeebene.

2.3 Definition Brachfläche

Im Zusammenhang mit der Abbildung 1 in Kapitel 1.2 wird hier die Definition von Wüest & Partner aufgeführt: „Als Brache gilt ein Areal, das zu mindestens 50% nicht mehr durch die ursprüngliche Nutzung belegt wird, aber noch nicht endumgenutzt ist. Auf dem Areal wurde produziert, rangiert, repariert oder Material gelagert und nun sind sie für die Umnutzung frei oder werden es demnächst.“[12]

In dieser Schweizer Definition ist darauf zu achten, dass das Areal als potenzielle Neubaufläche angesehen wird und daher unter den Begriff Areal (Neubauquartier) fällt.

[12] http://www.wuestundpartner.com/produkte/brachenbank/, Zugriff am 30.05.2013

2.4 Definition Nachhaltigkeit - Allgemein

Nachhaltigkeit wurde in den vergangenen Jahren immer wieder neu definiert. Ursprünglich wurde der Begriff erstmals im 18. Jh. von Hannß Carl von Carlowitz im Zusammenhang mit der Forstwirtschaft erwähnt. In der vorindustriellen Zeit war Holz eine der lebenswichtigsten Ressourcen. Um einer drohenden Verknappung und übermässigen Abholzung des Waldbestandes entgegenzuwirken, forderte er eine „nachhaltige Nutzung in der Hinsicht, dass nur so viel Holz zu schlagen sei, wie dieses nachwächst“.[13]

Für den Begriff „Nachhaltigkeit“ existiert keine allgemeingültige Definition; es gibt jedoch einen Konsens darüber, welche Aspekte den Begriff prägen. Im Zukunftsbericht des Brundtland-Reports von 1987 wird erstmals von einem Leitbild einer „nachhaltigen Entwicklung“ gesprochen. Die Kommission beschreibt eine Entwicklung „die den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeit künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen und ihren Lebensstil zu wählen.“[14] Dieser Bericht war der ausschlaggebende Grund für die Umweltkonferenz der Vereinten Nationen in Rio de Janeiro 1992.

Die entwickelte „Agenda 21“, die 178 Staaten – unter anderem Deutschland und die Schweiz – ratifizierten, sah vor, dieses Leitbild in allen nationalen Politikbereichen, unter Einbezug der Gesellschaft und Wirtschaft, umzusetzen.

In den fünf Leitlinien der Schweizer Nachhaltigkeitsstrategie 2012-2015 wird u.a. von einer „ausgewogenen Berücksichtigung der drei Zieldimensionen“ gesprochen, was „bedeutet, dass keiner der drei Bereiche „ökologische Verantwortung“, „wirtschaftliche Leistungsfähigkeit“ und „gesellschaftliche Solidarität“ stärker beansprucht wird als ein anderer.“[15] Heute geht man auf Grund der Entwicklungen des Nachhaltigkeitsbegriffs meist von dem Drei Säulen Modell aus (siehe Abbildung 4).

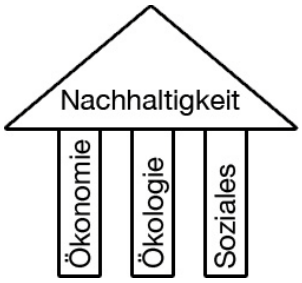


Abbildung 4: Drei Säulen Modell

[13] http://umwelt.hs-pforzheim.de/sonstiges/historisches/carlowitz-titel-inhalt/?sword_list%5B0%5D= hannß, Zugriff am11.05.2013

[14] Vgl. http://www.nachhaltigkeit.info/artikel/brundtland_report_563.htm, Zugriff am 11.05.2013

[15] Lexikon der Nachhaltigkeit: www.nachhaltigkeit.info/artikel/schweiz_nachhaltigkeitsstrategie_ 2012 _2015_1384.htm, Zugriff am11.05.2013

3 Zertifikate auf Quartiersebene - International

Weltweit existieren zurzeit sechs Zertifizierungssysteme auf Quartiersebene (Abbildung 5). Das System CASBEE aus Japan stellt mit seinem Start im Jahre 2006/2007 den Beginn der Entwicklung dar. Aus diesem wurde 2009 nach einer langen Pilotphase von LEED das System „LEED Neighborhood Development“ entwickelt und international verbreitet. Im gleichen Jahr wurde in Grossbritannien mit BREEAM-Communities ein Zertifizierungssystem auf Quartiersebene herausgebracht.[16] Die Vereinigten Arabische Emirate möchten ihre Vision für 2030 mit dem Zertifikat „estidama“ sichern.

Abbildung 5: Übersicht weltweite Zertifizierungssysteme für Stadtquartiere[17]

Die DGNB aus Deutschland begann 2011 mit der Pilotphase ihres Zertifizierungssystems für nachhaltige Stadtquartiere. Mit der Durchführung der Zertifizierung nicht nur in Deutschland, sondern auch bei ersten Projekten in Luxemburg und in der Schweiz (AQA Aeschenbach, Aarau), wird zuzeit intensiv über die Anpassung des Systems auf andere Ländern diskutiert.

Das deutsche Bewertungssystem DGNB NSQ bezieht sich mit seinem Systemaufbau nicht nur auf die drei Säulen der Nachhaltigkeit (Ökologie, Ökonomie, Soziokultur), sondern ergänzt diese zusätzlich mit den Themen Technik und Prozess und stellt somit mehr als nur ein grünes Label dar.[18]

Das Label „Green Star“ aus Australien entwickelte 2012 mit dem Zertifikat für „Communities“ ein Label für Quartiere. Als erstes registriertes Quartier wurde das „Loop“ in der Hauptstadt Canberra zertifiziert.

[16] Vgl. Drees & Sommer: Marktstudie, 2012, Seite 1
[17] Ebd., Seite 1
[18] Vgl. Ebd., Seite 2

Abbildung 6 zeigt, welche Zertifikate in wie vielen Ländern bisher angewendet wurden, und wie viele Projekte in welchem Jahr mit welchem System bearbeitet wurden.

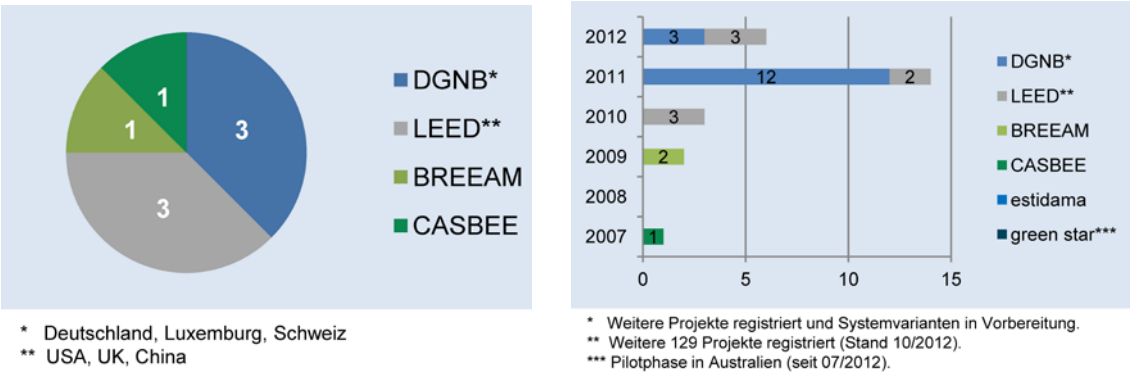


Abbildung 6: Anzahl Projektländer je System & zertifizierte Projekte nach Jahr[19]

In den folgenden drei Untertiteln wird daher näher auf die drei relevantesten Quartierszertifikate eingegangen. Dieses sind LEED-ND (USA), BREEAM Communities (UK) und DGNB Neubau Stadtquartiere (D).

Um hier schon den Bezug zur Schweiz herzustellen, wird zusätzlich am Schluss der einzelnen System-Vorstellungen ein Vergleich zwischen dem Zertifizierungssystem und den SIA-Empfehlungen 112/1 „Nachhaltiges Bauen - Hochbau“ aufgezeigt, welcher in einer Studie von Intep (Integrale Planung GmbH) im Auftrag der Fachstelle 2000-Watt-Gesellschaft im Dezember 2011 erarbeitet wurde. Dabei wird auch die Frage berücksichtigt, ob die SIA-Empfehlungen 112/1 zu gebäudespezifisch sind und was bei einem Quartier ggf. anders berücksichtigt werden muss. Der Vergleich zeigt jedoch „nur“ die drei Nachhaltigkeitsbereiche Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft auf – weitere besondere Kategorien wurden hier weniger betrachtet. Das Resultat der Studie von Intep stellt somit einen ersten Vergleich der Zertifikate mit Schweizer Vorgaben dar und soll einen Hinweis in Richtung 2000-Watt-Gesellschaft geben.

3.1 LEED – Neighborhood Development (ND)

LEED richtet sich hauptsächlich an Neuplanungen und eine maximale Bezugsgrösse von 130 ha. Die Zertifizierung gliedert sich in fünf Themenbereiche (Abbildung 7), wobei in den drei Hauptbereichen einige Voraussetzungen zwingend erfüllt werden müssen (Tabelle 2).

[19] Ebd., Seite 1-2

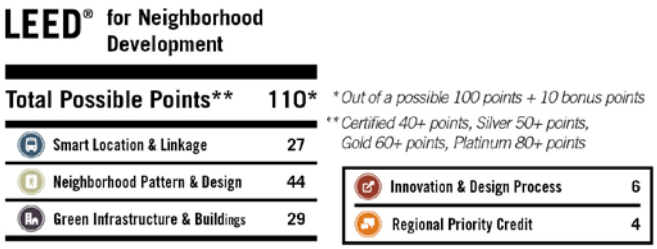


Abbildung 7: LEED-ND Bewertungs-Kategorien[20]

Themengebiet	Punkte	Gewichtung
Nachhaltige Standortwahl - Kluge Lage - Aue Vermeidung - Landwirtschaftliche Flächenerhaltung - Feuchtegebiet- und Gewässererhaltung - Gefährdete Arten und Lebesgemeinschaften	27	24 %
Quartiersstruktur und Gestaltung - begehbare Strassen - kompakte Entwicklung - angebundene und offene Gemeinschaft	44	40 %
„Grüne“ Technologie - zertifizierte „grüne“ Gebäude - Min. an Energieeffizienz der Gebäude - Min. an Wassereffizienz der Gebäude - Vermeidung von Umweltverschmutzungen während der Bautätigkeit	29	26 %
Innovationsprozesse	6	6 %
Regionale Besonderheiten	4	4 %

Tabelle 2: LEED-ND Themen, Voraussetzungen, Punkte & Gewichtung

Die Zertifizierung erfolgt in drei Stufen: Stufe 1: „Optional Prereview“ – Prüfung der Planung, Stufe 2: „Approved Plan“ – nach Projektgenehmigung, und Stufe 3: „Certification on a compleated Neighborhood Developement“ – nach (annähernder) Fertigstellung.[21]

[20] LEED-ND Public Presentation, Seite 20
[21] Vgl. Intep, Zertifizierungssysteme für 2000-Watt Quartiere und Areale, 2011, Seite12-13

LEED-ND verfolgt mit seinem Zertifikat die zehn Prinzipien des „smart growth“, welche sich in etwa wie folgt beschreiben lassen:[22]

1. Eine grosse Spanne an Wohnformen und –auswahl schaffen
2. Kurze Wege im Quartier
3. Kooperation von Gemeinschaft und Teilhabern fördern
4. Attraktive Gemeinschaft mit Identifikationspotenzial
5. Entscheidungen vorhersehbar, gerecht und kosteneffektiv gestalten
6. Nutzungsmischung
7. Schutz von öffentlichem Raum, landwirtschaftlich genutzten Flächen, Naturlandschaften und gefährdeten Biotopen
8. Angebot an vielfältigen Transportmitteln
9. Die Entwicklung an bestehenden Gemeinschaften orientieren und stärken
10. Vorteile des verdichteten Städtebaus nutzen

Im Vergleich mit den SIA-Empfehlungen 112/1 lässt sich feststellen, dass die wirtschaftlichen Aspekte zu gering abgedeckt und dass Umweltkriterien wie z.B. Energie nur ungenügend betrachtet werden. LEED-ND legt seinen Schwerpunkt auf eine nachhaltige Standortwahl und soziale Themen wie Durchmischung und Quartierstruktur.[23] Im Anhang kann der genaue, tabellarische Vergleich (aus der Studie von Intep) zwischen den Kriterien der SIA Empfehlung 112/1 mit den Kriterien von LEED-ND nachgeschlagen werden.

3.2 BREEAM Communities

Das Zertifikat von BREEAM ist für neu zu entwickelnde Wohn- und Mischquartiere und eignet sich (ebenso wie LEED-ND) weniger für den Bestand. Interessant ist hier, dass, abhängig von der Quartiersgrösse, die Anforderungen variieren. Abhängig von den Nutzungseinheiten wird in drei Grössen von Quartieren unterschieden: „small“ mit <10 NE, „medium“ mit 11-500 NE, und „large“ mit >500 NE.[24]
Die Zertifizierung erfolgt in acht Kategorien (Tabelle 3), wobei die Hälfte dieser Kategorien mit 75% den grössten Einfluss bei der Gewichtung hat. Auch hier existieren Mindestanforderungen, die zwingend erfüllt werden müssen.

[22] Vgl. Ebd., Seite11
[23] Vgl. Ebd., Seite 15
[24] Vgl. Intep, Zertifizierungssysteme für 2000-Watt Quartiere und Areale, 2011, Seite 16

Themengebiet	Punkte	Gewichtung
Klima und Energie - Beurteilung Hochwasserrisiko - Oberflächenwasser-Abfluss - Energieeffizienz - Vor Ort erneuerbare Energien	24	17.79%
Gemeinschaft - Individuelle Gestaltung - Beratung	10.5	7.78 %
Platzgestaltung / Landnutzung („place shaping“) - Design und Zugänglichkeit - Lokale Demografie - Erschwinglicher Wohnraum	24.3	18.01 %
Ökologie und Biodiversität - ökologisches Gutachten	7.2	5.34 %
Transport - Parkplätze vor Ort - Folgenabschätzung	30	22.24 %
Ressourcen - geringe Einwirkungen	21.6	16.01 %
Handel	7.8	5,78 %
Gebäude - innerhalb - ausserhalb	4.5	3.34 %

Tabelle 3: BREEAM Themen, Voraussetzungen, Punkte & Gewichtung

Die Gewichtung der Kategorien zeigt, dass BREEAM den Schwerpunkt auf Klima & Energie, Mobilität, Ressourcen und Standort legt.

Zertifiziert wird in fünf Schritten parallel zum Planungs- und Baufortschritt. In der Vorbereitungsphase (noch vor dem Bauantrag) gibt es die Möglichkeit, das Projekt durch ein Vorbereitungstreffen mit der „Regional Sustainability Checklist“, welche jedoch kein Zertifikat darstellt, prüfen zu lassen. In der weiteren Planungs- und Bauphase können nun vier Arten von Zertifikaten eingeholt werden. Vor dem Bauantrag kann in einer sehr frühen Phase optional ein „Interim Certificate“ (Vorzertifikat) erlangt werden. Kurz vor dem Genehmigungsverfahren wird das obligatorische und verbindliche „Final Certificate“ (Zertifikat) erteilt. Darauf folgen dem Projektverlauf entsprechend das „Post-construction Review“ (Zertifikat vor Baubeginn) und die „Post-occupancy Evaluation“ (Zertifikat vor Bezug).[25]

[25] Vgl. Intep, Zertifizierungssysteme für 2000-Watt Quartiere und Areale, 2011, Seite 19

Der Vergleich mit der SIA-Empfehlung 112/1 zeigt, dass BREEAM im sozialen Bereich, bei der Betriebsenergie, sowie bei der wirtschaftlichen Betrachtung Defizite aufweist.[26] Auch hier kann im Anhang der genaue, tabellarische Vergleich (aus der Studie von Intep) zwischen den Kriterien der SIA Empfehlung 112/1 mit den Kriterien von BREEAM nachgeschlagen werden.

3.3 DGNB Neubau Stadtquartiere

Das Zertifikat auf Stadtquartier-Ebene der DGNB weist einen erweiterten Kriterienkatalog auf. Die üblichen drei Nachhaltigkeitsbereiche Ökologie, Ökonomie und Soziokultur werden hier ergänzt durch die Kriteriengruppen Technische Qualität und Prozessqualität (Tabelle 4). Bei diesem System wird vorgeschrieben, welche Anforderungen das Quartier erfüllen muss bzw. wie das Quartier definiert wird. Die Mindestgrösse beträgt 2 ha und setzt sich aus mehreren Gebäuden und mindestens zwei Baufeldern zusammen. Es verfügt über öffentlich zugängliche Räume und entsprechende Infrastruktur und definiert sich durch eine Mischnutzung.

Themengebiet	Gewichtung
Ökologische Qualität	22,5 %
Ökonomische Qualität	22,5 %
Soziokulturelle und funktionale Qualität	22,5 %
Technische Qualität	22,5 %
Prozessqualität	10 %

Tabelle 4: DGNB Themen & Gewichtung

Auf Grund der langen Zeitspanne einer Quartiersentwicklung wird das Zertifikat in drei Phasen vergeben: „Vorzertifikat“, „Zertifikat Erschliessung“ (75% der Erschliessung muss fertiggestellt sein), und „Zertifikat Quartier“ (75% des Quartiers muss vollendet sein). Das erste Zertifikat besitzt eine Gültigkeit von drei, das Erschliessungszertifikat von fünf Jahren. Das endgültige Quartierszertifikat wird bei fast fertiggestelltem Quartier vergeben und ist unbegrenzt gültig. Jede der fünf Hauptgruppen muss mit einem Mindesterfüllungsgrad bestehen, welcher ebenfalls zur Endbewertung beiträgt

[26] Vgl. Ebd., Seite 22

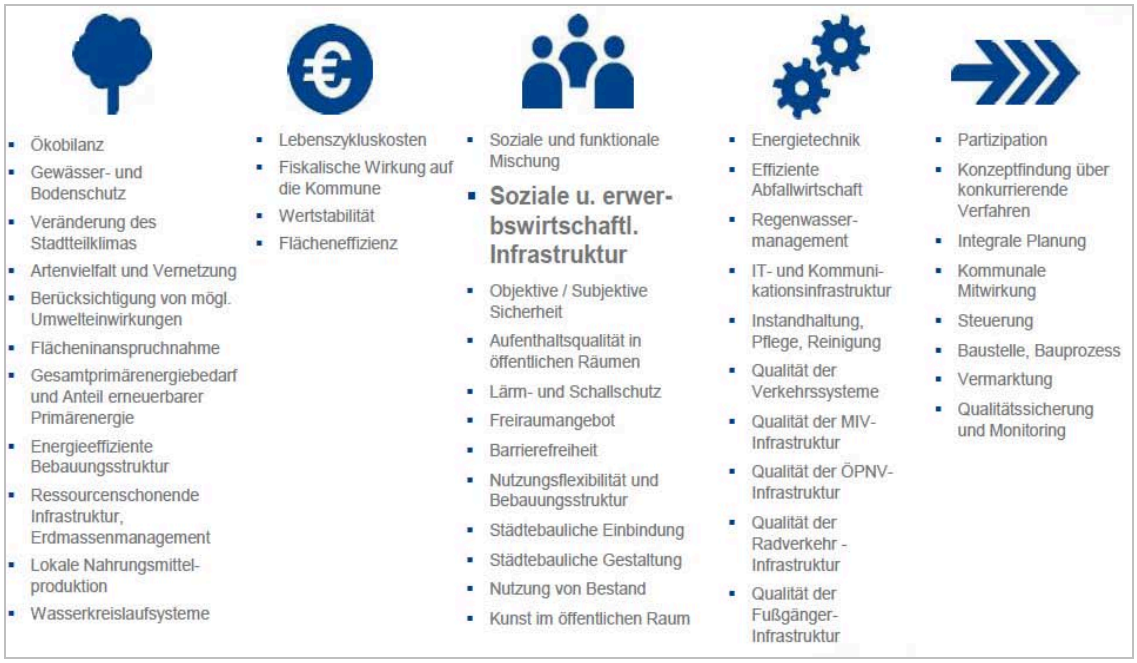


Abbildung 8: DGNB Kriterien Neubau Stadtquartiere[27]

Die DGNB deckt durch ihre breite Palette an Kriterien (Abbildung 8) mehr Qualitäten ab, als die SIA-Empfehlung 112/1 vorsieht. Diese wurden jedoch als „durchaus brauchbar für die Entwicklung eines neuen Labels“[28] von Intep befunden. Als ein besonders positiver Aspekt wurde hier auch die ausführliche Betrachtung der Lebenszykluskosten durch das DGNB Label gewertet. Im Vergleich mit den SIA-Empfehlungen zeigen sich noch Defizite bei den Themen „Betriebsenergie“ und „Schadstoffe“. Die ebenfalls vernachlässigten Indikatoren des Themas „Wohlbefinden“ können auf Grund des Ursprungs im Gebäudebereich als nicht ganz so gravierend betrachtet werden.[29]

Im Anhang kann der genaue, tabellarische Vergleich (aus der Studie von Intep) zwischen den Kriterien der SIA Empfehlung 112/1 mit den Kriterien von DGNB nachgeschlagen werden.

[27] Impuls (Hrsg.): Präsentation Stadtquartiere, 2013, Seite 20
[28] Intep, Zertifizierungssysteme für 2000-Watt Quartiere und Areale, 2011, Seite 30
[29] Vgl. Intep, Zertifizierungssysteme für 2000-Watt Quartiere und Areale, 2011, Seite 30

3.4 Zusammenfassung Quartierszertifikate

Die Entwicklungen auf dem Gebiet der nachhaltigen Quartierszertifikate sind noch sehr jung und bestehen erst seit wenigen Jahren. Die drei bedeutendsten Zertifizierungssysteme auf Quartiersebene (LEED, BREEAM & DGNB) starteten 2009 bzw. 2011 mit ihren Pilotphasen.

Alle drei Systeme haben gemeinsam, dass sie sich auf Neubauquartiere beziehen und nicht auf Ebene von Bestandsquartieren anwendbar sind. Jedes der Zertifikate passt sich dem langen Entstehungsprozess eines Quartieres an und zertifiziert in mehreren Phasen. Die Struktur der beiden Systeme von LEED und BREEAM ist nach Themenbereichen gegliedert. Lediglich das der DGNB baut auf dem Drei-Säulenmodell der Nachhaltigkeit auf und erweitert dieses um zwei Bereiche. Die Gewichtung beim DGNB Zertifikat kann als relativ ausgewogen bezeichnet werden. Dahingegen setzt LEED seinen Schwerpunkt auf den Standort, die Durchmischung und die Quartierstruktur. BREEAM legt auch grossen Wert auf den Standort, jedoch liegt der Schwerpunkt hier auf den Themen Klima, Energie und Mobilität.

Im Hinblick auf eine Weiterentwicklung des Themas Zertifizierungen nachhaltiger Quartiere in der Schweiz, stellt das DGNB System „Neubau Stadtquartiere“ eine gute Grundlage dar. Im Vergleich mit der Schweizer SIA Empfehlung 112/1 deckt das DGNB Zertifikat einen Grossteil der hierin behandelten Themen ab. Natürlich handelt es sich bei der SIA Empfehlung um einen gebäudespezifischen Leitfaden und auch nicht um ein Zertifikat. Jedoch kann ein erster Eindruck davon erlangt werden, ob sich das System für die Schweiz eignen würde und inwiefern mit grossen oder kleinen Anpassungen zu rechnen ist. Auch der Aufbau des DGNB Zertifikates, das auf dem Drei-Säulen-Modell aufbaut und diese gleichwertig gewichtet, entspricht der Schweizer Nachhaltigkeitsstrategie 2012-2015 (vgl. Kapitel 2.4).

4 Nachhaltigkeit auf Quartiersebene - Schweiz

In Kapitel 4 werden ergänzende Schweizer Quellen und Leitfäden für Quartiere erläutert. Die im vorherigen Kapitel erwähnte Schweizer SIA-Empfehlung 112/1 bezieht sich auf Gebäude und nicht auf Quartiere, weswegen sie hier nicht weiter vertieft wird.

4.1 SIA Effizienzpfad Energie, Merkblatt 2040

Das SIA Merkblatt 2040 setzt zwar auch wie die SIA-Empfehlung 112/1 auf Gebäudeebene an, ist jedoch ein wichtiges Dokument im Hinblick auf die folgende Entwicklung der Leitfäden für Quartiere. Das Merkblatt gibt Hinweise, Berechnungsmethoden, Zielwerte und zeigt Einflussfaktoren für das Erreichen des Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft auf Gebäudeebene auf. Es „bildet die Basis für die Umsetzung eines Etappenziels für das Jahr 2050“[30] (siehe Tabelle 5). Für die geplante 2000-Watt-Gesellschaft sind vor allem die Reduzierung der Treibhausgasemissionen und der nicht erneuerbaren Primärenergien von hoher Bedeutung.

Jahr		2005	2050	2150
Mittlere jährliche Leistung der Primärenergie gesamt (erneuerbar und nicht erneuerbar)	W pro Person	6'300	3'500	2'000
Mittlere jährliche Leistung der Primärenergie nicht erneuerbar	W pro Person	5'800	2'000	500
Treibhausgasemissionen	t pro Person	8,6	2,0	1,0

Tabelle 5: Etappenziele / Ziele der 2000-Watt Gesellschaft[31]

4.2 2000-Watt-Areale Zertifikat

Im Auftrag vom Bundesamt für Energie (BFE) wurde im August 2012 von der Stadt Zürich ein Leitfaden für die „Arealentwicklung für die 2000-Watt-Gesellschaft“ herausgegeben. Dieser Leitfaden wurde aus dem zuvor aufgezeigten SIA-Effizienzpfad Energie, Merkblatt 2040 erarbeitet bzw. weiterentwickelt. „Mit dem Einbezug der Areale wird aus Sicht der Schweizerischen Energiepolitik ein äusserst interessantes Potenzial erschlossen, liegen doch Schweiz weit rund 17 Mio. m^2 Arealflächen brach“.[32]

Das System unterscheidet Zielwerte in drei grosse Bereiche: Erstellung, Betrieb und Mobilität, wobei tiefe Projektwerte aus einem Bereich durch hohen Projektwerten eines

[30] SIA Effizienzpfad Energie Merkblatt 2040, 2011, Seite 4

[31] Ebd., Seite 7

[32] BFE: Arealentwicklung für die 2000-Watt-Gesellschaft, 2012, Seite3

anderen Bereiches kompensiert werden können. Die Richtwerte (siehe Anhang), die in Neu- und Umbau gegliedert sind, wurden hierfür aus dem Merkblatt 2040 übernommen, und mit weiteren Nutzungen ergänzt (Hotel, Restaurant, Verkauf-Fachgeschäft, Verkauf-Lebensmittel, Verkauf-Einkaufszentrum). Für die Projektwerte des Areals werden die Primärenergie und die Treibhausgasemissionen (für jeden der drei Bereiche) ermittelt.

„Areale im Sinne dieses Leitfadens bestehen aus einer oder mehreren Nutzungen. Die Mehrzahl der Gebäude müssen Neubauten sein. Der Anteil Umbauten darf 20% der Geschossfläche nicht übersteigen. [...] Nicht in die Bewertung einbezogen wird die Aussenraumgestaltung.“[33]

Für ein Zertifikat muss das Areal weitere Anforderungen erfüllen, wie z.B. eine GF von mindestens 10`000 m^2 und eine handlungsbevollmächtigte Areal-Trägerschaft aufweisen. Das Zertifizierungssystem ist abgeleitet vom Energiestadt-Label in Kombination mit dem SIA Effizienzpfad Energie. Abbildung 9 zeigt die Anpassung von Ablauf und Inhalte an Areale (Managementsystem, Begleitung, jährlicher Statusbericht, Review, Zertifizierung schon in der PE, periodische Re-Zertifizierung).[34]

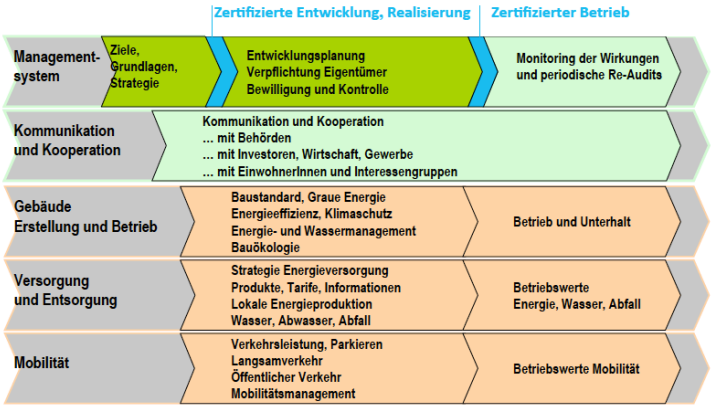


Abbildung 9: 2000-Watt-Areal Prozesse[35]

Das Zertifikat wird in zwei Stufen vergeben: das Zertifikat für die „Entwicklung“ und das Zertifikat für den „Betrieb“ (Abbildung 10).

[33] BFE: Arealentwicklung für die 2000-Watt-Gesellschaft, 2012, Seite 5
[34] Vgl. Vogel, U., 2012, Seite 2
[35] Vogel, U., 2012, Seite 4

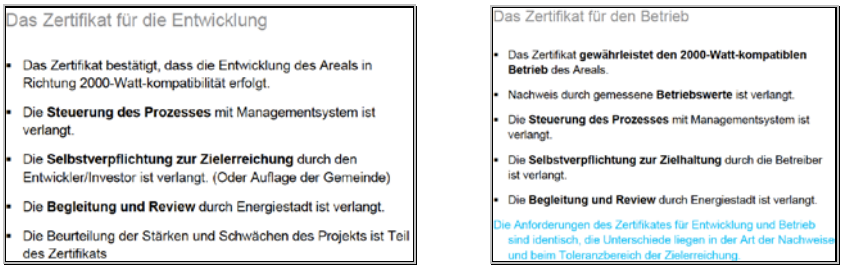


Abbildung 10: Voraussetzungen für die Zertifikate Entwicklung / Betrieb[36]

Bei der Zertifizierung der beiden Phasen wird jeweils in quantitativ und qualitativ unterschieden und diese werden im Ergebnis ebenfalls grafisch getrennt aufgezeigt (Beispiel in Abbildung 11).

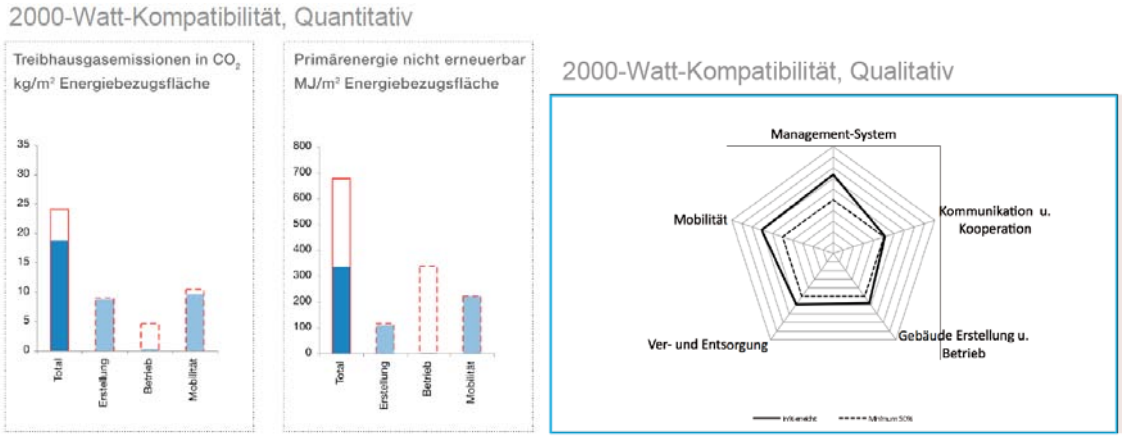


Abbildung 11: Grafische Darstellung Quantitativ / Qualitativ[37]

Ein sehr gutes Fall-Beispiel, und mit dem ersten Energiestadt-Zertifikat „2000-Watt-Areal“ ausgezeichnet[38], ist das „Greencity“ in Zürich. Das Quartier wird im weiteren Kapitel 5.2. unter den Schweizer Praxisbeispielen näher betrachtet.

4.3 BFE & ARE

Das Bundesamt für Energie (BFE) und das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) beschäftigen sich seit Jahren mit dem Thema der nachhaltigen Quartiere und unterstützen die Gestaltung solcher Quartiere.

In der Zeit von 2004 - 2007 wurden im Auftrag vom BFE, ARE und BWO vier Pilotprojekte im Bereich nachhaltige Quartiersentwicklung untersucht und begleitet. Ziel dieser Untersuchung war es, einen Leitfaden für nachhaltige Quartiere zu entwickeln.[39]

[36] Vogel, U., 2012, Seite 5-6
[37] Ebd., Seite 9 und 11
[38] Vgl. http://www.greencity.ch/940/greencity-erhalt-schweizweit-das-erste-energiestadt-zertifikat-2000-watt-areal/, Zugriff am 04.06.2013

„Die nachhaltige Quartiersentwicklung will im Sinne der vom ARE initiierten Agglomerationspolitik des Bundes (2001) in diesen Stadtquartieren, also wo heute 70% der Bevölkerung lebt, einen Beitrag für einen lebenswerten Wirtschafts- und Kulturraum leisten.“[40]

Die Untersuchung der Quartiere erfolgte in den drei bekannten Nachhaltigkeits-Bereichen Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft und in fünf wichtigen Themenkreisen (Tabelle 6).

Drei Bereiche	5 Themen	ThemenkoordinatorIn
Ökologie	Mobilität	Dominique von der Mühll/EPF-L
	Gebäude	Pierre Voyame FHBB/IfE
Ökonomie	Ökonomie	Jürg Inderbitzin, HSW Luzern
Gesellschaft	Gesellschaft	Michal Arend, econcept
	Raumplanung	Fritz Bosshart, ARE

Tabelle 6: Nachhaltigkeits-Bereiche und Themen[41]

Untersucht wurden zusätzlich standortabhängige und standortunabhängige Faktoren, sowie die Widersprüche und Konflikte zwischen den drei Nachhaltigkeitsbereichen.[42]

Da viele Entwicklungen zu Spannungen in den Quartieren führen, wurden in einer zweiten Phase die Spannungsfelder thematisiert und ihre Chancen und Risiken aufgezeigt.

Nach Abschluss der Untersuchung der vier Pilotprojekte wurde im Mai 2011 eine Broschüre „Nachhaltige Quartiere – Herausforderungen und Chancen für die urbane Entwicklung“ vom BFE und ARE herausgegeben. Diese Weiterentwicklung führte in Zusammenarbeit mit dem Kanton Waadt, der Stadt Lausanne und dem Schéma directeur l’Ouest lausannois (SDOL) zum Werkzeug „Nachhaltige Quartiere by Sméo“. Dieses soll Gemeinden und anderen interessierten Kreisen als Entscheidungshilfe bei der Entwicklung von nachhaltigen Quartieren dienen.[43]

Da die bisher vorhandenen Beurteilungsinstrumente „die Umweltanforderungen stärker gewichten als soziokulturelle und wirtschaftliche Aspekte“ und sich zusätzlich meist auf

[39] Vgl. Novatlantis: Nachhaltige Quartierentwicklung - Vier Pilotprojekte, 2004, Seite 4
[40] Ebd., Seite 6
[41] Ebd., Seite 7
[42] Vgl. Ebd., Seite 7
[43] Vgl. http://www.nachhaltige-quartiere.ch/de/, Zugriff am 27.05.2013

einzelne Gebäude beziehen, wurde daraufhin der „Leitfaden Sméo, der ursprünglich für Gebäude entwickelt wurde, an Quartierprojekte angepasst.“[44]

Zur Beurteilung der Nachhaltigkeit wird hier eine zeitliche Unterteilung in drei Phasen vorgeschlagen: eine „Prospektive Beurteilung“ zu Projektbeginn zwecks Zielsetzungen, eine „Begleitende Beurteilung“ in der Umsetzungsphase (schrittweise Optimierungen), und zuletzt eine „Abschliessende Beurteilung“ nach Projektende.

Zuerst wurde eine Testphase in sechs Pilotgebieten durchgeführt, bevor im November 2011 dann im Anschluss an die Untersuchungsergebnisse und Anpassung von Sméo auf Quartiersebene 18 Gemeinden bei der Umsetzung ihrer Projekte unterstützt wurden.

4.4 SMÉO

„Für Gemeinden, Städte, Regionen und Quartiere, die ihren Beitrag zur Energiestrategie 2050 leisten wollen, hält EnergieSchweiz für Gemeinden unter dem Dach des Energiestadt-Programms“[45] einige Projekte und Instrumente bereit wozu u.a. auch das Tool „Nachhaltige Quartiere by Sméo“ zählt. Es ist kein Zertifikat, sondern stellt ein Beurteilungswerkzeug dar, welches als Entscheidungshilfe bezüglich nachhaltiger Quartiere dienen soll und kostenfrei im Internet verwendet werden kann.

Das Tool „beruht auf der Empfehlung SIA 112/1 und baut sich um das zentrale Element des Lebenszyklus auf. [...] Die Software funktioniert wie eine Plattform von transversalen[46] Verbindungen. Sie stützt sich auf die geltenden Normen und Gesetzgebungen und definiert klare Ziele. Um die Auswertung zu erleichtern, vernetzt sie zudem anerkannte Referenzdokumente und Arbeitswerkzeuge, wodurch Kennzahlen und spezifische Indikatoren ermittelt werden können. Damit sich die Überlegungen auf die für den Erfolg ausschlaggebenden Elemente konzentrieren, passt sich das Bezugssystem, das die Nachhaltigkeit definiert, automatisch an die Art der geplanten Arbeiten (Bau / Sanierung / Umbau), die Zweckbestimmung des geplanten Gebäudes (Wohnen, Verwaltung, Schule, usw.) und insbesondere die Entwicklungsphase des Projekts an.“[47]

[44] Rey, E., 2011, Seite 30
[45] EnergieSchweiz, Nachhaltig unterwegs mit Energiestadt, 2012, Seite 5
[46] transversal = quer / diagonal
[47] http://www.nachhaltigequartierebysmeo.ch/ files/global/Mode_demploi_Smeo_DE.pdf, Seite 4

„Sméo ist strukturiert in Lebenszyklusphasen, Themenfelder, Kriterien und Unterkriterien. Es wird in fünf Lebenszyklusphasen unterschieden:“[48]

1. Entstehung
2. Materialisierung
3. Nutzungsphase
4. Unterhalt (nur auf Gebäudeebene)
5. Abriss / Rückbau

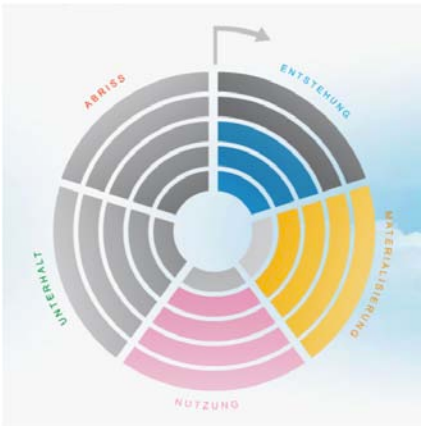


Abbildung 12: Grafische Darstellung des Lebenszyklus in Sméo (Sméo 2011)[49]

„Innerhalb der fünf ‚Kuchenstücke’ der Lebenszyklusphasen (Abbildung 12) werden die Phasen der Quartiersentwicklung als Segmente dargestellt (Abbildung 13). Die Benutzung und Auswertung mit Hilfe von Sméo kann in jeder der fünf verschiedenen Phasen der Quartiersentwicklung gestartet werden.“[50]

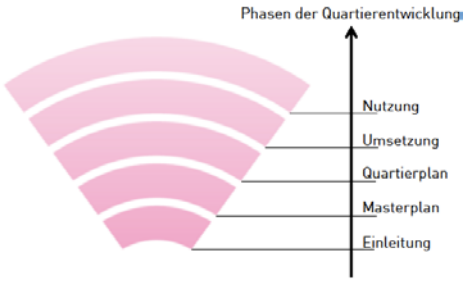


Abbildung 13: Die Phasen der Quartiersentwicklung nach Sméo[51]

[48] Intep, Zertifizierungssysteme für 2000-Watt Quartiere und Areale, 2011, Seite 31
[49] Ebd., Seite 32
[50] Ebd., Seite 39
[51] Ebd., Seite 39

Abbildung 14 gibt einen Überblick über die wichtigsten Kriterien (ohne Untergruppen) des Tools (Details im Anhang).

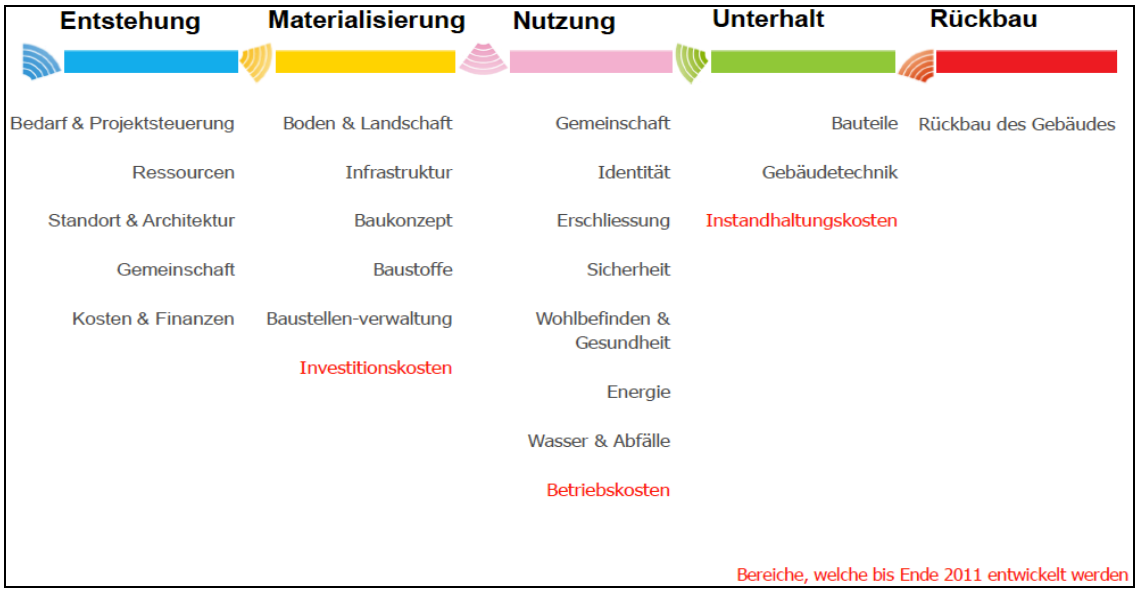


Abbildung 14: Übergeordnete Gruppen der einzelnen Phasen[52]

Die Ergebnisse werden in zwei Teile unterschieden. Im ersten Teil gibt es eine „Zusammenfassung aufgeteilt nach Lebenszyklusphasen und Phasen der Quartiersentwicklung. [...] Im zweiten Teil werden die Umweltbelastungen aufgezeigt, aufgeteilt in Boden und Landschaft, Baustoffe und Lebenszyklus und Betriebsenergien mit Angaben über die Graue Energie (NRE), Treibhausgasemissionen und Umweltbelastung (UBP).“[53] Eine solche zweiteilige Ergebnisdarstellung ist dem Anhang zu entnehmen.

Für das Tool Sméo wurde, wie in Kapitel 3.1 bis 3.3, von Intep ein Vergleich zwischen dem System und den SIA-Empfehlungen 112/1 „Nachhaltiges Bauen - Hochbau“ angestellt. Da Sméo jedoch nach der SIA Empfehlung 112/1 strukturiert wurde, ist schnell ersichtlich, dass es kaum Lücken gibt, welche nicht abgedeckt werden. Der tabellarische Vergleich (aus der Studie von Intep) zwischen den Kriterien der SIA Empfehlung 112/1 mit den Kriterien von Sméo kann im Anhang nachgeschlagen werden.

[52] Philosophie Nachhaltige Quartiere by Sméo, 2011, Seite 7
[53] Intep, Zertifizierungssysteme für 2000-Watt Quartiere und Areale, 2011, Seite 39-40

4.5 Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz

Der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz wurde auf Initiative von Wirtschaft und öffentlicher Hand entwickelt und wurde am 13. Juni 2013 veröffentlicht. Finanziert wird er vom BFE über das Programm EnergieSchweiz.[54]

Bei diesem Produkt handelt es sich um einen Standard, der auf freiwilliger Basis angewendet werden kann und an dessen Ende der Anwendung kein Label vergeben wird. In erster Linie richtet sich der Standard an Wohn- und Bürogebäude als Neu- oder Bestandsbau. Komplette Quartiere werden zur jetzigen Zeit nicht explizit angesprochen, wobei im gesellschaftlichen Bereich einige Kriterien (Ortsanalyse, Aussenraumgestaltung, etc.). abgefragt werden, die nicht das Gebäude betreffen. Bei der Betrachtung eines Gebäudes wird die Systemgrenze des Quartiers nur am Rande mit betrachtet (Abbildung 15).

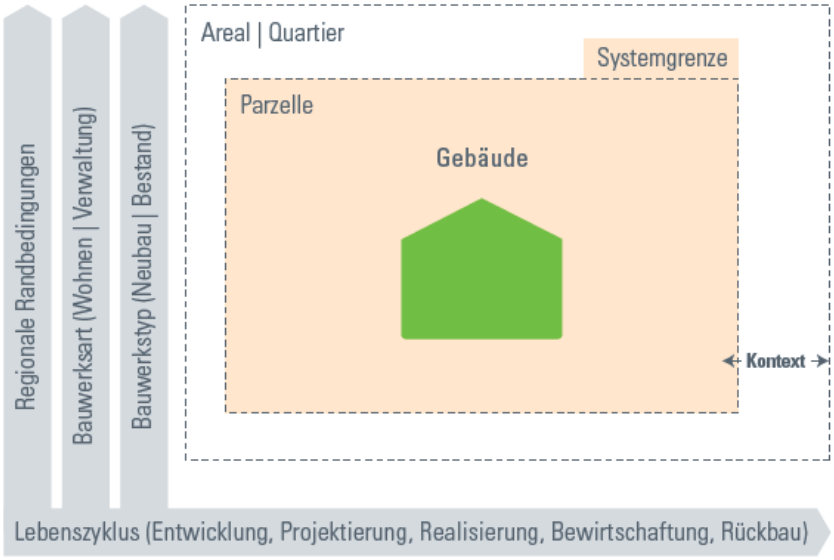


Abbildung 15: Betrachtungsrahmen der Nachhaltigkeit von Gebäuden[55]

Der SNBS baut in seiner Struktur auf dem drei Säulen Modell der Nachhaltigkeit auf und gliedert seine Kriterien in die Bereiche: Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt (Abbildung 16). Dabei greift er auf viele bewährte Instrumente und Labels zurück (z.B. Minergie (Eco), DGNB, diverse SIA Merkblätter, Statistiken, etc.) und bindet auch vorhandenen Hilfsmittel in die Durchführung ein.

[54] Vgl. http://www.ee-news.ch/de/biomasse/article/26699/kickoff-event-das-neue-netzwerk-nachhaltiges-bauen-schweiz-nnbs-ist-gestartet, Zugriff am 01.07.2013
[55] BFE (Hrsg.), Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz, 2013, Seite 4

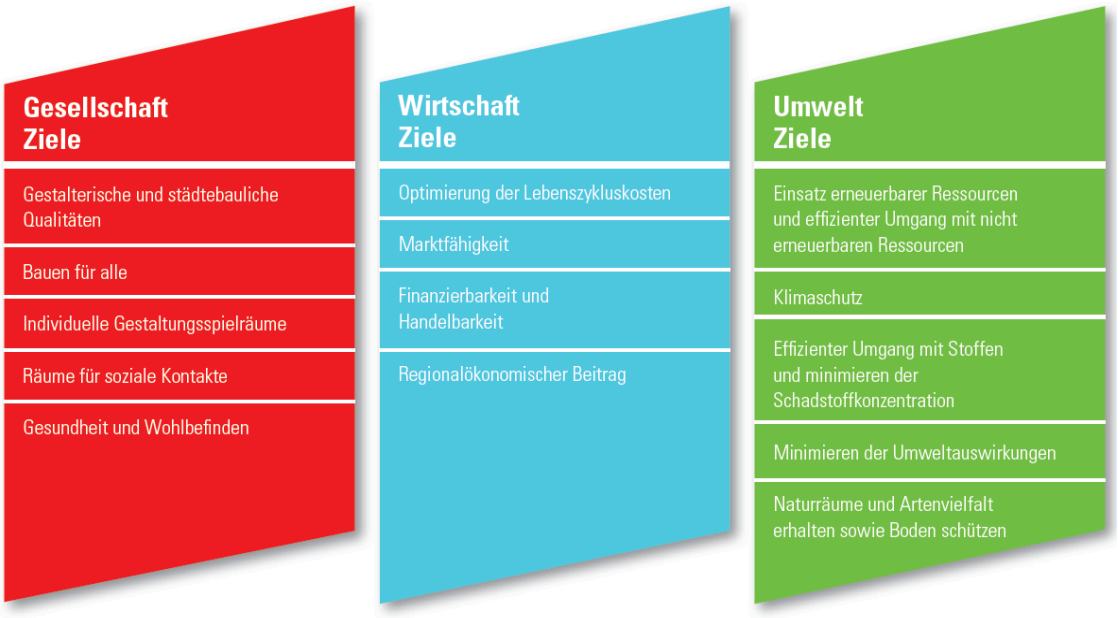


Abbildung 16: Die wichtigsten Ziele des nachhaltigen Bauens je Säule[56]

Im Wesentlichen verfolgt der Standard vier Ziele:

1. „Die ganzheitliche, aber auf die wesentlichen Punkte fokussierte Abdeckung des nachhaltigen Bauens.
2. Der Einbezug der Schweizer Planungs- und Baukultur.
3. Die Integration bewährter Instrumente und Labels in der Schweiz.
4. Ein dem Planungsprozess angepasster Aufwand für die objektspezifische Anwendung.“[57]

Das Produkt ist frei verfügbar und kann über ein offen zugängliches Bewertungstool auf Excel-Basis angewendet werden. Der Herausgeber gibt an, dass eine vollständige Beurteilung eines Gebäudes von mittlerer Grösse je nach Ziel, Zeitpunkt und Datengrundlage in fünf bis zehn Arbeitstagen möglich ist.[58] Bewertet wird in 25 Kriterien, welche sich in die drei Hauptthemen unterordnen (siehe Tabelle 7).

[56] BFE (Hrsg.), Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz, 2013, Seite 3
[57] Ebd., Seite 4
[58] Vgl.Ebd., Seite 4

	Themen	Nr.	Kriterien	Kurzbeschriebe
Gesellschaft	Kontext und Architektur	101	Ortsanalyse	Das Kriterium bezweckt eine Auseinandersetzung mit dem Ort und seinen Qualitäten mittels einer systematischen Ortsanalyse.
		102	Themen und Pflichtenheft	Die Erkenntnisse aus der Ortsanalyse werden in ein Pflichtenheft umgesetzt und ermöglichen eine dem Kontext angepasste räumliche Einordnung.
	Planung und Zielgruppen	103	Planungsverfahren	Mit dem Kriterium soll eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität und ein frühzeitiger Einbezug der relevanten Zielgruppen sichergestellt werden.
		104	Diversität	Das Kriterium überprüft, ob die Belegungsdichte der Nutzung entsprechend angemessen ist und bezweckt ein vielfältiges Nutzendenspektrum.
	Nutzung und Raumgestaltung	105	Halböffentliche Räume	Die Gebrauchsqualität und die Anpassbarkeit der halböffentlichen Innen- und Aussenräume werden mit dem Kriterium beschrieben.
		106	Private Räume	Das Kriterium beurteilt die Veränderbarkeit der privaten Innen- und Aussenräume und das Nutzungsangebot.
	Wohlbefinden und Gesundheit	107	Visueller, akustischer und thermischer Komfort	Mit diesem Kriterium werden die Hauptfaktoren für einen hohen Wohnkomfort betrachtet. Dabei spielen visuelle Aspekte, der Schallschutz und die Raumlufttemperatur eine zentrale Rolle.
		108	Raumluftqualität	Ziel dieses Kriteriums ist, die Nutzer vor gesundheitsschädigenden Emissionen zu schützen und eine gute Raumluftqualität zu gewährleisten.
Wirtschaft	Kosten	201	Lebenszykluskosten	Mit diesem Kriterium werden die über den Lebenszyklus – von der Projektentwicklung bis zum Rückbau – anfallenden Kosten betrachtet.
	Handelbarkeit	202	Objektgrösse und Eigentumsverhältnisse	Das Kriterium beurteilt die Handelbarkeit einer Immobilie anhand der Objektgrösse und der Eigentumsverhältnisse.
		203	Bausubstanz	Der Zustand, die Qualität eines Gebäudes und dessen Bauweise haben massgebenden Einfluss auf seine Handelbarkeit.
		204	Vermietungssituation	Die Vermietungssituation wird als Indikator für die Beurteilung der Handelbarkeit verwendet.
	Ertragspotential	205	Erreichbarkeit	Mit dem Kriterium wird die Erreichbarkeit der Immobilie im regionalen und nationalen Kontext beurteilt.
		206	Bevölkerung und Arbeitsmarkt	Eine positive Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung beeinflusst die Nachfrage von Immobilien positiv.
		207	Mietzinsniveau in der Gemeinde	Dieses Kriterium beurteilt die Nachfrage und das Ertragspotential auf Ebene der Gemeinde.
		208	Nutzbarkeit des Grundstücks	Das Kriterium beurteilt, ob ein Grundstück für die entsprechende Nutzung geeignet ist und macht Aussagen zur Qualität der Grundversorgung.
		209	Qualität der Lage und Entwicklungsperspektiven	Dieses Kriterium betrachtet die Qualität der Lage anhand relevanter Faktoren und die Entwicklungsperspektiven des Standortes.
	Regionalökonomie	210	Regionalökonomisches Potential	Dieses Kriterium beurteilt den Beitrag der Liegenschaft an die regionale Wirtschaft im Verhältnis zur Grösse der regionalen Wirtschaft.
Umwelt	Energie	301	Primärenergie nicht erneuerbar	Das Kriterium zeigt den nicht erneuerbaren Primärenergiebedarf eines Gebäudes für Erstellung, Betrieb und Mobilität auf.
	Klima	302	Treibhausgasemissionen	Das Kriterium bezweckt die Ermittlung der Treibhausgasemissionen eines Gebäudes für Erstellung, Betrieb und Mobilität.
	Ressourcen- und Umweltschonung	303	Umweltschonende Erstellung	Ob ein Gebäude ressourcen- und umweltschonend erstellt wurde, wird mit diesem Kriterium beschrieben.
		304	Umweltschonender Betrieb	Mit dem Kriterium wird überprüft, ob die Voraussetzungen für einen ressourcen- und umweltschonenden Betrieb einer Immobilie vorhanden sind.
		305	Umweltschonende Mobilität	Das Kriterium zeigt auf, welche konkreten Massnahmen zu einer umweltschonenden Mobilität beitragen.
	Natur und Landschaft	306	Artenvielfalt	Mit diesem Kriterium wird beurteilt, ob das vorhandene natürliche Potential im Bereich Flora und Fauna am Standort ausgeschöpft wird.
		307	Landschaftszersiedelung	Die Landschaftszersiedelung und der Verbrauch an natürlichem Boden werden mittels geeigneter Indikatoren beurteilt.

Tabelle 7: Kriterienkatalog SNBS[59]

Der Standard befindet sich seit der Veröffentlichung im Juni 2013 in einer Pilotphase. Nach dieser ersten Stufe (Standard) soll er im weiteren Verlauf in einer zweiten und dritten Stufe zum Label und Zertifikat ausgebaut und lanciert werden.[60]

4.6 Novatlantis

„Novatlantis setzt die neusten Erkenntnisse und Resultate aus der Forschung im ETH Bereich für eine nachhaltige Entwicklung von Ballungsräumen um.“[61] Zu ihren Projekten zählt unter anderem die nachhaltige Quartiersentwicklung, welche mit zahlreichen Fachtagungen und weiterführenden Untersuchungen erforscht wird. Zu einer Errungenschaft von Novatlantis zählt die Mitarbeit / Projektleitung an der Broschüre „Nachhaltige Quartiere, Herausforderungen und Chancen für die urbane Entwicklung“ (im Auftrag des BFE und ARE), sowie die Lancierung des zuvor vorgestellten Online-Tools „Nachhaltige Quartiere by Sméo“.

Im November 2012 veranstaltete Novatlantis ein Bauforum als Plattform für den Austausch zum Thema nachhaltige Quartiere und Areale. Die aktuellsten Forschungen / Mitarbeit von Novatlantis wurden grösstenteils schon in den Partnerprojekten mit dem BFE & ARE in Kapitel 4.3 und mit dem Tool Sméo in Kapitel 4.4 aufgeführt.

4.7 AK Quartiersforschung (D/CH)

Der Arbeitskreis Quartiersforschung ist ein Zusammenschluss von WissenschaftlerInnen und ExpertInnen aus der Praxis, die sich mit Quartiersthemen beschäftigen. Der AK, welcher der Deutschen Gesellschaft für Geographie (DGfG) angehört, versteht sich als ein interdisziplinäres, offenes Forum für den fachlichen Austausch, das nicht nur Verbandsmitgliedern offen steht.[62]

Der AK hat sich auf die soziale Ebene der drei Nachhaltigkeits-Säulen spezialisiert, da sie diesen Bereich „als defizitär“[63] behandelt empfinden und bieten daher zum sozialen Thema zahlreiche Informationen, Jahrestreffen mit Vorträgen sowie Publikationen zum Nachlesen an.

In einem Sammelband von Matthias Drilling und Olaf Schnur werden die Beiträge der Jahrestagung 2010 mit dem Titel „Nachhaltige Quartiersentwicklung. Zur Wirkkraft eines normativen Konzeptes“ gebündelt.[64]

Darin heisst es, dass „eine erfolgreiche Nachhaltigkeitspolitik [...] nicht als „Top-down“-Strategie verordnet werden“ kann, „vielmehr muss die Bevölkerung als Träger der Entwicklung bereits auf Quartiersebene [...] einbezogen werden.“[65] Die aktuelle

---

[59] http://www.nnbs.ch/standard-snbs/kriterienkatalog/, Zugriff am 01.07.2013
[60] Vgl. BFE (Hrsg.), Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz, 2013, Seite 5
[61] http://www.novatlantis.ch/was-ist-novatlantis/zielphilosophie.html, Zugriff am 06.06.2013
[62] Vgl. http://www.quartiersforschung.de/, Zugriff am12.05.2013
[63] Drilling, M., Schnur, O., 2012, Seite 16
[64] Vgl. Ebd. Seite 5
[65] Edb. Seite 14-15

Situation sieht jedoch so aus, dass sich die Entwicklung städtischer Quartiere in erster Linie durch die Interessen der Investoren kennzeichnet und vor allem eine „Planung von oben“ ist.[66] Vermutlich hat sich der AK QUF u.a. aus diesem Grund auf die soziale Ebene spezialisiert, da sie hier den Schlüssel eines nachhaltig funktionierenden Quartiers sehen. Nur wenn die Bewohner sich wohlfühlen, sich mit dem Quartier identifizieren können, nicht abwandern und ihre sozialen Kontakte im Umfeld haben, sowie sich im Gemeindeleben integrieren, kann auch ein Quartier auf Dauer funktionieren und nachhaltig genutzt werden.

„Im Zentrum steht“ also „die Frage wie ein funktionierendes Gemeinwesen [...] aufgebaut werden kann, das von den [...] Bewohnern nicht nur mitentwickelt, sondern auch reproduziert wird.“ Gelingt solch ein Aufbau, „dann entsteht ein soziales Kapital, das die Identifizierung mit dem Quartier unterstützt, also nachhaltig wirkt.“[67]

4.8 Hochschule Luzern

Die Hochschule Luzern beschäftigt sich in der Forschung und Entwicklung im Bereich Stadt- und Regionalentwicklung mit Quartiersentwicklung. Im Detail werden die Quartiere daraufhin untersucht, wie flexibel sie auf Veränderungen reagieren können, da sie einem ständigen Wandel unterliegen. Die HSLu fokussiert am stärksten auf die soziale Säule der Nachhaltigkeit. Ein 2011 publiziertes Buch der HSLu untersucht „Nachhaltige Quartiersentwicklung – Im Fokus flexibler Strukturen“[68]. In Bezug auf die Nachhaltigkeits-Definition des Brundtland-Berichts von 1987, „bei der die heutige Gesellschaft Rücksicht nimmt auf die Bedürfnisse zukünftiger Generationen“[69], wird die Frage gestellt: „Wie können Gebäude und Quartiere auf Veränderungen reagieren?“[70] Denn alles unterliegt einem Wandel, den man nicht kontrollieren kann.

[66] Vgl. Ebd. Seite 15
[67] Ebd. Seite 20
[68] Mayer et. al., 2011, Seite 10
[69] Ebd., Seite 10
[70] Ebd., Seite 14

4.9 Zusammenfassung

Die aufgeführten Schweizer Standards und Tools zeigen, dass das Thema der Nachhaltigkeit auf Quartiersebene schon seit über zehn Jahren diskutiert und mit diversen Forschungen untersucht und weiterentwickelt wird. Die meisten Untersuchungen spezialisieren sich auf einen Themenbereich, wie z.B. der AK Quartiersforschung und die HSLu auf den soziokulturellen Bereich.

Einige Standards befassen sich detailliert mit der nachhaltigen Planung, beschränken sich jedoch noch auf die Gebäudeebene. Der SIA Effizienzpfad Energie, die SIA Empfehlung 112/1 sowie der neue SNBS betrachten lediglich das Gebäude und gehen nicht näher auf das Umfeld und die Quartierebene ein.

Zurzeit existieren erst zwei Systeme, die ihren Blickwinkel vergrössert haben und das Quartier im grösseren Zusammenhang betrachten. Bei diesen zwei Systemen handelt es sich um das Tool „NaQu by Sméo“ und das 2000-Watt-Areale Zertifikat. Beide stellen jedoch kein umfassendes Nachhaltigkeits-Tool dar, da sie sich auch nur auf bestimmte Themenbereiche spezialisieren. NaQu by Sméo deckt grösstenteils technisch / bauliche Themen ab und befasst sich mit der Energie – ausserdem erhält der Anwender mit diesem System kein Zertifikat. Sméo ist lediglich ein Hilfsmittel und soll die Planung unterstützen.

Das einzige System, welches wirklich ein Zertifikat darstellt, ist das 2000-Watt-Areale Zertifikat, wobei sich dieses – wie der Name schon sagt – hauptsächlich mit Energie beschäftigt und somit das Drei-Säulen Modell der Nachhaltigkeit auch nicht komplett abdeckt.

5 Nachhaltige Quartiere in der Praxis

Die folgenden Praxisbeispiele geben einen Einblick in die aktuelle Praxis der gebauten nachhaltigen Quartiere in Deutschland und der Schweiz. In beiden Ländern existieren zahlreiche Beispiele, aus Platzgründen können hier nur insgesamt drei Beispiele kurz aufgezeigt werden.

5.1 Nachhaltige Quartiere in Deutschland

Das Europaviertel in Frankfurt am Main ist das Referenzbeispiel in Deutschland. Es wurde mit dem DGNB Zertifikat für Neubau Stadtquartiere ausgezeichnet und stellt eine der grössten innerstädtischen Entwicklungsflächen in Europa dar.

Europaviertel, Frankfurt am Main

Das Viertel entstand auf dem Gelände des früheren Hauptgüterbahnhofs. Auf dem gesamten Gelände, das sich in Osten und Westen gliedert, befanden sich u.a. der Rangierbahnhof, Lager- und Verwaltungsgebäude, Betriebswerke, Werkstätten, sowie Tankstellen, welche seit 1886 nach und nach errichtet, abgerissen und neu überbaut wurden. [71] Die sehr zentrale innerstädtische Lage des Geländes westlich der Frankfurter Innenstadt bietet eine perfekte Anbindung an das vorhandene ÖPNV Netz, welches auf dem neuen Gelände des Europaviertels ergänzt und erweitert wird.

Abbildung 17: Europaviertel - Aufteilung[72]

[71] Vgl. BG Bau (Hrsg.) Bauportal Februar 2012/2, Seite 2-3

Das neue Europaviertel ist weiterhin in Ost (Boulevard-Mitte) und West (vier Quartiere) unterteilt (Abbildung 17) und bietet nun eine Durchmischung von Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung, Freizeit und sozialer Infrastruktur sowie ein dichtes Fuß- und Radwegenetz. Ein zentrales Element im Gebiet West ist der ca. 60`000 m² große Europagarten (Abbildung 18) um den sich das gesamte Europaviertel gruppiert.[73]

Abbildung 18: Visualisierung Europaviertel mit Europapark[74]

Das Europaviertel West wurde 2012 mit dem DGNB Neubau Stadtquartiere Zertifikat Erschliessung in Gold ausgezeichnet. Das Gelände umfasst eine Bruttobaulandfläche von ca. 670`000 $m^2$, auf der ca. 345`000 m^2 BGF für Wohnen sowie ca. 280`000 m^2 BGF für Büro- und Dienstleistung entstehen.[75]

5.2 Nachhaltige Quartiere in der Schweiz

Unter den Schweizer Beispielen werden im Folgenden zwei Projekte vorgestellt, welche sich dahingehend „unterscheiden“, dass eines mit einem deutschen Zertifizierungssystem und das andere mit einem Schweizer Zertifikat begleitet wurde. Das AQA Aeschenbach Quartier (auch bekannt unter Torfeld Süd) in Aarau wurde 2011 durch die deutsche DGNB mit dem Vorzertifikat für Neubau Stadtquartiere in Silber ausgezeichnet. Das zweite Schweizer Beispiel, dem das 2000-Watt-Areale Zertifikat 2012 verliehen bekam und im Kapitel 4.2. schon als sehr positives Beispiel erwähnt wurde, ist das Green City in Zürich (erstes zertifiziertes 2000-Watt-Areal in CH).

---

[72] http://www.faz.net/aktuell/rhein-main/frankfurt/frankfurter-europaviertel-hochwertige-wohnungen-am-europagarten-1940493.html#TOP, Zugriff am 02.07.2013

[73] Vgl. http://www.aurelis-real-estate.com/development/referenzprojekte/frankfurt/, Zugriff am 02.07.2013

[74] Ebd. Zugriff am 02.07.2013

[75] Ebd. Zugriff am 02.07.2013

AQA Aeschenbach, Aarau

Das AQA Aeschenbach-Quartier im Stadtteil Torfeld Süd in Aarau steht auf einem ehemaligen innerstädtischen Industrieareal. Im 19. Jh. befanden sich unterhalb der Altstadt am Ufer der Aare grosse Fabrikanlagen, welche nach Einführung der Elektrizität durch Gebäude auf dem Gelände um den Bahnhof herum (fernab vom Wasser) erweitert wurden.[76] Die meisten Produktionsbetriebe, die sich in Torfeld Süd ansiedelten, wuchsen im Laufe des 20. Jahrhunderts zu umfangreichen Baukomplexen heran.[77] Um die Eigenart und Identität der Quartiers und Ortsbildes zu wahren, mussten bei der Neubebauung des Gebietes Torfeld Süd aus denkmalpflegerischer Sicht, einige der Bauten erhalten bleiben und geschützt werden.[78] Aufgrund der innerstädtischen Lage, der unmittelbaren Nachbarschaft zum Bahnhof und an den Autobahnanschluss, ist das Quartier für viele Nutzungen von Interesse. Auf ca. 4.3 ha (43`000 $m^2$) Arealfläche sollen nach Fertigstellung etwa zu je 1/3 Wohnen (ca. 26`000 m^2 BGF), Industrie (ca. 26`000 $m^2$ BGF) und DL/Gewerbe (ca. 28`000 m^2 BGF) ansässig sein.[79] Abbildung 19 zeigt die Baufelder und Verteilung der Nutzungen, sowie die Integration eines Fussballstadions im Quartier.

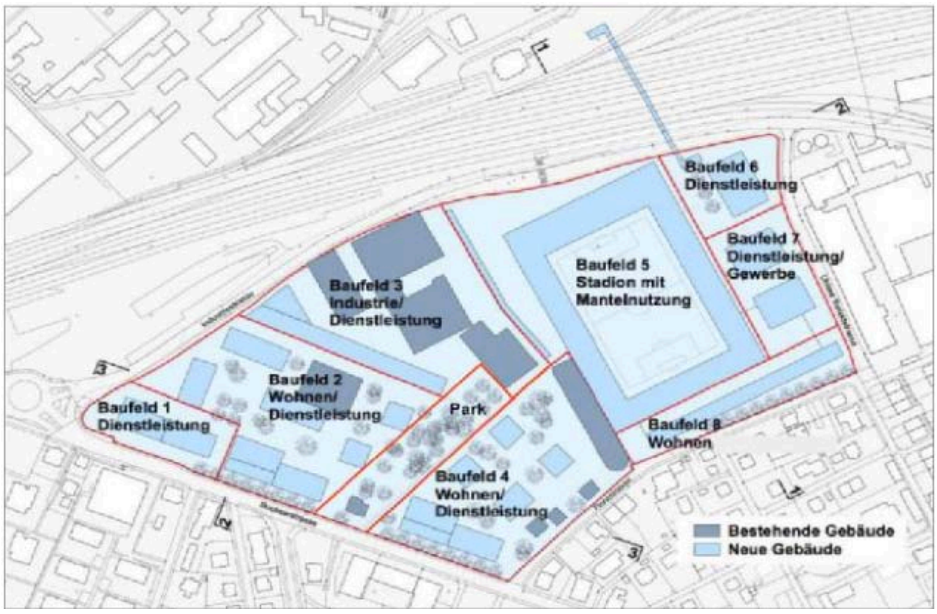


Abbildung 19: Baufelder & Nutzungen gemäss Gestaltungsplan Torfeld Süd (2009)[80]

[76] Vgl. http://www.torfeldsued.ch/gestern/, Zugriff am 02.07.2013
[77] Ebd., Zugriff am 02.07.2013
[78] Vgl. http://www.torfeldsued.ch/heute/, Zugriff am 02.07.2013
[79] vgl. http://www.aarau.ch/documents/2013-05-27_Entwicklungsgebiete-Tabelle.pdf, Zugriff am 02.07.2013

Auch hier wurde, wie im vorherigen deutschen Beispiel nicht nur das Quartier für sich bis zu den eigenen Grenzen betrachtet, sondern auch die Eingliederung in die Umgebung berücksichtigt. Die Bebauung richtet sich mit grossen und gröberen Strukturen zu den Gleisen hin, während sie sich nach Süden der umliegenden kleinteiligen Gebäudestruktur anpasst (Abbildung 20).

Abbildung 20: Visualisierung Torfeld Süd[81]

Das ganze Quartier wurde 2011 durch die DGNB mit dem Vorzertifikat Neubau Stadtquartiere in Silber ausgezeichnet. Es ist das erste und einzige Quartier in der Schweiz, das bis dato nach DGNB zertifiziert wurde.

Green City, Zürich

Das Quartier Green City befindet sich im Kreis 2 der Stadt Zürich und bietet eine gute Anbindung an die Innenstadt (ÖPNV) und an die Autobahn (MIV). Auf dem ehemaligen Manegg Areal wurde seit den 1960er Jahren Papier produziert, bis etwa 2007 die Produktion eingestellt wurde. Südlich der Papierfabrik befindet sich das Gebäude der alten Spinnerei, welches im 19. Jh errichtet wurde und welches unter Denkmalschutz steht. Dieses alte Gebäude beherbergt u.a. ein Kleinwasserkraftwerk, das erhalten bleibt und einen Grossteil des Energiebedarfs der neuen Wohnbebauung abdeckt.[82] Insgesamt werden fünf „Zeugen der industriellen Vergangenheit des Quartiers in das nachhaltige Konzept von Green City integriert“[83].

---

[80] http://www.aarau.ch/documents/452_Teilrevision_BNO_Torfeld_Sued.pdf, Zugriff am 02.07.2013

[81] Vgl. http://www.aargauerzeitung.ch/aargau/aarau/torfeld-sued-im-wandel-der-zeit-126213994, Zugriff am 02.07.2013

[82] Vgl. http://www.greencity.ch/213/das-areal-sihl-manegg-vom-industriegebiet-zur-grunen-stadt/, Zugriff am 02.07.2013

[83] http://www.greencity.ch/213/das-areal-sihl-manegg-vom-industriegebiet-zur-grunen-stadt/, Zugriff am 02.07.2013

Auf dem ca. 65`000 $m^2$ grossen Gelände werden in Zukunft viele verschiedene Nutzungen eine gewünschte Durchmischung (Abbildung 21) bringen: ca. 77`000 m^2 NGF Wohnen, 67`000 $m^2$ NGF Büro, 8`000 m^2 NGF Kommerz, sowie 9`5000 m^2 NGF Sondernutzung/Schule.[84]

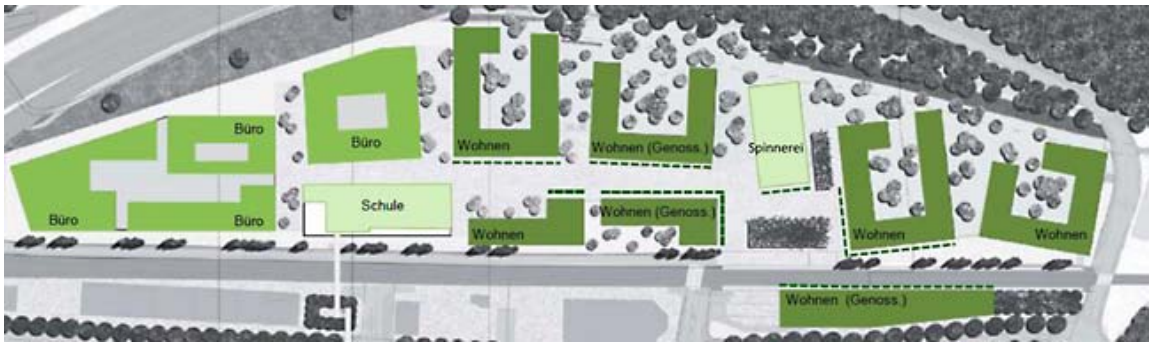


Abbildung 21: Green City Nutzungsmischung[85]

Im Juni 2012 wurde das Quartier durch die Energiestadt mit dem Zertifikat für 2000-Watt-Areale (Phase Entwicklung) ausgezeichnet. Green City wird bei den 2000-Watt-Arealen als sehr positives Beispiel gelobt, da es die vorgegebenen Ziel- und Richtwerte in allen Bereichen einhält oder gar unterschreitet (Abbildung 22). Als herausragendes Merkmal für diese positive Endbewertung ist die Energieversorgung zu erwähnen, die u.a. dank des Kleinwasserkraftwerkes zu 100% mit erneuerbaren Ressourcen hergestellt werden kann.[86]

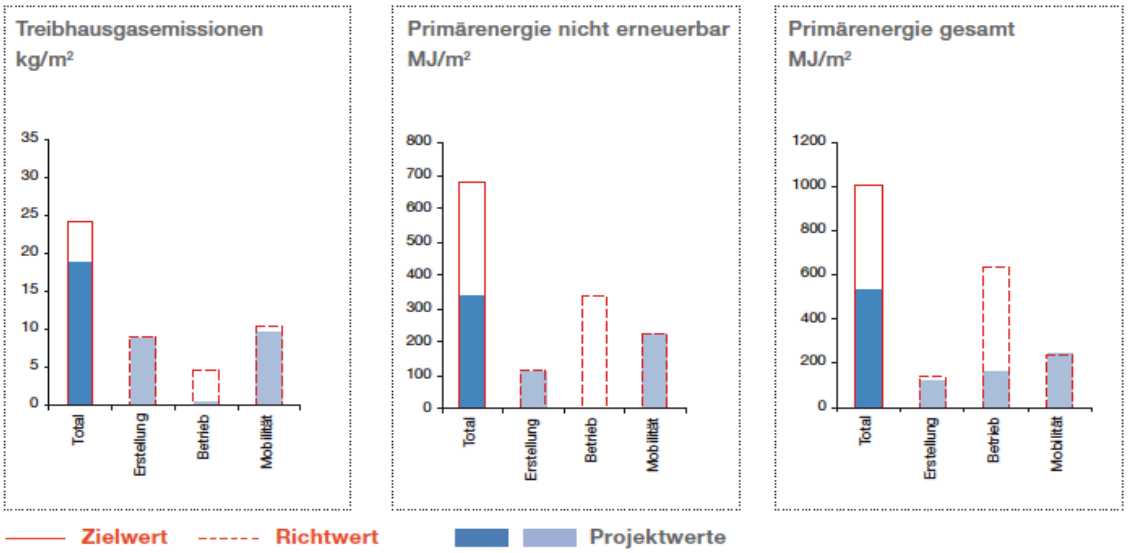


Abbildung 22: Greencity Projektwerte im Vergleich mit den Ziel- und Richtwerten[87]

[84] Vgl. http://www.greencity.ch/186/wohnen-arbeiten-geniessen/, Zugriff am 02.07.2013
[85] http://www.greencity.ch/186/wohnen-arbeiten-geniessen/, Zugriff am 02.07.2013
[86] Vgl. Leitfaden Arealentwicklung für die 2000-Watt-Gesellschaft, Seite 19
[87] BFE, Arealentwicklung für die 2000-Watt-Gesellschaft, 2012, Seite 18

6 Expertenbefragung Nachhaltige Quartiere

In diesem Kapitel wird zunächst das DGNB Zertifikat für Neubau Stadtquartiere vorgestellt, da dessen Übertragbarkeit auf die Schweiz geprüft wird. Mittels Expertenbefragungen in Deutschland und in der Schweiz soll u.a. geklärt werden, ob das deutsche System auf die Schweiz übertragbar ist, worauf Schweizer Nutzer und Investoren gegebenenfalls besonders achten, oder welche anderen Schweizer Systeme / Leitfäden konkurrieren könnten.

Das Unterkapitel 6.2. führt in die Diskussion mit den Experten und die Thematik der Übertragbarkeit ein. Zudem werden einige mögliche Unterschiede zwischen Deutschland und der Schweiz aufgezeigt. Im Folgenden wird die Befragungsmethode aufgeführt und die Expertenauswahl erläutert. Die wichtigsten Aussagen der Expertenbefragungen werden in einer Auswertung pro Frage zusammengefasst. Die ausführlichen Interviews der einzelnen Interview-Partner können im Anhang nachgelesen werden.

6.1 Grundlage: DGNB Zertifikat Deutschland

Die DGNB ist Deutschlands zentrale Plattform für nachhaltiges Bauen. Sie wurde 2007 in Stuttgart gegründet und zählt inzwischen rund 1`100 Mitglieder.[88] Neben 13 Systemen für unterschiedliche Gebäudetypen können seit 2011 Neubauquartiere zertifiziert werden. „Das Zertifikat ‚Neubau gemischte Stadtquartiere' öffnet den Blick für den Gesamtzusammenhang unserer gebauten Umwelt und rückt den Raum zwischen den Gebäuden, das Wohlbefinden der Menschen, die städtebauliche Struktur und den Quartiersstandort mit in den Fokus."[89] Ein besonderes Augenmerk wird bei diesem Zertifikat auf den Standort, die Ökobilanz und die Lebenszykluskosten gelegt. Wie in den anderen DGNB Nutzungsprofilen werden auch hier, wie in Abbildung 23 dargestellt, die nachhaltigen Themenbereiche Ökologie, Ökonomie und soziokulturelle Aspekte sowie die technische- und die Prozessqualität erfasst. Die Drei Säulen der Nachhaltigkeit werden zusammen mit der technischen Qualität gleichwertig gewichtet. Nur die Prozessqualität fliesst mit einer geringeren Gewichtung von 10% in das Gesamtergebnis ein.

[88] Vgl. DGNB Handbuch, 2012, Seite 13
[89] Ebd., Seite 7

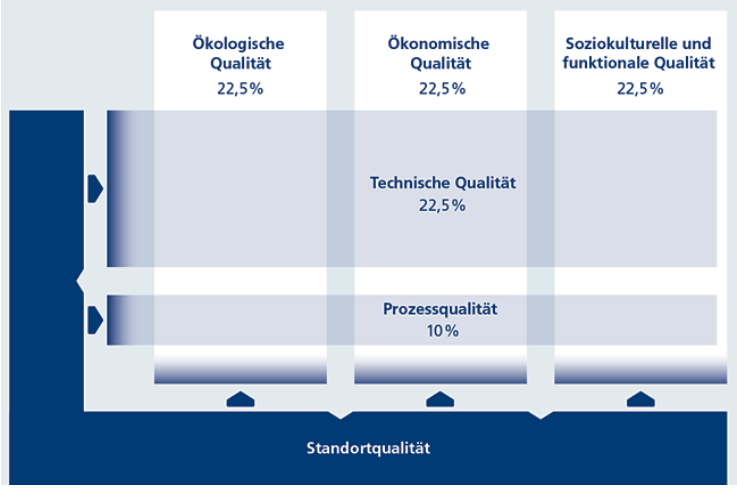


Abbildung 23: Zertifizierungssystem der 2. Generation[90]

Die zeitliche Dimension eines Quartieres stellt im Vergleich zu Gebäuden einen grossen Unterschied dar, weshalb in drei Stufen zertifiziert wird. Dies soll dem langen Entwicklungs-, Planungs- und Bauzeitraum gerecht werden. Die Phasen haben eine Gültigkeitsdauer von 3 Jahren / 5 Jahren / unbegrenzt (siehe Abbildung 24).

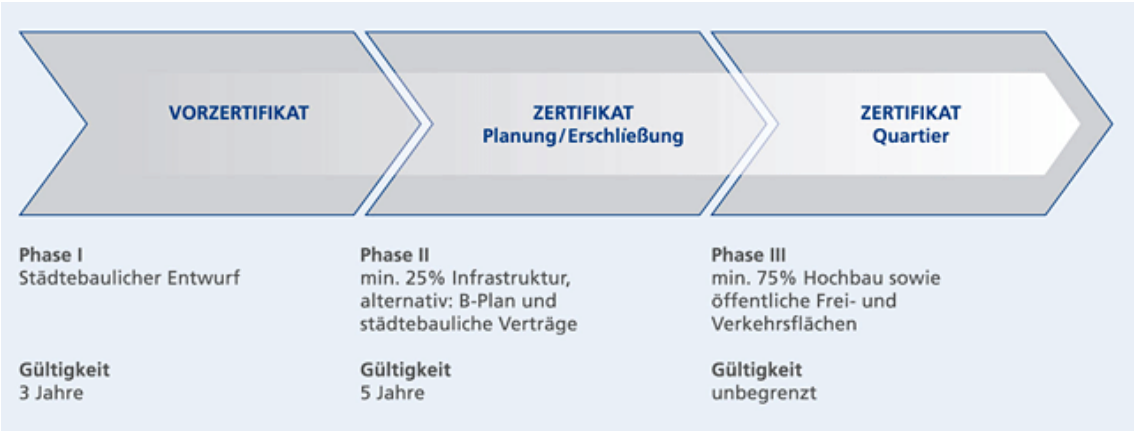


Abbildung 24: Bewertungsstufen des Stadtquartierprofils[91]

Das Zertifikat umfasst insgesamt 45 Kriterien, welche jeweils in weitere Indikatoren unterteilt sind. Tabelle 8 zeigt die Gewichtung der einzelnen Kriterien, sortiert nach den fünf Themenfeldern. Das System ist sehr umfassend und sehr detailliert. Um ein Zertifikat zu erhalten, muss in jedem Themenfeld ein gewisser Mindesterfüllungsgrad erreicht werden – ein „sehr positiver“ Bereich kann einen „schlechten“ nicht aufwiegen.

[90] DGNB Handbuch, 2012, Seite 19
[91] Ebd., Seite 71

Neubau Stadtquartiere, Version 2012					
Themenfeld	**Kriteriengruppe**	**Kriteriennummer**	**Kriterienbezeichnung**	**Bedeutungsfaktor**	**Anteil an der Gesamtbewertung**
Ökologische Qualität (ENV)	Wirkungen auf globale und lokale Umwelt (ENV10)	**ENV1.1**	Ökobilanz	3	2,7
		ENV1.2	Gewässer- und Bodenschutz	2	1,8
		ENV1.3	Veränderung des Stadtteilklimas	3	2,7
		ENV1.4	Artenvielfalt und Vernetzung	2	1,8
		ENV1.5	Berücksichtigung von möglichen Umwelteinwirkungen	2	1,8
	Ressourceninanspruchnahme und Abfallaufkommen (ENV20)	**ENV2.1**	Flächeninanspruchnahme	3	2,7
		ENV2.2	Gesamtprimärenergiebedarf und Anteil erneuerbarer Primärenergie	3	2,7
		ENV2.3	Energieeffiziente Bebauungsstruktur	2	1,8
		ENV2.4	Ressourcenschonende Infrastruktur, Erdmassenmanagement	2	1,8
		ENV2.5	Lokale Nahrungsmittelproduktion	1	0,9
		ENV2.6	Wasserkreislaufsysteme	2	1,8
Ökonomische Qualität (ECO)	Lebenszykluskosten (ECO10)	**ECO1.1**	Lebenszykluskosten	3	6,8
		ECO1.2	Fiskalische Wirkungen auf die Kommune	2	4,5
	Wertentwicklung (ECO20)	**ECO2.1**	Wertstabilität	2	4,5
		ECO2.2	Flächeneffizienz	3	6,8
Soziokulturelle und funktionale Qualität (SOC)	Soziale Qualitäten (SOC10)	**SOC1.1**	Soziale und funktionale Mischung	2	1,8
		SOC1.2	Soziale und erwerbswirtschaftliche Infrastruktur	2	1,8
	Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit (SOC20)	**SOC2.1**	Objektive / Subjektive Sicherheit	2	1,8
		SOC2.2	Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen	2	1,8
		SOC2.3	Lärm- und Schallschutz	2	1,8
	Funktionalität (SOC30)	**SOC3.1**	Freiraumangebot	3	2,7
		SOC3.2	Barrierefreiheit	2	1,8
		SOC3.3	Nutzungsflexibilität und Bebauungsstruktur	2	1,8
	Gestalterische Qualität (SOC40)	**SOC4.1**	Städtebauliche Einbindung	3	2,7
		SOC4.2	Städtebauliche Gestaltung	2	1,8
		SOC4.3	Nutzung von Bestand	2	1,8
		SOC4.4	Kunst im öffentlichen Raum	1	0,9
Technische Qualität (TEC)	Technische Infrastruktur (TEC10)	**TEC1.1**	Energietechnik	2	2,6
		TEC1.2	Effiziente Abfallwirtschaft	2	2,6
		TEC1.3	Regenwassermanagement	3	4,0
		TEC1.4	Informations- und Telekommunikations-infrastruktur	1	1,3
	Technische Qualität (TEC20)	**TEC2.1**	Instandhaltung, Pflege, Reinigung	2	2,6
	Verkehr, Mobilität (TEC30)	**TEC3.1**	Qualität der Verkehrssysteme	3	4,0
		TEC3.2	Qualität der Strassen-Infrastruktur	1	1,3
		TEC3.3	Qualität der ÖPNV-Infrastruktur	1	1,3
		TEC3.4	Qualität der Radverkehr -Infrastruktur	1	1,3
		TEC3.5	Qualität der Fussgänger-Infrastruktur	1	1,3
Prozessqualität (PRO)	Partizipation (PRO10)	**PRO1.1**	Partizipation	3	1,7
	Qualität der Planung (PRO20)	**PRO2.1**	Verfahren zur Konzeptfindung	2	1,1
		PRO2.2	Integrale Planung	3	1,7
		PRO2.3	Kommunale Mitwirkung	2	1,1
	Qualität der Abwicklung und Bauausführung (PRO30)	**PRO3.1**	Steuerung	2	1,1
		PRO3.2	Baustelle, Bauprozess	2	1,1
		PRO3.3	Vermarktung	2	1,1
		PRO3.4	Qualitätssicherung und Monitoring	2	1,1

Tabelle 8: Gewichtung der Kriterien[92]

[92] DGNB Handbuch, 2012, Seite 67

6.2 Expertenbefragung

6.2.1 Frage der Übertragbarkeit auf die Schweiz

Nach der Untersuchung des deutschen DGNB Zertifizierungssystems und einer detaillierteren Betrachtung der einzelnen Kriterien bzw. Indikatoren, stellt sich die Frage, wie hoch der Anpassungsbedarf des deutschen Systems auf die Schweiz ist. Kann ein deutsches (ausländisches) System „problemlos“ übertragen werden? Wie hoch ist die Akzeptanz in der Schweiz einzuschätzen, oder werden nationalen Standards mehr Chancen im Hinblick auf eine Weiterentwicklung zum Zertifikat zugerechnet?

Wie würde sich eine Übertragung des deutschen DGNB Systems auf den Schweizer SGNI gestalten? Müssen nur Normen und Vorschriften angepasst werden oder verändern sich mit dem Land auch Zielwerte und andere Grundlagen? Wird der Schweizer Immobilienmarkt ähnlich wie der Deutsche eingeschätzt, und hat der höhere Wohlstand in der Schweiz möglicherweise Auswirkungen auf ein solches Quartiers-Zertifikat?

Im Hinblick auf die Anpassung eines ausländischen Zertifikates ist es wichtig Schweizer Besonderheiten herauszuarbeiten und abzubilden und nicht einfach nur landestypische Begriffe anzupassen.

Um herauszufinden, ob das DGNB System in der Schweiz eine Marktchance hat und inwiefern das System in seinen wesentlichen Punkten auf die Schweiz übertragbar ist, werden Expertenbefragungen durchgeführt, welche in den folgenden Kapiteln aufgeführt werden.

6.2.2 Auswahl & Ablauf

Die Auswahl der Experten erfolgt anhand ausgewählter Kriterien. Die Experten sollen sich in der Praxis oder in der Forschung mit nachhaltigen Quartieren beschäftigen und sollen sich mit mindestens einem der Systeme (DGNB, Sméo, 2000-Watt Areale, SNBS) näher auskennen. Wichtig ist ausserdem, dass die Experten zum Teil aus Deutschland und zum Teil aus der Schweiz stammen und somit der Blick aus beiden Ländern gewährleistet ist. Die deutschen Experten sind hauptsächlich DGNB Auditoren, wobei jeder für sich nochmals einen zusätzlichen Input mitbringt – sei es als Gruppenleiter der Arbeitsgruppe für Neubau Stadtquartiere oder als Auditor des deutschen Systems in der Schweiz (Torfeld Süd).

Als Experten konnten folgende Personen für ein Interview gewonnen werden:

1. Herr Bernegger, SGNI, Geschäftsführer (CH)
2. Herr Giroud, Losinger Marazzi, Abteilungsleiter nachhaltiges Bauen, nachhaltige Projekte auf Quartiersebene (CH)
3. Frau Holdefleiss, CSD Ingenieure, DGNB Auditorin NSQ u.a. Torfeld Süd (D/CH)
4. Herr Anders, DGNB / Uni Stuttgart, Begleitung der DGNB Systementwicklung für Neubau Stadtquartiere (D)
5. Herr Grassl, Drees & Sommer, DGNB Auditor NSQ, Arbeitsgruppenleiter (D)
6. Herr Neumann, Architekt, DGNB Auditor NSQ (D)
7. Herr Eldag, DSK, Bereichsleiter Baulandentwicklung, DGNB Auditor NSQ (D)
8. Herr Stulz, Novatlantis (bis 2011 Geschäftsführer), Amstein + Walthert, Mitbegründer der 2000-Watt Gesellschaft / Areale, Mitinitiierung von Sméo (CH)
9. Herr Kellenberger, Intep, Geschäftsführer, akkred. 2000-Watt-Areal-Berater (CH)

Die Erhebung im Interview wird mittels Leitfaden durchgeführt. Bei der leitfadenorientierten Gesprächsführung wird ein thematisch begrenzter Rahmen für die Befragung aufgestellt, welcher auch dazu dient, während dem Gespräch immer wieder auf das Forschungsziel zu fokussieren.[93] „Ziel eines Leitfadens ist es, einen Kompromiss zwischen vorgegebenen Fragen und dem Erzählen-lassen zu finden.“[94]

6.2.3 Fragebogen / Leitfaden

Der Fragebogen gliedert sich in drei Hauptgruppen, die, je nach Experte (D oder CH) und je nach Hintergrund (DGNB Auditor ja/nein), vertieft behandelt werden oder aber auch komplett entfallen. Die erste Hauptgruppe mit dem Titel „Allgemein“ umfasst generelle Fragen zu nachhaltiger Quartiersplanung und bezieht sich auf kein spezielles Zertifikat oder einen Standard. Dieser Fragenblock ist von allen Experten zu beantworten. Die zweite Hauptgruppe „Schweiz Spezial“ ist in zwei Untergruppen eingeteilt: 1. Allgemeine Fragen und 2. Kenntnisse zu 2000-Watt-Arealen / Sméo / Minergie. Dieser Fragenblock wird hauptsächlich mit Schweizer Experten diskutiert, wobei je nach Wissensstand auch deutsche Experten hierzu Stellung nehmen können. Die dritte grosse Hauptgruppe der Expertenfragen „DGNB Spezial / Auditoren“ dient hauptsächlich folgenden Gründen: zum einen sollen aufgetauchte Fragen zum DGNB Zertifizierungssystem NSQ geklärt werden und zum anderen sollen Erfahrungen der Auditoren aus zertifizierten Quartieren einfliessen. Da die spezifischen Fragen zum DGNB Zertifikat nur

[93] Vgl. Kassel, S., 2000, Seite 40-41
[94] Ebd. Seite 41

einmal behandelt werden müssen, werden sie bei nur einer Expertenbefragung (Herr Anders) komplett aufgeführt. Alle anderen Auditoren erhalten eine gekürzte Fragenzusammenstellung in diesem Bereich. Die Fragen aus den Expertenbefragungen, sowie die einzelnen Antworten der Interviewpartner, können im Anhang detailliert nachgelesen werden. Im folgenden Kapitel 6.3. werden die Antworten von allen Experten pro Frage zusammengefasst.

6.3 Ergebnisse der Expertenbefragung

6.3.1 Fragebogen „Allgemein“

1. **Frage:** Wozu dienen Ihrer Meinung nach Quartierszertifizierungen? (z.B. Vermarktung, höhere Mieten / Kaufpreis, eine Art Gütesiegel, Vergleichbarkeit untereinander, etc.) Sollten sie gegebenenfalls zukünftig gesetzlich vorgeschrieben werden?

   Antwort: Quartierszertifizierungen dienen nach Meinung der Experten hauptsächlich einer besseren Vermarktung und sichern ein höheres Qualitätsniveau. Ausserdem werden Zertifikate als gute Kommunikations- und Planungswerkzeuge angesehen, welche den Projektbeteiligten bei der integralen Planung helfen. Ein Quartierszertifikat kann weiterhin dabei helfen einem vorbelasteten Quartier ein neues Image zu geben und könnte ggf. bei der Projektgenehmigung zu einer schnelleren Bearbeitungszeit beitragen (vgl. Abbildung 25).

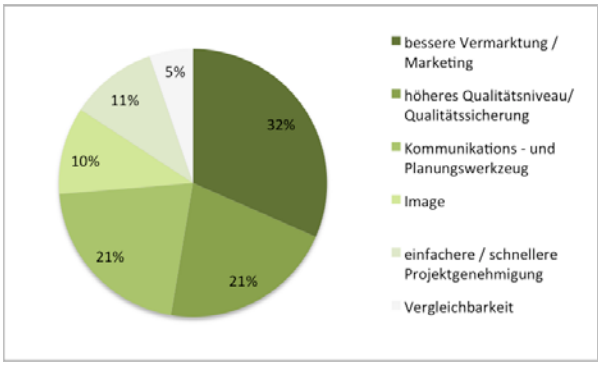


Abbildung 25: Auswertung Fragebogen "Allgemein" Frage 1

   Solange die Zertifikate auf freiwilliger Basis zahlreich angewendet werden, wird eine gesetzliche Verpflichtung hierzu als unnötig angesehen. Es wird vorgeschlagen einen Anreiz zu setzen, indem man z.B. zertifizierte Projekte schneller genehmigt.

2. **Frage**: Nennen Sie den grössten Anreiz der jeweiligen Interessensgruppen (Investor, Mieter, Käufer, Entwickler, etc.) an nachhaltigen Quartieren!

Antwort: Bei den grössten Anreizen, aus Sicht der Investoren und Projektentwickler, sind sich die Experten einig. Investoren geht es ihrer Ansicht nach vor allem um höhere Verkaufspreise und ein gutes Image. Weitere wichtige Argumente für ein Zertifikat sind für Investoren ausserdem noch die Planungssicherheit und eine Risikominimierung. Für Projektentwickler ist die Qualitätssicherung der grösste Vorteil eines Zertifikates. Ein weiterer Anreiz ist die Prozessbegleitung und eine mögliche Hilfe bei der Projektbewilligung (schnellere Genehmigung). Bei dem Interesse der Mieter / Käufer sind sich die Experten jedoch uneinig. Zum einen werden die Nutzer als die letztendlichen Konsumenten gesehen, die von all den Bemühungen (z.B. Wertsicherheit, höhere Qualität) profitieren. Auf der anderen Seite fragen sich jedoch einige Experten, ob ein Quartierszertifikat für den Wohnraum-Mieter wirklich interessant ist und welchen Nutzen dieser davon hat. Für den Wohnungs-Mieter sind andere Kriterien bei der Wohnraumsuche viel bedeutender (z.B. Lage, Gebäude), so dass ein Quartierszertifikat zunächst in den Hintergrund rückt. Abbildung 26 zeigt die Verteilung der Antworten.

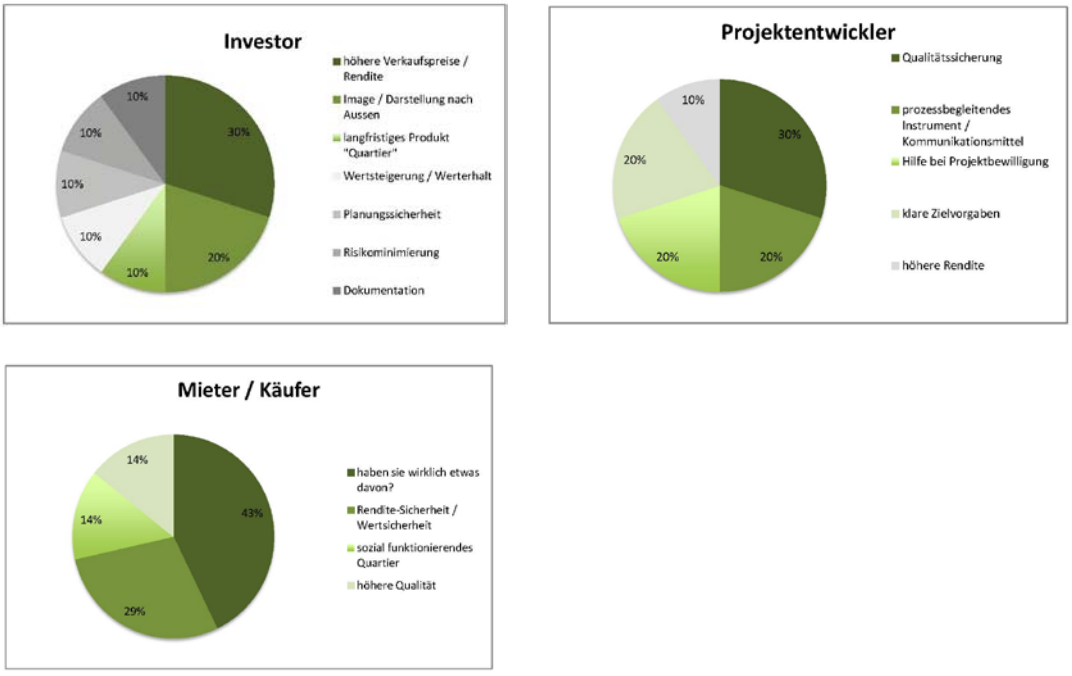


Abbildung 26: Auswertung Fragebogen "Allgemein" Frage 2

3. **Frage**: Was ist für Sie das Spannende an Quartierszertifizierungen im Gegensatz zu Gebäudezertifikaten? Worin sehen Sie den Mehrwert?

   Antwort: Der Mehrwert eines Quartierszertifikates wird vor allem in der Nutzung von Synergien gesehen. Die ganzheitliche Betrachtung, eine grössere Hebelwirkung auf Quartiersebene sowie eine grössere Herausforderung werden als spannen-

de Punkte einer Quartierszertifizierung genannt. Gerade die soziale Ebene wird in Quartieren ausgeprägter betrachtet als es auf Gebäudeebene möglich ist. Auch die Umgebung, die Aussenraumgestaltung, die Biodiversität und die Atmosphäre fliessen auf Quartiersebene ein. Ein Experte ist der Meinung, dass der Mehrwert auch ein moralisches Thema sein sollte.

4. **Frage**: Ist eine gleichwertige Gewichtung der drei Säulen (Ökologie, Ökonomie und Soziokultur) das Richtige? Viele Systeme werten ökologische Aspekte höher - die DGNB jedoch gleichwertig. Wie würden Sie die Gewichtung vornehmen?

   Antwort: Die gleichwertige Gewichtung der drei Säulen wird fast einstimmig als richtig angesehen. Ein Einzelner vertritt die Ansicht, dass unser Ökosystem nicht durch Sach- oder Humankapital ersetzt werden kann und Grundvoraussetzung für unsere Existenz ist. Ein Experte ist der Ansicht, dass für den Betrieb die Unterteilung in die drei Säulen sinnvoll ist, empfiehlt jedoch für den Planungsprozess, von dieser strikten Aufteilung abzusehen. Für die Planung schlägt er vor Themenbereiche aufzustellen, welche später durch ihre Auswirkungen auf die drei Säulen in diese aufgeteilt werden können (Details siehe Anhang: Herr Kellenberger).

5. **Frage**: Müssen noch weitere Themenbereiche mit einbezogen werden neben den drei Säulen Ökologie, Ökonomie, Soziokultur (vgl. DGNB Neubau Stadtquartiere mit zusätzlich: Technik und Prozess)?

   Antwort: Im Prinzip wird die Aufteilung in die drei Säulen als ausreichend angesehen, wobei die Erweiterung der DGNB auch als eine gute Lösung betrachtet wird. Einige Experten sind jedoch der Meinung, dass alle Kriterien aus den erweiterten DGNB Themen auf die drei Säulen aufgeteilt werden könnten und das System somit einfacher bleibt.

6. **Frage**: Sollte es Ihrer Meinung nach Grössenunterscheidungen für die Quartiere geben? Ist ein "kleines" Quartier gleich zu behandeln wie ein "grosses", da sich z.B. ein Blockheizkraftwerk erst ab einer gewissen Grösse rechnet?

   Antwort: Eine Grössenunterscheidung wurde einstimmig von den Experten abgelehnt. Auf Grund der bisherigen Erkenntnisse aus der Praxis und Anfragen aus China (beim DGNB) wird lediglich eine Begrenzung nach oben gewünscht. Ab einer Grösse von ca. 100 ha ist ein Quartier nicht mehr einfach handhabbar und für den Auditor viel zu aufwändig. Auf das DGNB Zertifikat bezogen wird von einigen Experten darauf hingewiesen, dass die „Eintrittsschwelle“ für Schweizer Quartiere

ggf. heruntergesetzt werden müsste (von 2 ha auf 1 ha). Andererseits wird jedoch auch erwähnt, dass bei dem DGNB System bestimmte Kriterien in einem Radius gemessen werden und kleine Quartiere somit auch von ihrer Umgebung profitieren.

7. **Frage**: Wie wichtig sind für Sie in einem nachhaltigen Quartier zertifizierte Gebäude?

   Antwort: Für alle Experten sind nachhaltige / zertifizierte Gebäude kein Muss im nachhaltigen Quartier, auch wenn sie den Idealfall darstellen. Je nach Grösse und dem Erhalt von Bestandsbauten ist es auch nicht möglich alle Gebäude zertifizieren zu lassen. Das Quartierzertifikat sollte komplementär zum Gebäudezertifikat sein und im Idealfall sollen sich diese beiden gegenseitig gut ergänzen. Sollte es beide Betrachtungsebenen (Gebäude und Quartier) innerhalb eines Systems geben (wie bei Sméo oder DGNB), ist es wichtig, dass sie aufeinander aufbauen und untereinander abgestimmt sind. Dies ist zurzeit jedoch noch problematisch. Es sollte darauf geachtet werden, dass die beiden Produkte nicht in Konkurrenz treten und der Investor nicht meint, er könne sich mit einem umfassenden Quartierszertifikat die Gebäudezertifikate „sparen“. In Deutschland wurden bisher einige Bürogebäude in zertifizierten Quartieren zusätzlich zertifiziert. In Deutschland werden Zertifikate im Wohnungsbau noch nicht als notwendig angesehen und kamen bisher in einem nachhaltigen Quartier auch noch nicht zum Einsatz. Gerade für den Laien könnte es nicht nachvollziehbar sein, dass ein Quartier als nachhaltig ausgezeichnet werden kann, ohne, dass ein nachhaltig zertifiziertes Gebäude vorhanden ist. Fest steht, dass nachhaltige (zertifizierte) Gebäude im Quartier bei der Quartierszertifizierung belohnt werden müssen.

8. **Frage**: Einige nachhaltige Kriterien beeinflussen sich gegenseitig bzw. widersprechen sich. Nach welchen Gesichtspunkten entscheidet man sich für das eine und gegen das andere? (Eigene Schwerpunkte setzen? Oder sind die Kosten meist entscheidend?) Beispiel: Freiraumangebot vs. komplette Parzellenausnutzung

   Antwort: Ein Bewertungssystem thematisiert Zielkonflikte und zeigt diese auf. Bei der DGNB ist es dahingehen gut gelöst, dass jeder Bereich einen Mindesterfüllungsgrad erreichen muss und somit keiner der Themenbereiche stark vernachlässigt werden kann. In jedem Projekt müssen diverse Interessen berücksichtigt und gegeneinander abgewogen werden. Meist werden vom Investor bestimmte Ziele verfolgt (z.B. Gold Zertifikat und CO_2-neutral), welche auch der Vermarktung und dem Image des Quartiers dienen. Zielkonflikte müssen dann im Hinblick auf die

übergeordneten Ziele entschieden werden, wobei stets wichtig ist, dass jede Massnahme auch einen Mehrwert mit sich bringt. Investoren handeln kurzfristig renditeorientiert und müssen daher vom Planer manchmal daran „erinnert“ werden „menschlicher“, langfristiger zu planen und sich zu fragen „wo und wie möchte man gerne wohnen?“. Von einem Experten wird hinterfragt, ob es überhaupt darum geht eine Entscheidung zu finden, oder nicht vielleicht erst einmal darum, den Konsumenten zu unterrichten und ihn über alle Nachhaltigkeitsthemen und Auswirkungen zu informieren. Von zwei Experten wird ein möglicher Praxis-Ansatz mit dem Umgang von Zielkonflikten aufgezeigt. Drees & Sommer bietet seinen Kunden bei der Durchführung eines DGNB Zertifikates dahingehend einen Mehrwert, indem sie ein Tool entwickelt haben, welches sich genau mit der Frage der Zielkonflikte beschäftigt. Es zeigt, welche Kriterien sich auf welche Art gegenseitig beeinflussen und zu welchem Preis wie viele Punkte im DGNB Zertifikat erreicht werden können. Dieses Tool kann keine Entscheidung treffen, aber es unterstützt den Prozess des Abwägens. Ein anderer Experte ist der Ansicht, dass eine „Nachhaltigkeitsperson“ nahe bei der Geschäftsleitung platziert werden muss, um diese zu beraten und die bei anstehenden Entscheidungen als Experte hinzugezogen werden kann.

9. **Frage**: Flexibilität und Anpassungsfähigkeit wird oftmals als wichtigstes nachhaltiges Thema genannt. Wie stark wird hierauf Rücksicht genommen? Wird dem genügend / zu viel Bedeutung zugemessen?

   Antwort: Bei dieser Frage sind sich die Experten uneinig. Die Hälfte ist der Meinung, dass Flexibilität heutzutage ausreichend integriert wird, die andere Hälfte findet, man könnte dies noch verstärken. Generell wird aber auch die Flexibilität selbst diskutiert und in Frage gestellt: Wie viel Flexibilität ist nachhaltig? Brauche ich die Flexibilität wirklich? Wie misst man Flexibilität auf Quartiersebene? Geht es um Besitzverhältnisse, Strassenbreiten, das Baurecht, Infrastruktur und städtebauliche Struktur? Gerade die letzten beiden Themen dürften nach Meinung eines Experten noch detaillierter im Hinblick auf eine spätere Umnutzung (Flexibilität) betrachtet werden.

10. **Frage**: Kann man die soziale Ebene schon während der Planung / Realisierung beurteilen? Wird diese Säule nicht auch durch einen Grossteil des belebten Quartiers getragen? Erst mit der Belebung durch Bewohner sieht man, ob die Theorie auch in der Praxis funktioniert. Ist "Sozial" wirklich messbar?

Antwort: Alle Experten sind sich einig, dass man „Sozial“ nur sehr schwer messen kann. Es geht eher darum, optimale Voraussetzungen zu schaffen und die Rahmenbedingungen in einem Zertifikat zu beurteilen. Viele Kriterien im soziokulturellen Bereich sind dazu da „das Richtige vorzusehen“ und sind nur eine indirekte Art um „Sozial“ messen zu können. Es gibt Indikatoren, die auf eine stabile soziale Gemeinschaft hindeuten bzw. sie möglich macht. Gerade die Partizipation wird von vielen Experten als wichtiger Bestandteil dieser Säule gesehen. Von einigen Experten wird „bemängelt“, dass nach Fertigstellung und Inbetriebnahme leider keine Erfolgskontrolle mehr stattfindet. Niemand scheint sich mehr dafür zu interessieren, ob die Planung in Realität auch so gut funktioniert, wie man es sich erhofft hat. Auch die DGNB sieht in dieser Säule noch den grössten Anpassungsbedarf bei dem Zertifikat für Neubau Stadtquartiere.

11. Frage: Ein endgültiges Zertifikat gibt es meist bei noch nicht komplett fertiggestelltem Quartier. Sollten Zertifizierungen periodisch erneuert / geprüft werden (z.B. über Kennwerte, die im Zertifikat gefordert und ermittelt werden müssten)?

Antwort: Das Thema eines Re-Zertifikates ist von den Experten stark umstritten. Zwar ist man sich darüber einig, dass ein solches sinnvoll und wünschenswert wäre, jedoch wird auch gleichzeitig die Frage nach einer möglichen Umsetzung und nach dem „wozu?“ gestellt. Da das Quartier im Betrieb auf viele unterschiedliche Eigentümer aufgeteilt ist, stellt sich die Frage, wer ein Re-Zertifikat überhaupt organisiert und wer es bezahlt (muss die Quartiersgemeinschaft abstimmen?). Des Weiteren ist noch offen, für wen ein Re-Zertifikat überhaupt interessant ist, denn das Quartier wurde schon längst vermarktet. Ändert sich überhaupt auf Quartiersebene noch so viel, dass ein Re-Zertifikat nötig ist? Ein weiterer Punkt, welcher bei einem Re-Zertifikat zu bedenken ist, könnte die Angst der Projektentwickler und Planer sein, dass ihr Projekt in Realität nicht mehr so gut abschneidet wie zum Zeitpunkt der Planung. Was passiert, wenn mit dem Investor vertraglich ein Gold-Zertifikat vereinbart und mit dem heutigen Endzertifikat (DGNB bei 75%iger Fertigstellung) erreicht wurde, das Quartier aber in einem Re-Zertifikat im Betrieb plötzlich die Vorgaben nicht mehr erfüllt? Vielleicht müsste an die bestehenden drei Phasen (DGNB) eine vierte Phase angehängt werden, die im Idealfall ein staatliches Instrument darstellt und von der Stadt oder der Kommune getragen wird. Mit einer staatlichen Unterstützung eines Re-Zertifikat könnten auch Anreize für Fördergelder geschaffen werden. Ein Re-Zertifikat darf ausserdem nicht mehr so auf-

wändig sein wie das eigentliche Zertifikat. Die Experten sind sich einig, dass hier nur schnell und einfach zu ermittelnde Kennwerte gefordert werden dürften.

6.3.2 Fragebogen „Schweiz Spezial“

Allgemein:

1. **Frage**: Der Schweizer Immobilienmarkt entwickelt sich anders als der Deutsche (steigende Preise, Überhitzung, Immobilien-Blase?, etc.). Welche Besonderheiten schreiben Sie dem Schweizer Immobilienmarkt zu?

   Antwort: Alle Experten, die auf diese Frage geantwortet haben (5) sind der Meinung, dass die beiden Immobilienmärkte im Allgemeinen sehr ähnlich funktionieren und sich nicht stark voneinander unterscheiden. Eine mögliche Überhitzung ist kein landesweites Thema und wird aber sowohl in einigen Schweizer wie auch in einigen deutschen Städten ein Thema sein. Auf Grund der unterschiedlichen Landesgrösse wird der Druck auf die Schweiz höher gesehen. In der Schweiz wird ausserdem noch die andere Währung als mögliches Problem angesehen. In Deutschland ist allgemein gesehen das interne Gefälle vielleicht grösser.

2. **Frage**: Ist Ihrer Meinung nach die Definition für ein Quartier in Deutschland gleich der der Schweiz? (z.B. Grösse, Nutzungen, Verkehrsanbindung, m^2/EW, etc.)

   Antwort: Der Grossteil der antwortenden Experten (6) ist der Auffassung, dass die Definition für ein Quartier in beiden Ländern recht gleich ist. Ein Experte gibt zu bedenken, dass die Schweiz historisch bedingt, ohne einen „Bruch“ durch den 2. Weltkrieg, durchgängiger und stetig gleich stark wachsen konnte. Deutschland musste nach dem Krieg Wiederaufbau betreiben und sehr viele Wohnungen und Infrastruktur in kurzer Zeit errichten. Dies blieb der Schweiz erspart und somit schätzt der Experte, dass es in der Schweiz weniger grossflächige monofunktionale Quartiere gibt, wie in Deutschland. Er schätzt Schweizer Quartiere kleiner und durchmischter ein.

3. **Frage**: Was sind Ihrer Meinung nach die grössten Unterschiede zwischen Deutschland und der Schweiz, welche auf eine Quartiers-Zertifizierung Einfluss haben könnten und wieso? (z.B. Landesgrösse, Zuwanderung, AL-Quote, BIP/EW, Wohneigentums-Quote, Ressourcen, Natur, Immobilieneigentümer priv. / gewerbl., Politik, Recht, "PKW-Mentalität", etc.)

Antwort: Zuerst sind sicherlich die anderen Normen, Gesetze und Standards sowie Steuerfragen als klarer Unterschied zu nennen. Der Unterschied der Landesgrösse wird auch oft erwähnt. Inwiefern diese jedoch Auswirkungen auf ein Quartier haben könnte ist fraglich. Generell wird über die kleinere Schweiz gesagt, dass kein Platz für Windräder und Solarfelder wie in Deutschland vorhanden sei. Schweizern wird zugeschrieben, dass sie es eher „gewohnt“ sind in einem gemischten städtischen (dichten) Quartier in einer Wohnung zu leben als Deutsche, denen oft in den Medien eine EFH-Verliebtheit zugeschrieben wird. Der grössere Wohlstand in der Schweiz bringt einen stetig steigenden Flächenverbrauch pro Kopf mit sich – hier wird hinterfragt, ob dieser auch in Deutschland so hoch sei. Ein Experte fragt sich, ob das Verhältnis zwischen Einkommen und Immobilienpreisen in beiden Ländern etwa gleich ist.

Als grossen Vorteil wird in der Schweiz das gut ausgebaute ÖPNV Netz gesehen, das selbst kleinste Ortschaften gut erschliesst. Des Weiteren wird erwähnt, dass die Energiegesetze in der Schweiz strenger sind und, dass Schweizer Quartiere von Grund aus bei einigen Kriterien (z.B. Partizipation, Klimaschutz, Mobilität) vermutlich besser abschneiden würden als deutsche. Nur zwei Experten sind der Ansicht, dass man in der Bewertung eines Schweizer Quartiers kaum einen spürbaren Unterschied zu einem deutschen Quartier merken würde.

3.1. Frage: Ein möglicher Unterschied, welcher Auswirkungen auf das Quartier haben könnte, ist z.B. die Wohneigentumsform. Während sich Deutsche bevorzugt ein Einfamilienhaus kaufen, investieren Schweizer vorwiegend in Stockwerkeigentum, welches in Quartieren mehr vertreten ist als EFH. Welche Auswirkungen könnte dies auf ein Quartierszertifikat in der Schweiz haben?

Antwort: siehe Frage 3.

2000 Watt / Sméo / Minergie

1. Frage: Nach welchen Vorgaben (Kriterien / Leitfäden) werden zurzeit in der Schweiz "Nachhaltige Quartiere" entwickelt, geplant und gebaut?

Antwort: Die vier Schweizer Experten nennen vorrangig das 2000-Watt-Areale Zertifikat und das Hilfsinstrument NaQu by Sméo. Beide werden jedoch nicht als „allumfassende“ Werkzeuge / Tools betrachtet, denn das 2000-Watt-Areale Zertifikat begrenzt sich auf die energetische Betrachtung und bei Sméo wird hauptsäch-

lich die bauliche und technische Seite beleuchtet. Zu Sméo wird häufig angemerkt, dass dieses zu kompliziert und zu aufwändig in der Anwendung sei.

Als Ergänzung zu den beiden bereits genannten Systemen werden darüber hinaus noch folgende Leitfäden genannt: das Energiestadt Zertifikat, Richtlinien des BFE, Gespräche mit Interessensgruppen. Ein Quartier wurde in der Schweiz mit dem deutschen DGNB System für Neubau Stadtquartiere begleitet und zertifiziert.

2. **Frage**: In der Schweiz ist Minergie stark vertreten und DGNB (durch SGNI) erst in den Anfangszügen. Wie schätzen Sie die Zukunftsentwicklung und die Akzeptanz der SGNI in der Schweiz ein (Marktfähigkeit)?

   Antwort: Von den sechs Experten, welche diese Frage beantwortet haben, rechnen alle dem DGNB / SGNI System einen kleinen Marktanteil zu. Damit das Quartierszertifikat der DGNB in der Schweiz überhaupt auf Akzeptanz trifft, muss es durch den SGNI in allen Zügen auf die Schweiz angepasst werden. Einige der Experten fragen sich, welches original Schweizer Produkt in Zukunft dem DGNB / SGNI Neubau Stadtquartier als Konkurrenzprodukt gegenüberstehen könnte, damit sie auch eine längerfristige Marktchance abschätzen können. Der neu erschienene SNBS wird als eine Art Antwort auf den deutschen DGNB gesehen. Sollte sich dieser in den nächsten Jahren auf die Quartiersebene ausweiten und zum Zertifikat weiterentwickelt werden, stellt dieses sicherlich ein grosses Konkurrenzprodukt dar und würde als Schweizer Produkt auf eine höhere Akzeptanz stossen. Des Weiteren muss man sich fragen für wen das Zertifikat interessant wäre – für Private / Projektentwickler oder für Kommunen?

3. **Frage**: Haben Sie Erfahrungen mit dem 2000-Watt-Areale Zertifikat gesammelt? Wie umfassend ist dieses Ihrer Meinung nach?

   Antwort: Das 2000-Watt-Areale Zertifikat wird von den vier Schweizer Experten als erster Schritt in die richtige Richtung gesehen. Positiv wird gesehen, dass es nicht zu aufwändig in der Benutzung ist und man schnell absehen kann, in welche Richtung sich das Projekt bewegt. Negativ ist bei diesem System jedoch, dass nur die energetische Seite betrachtet wird und es kein komplettes Nachhaltigkeits-Werkzeug darstellt. Zurzeit wird das 2000-Watt-Areale Zertifikat überarbeitet und soll im August 2013 neu erscheinen. Dabei wird darauf geachtet, dass es mit dem neuen SNBS kompatibel ist. Zusätzlich wird darüber nachgedacht, ob sich Sméo und das 2000-Watt-Areale Zertifikat zusammentun sollten und sich so gegenseitig ergänzen könnten. Das 2000-Watt-Areale Zertifikat soll jedoch trotz Anpassung

oder Erweiterung nicht aufwändiger oder teurer in der Anwendung werden. Ein Experte stellt in Frage, ob die schnelle Beurteilung mit dem System auch auf langfristige Sicht die richtige Lösung ist.

4. **Frage**: Wie sind Ihre Erfahrungen / Ihr Wissen zu dem Tool Sméo? Sind die Vorgaben ein guter Anhaltspunkt für eine spätere Zertifizierung?

   Antwort: Die vier Schweizer Experten haben bisher keine direkte Erfahrung mit NaQu by Sméo gemacht. Dennoch können Sie eine Einschätzung des Tools abgeben. Sie sehen Sméo als gute Unterstützung und als eine Art Hilfsmittel, sprechen dem Tool jedoch kein grosses Potenzial zu. Zwei der Experten halten Sméo für zu komplex in der Anwendung. An dem System wird auch bemängelt, dass die Gebäudeebene nicht bzw. nur schlecht auf die Quartiersebene abgestimmt ist. Wie das 2000-Watt-Areal Zertifikat ist auch Sméo kein komplettes Nachhaltigkeits-Tool.

5. **Frage**: Wie wichtig ist die Integration der 2000-Watt Ziele in einem Schweizer Zertifikat?

   Antwort: Die 2000-Watt Ziele sind sehr „Schweizerisch“ und müssen in einem Schweizer Zertifikat integriert werden. Ausserdem stellt sich für einen Experten nicht nur die Frage wie man den Verbrauch senken kann, sondern auch wie sich Energie nachhaltig ernten lässt.

6. **Frage**: Ist eine Ausarbeitung des Tools Sméo zu einem Zertifikat Ihrer Ansicht nach denkbar bzw. würde es auf Akzeptanz und Anerkennung stossen?

   Antwort: Sméo wird von den vier Schweizer Experten keine grosse Zukunftschance zugemessen.

6.3.3 Fragebogen „DGNB Spezial / Auditoren“

Hier werden nur die wichtigsten Fragen aufgeführt. Aus diesem Grund ist die Nummerierung der Fragen nicht fortlaufend. Die speziellen DGNB Systemfragen welche zu Anwendung des Profils der Stadtquartiere gestellt wurden, können im Anhang nachgelesen werden.

Allgemein:

5. **Frage**: Sind Ihnen nach der Durchführung einiger Zertifizierungen Defizite bzw. Optimierungs-Potenziale aufgefallen? Wenn ja, welche?

   Antwort: Das ganze Zertifizierungssystem für Neubau Stadtquartiere wird noch als zu kompliziert, komplex und aufwändig angesehen. Ein zu transparentes und einfaches System ist jedoch auch nicht erwünscht, denn es würde dem Quartier nicht gerecht werden. Seitens DGNB stellt das komplexe System auch ein gewisses Qualitätsmerkmal dar und sollte daher nicht zu stark „vereinfacht" werden. In der Systemüberarbeitung, welche 2014 stattfinden soll, gilt es gewisse Feinjustierungen vorzunehmen, das Zertifikat zu entschlacken, und dabei auf das Wesentliche zu reduzieren.

   Noch ist das Quartierszertifikat für kleine Quartiere uninteressant, da es keinen Mehrwert generiert und für den Investor ein „Nullsummenspiel" darstellt (vgl. Interview mit Herrn Grassl).

7. **Frage**: Frau Holdefleiss: Wie hat sich die Anwendung des deutschen Zertifizierungssystems in der Schweiz gestaltet?

   Antwort: Wenn es einen gewissen Standard in der Schweiz nicht gibt, können deutsche angesetzt werden. Sollten Schweizer Normen höher angesiedelt sein als deutsche, muss man sich fragen, ob die Zielwerte angepasst werden sollten oder, ob man der Schweiz im europäischen Vergleich ggf. eine bessere Positionierung „gönnt". Man kann nicht allgemein sagen „der Standard der nachhaltigen Quartiersplanung ist in der Schweiz immer höher" – diese Aussage wäre falsch. Einige Kriterien haben vielleicht eine bessere Voraussetzung. Die Komplexität der DGNB Zertifizierung wird in beiden Ländern in Frage gestellt. Oftmals sind teure Gutachten und die aufwändige Dokumentation Diskussionspunkte. Einige Kriterien, wie das der Lebenszykluskosten bedürfen grösserer Anpassung.

7 Zertifizierung nachhaltiger Quartiere in der Schweiz

Aktuell fehlt es der Schweiz an einem ganzheitlichen, nachhaltigen Zertifikat für Quartiere. Die Systeme, welche zurzeit verfügbar sind, stellen entweder nur ein Hilfsmittel und kein Zertifikat dar, oder decken nicht alle drei Säulen der Nachhaltigkeit ab. Dem SNBS wird seitens der Experten ein hohes Potenzial zugeschrieben, jedoch ist dieser erst im Juni 2013 erschienen und befindet sich bis 2015 in einer Pilotphase. Des Weiteren ist diesbezüglich anzumerken, dass sich der SNBS zurzeit nur auf die Gebäudeebene bezieht, wenn auch das Quartier am Rande erwähnt wird.

Eine Übertragung des DGNB Nutzerprofils Neubau Stadtquartier auf die Schweiz stellt zum jetzigen Zeitpunkt ein grosses Potenzial dar und wäre aktuell sehr empfehlenswert. Das DGNB Profil muss dabei zwecks Akzeptanz und Anpassung an Schweizer Besonderheiten zwingend auf den SGNI übertragen werden. Einige Punkte gilt es bei der Anpassung auf die Schweiz jedoch zu beachten bzw. einige Kriterien / Themen bedürfen grösserer Anpassung.

Zu Beginn müssen Gesetze, Normen und Standards, auf welche Bezug genommen wird, an die Schweizer Rechtslage angepasst werden. Da in der Schweiz in einigen Bereichen die Gesetzgebung strenger ist als in Deutschland, könnte überlegt werden, ob auch die Zielwerte höher gesetzt werden sollten. Zu Beginn einer Übertragung ist hiervon jedoch abzuraten. Zuerst sollte mit den bisherigen Zielwerten eine Pilotphase durchlaufen werden. Nach dieser sollte sich erneut die Frage der Zielwert-Korrektur gestellt werden, denn nach der Pilotphase kann besser abgeschätzt werden, welche Anpassung nötig oder sinnvoll sind. Zusätzlich sollte ein Augenmerk auf die Quartiersgrösse gelegt und die Frage verfolgt werden, ob die Mindestgrösse von 2 ha auf 1 ha herabgesetzt werden sollte.

Das deutsche Zertifikat wird 2014 überarbeitet und etwas „entschlackt“. Es ist jedoch nicht zu empfehlen, erst nach der Anpassung in Deutschland mit einer Übertragung auf die Schweiz zu beginnen. Vielmehr hat der SGNI zum jetzigen Zeitpunkt noch gute Chancen sich bei der Anpassung mit einzubringen und seinen Input einfliessen zu lassen. Allein die Anzahl der Kriterien und Indikatoren im Bereich Soziokultur sollte reduzieren werden, so dass jede Einzelmassnahme für sich „wertvoll“ genug ist und in der Gesamtbewertung abgebildet wird. Im Vergleich dazu werden nur wenige Kriterien im Bereich Ökonomie abgefragt, was natürlich dadurch jedem einzelnen Punkt eine höhere

Bedeutung zukommen lässt. Generell gilt für alle fünf Bereiche, dass in Phase drei weniger Konzepte verlangt werden sollten, sondern mehr messbare Ergebnisse.

Von vielen Seiten wurde erwähnt, dass das deutsche System zu komplex und aufwändig sei. Es ist davon auszugehen, dass das System im Zuge der Überarbeitung 2014 vereinfacht wird, eine gewünschte Zertifikatsqualität jedoch mit einem entsprechenden Aufwand verbunden ist. Vermutlich wird es etwas aufwändiger bleiben als andere (Schweizer) Systeme, dafür deckt es jedoch auch die drei Säulen der Nachhaltigkeit ab und stellt ein international anerkanntes und umfängliches Nachhaltigkeits-Zertifikat dar.

Die Kriterien des DGNB Zertifikats dürfen nicht nur oberflächlich auf die Schweiz angepasst werden, sondern müssen die Schweizer Randbedingungen und Besonderheiten aufzeigen und abdecken. Um eine breite Landesabdeckung gewährleisten zu können, ist eine Übersetzung in alle drei Landessprachen der Schweiz erforderlich.

Abgesehen von den allgemeinen Punkten, die in den fünf Bereichen beachtet werden müssen, benötigen einzelne Themen grössere Anpassungen. Auf diese wird im Folgenden eingegangen.

Ökologische Qualität

Bei den ökologischen Kriterien muss, abgesehen von den landestypischen Standards und Normen, auch der deutsche EnEV Ausweis in einen Schweizer Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) „getauscht“ werden. Zudem sind vermutlich Anpassungen im Verkehrsaufkommen (MIV) und den damit verbundenen Grenzwerten für das Stadtklima (Feinstaub, etc.) vorzunehmen. Unter dem Kriterium „Berücksichtigung von möglichen Umwelteinwirkungen“ muss geprüft werden, ob in der Schweiz mit den gleichen Naturkatastrophen und Intensitäten zu rechnen ist, oder ob z.B. durch die Alpen mit mehr Lawinengefahren oder Überschwemmung durch die Schneeschmelze gerechnet werden muss. In der Schweiz wird, im Gegensatz zu Deutschland, bei Bauten ein Schutzraum gefordert. Es ist zu untersuchen ob diese Tatsache eine Auswirkung auf das Kriterium der Umwelteinwirkungen hat.

Das Kriterium „Gesamtenergiebedarf und Anteil erneuerbarer Primärenergie“ wird den grössten Anpassungsbedarf mit sich bringen. Auch wenn die Zielwerte der Schweiz in diesem Kriterium ggf. höher sind als in Deutschland, sollten hier unbedingt die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft einfliessen.

Ökonomische Qualität

Bei der ökonomischen Qualität ist das Kriterium „Lebenszykluskosten“ mit einem höheren Anpassungsaufwand verbunden. Das deutsche LCC Tool greift auf BKI Kennwerte zurück, welche in dieser Form in der Schweiz nicht existieren. Es müsste nicht nur die Struktur der deutschen Kostengruppen auf das Schweizer BKP System geändert werden, sondern auch die Quelle der Referenzwerte. Es ist sehr kritisch zu hinterfragen, ob mittels Umrechnungsfaktoren (pauschale Regionalfaktoren für CH) das deutsche BKI System in der Schweiz verwendet werden kann. Auf Grund der anderen wirtschaftlichen Verhältnisse in der Schweiz sind des Weiteren die Preissteigerungsrate sowie der Diskontierungszinssatz anzupassen. Vermutlich müsste hier eine komplette Neuaufstellung des LCC Tools für den Schweizer Markt erfolgen bzw. ein vorhandenes intergiert werden.

Auch das Kriterium „Fiskalische Wirkung auf die Kommune“ ist in der Schweiz ein anderes Thema. Gerade das Thema „Steuern / Steuerrecht“ müsste nochmals gesondert betrachtet und angepasst werden, da dies in beiden Ländern unterschiedlich ist.

Im Kriterium „Flächeneffizienz“ ist zu prüfen inwiefern die Unterschiede in der Landesgrösse einen Einfluss auf die Zielwerte des Baudichtekoeffizienten haben. In Deutschland, welches ca. 8.5 mal grösser ist als die Schweiz, leben ca. 225 EW/km^2.[95] In der Schweiz sind es dagegen nur 194 EW/km^2.[96]

Soziokulturelle und Funktionale Qualität

Der soziokulturelle Bereich umfasst sehr viele Kriterien, welche in ihrer Anzahl von allen Experten in Frage gestellt wurden. Gerade hier ist es schwierig bestimmte Themen in einem noch nicht fertiggestellten Quartier zu messen und eine abschliessende Bewertung vorzunehmen. In dem Zertifikat wird die Planung und Ausführung beurteilt, jedoch wird später nicht geprüft, ob das, was sich der Planer überlegt hat, auch im Betrieb gut funktioniert. Mit einer vierten Zertifikats-Phase könnten einige der Kriterien wie z.B. die soziale Mischung oder die Aufenthaltsqualität in öffentlichen Räumen im Betrieb gemessen werden. Diese sind in einem frühen Stadium noch zu wenig ausgeprägt und gefestigt und daher in vorherigen Phasen nur schwer messbar. Im Allgemeinen wird sich jedoch die Hauptarbeit in diesem Themenfeld der Reduktion der Kriterien widmen. Die Zielsetzungen und Wertevorstellungen dürften in beiden Ländern ziemlich ähnlich sein.

[95] Vgl. http://de.wikipedia.org/wiki/Deutschland, 26.05.2013

Technische Qualität

Die Kriterien im Themenfeld Technische Qualität bedürfen nur selektiver Anpassungen. Auf Grund der Landesgrösse muss z.B. die Anzahl der Anbieter für Informations- und Telekommunikationsinfrastruktur reduziert werden.

Der Bereich Mobilität muss detaillierter betrachtet werden, da das ÖPNV Netz in der Schweiz besser ausgebaut ist als in Deutschland. Hier könnte nach einer ersten Pilotphase in der Schweiz geprüft werden, ob das bessere ÖPNV Netz besondere Auswirkungen auf diesen Bereich hat und in den Zielwerten angepasst werden sollte.

Prozessqualität

In diesem Bereich muss generell das deutsche HOAI System mit dessen Leistungsphasen auf das Schweizer System und die anderen Leistungsphasen angepasst werden. Es muss geprüft werden, ob die rechtlichen / kommunalpolitischen Fragestellungen in beiden Ländern vergleichbar sind. In einigen Interviews wurde erwähnt, dass die Partizipation in der Schweiz sehr gute Voraussetzungen hat - daher ist in der Pilotphase zu raten, diesen Punkt besonders zu betrachten und ggf. später nochmals anzupassen.

In Deutschland sind Zertifikate für Wohngebäude noch nicht üblich und werden nur sporadisch angewendet. Bei Wohngebäuden wird zwar der Energieausweis (EnEV) gefordert, dieser deckt jedoch nur die energetische Seite ab. Im Gegensatz dazu sind (abgesehen vom GEAK Ausweis) Gebäudezertifikate in der Schweiz mit den Minergie-Labeln weit verbreitet und werden häufig angewendet. Im Kanton Zürich werden z.B. mittlerweile 50 Prozent der Wohnbauten nach Minergie erstellt, bei Bürobauten sind es schweizweit 20 bis 25 Prozent.[97] Das DGNB System belohnt unter dem Kriterium „Vermarktung“ zur Zeit nur Gebäude, welche zusätzlich nach DGNB zertifiziert wurden. Für eine Schweizer Marktversion müssen auch Minergie-Zertifikate akzeptiert werden, ggf. auch in Abstufungen vom „einfachen“ Minergie Label (-P / -A) bis zum Minergie ECO (-A / -P) Label.

[96] Vgl. http://de.wikipedia.org/wiki/Schweiz, 26.05.2013
[97] Vgl. http://www.nzz.ch/wissen/wissenschaft/das-klimaproblem-1.17964178, 08.07.2013

8 Schlussbetrachtung

8.1 Fazit

Betrachtet man den Schweizer Immobilienmarkt, seine Entwicklung und das Angebot an Zertifikaten, lässt sich feststellen, dass Projektentwickler immer mehr komplette Quartiere / Areale entwerfen und umfassende Quartierskonzepte entwickeln. In der Politik wird darauf geachtet, dass nach innen verdichtet gebaut wird (Revision RPG), wodurch innerstädtische Industriebrachen (Brownfields) immer interessanter werden. In Zürich ist dieser „Trend“ bei vielen innerstädtischen Projekten zu beobachten (Zürich West, Zürich Ost, ZH Zollfreilager, Green City Zürich, etc.). Je nach Grösse des Brownfields wird dieses in unterschiedliche Abschnitte eingeteilt oder komplett entwickelt. Zurzeit stehen den Entwicklern nur wenige Schweizer Werkzeuge für die Planung und Ausführung zur Verfügung. Der Wunsch nach einem kompletten Nachhaltigkeitswerkzeug auf Quartiersebene ist vorhanden und wird weiter wachsen. Die Chance mit solch einem umfassenden Instrument aktuell als einziger Anbieter den Markt zu bedienen ist sehr gross. In den kommenden drei Jahren ist mit aufkommender Konkurrenz durch nationale Zertifikate zu rechnen. Natürlich kann die Frage gestellt werden, ob noch genügend Brownfields und Brachen in Quartiersgrösse in der Schweiz vorhanden sind, und ob diese in solch einem Umfang auch komplett entwickelt werden. Da sich diese umfassende Quartiersbetrachtung jedoch erst in den letzten Jahren aufgebaut hat und noch viele Entwicklungsflächen vorhanden sind (siehe Kapitel 2.3 Brachfläche), ist das Potenzial für die Zukunft gross. Die aktuelle Ausgangslage für die Lancierung eines Nachhaltigkeitswerkzeugs auf Quartiersebene gestaltet sich daher äusserst positiv.

Momentan herrscht ausserdem eine rege Bautätigkeit und die Nachfrage nach Büroflächen und vor allem Wohnraum in den Städten und den Agglomerationen ist enorm. Sollte sich auf der Nachfrageseite nichts ändern (z.B. durch einen Einwanderungsstopp, Kaufkraftverlust, etc.), wird der „Bauboom“ vorläufig anhalten.

Zurzeit gibt es in der Schweiz kein vergleichbares, umfängliches Nachhaltigkeitssystem (mit dem DGNB NSQ) oder eines, welches in nächster Zeit auf den Markt kommen wird. In den kommenden Jahren könnte ein Schweizer Produkt dem DGNB / SGNI System Konkurrenz machen. Von einigen Experten wird viel Hoffnung in den neuen SNBS gesetzt, wobei sich dieser noch auf die Gebäudeebene beschränkt und bis

2015 in einer Pilotphase ist. Erst danach ist eine Weiterentwicklung zum Zertifikat geplant, wobei noch unersichtlich ist, ob überhaupt ein System auf Quartiersebene erstellt werden soll. Das 2000-Watt-System deckt, genau wie Sméo, nur einen Teilbereich der Nachhaltigkeit ab und stellt kein umfassendes Nachhaltigkeitswerkzeug dar. Abgesehen davon wird bei Sméo kein Zertifikat vergeben. Laut Aussage der Experten wird das 2000-Watt-Areale Zertifikat zwar zurzeit überarbeitet, jedoch wird es nach dieser Anpassung immer noch einen Energieschwerpunkt haben und nicht alle drei Nachhaltigkeitssäulen abdecken.

Zudem ist unklar, wer Quartiere entwickelt, für wen ein solches Quartierszertifikat interessant ist und welchen Nutzen es bringt. Die grössere Anzahl an Quartieren wird von Projektentwicklern geplant und nicht von der öffentlichen Hand. Gerade für Projektentwickler stellt ein solches Zertifikat eine grosse Unterstützung dar und wird gerne als Leitfaden und integrales Planungsinstrument genutzt. Ein Zertifikat kann auch im Rahmen der Projektgenehmigung bei der Stadt hilfreich sein. Da die Zielwerte in einem Zertifikat über den gesetzlich geforderten Bestimmungen liegen, ist für die Genehmigungsbehörde dank eines Zertifikates schneller ersichtlich, dass das Projekt die gesetzlichen Anforderungen erfüllt. Von einigen Experten wurde hier gemutmasst, dass dies mit einem inländischen Label besser gelingt. Sollte es sich jedoch um ein international anerkanntes Label / System handeln, so wie es beim SGNI durch den DGNB der Fall ist, sollte dieses Thema keine allzu grossen Akzeptanzprobleme mit sich bringen.

Generell sollte darauf geachtet werden, dass sich die Zertifikate untereinander auf Gebäude- und Quartiersebene keine Konkurrenz machen und zumindest je System aufeinander abgestimmt sind (z.B. SGNI Gebäude & SGNI Quartier). Bei einer Überarbeitung des vorhandenen DGNB Systems sollten daher die Systemschnittstellen klar definiert werden.

Im Zuge der Überarbeitung des Nutzerprofils für Neubau Stadtquartiere des DGNB (2014), hätte der Schweizer SGNI aktuell gute Chancen bei der Weiterentwicklung mitzuwirken und seinen Input einfliessen zu lassen. Einige der hier aufgezeigten Punkte könnten nochmals diskutiert werden. Für viele Experten war das Thema eines Re-Zertifikates noch sehr interessant und sollte debattiert werden. Es ist zu überlegen, ob eine vierte Phase für den Betrieb und die Erfolgskontrolle angehängt werden sollte.

Zurzeit sind die Chance und die Attraktivität für ein umfassendes Quartierszertifikat in der Schweiz sehr positiv und die Übertragung des DGNB Zertifikates für Neubau Stadtquartiere auf den SGNI sollte umgehend lanciert werden.

8.2 Diskussion

Die beiden aktuell bedeutendsten Schweizer Tools stellen das Programm „NaQu by Sméo“ und das 2000-Watt-Areale Zertifikat dar. Mit dem Programm „NaQu by Sméo“ werden jedoch nicht alle Nachhaltigkeitsthemen abgedeckt und am Ende der Anwendung wird kein Zertifikat erteilt. Das kostenlose Programm stellt zwar ein gutes Hilfsmittel dar, beschränkt sich aber in der Anwendung leider stark auf die Westschweiz.

Das 2000-Watt-Areale Zertifikat ist zurzeit in der Schweiz das einzige offizielle Zertifikat auf Quartiersebene. Wie der Name allerdings schon vermuten lässt, deckt dieses Zertifikat hauptsächlich die energetischen Themen ab und lässt z.B. die Betrachtung der soziokulturellen Seite komplett weg. Selbst wenn dieses Zertifikat überarbeitet werden sollte, wird wohl der energetische Schwerpunkt stets bleiben. Positiv an diesem System ist jedoch die einfache Anwendung sowie ein überschaubares Themenfeld. Auf Grund seiner Benutzerfreundlichkeit und dem überschaubaren Rahmen wird das 2000-Watt-Areale Zertifikat gerne verwendet.

Dem neuen Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), welcher im Juni 2013 erschienen ist, wird viel Potenzial zugesprochen. Dieser muss zunächst allerdings noch eine Pilotphase durchlaufen und bezieht sich zudem gegenwärtig nur auf die Gebäudeebene. Im Jahr 2015 soll die Pilotphase beendet werden und mit der Lancierung eines Zertifikates begonnen werden. Hierzu muss jedoch noch ein Träger für ein solches Zertifizierungssystem gefunden werden, denn noch stellt sich die Frage, wer den SNBS zertifizieren könnte / dürfte. Als möglicher Partner wurde des Öfteren Minergie erwähnt, jedoch wird erst eine Ausschreibung um diese Position in nächster Zeit Klarheit bringen, wer für diese Arbeit in Frage kommt und sich damit befassen möchte.

Abgesehen von den möglichen Programmen, welche alle Nachhaltigkeitsbereiche abdecken und in ein paar Jahren auf den Markt kommen könnten, stellt sich u.a. noch die Frage nach der Mitarbeit bzw. Unterstützung seitens der Kommunen. Könnten sich diese z.B. wie in dieser Masterthesis aufgeführt, mit einer Art Anreizsystem bei der Quartierszertifizierung integrieren? Welche Auswirkungen (pos. / neg.) könnte eine solche Zusammenarbeit mit sich bringen, und welche eigenen Interessen könnten Kommunen somit besser verfolgen?

8.3 Ausblick

Die Unterschiede zwischen Deutschland und der Schweiz sind überschaubar und stellen keine unüberwindbaren Barrieren dar. Natürlich sind einige Anpassungsarbeiten erforderlich, jedoch könnten nach kurzer Zeit der Überarbeitung schon die ersten Pilotprojekte durch den SGNI zertifiziert werden.

Die Fragestellung der Übertragbarkeit des DGNB Zertifikates auf die Schweiz lässt sich somit positiv beantworten und kann sogar aktuell als grosse Chance für den SGNI gesehen werden.

Der Kriterienkatalog des DGNB Profils für Neubau Stadtquartiere sollte in naher Zukunft für die Schweiz überarbeitet werden, wobei auch auf Grund der deutschen Überarbeitung 2014 eine enge Zusammenarbeit mit dem DGNB stattfinden sollte. Parallel hierzu müssten für die erste Phase der Pilotzertifizierung in der Schweiz mindestens drei Projekte gewonnen werden, welche mit dem angepassten Zertifikat auf Schweizer Ebene zertifiziert werden können. Die zu akquirierenden Projekte müssen dafür nicht am Anfang ihrer Entwicklung stehen, sondern könnten auch schon in einem fortgeschrittenen Stadium sein.

Sollte die Überarbeitung des Zertifikates und die Akquise der Pilotprojekte ohne grosse Vorkommnisse geschehen, so könnten in diesem Winter schon die ersten Quartiere durch den SGNI zertifiziert werden.

Literaturverzeichnis

BFE (Hrsg.) (2012): Arealentwicklung für die 2000-Watt-Gesellschaft – Leitfaden und Fallbeispiele, Zürich 2012

BFE (Hrsg.) (2013): Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz, Zürich 2013

BG Bau (Hrsg.) (2012): Bauportal Februar 2012/2, Frankfurt 2012

BREEAM (Hrsg.) (2011): BREEAM for Communities: Stage 2 – Technical Guidance Manual: Version 1, United Kingdom, März 2011

Breuer, B., Schmell, R. (2012), BBSR (Hrsg.): Neue Stadtquartiere, BBSR-Analysen KOMPAKT 08/2012, Bonn 2012

DGNB (Hrsg.) (2012): Handbuch für nachhaltiges Bauen - Neubau Stadtquartiere, Version 2012, Stuttgart 2012

Drees und Sommer (Hrsg.) (2012): Green City Development Studie I/12 – Ergebnisse einer Marktstudie zum Thema Quartierszertifikate, Stuttgart 2012

Drilling, M., Schnur, O. (Hrsg.) (2012): Nachhaltige Quartiersentwicklung - Positionen, Praxisbeispiele und Perspektiven, Quartiersforschung, Wiesbaden 2012

EnergieSchweiz (Hrsg.) (2003): Nachhaltige Quartierentwicklung, Bern 2003

EnergieSchweiz (Hrsg.) (2012): Energie Schweiz - Das Zertifikat für 2000-Watt-Areale – die Zukunft bereits heute, Liestal 2012

EnergieSchweiz (Hrsg.) (2012): Nachhaltig unterwegs mit Energiestadt, Bern 2012

Impuls (Hrsg) (2013): Stadtquartiere erfolgreich zertifizieren: Grundlagen und Praxisbericht, Stuttgart 2013

Intep (Hrsg.) (2011): Zertifizierungssysteme für 2000-Watt Quartiere und Areale – Ein Vergleich von Systemen für die Zertifizierung von Quartieren, Zürich 2011

Kassel, S. (2000): Expertenbefragung und Experteninterview als empirische Forschungsmethoden am Beispiel von Diplomarbeiten, Eisenstadt 2000 (zugl. Diplomarbeit FH Eisenstadt 2000)

Mayer Amelie-Theres, Schwehr Peter, Bürgin Matthias, Hochschule Luzern – Technik & Architektur (Hrsg.) (2011): Nachhaltige Quartierentwicklung. Im Fokus flexibler Strukturen, Luzern 2011

Nachhaltige Quartiere by SméO (Hrsg.) (2011): Philosophie von Nachhaltige Quartiere by Sméo, Lausanne 2011

Novatlantis (Hrsg.) (2012): Bauforum Basel 2012 – Zusammenfassung der Posterausstellung, Basel, November 2012

Novatlantis (Hrsg.) (2004): Nachhaltige Quartierentwicklung - Vier Pilotprojekte, Bern 2004

Novatlantis (Hrsg.) (2007): Nachhaltige Quartierentwicklung - Spannungsfelder, Bern 2007

Rey, E. (2011), Bundesamt für Energie BFE, Bundesamt für Raumentwicklung ARE (Hrsg.): Nachhaltige Quartiere - Herausforderungen und Chancen für die urbane Entwicklung, Bern 2011

Schnur, O. (Hrsg.) (2008): Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis, Wiesbaden 2008

SIA (Hrsg.) (2011): Effizienzpfad Energie, Merkblatt 2040, Zürich 2011

SIA (Hrsg.) (2004): Empfehlung SIA 112/1, Zürich 2004

Stadt Zürich – Amt für Hochbauten (Hrsg.) (2008): Bauen für die 2000-Watt-Gesellschaft – Sieben Thesen zum Planungsprozess, Zürich 2008

Stadt Zürich – Amt für Hochbauten (Hrsg.) (2012): Leitfaden Arealentwicklung für die 2000-Watt-Gesellschaft, Zürich 2012

Vogel, U. (Hrsg.) (2012): Energiestadt Zertifikat für 2000-Watt-Areale, für: EnergieSchweiz, Vortrag auf dem Novatlantis Bauforum Basel, Basel 2012

Internetquellenverzeichnis

Aarau: http://www.aarau.ch/documents/452_Teilrevision_BNO_Torfeld_Sued.pdf, [abgegerufen am 02.07.2013]

Aarau: http://www.aarau.ch/documents/2013-05-27_Entwicklungsgebiete-Tabelle.pdf, [abgerufen am: 02.07.2013]

Aargauer Zeitung: http://www.aargauerzeitung.ch/aargau/aarau/torfeld-sued-im-wandel-der-zeit-126213994, [abgerufen am: 02.07.2013]

Aurelis Real Estate: http://www.aurelis-real-estate.com/development/referenzprojekte/frankfurt/, [abgerufen am: 02.07.2013]

BREEAM: http://www.breeam.org/page.jsp?id=372, [abgerufen am: 06.01.2013]

Brundland Report: http://www.nachhaltigkeit.info/artikel/brundtland_report_563.htm, [abgerufen am: 11.05.2013]

Bundesamt für Energie: http://www.bfe.admin.ch/energie/00588/00589/00644/index.html?lang=de&msg-id=39195, [abgerufen am: 13.04.2013]

Bundesamt für Energie: http://www.bfe.admin.ch/dokumentation/energieforschung/index.html?lang=de&project=100102#suchergebnisse, [abgerufen am: 13.04.2013]

Bundesamt für Raumentwicklung: http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00236/index.html?lang=de, [abgerufen am: 13.04.2013]

CASBEE: http://www.ibec.or.jp/CASBEE/english/, [abgerufen am: 28.05.2013]

Charta von Aalborg (1994): Charta der Europäischen Städte und Gemeinden auf dem Weg zur Zukunftsbeständigkeit, pdf download unter: http://www.ewik.de/coremedia/generator/ewik/de/Downloads/Dokumente/Charta_20der_20Europ_C3_A4ischen_20St_C3_A4dte_20und_20Gemeinden_20auf_20dem_20Weg_20zur_20Zukunftsbest_C3_A4ndigkeit.pdf, [abgerufen u.a. am: 30.05.2013]

DGNB: http://www.dgnb-system.de/de/nutzungsprofile/alle-nutzungsprofile/neubau_stadtquartiere.php, [abgerufen u.a. am: 06.01.2013]

EE-News: http://www.ee-news.ch/de/biomasse/article/26699/kickoff-event-das-neue-netzwerk-nachhaltiges-bauen-schweiz-nnbs-ist-gestartet, [abgerufen am: 01.07.2013]

EnergieSchweiz: http://www.energieschweiz.ch/de-ch/oeffentlicher-sektor/gemeinden,-staedte,-quartiere,-regionen.aspx, [abgerufen am: 29.05.2013]

Energiestadt: http://www.energiestadt.ch/information/, [abgerufen am: 29.05.2013]

Fachstelle für Stadtentwicklung (ZH): http://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/stadtentwicklung/stadt-_und_quartierentwicklung.html, [abgerufen am: 16.01.2013]

FAZ: http://www.faz.net/aktuell/rhein-main/frankfurt/frankfurter-europaviertel-hochwertige-wohnungen-am-europagarten-1940493.html#TOP, [abgerufen am: 02.07.2013]

Greencity: http://www.greencity.ch/940/greencity-erhalt-schweizweit-das-erste-energiestadt-zertifikat-2000-watt-areal/, [abgerufen am: 04.06.2013]

Greencity: http://www.greencity.ch/213/das-areal-sihl-manegg-vom-industriegebiet-zur-grunen-stadt/, [abgerufen am: 02.07.2013]

Greencity: http://www.greencity.ch/186/wohnen-arbeiten-geniessen/, [abgerufen am: 02.07.2013]

Green Star: http://www.gbca.org.au/green-star/green-star-communities/rating-tool/, [abgerufen am: 28.05.2013]

INEC - Institute for Industrial Ecology: Hannß Carl von Carlowitz: http://umwelt.hs-pforzheim.de/sonstiges/historisches/carlowitz-titel-inhalt/?sword_list%5B0%5D=hannß, [abgerufen am: 11.05.2013]

LEED: http://www.usgbc.org/leed/rating-systems/neighborhoods, [abgerufen am: 06.01.2013]

LEED-ND: (Public Presentation LEED-ND) http://www.cnu.org/leednd, [abgerufen am: 06.01.2013]

Lexikon der Nachhaltigkeit: www.nachhaltigkeit.info/artikel/schweiz_ nachhaltigkeits-strategie_ 2012 _2015_1384.htm, [abgerufen am11.05.2013]

Nachhaltige Quartiere: http://www.nachhaltige-quartiere.ch/programm-1112/, [abgerufen am: 28.12.2012]

Nachhaltige Quartiere: http://www.nachhaltige-quartiere.ch/de/, [abgerufen am: 27.05.2013]

Nachhaltige Quartiere by SméO V2.0: http://www.nachhaltigequartierebysmeo.ch/ files/global/Mode_demploi_Smeo_DE.pdf [abgerufen am: 28.12.2012]

Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz: http://www.nnbs.ch/standard-snbs/, [abgerufen u.a. am: 16.05.2013]

Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz: http://www.nnbs.ch/standard-snbs /kriterienkatalog/, [abgerufen am 01.07.2013]

Novatlantis: http://www.novatlantis.ch/projekte/bau/novatlantis-bauforum/bauforum-2012-basel.html, [abgerufen am: 29.12.2012]

Novatlantis: http://www.novatlantis.ch/was-ist-novatlantis/zielphilosophie.html, [abgerufen am 06.06.2013]

Quartiersdefinition: Glossa.weblaw.ch – Mietrecht: Was ist ein Quartier im mietrechtlichen Sinne?, [abgerufen am: 11.05.2013]

Quartiersforschung: http://www.quartiersforschung.de/, [abgerufen am12.05.2013]

Quartiersforschung: http://www.quartiersforschung.de/index.php/seite/newsblog/bericht_zur_ak_tagung_2012_in_duesseldorf/ [abgerufen u.a. am: 29.12.2012]

Raumplanungsgesetz: http://www.zeit.de/2013/04/Schweiz-Raumplanungsgesetz, [abgerufen am 12.06.2013]

SGNI: http://www.sgni.ch/entwicklung-zertifizierungssystem, [abgerufen am: 06.01.2013]

Torfeld Süd: http://www.torfeldsued.ch/gestern/, [abgerufen am: 02.07.2013]

Torfeld Süd: http://www.torfeldsued.ch/heute/, [abgerufen am: 02.07.2013]

Wikipedia: http://de.wikipedia.org/wiki/Stadtviertel, [abgerufen am: 11.05.2013]

Wikipedia: http://de.wikipedia.org/wiki/Hans_Carl_von_Carlowitz, [abgerufen am: 11.05.2013]

Willen, L.: Annährung ans Quartier: Vortrag (pdf download) http://www.bbsr.bund.de/nn_22702/BBSR/DE/Aktuell/Veranstaltungen/Dokumentation/2005__Projektwerkstatt__Halle.html, [abgerufen am: 08.05.2013]

Wüest und Partner: http://www.wuestundpartner.com/produkte/brachenbank/, [abgerufen am: 30.05.2013]

Anhang

Kriterienvergleich SIA Empfehlung 112/1 mit LEED-ND

(aus: Intep (Hrsg.) Zertifizierungssysteme für 2000-Watt Quartiere und Areale – Ein Vergleich von Systemen für die Zertifizierung von Quartieren, 2011)

Kriterien gemäss SIA 112/1			LEED-ND
Bereich	Thema	Kriterium	
Gesellschaft	Gemeinschaft	Integration, Durchmischung	Projekte in der Nähe von bestehenden Strukturen (Smart Location), verschiedene Einkommensverhältnisse (Mixed-Income Diverse Communities, 7 points), Gemischte Nutzung / Nahversorgung (4 points)
		Soziale Kontakte	Mitwirkung und Einbindung in die Gesellschaft (Community Outreach and Involvement)
		Solidarität, Gerechtigkeit	Barrierefreiheit (Visitability and Universal Design),
		Partizipation	Zugänglichkeit von städtischen und öffentlichen Einrichtungen (Access to Civic and Public Spaces), Zugänglichkeit zu Erholungseinrichtungen (Access to Recreation Facilities)
	Gestaltung	Räumliche Identität, Wiedererkennung	
		Individuelle Gestaltung, Personalisierung	
	Nutzung, Erschliessung	Grundversorgung, Nutzungsmischung	Entwicklung von Projekten in bevorzugter Lage; Nähe zu Erschliessungsmöglichkeiten (Preferred Location, 10 points)
		Langsamverkehr, öV	Kurze Wege
		Zugänglichkeit und Nutzbarkeit	Balance zwischen Wohnen und Arbeiten (Housing and Jobs Proximity, 3 points)
	Wohlbefinden	Sicherheit	
		Licht	
		Raumluft	Vorbeugung der Schadstoffbelastung (Construction Activity Pollution Prevention)
		Strahlung	
		Sommerlicher Wärmeschutz	
		Lärm, Erschütterung	Reduzierung der Lärmbelästigung (Minimized Site Disturbance in Design and Construction)
Wirtschaft	Gebäudebausubstanz	Standort	Einbindung in bestehende Strukturen (Preferred Locations, 10 points)
		Bausubstanz	
		Gebäudestruktur Ausbau	
	Anlagekosten	Lebenszykluskosten	
		Finanzierung	
		Externe Kosten	
	Betriebskosten	Betrieb und Instandhaltung	
		Instandsetzung	

Kriterien gemäss SIA 112/1			LEED-ND
Bereich	Thema	Kriterium	
Umwelt	Baustoffe	Rohstoffe: Verfügbarkeit	
		Umweltbelastung	Schutz von gefährdeten Arten und Erhaltung ökologischer Lebensräume (Imperiled Species and Ecological Communities), Erhaltung von Feuchtgebieten und Gewässern (Wetland and Water Body Conservation),
		Schadstoffe	
		Rückbau	Nutzung von Recyclingmaterial (Recycled Content in Infrastructure)
	Betriebsenergie	Wärme für Raumklima	
		Wärme für Warmwasser	Nutzung von Solarenergie (Solar Orientation)
		Elektrizität	
		Deckung Energiebedarf	Nutzung lokal vorhandenen nachwachsenden Energiequellen (On-Site Renewable Energy Sources, 3 points)
	Boden, Landschaft	Grundstückfläche	Neuentwicklung von Industriebrachen (Brownfield Redevelopment)
		Freianlagen	Grünflächen im Verkehrsnetz (Tree-lined and Shaded Streets)
	Infrastruktur	Mobilität	Reduzierung der Abhängigkeit vom Individualverkehr, Radwegenetzwerk, kompakte Entwicklung, reduzierte Flächeninanspruchnahme, durch ruhenden Verkehr. Strassennetzwerk, ÖPNV-Anbindung
		Abfälle aus Betrieb und Nutzung	Abfallmanagement (Solid Waste Management Infrastructure)
		Wasser	Regenwassermanagement (Stormwater Management, 4 points), Abwassermanagement (Wastewater Management)

Legende

Dieses Kriterium wird nicht berücksichtigt
Dieses Kriterium wird berücksichtigt
Dieses Kriterium wird stark berücksichtigt

Kriterienvergleich SIA Empfehlung 112/1 mit BREEAM Communities

(aus: Intep (Hrsg.) Zertifizierungssysteme für 2000-Watt Quartiere und Areale – Ein Vergleich von Systemen für die Zertifizierung von Quartieren, 2011)

Kriterien gemäss SIA 112/1			BREEAM Communities
Bereich	Thema	Kriterium	
Gesellschaft	Gemeinschaft	Integration, Durchmischung	gemischte Nutzungen, Schaffung von Arbeitsplätzen, Ansiedlung von Unternehmen/Investoren, erschwingliche Immobilen für gesunde Mischung
		Soziale Kontakte	Bewertung sozialer Einflüsse
		Solidarität, Gerechtigkeit	Berücksichtigung demographischer Entwicklungen
		Partizipation	Beteiligung der Gemeinschaft, Berücksichtigung Nutzerbedürfnisse
	Gestaltung	Räumliche Identität, Wiedererkennung	Nutzungsdichte, Anpassung an die Umgebung, lebendige Strukturen, Begegnungszonen einrichten
		Individuelle Gestaltung, Personalisierung	nachhaltige Entfaltungsmöglichkeiten, Anpassungsmöglichkeiten der Gebäudestrukturen, Trennung zw. Öffentlichen und privaten Bereichen
	Nutzung, Erschliessung	Grundversorgung, Nutzungsmischung	gemeinschaftliche Einrichtungen, Nutzerhandbuch für Bewohner,
		Langsamverkehr, öffentlicher Verkehr	Kurze Wege innerhalb des Areals, Fahrradinfrastruktur, ÖPNV (Nutzung/Frequenz/Haltestellen),
		Zugänglichkeit und Nutzbarkeit	Wissensaustausch durch Zentren, verkehrsberuhigte Zonen im Bereich der Wohngebäude,
	Wohlbefinden	Sicherheit	Überflutungsrisiken, Sicherheit durch Anordnung der Gebäude/Einrichtungen
		Licht	
		Raumluft	
		Strahlung	
		Sommerlicher Wärmeschutz	
		Lärm, Erschütterung	
Wirtschaft	Gebäudebausubstanz	Standort	geeignete Wahl des Standortes, vertretbare Fläche, wirtschaftlich attraktive Umgebung, ansprechende Architektur, Berücksichtigung der Anforderungen an Nutzbarkeit
		Bausubstanz	
		Gebäudestruktur, Ausbau	Gebäudetechnik, Vermeidung Wärmeinseleffekt, Energieeffizienz
	Anlagekosten	Lebenszykluskosten	Auflistung bzw. Reduzierung der LCC
		Finanzierung	
		Externe Kosten	
	Betriebskosten	Betrieb und Instandhaltung	Nachhaltiger Mietepreis
		Instandsetzung	

Kriterien gemäss SIA 112/1			BREEAM Communities
Bereich	Thema	Kriterium	
Umwelt	Baustoffe	Rohstoffe: Verfügbarkeit	Ressourcenschonende Materialien, Materialtransport, Bevorzugung von lokalen Materialien, Ressourcenverbrauch während Bauphase, moderne Konstruktionen, Verwendung von Recyclingmaterialien
		Umweltbelastung	Erhaltung der Lebensräume verschiedener Arten, Dekontaminierung von Böden
		Schadstoffe	Vermeidung Grundwasserverschmutzung
		Rückbau	Erleichterung von Umbauten und Veränderungen bzgl. haustechnischer Anlagen, Berücksichtigung von Sanierungsmassnahmen, effiziente und effektive Wiedernutzung eines Gebäudes
	Betriebsenergie	Wärme für Raumklima	
		Wärme für Warmwasser	
		Elektrizität	
		Deckung Energiebedarf	Nutzung erneuerbarer Energiequellen, zukünftige Energiequellen (Solar)
	Boden, Landschaft	Grundstückfläche	Brachflächenentwicklung, Altlastensanierung, Schutz der Artenvielfalt, Optimierung der Lebensräume der Arten, natürliche Bepflanzung
		Freianlagen	Grünzonen, Spielzonen, homogene Landschaftsgestaltung
	Infrastruktur	Mobilität	Planungen zu ressourcenschonenden Transportmöglichkeiten, Reduzierung der Abhängigkeit von Fahrzeugen, Bereitstellung von Parkmöglichkeiten
		Abfälle aus Betrieb und Nutzung	Abfallmanagement (Kompostierung)
		Wasser	Wassereffizienz, Berücksichtigung des Regenwasseroberflächenabflusses, Regenwasserrückgewinnung, Reduktion des Wasserverbrauchs, strategischer Wasserverbrauch für ein gesamtes Areal

Legende:

Dieses Kriterium wird nicht berücksichtigt
Dieses Kriterium wird berücksichtigt
Dieses Kriterium wird stark berücksichtigt

Kriterienvergleich SIA Empfehlung 112/1 mit DGNB

(aus: Intep (Hrsg.) Zertifizierungssysteme für 2000-Watt Quartiere und Areale – Ein Vergleich von Systemen für die Zertifizierung von Quartieren, 2011)

Kriterien gemäss SIA 112/1			DGNB Stadtquartiere
Bereich	Thema	Kriterium	
Gesellschaft	Gemeinschaft	Integration, Durchmischung	C14 Soziale und funktionale Vielfalt
		Soziale Kontakte	C15 Soziokulturelle Struktur
		Solidarität, Gerechtigkeit	
		Partizipation	C39 Partizipation (Prozess)
	Gestaltung	Räumliche Identität, Wiedererkennung	C26 Nutzung von Bestand C27 Gestalterische Einbindung und Erlebbarkeit Technik
		Individuelle Gestaltung, Personalisierung	C28 Kunst im öffentlichen Raum
	Nutzung, Erschliessung	Grundversorgung, Nutzungsmischung	C20 Qualität der Verkehrssysteme C21 Freiflächenangebot C25 Städtebauliche Einbindung C24 Regionaler Nahrungsmittelanbau
		Langsamverkehr, öffentlicher Verkehr	C36 Qualität der Radverkehrinfrastruktur C38 Qualität der Fussgängerinfrastruktur
		Zugänglichkeit und Nutzbarkeit	C22 Barrierefreiheit C23 Nutzungsflexibilität
	Wohlbefinden	Sicherheit	C16 Objektive / Subjektive Sicherheit
		Licht	
		Raumluft	
		Strahlung	
		Sommerlicher Wärmeschutz	C18 Berücksichtigung von möglichen Umwelteinwirkungen
		Lärm, Erschütterung	C19 Lärmschutz/Schallschutz
Wirtschaft	Gebäudebausubstanz	Standort	C12 Wertstabilität C13 Flächeneffizienz
		Bausubstanz	
		Gebäudestruktur, Ausbau	C07 Energieeffiziente Bebauungsstruktur
	Anlagekosten	Lebenszykluskosten	C10 Lebenszykluskosten C06 Primärenergien
		Finanzierung	C11 Stärkung des lokalen Marktes
		Externe Kosten	
	Betriebskosten	Betrieb und Instandhaltung	C34 Instandhaltung, Pflege, Reinigung
		Instandsetzung	
Umwelt	Baustoffe	Rohstoffe: Verfügbarkeit	
		Umweltbelastung	C01 Ökobilanz C02 Risiken für die lokale Umwelt, Bodenschutz C03 Veränderung des Stadtteilklimas C04 Artenvielfalt und Vernetzung
		Schadstoffe	
		Rückbau	C33 Rückbaubarkeit, Recyclingfreundlich

Kriterien gemäss 112/1			DGNB Stadtquartiere
Bereich	Thema	Kriterium	
	Betriebsenergie	Wärme für Raumklima	
		Wärme für Warmwasser	
		Elektrizität	C29 Effiziente IT und Kommunikationsinfrastruktur
		Deckung Energiebedarf	C07 Energieeffiziente Bebauungsstruktur C31 Energietechnik
	Boden, Landschaft	Grundstückfläche	C13 Flächeneffizienz C05 Flächeninanspruchnahme
		Freianlagen	C21 Freiflächenangebot C17 Aufenthaltsqualität im Aussenraum
	Infrastruktur	Mobilität	C35 Qualität der ÖPNV-Infrastruktur C37 Qualität der MIV-Infrastruktur
		Abfälle aus Betrieb und Nutzung	C08 Ressourceschonende Infrastruktur C32 Effiziente Abfallwirtschaft
		Wasser	C09 Standortbezogenes Regenwassermanagement C30 Wasserkreislaufsysteme

Legende:

Dieses Kriterium wird nicht berücksichtigt
Dieses Kriterium wird berücksichtigt
Dieses Kriterium wird stark berücksichtigt

2000-Watt-Areale: Richt- und Zielwerte

(aus: BFE (Hrsg.), Arealentwicklung für die 2000-Watt-Gesellschaft, Leitfaden und Fallbeispiele, Zürich 2012)

Nutzung (Gebäudekategorie)	Bereich	Neubau Treibhausgas-emissionen kg/m²	Primärenergie nicht erneuerbar MJ/m²	Primärenergie gesamt MJ/m²	Umbau Treibhausgas-emissionen kg/m²	Primärenergie nicht erneuerbar MJ/m²	Primärenergie gesamt MJ/m²
Wohnen *	Erstellung	8.5	110	130	5	60	70
	Betrieb	2.5	200	400	5	250	450
	Mobilität	5.5	130	138	5.5	130	138
	Total	16.5	440	668	15.5	440	658
Büro *	Erstellung	10	130	150	6	80	90
	Betrieb	4	300	600	7	350	730
	Mobilität	11.5	230	244	11.5	230	244
	Total	25.5	660	994	24.5	660	1064
Schulen *	Erstellung	9	110	150	5.5	60	70
	Betrieb	2.5	180	360	5	230	509
	Mobilität	3	60	64	3	60	64
	Total	14.5	350	574	13.5	350	643
Hotel	Erstellung	8.5	120	130	6	90	95
	Betrieb	3.2	210	490	3.6	230	570
	Mobilität	15	350	370	15	350	370
	Total	27	680	990	24.6	670	1035
Restaurant	Erstellung	8.5	120	130	6	90	95
	Betrieb	11.8	750	1440	12.4	790	1560
	Mobilität	55	1150	1220	55	1150	1220
	Total	75	2020	2790	73.4	2030	2875
Verkauf - Fachgeschäft	Erstellung	7	90	105	4.5	60	70
	Betrieb	10.7	680	940	11.1	710	1010
	Mobilität	40	850	900	40	850	900
	Total	58	1620	1945	55.6	1620	1980
Verkauf - Lebensmittel	Erstellung	7	90	105	4.5	60	70
	Betrieb	14.8	950	1240	15.2	970	1310
	Mobilität	35	700	750	35	700	750
	Total	57	1740	2095	54.7	1730	2130
Verkauf - Einkaufszentrum	Erstellung	7.5	100	115	5	70	80
	Betrieb	12.2	780	1050	12.7	810	1120
	Mobilität	65	1400	1500	65	1400	1500
	Total	85	2280	2665	82.7	2280	2700

* SIA 2040 / SIA D 0236

Sméo – Ergebnisdarstellung

(aus: Intep (Hrsg.) Zertifizierungssysteme für 2000-Watt Quartiere und Areale – Ein Vergleich von Systemen für die Zertifizierung von Quartieren, 2011)

Zusammengefasste Auswertung von Sméo (Sméo 2011) – 1. Teil

Evaluation der Umweltbelastung nach Sméo (Sméo 2011) – 2. Teil

Kriterienvergleich SIA Empfehlung 112/1 mit Sméo

(aus: Intep (Hrsg.) Zertifizierungssysteme für 2000-Watt Quartiere und Areale – Ein Vergleich von Systemen für die Zertifizierung von Quartieren, 2011)

Kriterien gemäss SIA 112/1			SMEO Quartiere
Bereich	Thema	Kriterium	
Gesellschaft	Gemeinschaft	Integration, Durchmischung	▪ Ziele zur sozialen Durchmischung und Integrierung ▪ Zugang zu Wohnungen für alle ▪ Vielseitige Finanzierung ▪ Vielseitige Architektur ▪ Vielfältige Typologien ▪ Nutzungsvielfalt der Wohnungen ▪ Vielfältigkeit der Lebensweisen
		Soziale Kontakte	▪ Begegnungsstätten ▪ Zentraler Platz ▪ Mehrzweck- und Gemeinschaftsräumen
		Solidarität, Gerechtigkeit	▪ Preisgünstige Mietwohnungen
		Partizipation	▪ Partizipation, Bedarf & Steuerung
	Gestaltung	Räumliche Identität, Wiedererkennung	▪ Identitätsstiftung ▪ Stadtplanerische Analyse ▪ Heimatschutz ▪ Zuordnung der Räume ▪ Bauen oder renovieren ▪ Kartographische Bestandesaufnahme der Umgebung
		Individuelle Gestaltung, Personalisierung	▪ Vielfalt der Baustandards
	Nutzung, Erschliessung	Grundversorgung, Nutzungsmischung	▪ Nähe der Einkaufsmöglichkeiten ▪ Durchmischung der Nutzungen ▪ Ausgewogenheit zw. Arbeitsplätze u. Wohnungen
		Langsamverkehr, öffentlicher Verkehr	▪ Dichte Fussgänger- und Radwegnetz ▪ Mobilitätskonzept
		Zugänglichkeit und Nutzbarkeit	▪ Zugänglichkeit und Benutzung ▪ Geschäfte des täglichen Bedarfs ▪ Schulen ▪ Sozialmedizinisches Angebot ▪ Kulturelles Angebot
	Wohlbefinden	Sicherheit	▪ Sicherheit für Personen u. Güter ▪ Analysen von Risiken und Naturgefahren ▪ Massnahmen betreffend Risiken und Naturgefahren ▪ Sicherheitsanforderungen
		Licht	
		Raumluft	▪ Qualität der Aussenluft ▪ Schadstoffe in Innenräumen
		Strahlung	▪ Ionisierende Strahlung ▪ Nichtionisierende Strahlung

Kriterien gemäss SIA 112/1			SMEO Quartiere
Bereich	Thema	Kriterium	
		Sommerlicher Wärmeschutz	
		Lärm, Erschütterung	▪ Akustische Qualität ▪ Lärmbelastung des privaten Aussenraums
Wirtschaft	Gebäudebausubstanz	Standort	▪
		Bausubstanz	▪ Baukonzept, Kompaktheit
		Gebäudestruktur, Ausbau	▪ Erdbewegungen ▪ Kompaktheit der Untergeschosse
	Anlagekosten	Lebenszykluskosten	▪ Synergien und Planungsperimeter ▪ Gesamtkosten ▪ Zukünftige Etappen ▪ Projekttyp ▪ Betrieb und Unterhalt ▪ Ertrag der Kapitalanlage
		Finanzierung	▪ Finanzierungsplan ▪ ▪ Öffentliche Finanzen
		Externe Kosten	
	Betriebskosten	Betrieb und Instandhaltung	▪
		Instandsetzung	
Umwelt	Baustoffe	Rohstoffe: Verfügbarkeit	▪ Schonung der Ressourcen ▪ Abbaustandort ▪ Herkunft der Rohstoffe
	Abfälle aus Betrieb und Nutzung	Umweltbelastung	▪ NRE, GWP und UBP der Baustoffe ▪ Bauweise ▪ NRE, GWP und UBP des Betriebs ▪ Auf dem Gelände vorgesehener Anteil an erneuerbarer Primärenergie
		Schadstoffe	▪ Altlastenanalyse
		Rückbau	▪ Verwertung rezyklierbarer Baustoffe ▪ Verbindungen u. Befestigungen ▪ Bauliche Bedingungen für den Ersatz ▪ Verbundwerkstoffe ▪ Verbindungen der Holzkonstruktionen ▪ Rückbautauglichkeit von Bauteilen ▪ Schwer entsorgbare Abfälle
	Betriebsenergie	Wärme für Raumklima	▪ Energieversorgung ▪ Heizung
		Wärme für Warmwasser	▪ Warmwasser
		Elektrizität	▪ Elektrizitätsbedarf ▪ Produktion / Lieferung
		Deckung Energiebedarf	▪ Energiestand

Kriterien gemäss SIA 112/1			SMEO Quartiere
Bereich	Thema	Kriterium	
	Boden, Landschaft	Grundstückfläche	▪ Zersiedelung ▪ Altlastenanalyse ▪ Verdichtung ▪ Durchlässige Flächen
		Freianlagen	▪ Biodiversität ▪ Grünflächen ▪ Grünflächen auf unterirdischen Bauten ▪ Begrünte Dächer ▪ Vernetzung der Grünräume
	Infrastruktur	Mobilität	▪ Mobilitätsplan ▪ Anbindung an Attraktivitätspole ▪ Flächenbedarf und Standort der Parkplätze ▪ Parkieren ▪ Verlagerung des Strassenverkehrs
		Abfälle aus Betrieb und Nutzung	▪ Reinigungstauglichkeit ▪ Zugänglichkeit der HA-Installationen
		Wasser	▪ Wasserkreislauf ▪ Wasserflächen ▪ Bekieste Strassen ▪ Begrünte Parkplätze ▪ Durchlässigkeit

Legende:

Dieses Kriterium wird nicht berücksichtigt
Dieses Kriterium wird berücksichtigt
Dieses Kriterium wird stark berücksichtigt

Auf Grund der Anlehnung von Sméo an die SIA 112/1 wurde die Farblegende für den Berücksichtigungsgrad in dieser Tabelle vernachlässigt.

Sméo – Details zu den Kriterien nach Lebenszyklusphasen

(aus: Intep (Hrsg.) Zertifizierungssysteme für 2000-Watt Quartiere und Areale – Ein Vergleich von Systemen für die Zertifizierung von Quartieren, 2011)

Phase	Gruppe	Untergruppe 1	Kriterium	Bewertung
Entstehung			Vertretung der Interessengruppen	Ampel
			Nutzungsvielfalt	Ampel
	Bedarf & Steuerung		Begründung des Bedarfs	Ampel
			Partizipation	Ampel
			Information zu den Entscheiden	Ampel
			Umgang mit Konflikten	Ampel
			Schonung der Ressourcen	Ampel
		Baustoffe	Herkunft der Rohstoffe	Ampel
			Verwertung rezyklierbarer Baustoffe	Ampel
		Energie	Energieversorgung	Ampel
			Energiestandard für Gebäude	Ampel
			Mobilitätsmanagement	Ampel
			Anbindung an Attraktivitätspole	Ampel
	Ressourcen	Mobilität		Ampel
			Parkieren (MIV)	Ampel
			Modal Split	Ampel
			Zersiedelung	Ampel
			Flächenbedarf & Standort der Parkplätze	Ampel
		Boden & Wasser	Biodiversität	Ampel
			Wasserkreislauf	Ampel
			Erfassung der Biodiversität	Ampel
			Stadtplanerische Analyse	Ampel
			Heimatschutz	Ampel
		Identität des Standortes	Zuordnung der Räume	Ampel
			Neubauen oder Sanierung	Ampel
	Standort & Architektur		Analyse des Kontextes	Ampel
			Identitätsstiftung	Ampel
			Attraktivität	Ampel
			Analyse von Risiken und Naturgefahren	Ampel
		Beständigkeit	Riskmanagement	Ampel
			Ionisierende Strahlung	Ampel
			Sozialen Durchmischung und Integration	Ampel
			Vielfalt der Baustandards	Ampel
		Durchmischung	Begegnungsorte	Ampel
			Durchmischung der Nutzungen	Ampel
	Gemeinschaft		Nähe der Einkaufsmöglichkeiten	Ampel
			Zugänglichkeit und Benutzung	Ampel
			Qualität der Aussenluft	Ampel
		Sicherheit, Komfort und Gesundheit	Akustische Qualität	Ampel
			Ausblick auf die Landschaft	Ampel
			Nichtionisierende Strahlung	Ampel

Phase	Gruppe	Untergruppe 1	Kriterium	Bewertung
Entstehung			Synergien und Planungsperimeter	Ampel
			Gesamtkosten	Ampel
		Kosten & LCA	Projekttyp	Ampel
			Betrieb und Unterhalt	Ampel
			Zugang zu Wohnungen für alle	Ampel
			Finanzierungsplan	Ampel
			Ertrag der Kapitalanlage	Ampel
	Kosten & Finanzen	Finanzierung	Zukünftige Etappen	Ampel
			Öffentliche Finanzen	Ampel
			Vielfältige Finanzierung	Ampel
			Grundbesitzer	Ampel
			Vorgehen bzgl. Planung & Grundeigentum	Ampel
		Grundeigentum	Mehrwert des Grundstücks	Ampel
			Verwendung des Mehrwertes	Ampel
			Baurechtsdienstbarkeit	Ampel

Phase	Gruppe	Untergruppe 1	Untergruppe 2	Kriterium	Bewertung
Materialisierung		Bodennutzung	Verdichtung	Verdichtung	(Ausnützungs-ziffer Projekt / Ausnützungszif-fer Gesetz) [%]
			Untergrund	Altlastenanalyse	Ampel
				Erdverschiebung	Ampel
	Boden & Landschaft	Grünflächen & Biodiversität	Grünflächen	Versickerungs-flächen	[m2]
				Begrünte Dä-cher	[m2]
				Grünflächen auf unterirdischen Bauten	[m2]
				Wasserflächen	[m2]
				Grünflächen	Hochwertige Grünfläche / Grundstückflä-che) [%]
			Biodiversität	Vernetzung der Grünräume	Ampel
		Wasserhaushalt		Bekieste Stras-sen	[m2]
				Begrünte Park-plätze	[m2]
				Durchlässigkeit	(durchlässige Fläche / Grund-stückfläche) [%]
	Infrastrukturen	Mobilität		Dichte Fuss-gängernetz	Ampel
				Dichte Radweg-netz	Ampel
				Strassen	Ampel
	Baukonzept	Kompaktheit		Rationelle Bau-form (Wohnflä-chen)	durchschnittli-che Gebäude-hüllzahl (A_{th}/A_e)
				Kompaktheit der Unterge-schosse	Ampel
	Baustoffe	Umweltbelas-tung		NRE der Bau-stoffe	[MJ/m2 a]
				GWP der Bau-stoffe	[$CO2\ kg_{eq}$/m2]
				UBP der Bau-stoffe	[UBP/m2]

Phase	Gruppe	Untergruppe 1	Untergruppe 2	Kriterium	Bewertung
Nutzung				Vielseitige Finanzierung	Ampel
				Vielseitige Architektur	Ampel
		Integration & Soziale Durch-mischung		Vielfältige Typologien	Ampel
				Preisgünstige Mietwoh-nungen	Ampel
	Gemeinschaft			Wohnungen für verschie-denen Bedürfnisse	Ampel
		Soziale Kontakte		Zentraler Platz	Ampel
				Mehrzweck- und Gemein-schaftsräume	Ampel
				Ausgewogenheit Arbeits-plätze-Wohnungen	Ampel
				Leben auf der Strasse	Ampel
		Nutzungsmi-schung		Geschäfte des täglichen Bedarf	Ampel
				Schulen	Ampel
				Medizinisches Angebot	Ampel
				Kulturelles Angebot	Ampel
	Erschliessung			Mineralische Aussenbe-reiche, Veranstaltungsor-te	Ampel
		Zugang & Benutzbarkeit		Bepflanzte Aussenberei-che, Vergnügungsstätten	Ampel
				Ausüben von Sportarten	Ampel
				Vernetzung der öffentli-chen Räume und Einrich-tungen	Ampel
			Bedarf	Heizwärmebedarf Q_h, mit Standardluftwechsel	[MJ/m2]
				Heizwärmebedarf $Q_{h,eff}$ mit effektivem, thermisch wirksamem Aussenluftvo-lumenstrom	[MJ/m2]
			Produktion	Energieträger Nr.1	Auswahl
				Anteil von Nr.1	[%]
	Energie	Heizung		Effizienz Nr.1	[%]
				Energieträger Nr.2	Auswahl
				Anteil von Nr.2	[%]
				Effizienz von Nr.2	[%]
				Energieträger Nr.3	Auswahl
				Anteil Nr.3	[%]
				Effizienz Nr.3	[%]
				Anteil erneuerbarer Ener-gien	[%]

Phase	Gruppe	Untergruppe 1	Untergruppe 2	Kriterium	Bewertung
Nutzung			Bedarf	Wärmebedarf für Warmwasser Q_{ww}	[MJ/m2]
		Warmwasser	Produktion	Energieträger Nr.1	Auswahl
				Anteil von Nr.1	[%]
				Effizienz von Nr.1	[%]
				Energieträger Nr.2	Auswahl
				Anteil von Nr.2	[%]
				Effizienz von Nr.2	[%]
				Energieträger Nr.3	Auswahl
				Anteil von Nr.3	[%]
				Effizienz von Nr.3	[%]
				Anteil erneuerbarer Energien	[%]
		Elektrizität	Bedarf	Jährlicher Elektrizitätsbedarf (ohne Klimatisierung)	[MJ/m2]
			Produktion / Lieferung	Produzent / Lieferant Nr.1	Auswahl
				Anteil Strom Nr.1	[%]
				Produzent / Lieferant Nr.2	Auswahl
				Anteil Strom Nr.2	[%]
				Produzent / Lieferant Nr.3	Auswahl
				Anteil Strom Nr.3	[%]
		Umweltverträglichkeit		Primärenergieanteil der Betriebsenergie	[MJ/m2]
				GWP der Betriebsenergie	[CO2 kgeq/m2]
				UBP der Betriebsenergie	[UBP/m2]
				Auf dem Gelände vorgesehener Anteil an erneuerbarer Primärenergie	[%]

Fragebogen / Leitfaden zur Expertenbefragung

Fragebogen "Allgemein"

ALLGEMEIN

1. Wozu dienen Ihrer Meinung nach Quartierszertifizierungen? (z.B. Vermarktung, höhere Mieten / Kaufpreis, eine Art Gütesiegel, Vergleichbarkeit untereinander, etc.) Sollten sie ggf. zukünftig gesetzlich vorgeschrieben werden?
2. Nennen Sie den grössten Anreiz der jeweiligen Interessensgruppen an nachhaltigen Quartieren (Investor, Mieter, Käufer, Entwickler, etc.).
3. Was ist für Sie das Spannende an Quartierszertifizierungen im Gegensatz zu Gebäudezertifikaten? Worin sehen Sie den Mehrwert?
4. Ist eine gleichwertige Gewichtung der drei Säulen (Ökologie, Ökonomie und Soziokultur) das Richtige? Viele Systeme werten ökologische Aspekte höher - DGNB gleichwertig. Wie würden Sie die Gewichtung vornehmen (ca.%)?
(Anmerkung: Frage 5. kann hier zusammen mit Frage 4. beantwortet werden)
5. Müssen noch weitere Themenbereiche miteinbezogen werden neben den drei Säulen Ökologie, Ökonomie, Soziokultur (vgl. DGNB Neubau Stadtquartiere mit zusätzlich: Technik und Prozess)?
6. Sollte es Ihrer Meinung nach Grössenunterscheidungen für die Quartiere geben? Ist ein "kleines" Quartier gleich zu behandeln wie ein "grosses"? (z.B. ein BHKW rechnet sich erst ab einer gewissen Grösse, etc.)
7. Wie wichtig sind für Sie in einem nachhaltigen Quartier zertifizierte Gebäude?
8. Einige nachhaltige Kriterien beeinflussen sich gegenseitig (pos./neg.). Nach welchen Gesichtspunkten entscheidet man sich für das eine und gegen das andere? (Eigene Schwerpunkte setzen? Oder sind die Kosten meist entscheidend?, etc.)
➔ Beispiel: Freiraumangebot vs. komplette Parzellenausnutzung
9. Flexibilität und Anpassungsfähigkeit wird oftmals als wichtigstes nachhaltiges Thema genannt. Wie stark wird hierauf Rücksicht genommen? Wird dem genügend / zu viel Bedeutung zugemessen?
10. Kann man die soziale Ebene schon während der Planung / Realisierung (noch nicht fertig gestellt) beurteilen? Wird diese Säule nicht auch durch einen Grossteil des belebten Quartiers getragen? Erst mit der Belebung durch Bewohner sieht man, ob die Theorie auch in der Praxis funktioniert. Ist "Sozial" wirklich messbar?
11. Ein endgültiges Zertifikat gibt es meist bei noch nicht komplett fertiggestelltem Quartier. Sollten Zertifizierungen periodisch erneuert / geprüft werden? (z.B. über Kennwerte, die im Zertifikat gefordert und ermittelt werden müssten)

Fragebogen "Schweiz Spezial"

SCHWEIZ SPEZIAL

Allgemein

1. Der Schweizer Immobilienmarkt entwickelt sich anders als der Deutsche (steigende Preise, Überhitzung Immobilien-Blase?, etc.). Welche Besonderheiten schreiben Sie dem Schweizer Immobilienmarkt zu?

2. Ist Ihrer Meinung nach die Definition für ein Quartier in Deutschland gleich der der Schweiz? (z.B. Grösse, Nutzungen, Verkehrsanbindung, m^2/EW, etc.)

3. Was sind Ihrer Meinung nach die grössten Unterschiede zwischen Deutschland und der Schweiz, welche auf eine Quartiers-Zertifizierung Einfluss haben könnten und wieso? (z.B. Landesgrösse, Zuwanderung, AL-Quote, BIP/EW, Wohneigentums-Quote, Ressourcen, Natur, Immobilieneigentümer priv. / gewerbl., Politik, Recht, "PKW-Mentalität", etc.)
(Anmerkung: Frage 3, 3.1 und 3.2. können zusammen betrachtet werden)

3.1. Ein möglicher Unterschied, welcher Auswirkungen auf das Quartier haben könnte, ist z.B. die Wohneigentumsform. Während sich Deutsche lieber ein EFH kaufen, investieren Schweizer vorwiegend in Stockwerkeigentum, welches in Quartieren mehr vertreten ist als EFH. Welche Auswirkungen könnte dies auf ein Quartierszertifikat in der Schweiz haben?

3.2. Fallen Ihnen weitere solcher D-CH-Beispiele ein, sowie ihre möglichen Auswirkungen?

2000-Watt / Sméo / Minergie

1. Nach welchen Vorgaben (Kriterien / Leitfäden) werden zur Zeit in der Schweiz "Nachhaltige Quartiere" entwickelt, geplant und gebaut?

2. In der Schweiz ist Minergie stark vertreten und DGNB (durch SGNI) erst in den Anfangszügen. Wie schätzen Sie die Zukunftsentwicklung und die Akzeptanz der SGNI in der Schweiz ein (Marktfähigkeit)?

3. Haben Sie Erfahrungen mit dem 2000-Watt-Areale "Zertifikat" gesammelt? Wie umfassend ist dieses Ihrer Meinung nach?

4. Wie sind Ihre Erfahrungen / Ihr Wissen zu dem Tool Sméo? Sind die Vorgaben ein guter Anhaltspunkt für eine spätere Zertifizierung?
(Anmerkung: Frage 6. kann hier mitbeantwortet werden)

5. Wie wichtig ist die Integration der 2000-Watt Ziele in einem Schweizer Zertifikat?

6. Ist eine Ausarbeitung des Tools Sméo zu einem Zertifikat Ihrer Ansicht nach denkbar bzw. würde es auf Akzeptanz und Anerkennung stossen?

Fragebogen "DGNB Spezial / Auditoren" - Teil 1/2

DGNB SPEZIAL / AUDITOREN

Allgemein

1. Muss ein Quartier immer zuerst Phase 1 und dann Phase 2 durchlaufen, bevor mit Phase 3 endgültig zertifiziert wird?
2. In Phase 1 werden noch sehr viele Absichtserklärungen und Annahmen getroffen - Inwiefern geling den meisten die Umsetzung dieser Zielwerte?
3. Wie können in Phase 3 alle Werte definitiv gemessen werden, wenn das Quartier erst zu 75% fertiggestellt ist? Sind dann dort nicht wieder Annahmen integriert (z.B. Eco 2.1. Leerstand)?
4. Sollen die Aussagen der Zertifikate weltweit vergleichbar sein? Wie könnte das bei landestypischen Unterschieden (gesetzlich, energetisch, etc.) funktionieren?
5. Sind Ihnen nach der Durchführung einiger Zertifizierungen Defizite bzw. Optimierungs-Potenziale aufgefallen? Wenn ja, welche?
6. Wäre eine stärkere Unterscheidung in Bestand und Neubau sinnvoll / denkbar?
7. Frau Holdefleiss: Wie hat sich die Anwendung des deutschen Zertifizierungssystems in der Schweiz gestaltet? (CH mit anderen Gesetzten und Richtwerten?)

Säule 1 - Ökologische Qualität

1. Wie werden landestypische bzw. standortbedingte Besonderheiten berücksichtigt? (z.B. Vorkommen von Ressourcen, Hersteller, etc.)
2. Wie stark sollen hier die Gebäude einbezogen werden? (Bausubstanz, Energieverbrauch, Rückbau, etc). Kann ein Quartier als "Nachhaltig" zertifiziert werden, auch wenn die Gebäude nicht oder nur wenig nachhaltig sind?
3. Wird bei den Gebäuden das ober- und unterirdische Verhältnis, sowie die Unterscheidung der Fassadenflächen in Glas / Massiv gemacht? (geschieht dies über den Energieausweis? Diese Werte haben zusätzlich auch Auswirkungen auf Kosten, etc.)

Fragebogen "DGNB Spezial / Auditoren" - Teil 2/2

Säule 2 – Ökonomische Qualität

1. Hier befinden sich die wenigsten Kriterien, sowie die Kriterien mit den grössten Gewichtungen. Dementsprechend sind hier die Hebelwirkungen auch enorm (Mindesterfüllungsgrad je Themengebiet). Wird hierdurch diesem Bereich eine höhere Bedeutung zugewiesen? (Man konzentriert sich ggf. bei der Erfüllung der Kriterien eher auf eines aus diesem Bereich als auf ein niedriger gewichtetes aus einem anderen Bereich)
2. Geschieht die LCC-Ermittlung immer mittels BKI (Vergleichbarkeit)? Müssen alle die gleichen Kennwert-Grundlagen verwenden (Phase 1)? Welches Tool wird verwendet (sbs-onlinetool?)?
3. Rückbau und Entsorgung sind noch nicht integriert - Soll das in der Zukunft noch integriert werden?

Säule 3 – Soziokulturelle und funktionale Qualität

1. Wie werden viele dieser Kriterien gemessen in einem unvollständigen und noch nicht komplett mit Bewohnern belebten Quartier?(z.B. Kriminalität, Freiraumangebot, soziale Mischung, etc.) Wie kann sichergestellt werden, dass Planung auch angenommen wird?
2. Barrierefreiheit ist ein absolutes "Muss" beim Zertifikat. Fänden Sie eine gesetzliche Verankerung der Barrierefreiheit sinnvoll? (problematisch für kleine private Bauherren?)

Bereich 5 – Prozess

1. Unter dem Punkt "Vermarktung" werden Zusatzpunkte für nach DGNB zertifizierte Gebäude vergeben, jedoch mit relativ niedriger Gewichtung. Woher kommt dieser niedrige Ansatz? Wäre es nicht das "Ideal", nachhaltige (zertifizierte) Gebäude in einem nachhaltigen Quartier nachweisen zu können? Können auch andere Zertifikate berücksichtigt werden (z.B. LEED, Minergie, etc.)?

Expertenbefragung 1: Herr Bernegger, SGNI

EXPERTEN-INTERVIEW

D/CH

Datum: Montag,10.06.2013, 14:00-16:30

Name: Herr Heinz J. Bernegger, SGNI Geschäftsführer, Dipl. Architekt ETH

Hintergrund des Experten: SGNI – Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft als Schweizer Kooperationspartner der DGNB, Berater nachhaltige Quartiere

---

Das Interview wurde von der Master-Thesis-Verfasserin mit Hand-Notizen niedergeschrieben und mit Hilfe dieser später zu Papier gebracht.
Der Interview-Partner erhält das niedergeschriebene Interview zum Gegenlesen.

FRAGEBOGEN

ALLGEMEIN

1. **Wozu dienen Ihrer Meinung nach Quartierszertifizierungen? (z.B. Vermarktung, höhere Mieten / Kaufpreis, eine Art Gütesiegel, Vergleichbarkeit untereinander, etc.) Sollte es ggf. zukünftig gesetzlich vorgeschrieben werden?**

   Es gibt unterschiedliche Tendenzen wozu Quartierszertifizierungen dienen. Eine führende Immobilien-Investmentgesellschaft in der Schweiz hat z.B. ein Quartier nicht aus Vermarktungsgründen zertifizieren lassen, sondern laut eigener Aussage wegen der lebenszyklusübergreifenden Planung, welche das Zertifikat mit sich bringt. Hierzu muss man jedoch auch wissen, dass diese Gesellschaft einen grösseren Teil des Quartiers im eigenen Besitz behält.
   Ein weiterer Grund für ein Zertifikat könnte z.B. sein, dass dadurch ein brachliegendes Stadt-Areal mit ggf. schlechtem Ruf aus der vorherigen Nutzung resp. Zwischennutzung ein „neues oder anderes" Image erhält. Ein Zertifikat kann hier bei der Imagebildung revitalisierend wirken.
   Des Weiteren gilt es, die Begriffe Quartier und Areale getrennt zu definieren. In Deutschland wurde das DGNB-Zertifikat bewusst „Quartier"-Zertifikat genannt, welches man den öffentlichen Kommunen zur Verfügung stellen wollte. Im Ausland (von D aus gesehen), ist die Anwendung des DGNB System etwas schwierig, da es sich für die Schweizer Anwendung im öffentlichen Bereich nicht problemlos eignet. Vermutlich wäre die Anwendung für z.B. Projektentwickler denkbar / sinnvoll, jedoch muss das zu betrachtende Areal in der Schweiz so gross sein wie ein Quartier.
   Ein weiterer Aspekt, den es zu bedenken gilt ist, dass derzeit ca. 600 Energie-Städte in der Schweiz existieren. Viele Gemeinden sind bereits gut beraten und sind mit Informationen „gesättigt". Als Gemeinde könnte ein Quartiers-Zertifikat eine weitere Auszeichnung im Standort-Wettbewerb sein und die Gemeinde positiv beleuchten. Jedoch ist dies im Hinblick auf das DGNB-Zertifikat eher schwierig, da sich die Anwendung des internationalen DGNB-Systems bei der öffentlichen Hand nicht problemlos eignet.

Foto: http://pd.zhaw.ch/portraet/images/bgge.jpg, [abgerufen am: 30.06.2013]

2. **Nennen Sie den grössten Anreiz der jeweiligen Interessensgruppen an nachhaltigen Quartieren (Investor, Mieter, Käufer, Entwickler, etc.).**

Investor: Er hat vielfältige Gründe, z.B. die „Sicherheit" eines langfristigen Produktes.

Projektentwickler: Da Quartiersentwicklungen über eine lange Laufzeit gehen, ist ein Zertifikat ein intelligentes, prozessbegleitendes Instrument, welches auch als Entscheidungshilfe dienen kann. Ein weiterer Vorteil eines Zertifikates ist, dass Prozesse geführt werden (durch bestimmte Zielsetzungen im Zertifikat). Über die lange Quartiersentwicklungs-Laufzeit entstehen ggf. Widersprüche, wobei das Zertifikat dabei helfen kann Interessen zu wahren, und einen grundlegenden Erfolgsfaktor zu sichern.

Mieter: Für den Mieter ist die soziale Dimension nicht zu unterschätzen. Er kann vermutlich auf eine höhere Chance vertrauen, dass das Quartier gut „funktioniert".

Käufer: Der Käufer hat eine nachhaltige Renditesicherheit bzw. Wertsicherheit, da das Zertifikat (z.B. DGNB) mittlerweile zu einer Art „Landmark" geworden ist.

3. **Was ist für Sie das Spannende an Quartierszertifizierungen im Gegensatz zu Gebäudezertifikaten? Worin sehen Sie den Mehrwert?**

Aus der Erfahrung als Projektentwickler ist hier die grössere Herausforderung eines Areales im Gegensatz zum Gebäude zu nennen, was diesen Massstab spannend macht. Als Mehrwert sind diverse Synergien zu nennen, die erst in einem Quartier nutzbar sind. In einem einzelnen Gebäude ist auch die soziale Ebene nicht so vielfältig und ausgeprägt wie in einem Quartier, sondern beschränkt sich auf die Nutzergruppen.

4. **Ist eine gleichwertige Gewichtung der drei Säulen (Ökologie, Ökonomie und Soziokultur) das Richtige? Viele Systeme werten ökologische Aspekte höher - DGNB gleichwertig. Wie würden Sie die Gewichtung vornehmen (ca.%)?**

Eine Gleichwertigkeit ist richtig und wichtig. Eine rein ökologische Betrachtung greift zu kurz. Ein Quartier muss sich wie ein Organismus entwickeln – eine gleiche Gewichtung ist besser als eine Gewichtung mit einem Schwerpunkt auf einer der Säulen.

5. **Müssen noch weitere Themenbereiche miteinbezogen werden neben den drei Säulen Ökologie, Ökonomie, Soziokultur (vgl. DGNB Neubau Stadtquartiere mit zusätzlich: Technik und Prozess)?**

Mit dem DGNB System wurde eine sehr intelligente Art geschaffen „Nachhaltigkeit" für die verschiedenen Steakholder sichtbar zu machen (z.B. Facility Management). Dies ist ein grosser Vorteil des DGBN-Zertifikates im Gegensatz zu anderen Zertifizierungssystemen.

6. **Sollte es Ihrer Meinung nach Grössenunterscheidungen für die Quartiere geben? Ist ein "kleines" Quartier gleich zu behandeln wie ein "grosses"? (z.B. ein BHKW rechnet sich erst ab einer gewissen Grösse, etc.)**

Die Grössenunterscheidung von Quartieren ist eine wichtige Frage. Bei kleinen Arealen wird von der DGNB Gebäudezertifizierung nicht ausreichend berücksichtigt und honoriert, wenn man diesen „etwas Gutes tut". Es ist sicherlich ein Bedürfnis in der Schweiz vorhanden, dass eine Art „small" Variante der Zertifikate sinnvoll ist. Beim DGNB Zertifikat ist eine starke Heterogenität im Quartier gefordert, welche bei einem typischen alten Wohngenossenschafts-Quartier in der Schweiz nur schwer zu finden ist. Viele dieser alten monofunktionalen Wohngenossenschafts-Quartiere in der Schweiz müssen bald saniert werden und hätten daher ein Problem bei einer Zertifizierung. Die DGNB unterscheidet zwar mit den Quartierszertifikaten (durchmischte) Stadtquartiere, Industriestandorte und Gewerbequartiere, lässt jedoch reine Wohnquartiere unbetrachtet. Einerseits wäre es gut, wenn für ein kleines Quartier die Gebäudeausweise plus eine Art „light-Variante" des Quartierszertifikates ausgestellt werden könnten. Dies würde in der Schweiz einem gewissen Bedürfnis gerecht werden. Andererseits ist die integrale Betrachtung nicht ausser Acht zu lassen – diese Vereinfachung (light-Variante) würde dem DGNB Ansatz zum Teil widersprechen.

7. **Wie wichtig sind für Sie in einem nachhaltigen Quartier zertifizierte Gebäude?**

Die Sichtweise der DGNB, dass ein Quartier nicht nur aus zertifizierten Gebäuden bestehen muss, ist richtig. Das Quartierszertifikat soll komplementär ergänzend zum Gebäudezertifikat sein – eine Gebäudezertifizierung im Quartierszertifikat würde das ganze zu komplex gestalten. In dem aktuellen DGNB-Zertifikat fliessen die zertifizierten und nicht zertifizierten Gebäude über Kennwerte ein, was ein guter Ansatz ist.
Eine vorgeschriebene Gebäudezertifizierung könnte auch Probleme verursachen bei Gebäuden, welche nicht zertifizierbar sind. Das Gute am DGNB System ist, dass die Systemversionen für Gebäude und Quartiere den gleichen Aufbau haben und sich sinnvoll ergänzen. Bei dem Schweizer Programm Sméo z.B. hat diese Abstimmung der beiden Systeme (Gebäude und Quartier) nach Aussagen der Entwickler nicht stattgefunden. Daher ist es auch bei diesem Tool schwierig die beiden Komponenten als jeweilige Ergänzung zu sehen und zu nutzen.

8. **Einige nachhaltige Kriterien beeinflussen sich gegenseitig (pos./neg.). Nach welchen Gesichtspunkten entscheidet man sich für das eine und gegen das andere? (Eigene Schwerpunkte setzen? Oder sind die Kosten meist entscheidend?, etc.).**
➔ Beispiel: Freiraumangebot vs. komplette Parzellenausnutzung

Das Bewertungssystem gibt gewisse Spielregeln vor. Es ist die grosse Kunst von Bewertungssystemen, dass sie Zielkonflikte thematisieren und lösen.
Viele Tools verfügen über die Möglichkeit ökonomisch zu optimieren (z.B. Minergie oder LEED). Was jedoch bei der DGNB gut gelöst wurde ist, dass jede Säule (Themenfeld) einen gewissen Mindesterfüllungsgrad benötigt, um z.B. eine Zertifizierung in Gold zu erlangen. Somit kann keine Säule zu stark bzw. zu niedrig gewichtet werden.

9. **Flexibilität und Anpassungsfähigkeit wird oftmals als wichtigstes nachhaltiges Thema genannt. Wie stark wird hierauf Rücksicht genommen? Wird dem genügend / zu viel Bedeutung zugemessen?**

   Die Problematik hierbei ist, dass zu viel Zukunftsoffenheit zu hohe Kosten verursacht. Es kann sein, dass ich die nachhaltige Flexibilität, die ich mir teuer erkaufe, gar nicht benötige oder nutze. Es stellt sich also die Frage „Wieviel Flexibilität ist nachhaltig? Brauche ich die Flexibilität wirklich?".
   Andererseits bin ich ein starker Verfechter von Flexibilität und Mobilität im Gebäude. Die Arbeitsprozesse werden immer dynamischer. Wenn man z.B. ein Büro betrachtet, so könnten die benötigten Nutzflächen durch die neuen Arbeitsmodelle z.T. bis auf 40% der vorhandenen Fläche reduziert werden – es existiert also ein Flächeneinsparpotenzial von 60% bei Büros (durch Desksharing, Home-office, etc.). Bei Bürobauten ist eine hohe Flexibilität daher sehr wichtig, was die DGNB auch gut berücksichtigt.

10. **Kann man die soziale Ebene schon während der Planung / Realisierung (noch nicht fertig gestellt) beurteilen? Wird diese Säule nicht auch durch einen Grossteil des belebten Quartiers getragen? Erst mit der Belebung durch Bewohner sieht man, ob die Theorie auch in der Praxis funktioniert. Ist "Sozial" wirklich messbar?**

    Viele Kriterien sind dazu da um „das Richtige vorzusehen" und beste Voraussetzungen zu schaffen, ohne definitiv zu wissen, ob es in der Praxis wirklich funktioniert. Im Prinzip ist es wie bei Gebäuden: man versucht maximal zu optimieren, um es dann dem Nutzer übergeben zu können.
    Beim Areal ist das Besondere, dass die Betroffenen prozessbezogen mitwirken können und sollen (Partizipation).

11. **Ein endgültiges Zertifikat gibt es meist bei noch nicht komplett fertiggestelltem Quartier. Sollten Zertifizierungen periodisch erneuert / geprüft werden? (z.B. über Kennwerte, die im Zertifikat gefordert und ermittelt werden müssten)**

    Eine Re-Zertifizierung stellt eine nachhaltige Sicherung meiner Aufwände dar. Eine Re-Zertifizierung dient der widerholenden Optimierung in der Nutzungsphase, jedoch könnte dies in einer ganzheitlichen Sichtweise schwierig in der Umsetzung werden. Das 2000-Watt-Zertifikat fordert die Re-Zertifizierung – jedoch wird es interessant zu beobachten, ob dies dann auch längerfristig durchgehalten werden kann.
    Bei der DGNB-Systemversion, welche eine starke Investorensicht beinhaltet, könnte eine Re-Zertifizierung zukünftig ebenfalls sinnvoll sein.
    Lokale und regionale Planung sind Themen, die in der Schweiz recht schwierig sind, da diese je nach Region sehr variieren können. Wenn diese zu dominant in die Bewertung einfliessen, würde die Aussage für das Objekt reduziert werden.

SCHWEIZ SPEZIAL

Allgemein

1. **Der Schweizer Immobilienmarkt entwickelt sich anders als der Deutsche (steigende Preise, Überhitzung Immobilien-Blase?, etc.). Welche Besonderheiten schreiben Sie dem Schweizer Immobilienmarkt zu?**

   Ich denke, der Schweizer Immobilienmarkt ist „krisenresistenter" als andere Märkte, da dem hohen Marktpreis auch ein qualitativ hoher Substanzwert gegenübersteht. Die Gefahr einer Immobilien-Blase schätze ich daher auch geringer ein.
   Der Eigentumsgedanke (nicht nur Wohneigentum) ist bei den Schweizern schon recht lange verankert.

2. **Ist Ihrer Meinung nach die Definition für ein Quartier in Deutschland gleich der der Schweiz? (z.B. Grösse, Nutzungen, Verkehrsanbindung, m^2/EW, etc.)**

   Es ist schwierig ein Quartier / Areal zu definieren. Ein Areal kann man noch am ehesten über die Fläche fassbar machen. Ein Quartier ist etwas „organisches", das verschiedene Nutzungen hat; es muss übergeordnet als eine „Gesamtheit" gesehen werden. Ein Quartier ist eine funktionierende organische Einheit.
   In der Schweiz gibt es viele gut funktionierende, kleinräumige Massstäbe. Vermutlich sind Quartiere in der Schweiz kleiner und durchmischter. In Deutschland hat man mehr Platz und das Quartier hat mehr Fläche zur Verfügung. Es ist aber auch eine Frage der Durchmischung oder Monofunktionalität. In der Schweiz existieren viele gut funktionierende durchmischte Quartiere, da die Schweiz langsamer gewachsen ist und es keinen „Bruch" durch den 2. Weltkrieg gab. In Deutschland musste durch den Krieg Wiederaufbau betrieben werden, was zu enormen Bedarf an neuen Wohnungen und Infrastruktur führte. Teilweise sind dadurch auch viele grosse monofunktionale Flächen in Deutschland entstanden. Die Schweiz konnte durchgängiger und ohne Unterbrechung (und folgend mit hohen Bedarf) stetig gleich stark wachsen.

3. **Was sind Ihrer Meinung nach die grössten Unterschiede zwischen Deutschland und der Schweiz, welche auf eine Quartiers-Zertifizierung Einfluss haben könnten und wieso? (z.B. Landesgrösse, Zuwanderung, AL-Quote, BIP/EW, Wohneigentums-Quote, Ressourcen, Natur, Immobilieneigentümer priv. / gewerbl., Politik, Recht, "PKW-Mentalität", etc.)**

   Am Beispiel von „Green City" lässt sich das Bedürfnis der Schweizer Bevölkerung gut ablesen: ein „trautes" Heim im Grünen (zurück in die Natur), verdichtetes Wohnen in der Stadt, Urbanität, eine gute Anbindung zum Zentrum, gesund und ökologisch wohnen.
   In Deutschland ist man evt. lieber unter Gleichgesinnten, bzw. unter sich. Dahingegen sind die Schweizer eine gute Durchmischung (Heterogenität) im Quartier schon aus der Historie „gewöhnt" und daher in diesem Bereich toleranter. Auch durch die hohe Einwanderung in einigen Bereichen der Schweiz ist die ethnische Durchmischung ein Alltagsthema für die Schweizer Bevölkerung.

3.1. **Ein möglicher Unterschied, welcher Auswirkungen auf das Quartier haben könnte, ist z.B. die Wohneigentumsform. Während sich Deutsche lieber ein EFH kaufen, investieren Schweizer vorwiegend in Stockwerkeigentum, welches in Quartieren mehr vertreten ist wie EFH. Welche Auswirkungen könnte dies auf ein Quartierszertifikat in der Schweiz haben?**

   - siehe Frage 3. -

3.2. **Fallen Ihnen weitere solcher D-CH-Beispiele ein, sowie ihre möglichen Auswirkungen?**

- siehe Frage 3. -

2000-Watt / Sméo / Minergie

1. **Nach welchen Vorgaben (Kriterien / Leitfäden) werden zur Zeit in der Schweiz "Nachhaltige Quartiere" entwickelt, geplant und gebaut?**

Wer ein Zertifikat sucht, muss zurzeit in der Schweiz auf das 2000-Watt-Areale-Zertifikat zurückgreifen. Sméo für Quartiere ist eher als ein Hilfsinstrument für eine ganzheitliche Entwicklung gedacht, bietet aber kein Zertifikat an. Das deutsche DGNB System kann prinzipiell auch in der Schweiz angewendet werden, wenn auch mit erhöhtem Anpassungsaufwand. Jedoch ist dieses noch eher auf den grösseren Massstab in Deutschland abgestimmt und nicht 100% passend für die Schweiz. Neben diesen Systemen gibt es noch die Energie-Stadt-Zertifikate in der Schweiz.
Quartiere werden in der Schweiz eher weniger von Öffentlichen entwickelt, sondern mehr von Privaten. Diese richten sich zur Zeit hauptsächlich nach den Richtlinien für 2000-Watt-Areale. In der Westschweiz ist das Tool Sméo stärker vertreten.
Meines Erachtens müsste es etwas geben, das dazwischen liegt - zwischen den 2000-Watt-Arealen und der DGNB. Bei den 2000-Watt Arealen sind die qualitativen Kriterien nicht so gut mit den quantitativen Kriterien verbunden wie bei der DGNB. Hingegen ist das DGNB Zertifikat sehr umfassend und für die teilweise kleinen Areale in der Schweiz zu aufwändig. Die Quartierszertifizierung durch die DGNB ist für kleine Quartiere zu teuer und die Hürde bzw. Hemmschwelle ist zu hoch eine solche machen zu lassen.

2. **In der Schweiz ist Minergie stark vertreten und DGNB (durch SGNI) erst in den Anfangszügen. Wie schätzen Sie die Zukunftsentwicklung und die Akzeptanz der SGNI in der Schweiz ein (Marktfähigkeit)?**

Minergie wird wohl zukünftig mit dem Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) erweitert und ist auch im Green Property Fund der CS stark vertreten. Jedoch gibt es hier keine Quartierbetrachtung.
Ich sehe es eher als eine Frage der Liga in der man spielen möchte. Die DGNB ist im Gegensatz zu Minergie für kleinere Gebäude nicht so interessant.

3. **Haben Sie Erfahrungen mit dem 2000-Watt-Areale "Zertifikat" gesammelt? Wie umfassend ist dieses Ihrer Meinung nach?**

Bei der DGNB ist es in der frühen Phase schwierig eine Aussage zu machen, in welche Richtung sich das Projekt bewegt (Gold, Silber, Bronze). Beim 2000-Watt-Areale Zertifikat kann man hingegen schon frühzeitig, mit wenig Aufwand abschätzen wohin sich das Projekt betreffend Bewertung entwickelt.
Der Vorteil bei der DGNB ist, dass sich dieses System auf der Gebäudeebene schon sehr gut bewährt hat und stimmig mit dem Quartierszertifikat verwendet werden kann.
Beim 2000-Watt-Areale Zertifikat sind die Fragestellungen „Wo bin ich? – Wo will ich hin?“ und „wie komme ich mit wenig Aufwand dorthin?“ einfacher zu beantworten, Grundsätzlich kann ich jedoch nicht beurteilen, was das 2000-Watt-Areale Zertifikat, langfristig leisten kann.

4. **Wie sind Ihre Erfahrungen / Ihr Wissen zu dem Tool Sméo? Sind die Vorgaben ein guter Anhaltspunkt für eine spätere Zertifizierung?**

Im Kanton Waadt existieren viele Quartiersprojekte, welche mit Sméo entwickelt wurden und gut gelungen sind. Das Tool gibt gute Ansätze auf diversen Ebenen (Heterogenität und Diversität sind z.B. sehr umfassend), jedoch stellt sich die Frage inwiefern das Tool zum Erfolg des Quartiers beigetragen hat.
Was ich bei Sméo, wie auch bei der DGNB gut finde, ist, dass die energetische Ebene nicht als Schwerpunkt betrachtet wird, sondern noch viel Offenheit gelassen wird.
Sméo kann auch gut als Unterstützung für Öffentliche eingesetzt werden. Es existiert ein Tool für Gebäude und eines für Quartiere – diese sind jedoch nicht bzw. schlecht aufeinander abgestimmt.
Ein generelles Problem ist, dass in einem Quartier die Interessen eines Gebäudezertifikates in Konflikt zu einem Quartierszertifikat stehen können. Am Beispiel der Hafencity in Hamburg (Deutschland) kann man einen Interessenkonflikt der beiden Systeme sehen. Man hätte jedes einzelne Gebäude gut zertifizieren können, oder aber das ganze Paket als Quartier zusammenfassen und zertifizieren. Im Quartier hätten jedoch die Gebäuden schlechter abgeschnitten als im einzelnen Zertifikat. Diesen Konflikt gilt es noch im Allgemeinen zu lösen (bei allen Systemen die beide Betrachtungsebenen haben).

5. **Wie wichtig ist die Integration der 2000-Watt Ziele in einem Schweizer Zertifikat?**

Die Frage ist u.a. auch wie man Energie nachhaltig „ernten" kann, und nicht nur wie man den Verbrauch senken kann. Man muss beides tun, um in Zukunft nachhaltig zu sein. Die DGNB versucht hier ein Gleichgewicht zu finden.
Ein Beispiel in Schweden zeigt den Ansatz, dass die beim Bau benötigte Graue Energie durch ein Plusenergiehaus nachweislich durch das Haus wieder „abgearbeitet" werden muss.
Die DGNB setzt meiner Meinung nach den Massstab richtig, indem gesagt wird „schaut, wie gut ihr es machen könnt" und kein Grenzwert zwingend erreicht werden muss, wie bei der 2000-Watt-Gesellschaft.
Der Berechnungsansatz der 2000-Watt-Gesellschaft ist auch ein ganz anderer und gesamteuropäisch nicht anerkannt. Allein z.B. die Mobilität wird hier ganz anders berechnet. Bei der 2000-Watt-Gesellschaft wird das Gebäude durch die Nutzer (private Mobilität: Mitarbeiter fährt mit dem PKW zur zentral gelegenen Arbeitsstätte) „abgestraft". Wenn es jedoch in Zukunft z.B. viele Elektro-Autos gibt, ändert dies bei der 2000-Watt Betrachtung alles. Auch die zur Zeit beliebte Einsparung an Parkplätzen wäre bei vielen Elektroautos in Zukunft ein Thema mit einer völlig anderen Sichtweise hierauf. Bei der DGNB wird dies dadurch m.E. besser gehandhabt, indem vom Bestand ausgegangen und geschaut wird, „was kann das Gebäude / Quartier tun, damit die Mobilität verbessert wird?".

6. **Ist eine Ausarbeitung des Tools Sméo zu einem Zertifikat Ihrer Ansicht nach denkbar bzw. würde es auf Akzeptanz und Anerkennung stossen?**

In der Schweiz existieren zur Zeit ca. 25 Zertifikate. Nimmt man noch die ausländischen hinzu kommt man knapp auf 30 Stück.
Es ist denkbar, dass bald eine Art „Label-Bereinigung" und Zusammenschluss von z.B. der SIA 112/1, Sméo, dem 2000-Watt-Areale Zertifikat und dem Standard für nachhaltiges Bauen (SNBS) zum Thema wird. Gegebenenfalls wird auch nur ein Zusammenschluss vom SNBS mit dem 2000-Watt-Areale Zertifikat als zukunftsfähig erachtet und Sméo könnte es dann schwer haben.
Die Adaption des DGNB Systems an Schweizer Verhältnisse durch die SGNI ist eher für Private und internationale Investoren von Interesse.

Expertenbefragung 2: Herr Giroud, Losinger Marazzi

EXPERTEN-INTERVIEW

D/CH

Datum: Dienstag,11.06.2013, 10:00-11:00

Name: Herr Silvio Giroud, Losinger Marazzi, Leiter nachhaltiges Bauen

Hintergrund des Experten: Losinger Marazzi plant die grössten „nachhaltigen Quartiere" in der Schweiz. Es liegen Erfahrungen mit Sméo vor (Eikenott).

Das Interview wurde von der Master-Thesis-Verfasserin mit Hand-Notizen niedergeschrieben und mit Hilfe dieser später zu Papier gebracht.
Der Interview-Partner erhält das niedergeschriebene Interview zum Gegenlesen.

Vor dem Interview werden von Herrn Giroud einige Aspekte zu Losinger Marazzi und seiner Person dargelegt und erläutert.
Losinger Marazzi erwirtschaftete im letzten Jahr (2012) ca. 80% des Umsatzes aus eigen entwickelten Projekten, was unter den Immobilien-Unternehmungen nicht üblich ist. Vielfach wird von einem Externen ein Projekt entwickelt, welches dann von einem GU/TU ausgeführt wird. Die Besonderheit von Losinger Marazzi liegt darin, dass sie vorwiegend selbst entwickelte Projekte realisieren (immer mehr auch Areale).
Nachhaltigkeit ist eine Kernstrategie von Losinger Marazzi und ein Thema, welches nicht von heute auf morgen perfekt umgesetzt werden kann. Vielmehr ist es als ein Prozess anzusehen.
Losinger Marazzi, welche als Tochtergesellschaft dem französischen Bouygues Konzern angehört, lässt zur Zeit ca. 90% seiner erstellten Projekte (Gebäude/ Areale) zertifizieren.
Im Unternehmen existiert des Weiteren eine interne technische Direktion von ca. 90 Fachspezialisten, welche sich z.B. ausschließlich mit Kosten oder Bauphysik beschäftigen. Ergänzend werden interne Forschungsprojekte durchgeführt wie z.B. über gesunde Innenraumluftqualität.
Losinger Marazzi hat in der Schweiz die ersten zwei Gebäude (Büro) nach DGNB, und später nach der Übertragung des Zertifikates in die Schweiz, auch nach SGNI zertifizieren lassen. Eines der Projekte, der neue Hauptsitz der Schweizerischen Post im Stadtteil WankdorfCity (BE), befindet sich zur Zeit im Bau (Fertigstellung 2014); das zweite Projekt namens „Twist Again" ist im gleichen Stadtteil und soll Anfang 2014 in Realisierung gehen.
Die zur Zeit vier grössten bzw. bedeutendsten Quartiere von Losinger Marazzi sind:

- Eikenott in Gland (als Ökoquartier geplant und realisiert, unterstützt durch das Tool Sméo; Fertigstellung Sommer 2014)
- Green City in Zürich (das erste zertifizierte 2000-Watt-Areal in CH, Baubeginn ab Winter 2014)
- Erlenmatt in Basel (das zweite zertifizierte 2000-Watt-Areal in CH, Baubeginn seit Frühling 2013)
- Im Lenz, Lenzburg (es soll im August 2013 auch als 2000-Watt-Areal zertifiziert werden)

Herr Giroud ist Leiter der spezialisierten Abteilung für nachhaltiges Bauen, welche 5 Personen umfasst.

Foto: http://ch.linkedin.com/pub/giroud-silvio/50/81/418, [abgerufen am: 30.06.2013]

FRAGEBOGEN

ALLGEMEIN

1. **Wozu dienen Ihrer Meinung nach Quartierszertifizierungen? (z.B. Vermarktung, höhere Mieten / Kaufpreis, eine Art Gütesiegel, Vergleichbarkeit untereinander, etc.) Sollten sie ggf. zukünftig gesetzlich vorgeschrieben werden?**

   Im Prinzip dient es allen in der Frage aufgelisteten Punkten – ähnlich wie bei einem Gebäudezertifikat. Ich würde es in zwei Haupt-Gruppen unterteilen. Zum einen dient es der Vergleichbarkeit, so dass die Öffentlichkeit im Allgemeinen darüber informiert ist worum es in diesem Projekt geht. Es hilft dabei das sehr komplexe System der Zertifizierung in einem Label ansatzweise zu verstehen, so wie beim „Bio" Obst jeder in etwa weiss, was dies für eine Bedeutung hat. Der zweite wichtige Aspekt ist, dass ein Zertifikat dabei hilft das Qualitätsniveau zu erhöhen. Alleine durch das Zertifikat weiss man, dass das Projekt bestimmten Anforderungen entsprechen muss, was somit einem gewissen Qualitätsstandard entspricht.
   Aus diesen beiden Hauptgründen entstehen in logischer Konsequenz im weiteren Schritt dann z.B. höhere Mieten oder Immobilienpreise.
   Ein Zertifikat auf Gebäudeebene muss vor allem den Hauptinteressenten, den Investor, ansprechen und hilft u.a. dabei den Investor mit dem Projekt zu überzeugen.
   Bei Arealen ist der Hauptinteressent / der Kunde eher die Öffentlichkeit bzw. Gemeinden und Kantone, die „überzeugt" werden müssen. Erst danach wird das Quartier in kleinere Stücke aufgeteilt und Investoren zum Kauf angeboten.

2. **Nennen Sie den grössten Anreiz der jeweiligen Interessensgruppen an nachhaltigen Quartieren (Investor, Mieter, Käufer, Entwickler, etc.).**

   Investor: Wertsteigerung, Werterhaltung, interessant für spezielle nachhaltige Fonds
   Projektentwickler: Ein zertifiziertes Quartier ist ein gutes Argument, welches bei der Projekt-Bewilligung helfen kann. Gerade bei Quartieren, welche meist eine langfristige Entwicklung durchlaufen, ist es gut schon Anforderungen „von morgen" zu integrieren.
   Mieter & Käufer: Vermutlich folgen diese beiden Gruppen einem allgemeinen Trend, ähnlich wie beim „Bio"-Gemüse. Jedoch stellt sich hier für mich die Frage, ob sie wirklich tiefgehend über das Thema informiert sind.

3. **Was ist für Sie das Spannende an Quartierszertifizierungen im Gegensatz zu Gebäudezertifikaten? Worin sehen Sie den Mehrwert?**

   Wichtige Themen der Nachhaltigkeit können besser auf der Ebene „Quartier" optimiert werden:
   - Mobilität
   - Biodiversität / Aussenraumgestaltung
   - Soziale und funktionale Durchmischung

4. **Ist eine gleichwertige Gewichtung der drei Säulen (Ökologie, Ökonomie und Soziokultur) das Richtige? Viele Systeme werten ökologische Aspekte höher - DGNB gleichwertig. Wie würden Sie die Gewichtung vornehmen (ca.%)?**
(Anmerkung von J.K.: Frage 5. Wird hier zusammen mit Frage 4. beantwortet)

   Die drei Säulen sind meines Erachtens nach ausreichend und bedürfen keiner weiteren Ergänzung. Auch die gleichwertige Gewichtung ist der richtige Ansatz. Die Erweiterung, welche die DGNB mit den Bereichen Technik und Prozess macht, ist sinnvoll, verkompliziert jedoch das ganze Zertifikat.
   Das Thema Technik ist grösstenteils in anderen Bereichen abgedeckt oder kann in den drei Säulen abgebildet werden. Durch die zusätzliche / separate Erfassung kann eine doppelte oder gar dreifache Erhebung und damit auch Bewertung die Folge sein. Es stellt sich die Frage inwiefern der Aufwand und die zusätzlich zu erbringenden Nachweise auch zusätzlich mehr Qualität generieren und gewährleisten?
   Die DGNB Erweiterung mit dem Thema Prozess ist ebenfalls wichtig und sinnvoll, könnte jedoch ggf. durch einzureichende Dokumente oder Nachweise in einigen Kriterien der drei grundlegenden Säulen miteinbezogen werden.

5. **Müssen noch weitere Themenbereiche miteinbezogen werden neben den drei Säulen Ökologie, Ökonomie, Soziokultur (vgl. DGNB Neubau Stadtquartiere mit zusätzlich: Technik und Prozess)?**

   - in Frage 4. mitbeantwortet –

6. **Sollte es Ihrer Meinung nach Grössenunterscheidungen für die Quartiere geben? Ist ein "kleines" Quartier gleich zu behandeln wie ein "grosses"? (z.B. ein BHKW rechnet sich erst ab einer gewissen Grösse, etc.)**

   Meiner Meinung nach ist ein System ausreichend, da es ansonsten wieder zu komplex und schwierig wird. Dabei sollte die ganze Thematik weitgehend einfach bleiben. Es sollte darauf geachtet werden, dass das Quartier eine bestimmte Grösse erreicht (Mindestgrösse nach m^2 BGF oder m^2 Grundstücksfläche), damit sie nicht zu klein werden. Vorstellbar wäre z.B. eine Mindestgrösse von ca. 40`000 – 80`000 m^2 BGF. Werden zu kleinräumige Quartiere zu einer Zertifizierung zugelassen, muss man aufpassen, dass sich z.B. nicht eine Gruppe von 12 Einfamilienhäusern als „Quartier" zusammentuen kann, da diese Form in keiner Weise nachhaltig ist. Es müssen Mindest-Anforderungen gestellt und erfüllt werden – eine Grenze nach oben muss es nicht geben (Green City umfasst z.B. ein sehr grosses Areal).

7. **Wie wichtig sind für Sie in einem nachhaltigen Quartier zertifizierte Gebäude?**

   Für mich sind zertifizierte Gebäude in einem zertifizierten Quartier nicht zwingend. In einem Quartierzertifikat werden Dinge abgebildet, die nichts mit einem Gebäude zu tun haben wie z.B. die Mobilität. Die Betriebsenergie wird beispielweise in beiden Systemen (Gebäude und Quartier) abgefragt und man kann somit auch in einem Quartierszertifikat die Vorgaben erfüllen, ohne dass die Gebäude zwingend zertifiziert sind.

8. **Einige nachhaltige Kriterien beeinflussen sich gegenseitig (pos./neg.). Nach welchen Gesichtspunkten entscheidet man sich für das eine und gegen das andere? (Eigene Schwerpunkte setzen? Oder sind die Kosten meist entscheidend?, etc.)**
   ➔ Beispiel: Freiraumangebot vs. komplette Parzellenausnutzung

   Es ist eine projektabhängige Beurteilung und Abwägung von diversen Interessen, egal ob auf Gebäude- oder Quartiersebene. Der erste Reflex eines Projektentwicklers mag evt. sein, dass dieser versucht die Kosten zu senken, jedoch im Folgenden probiert dieser im Gesamtkontext eine Lösung zu finden und ein Gleichgewicht zu schaffen.

9. **Flexibilität und Anpassungsfähigkeit wird oftmals als wichtigstes nachhaltiges Thema genannt. Wie stark wird hierauf Rücksicht genommen? Wird dem genügend / zu viel Bedeutung zugemessen?**

   Ich finde Flexibilität und Anpassungsfähigkeit sind noch nicht ausreichend berücksichtigte Themen. Die Frage „was genau braucht ein Quartier um Flexibel zu sein?" ist nicht einfach zu beantworten. Für Investoren, welche ein Quartier / Gebäude über einen Zeitraum von z.B. 40 Jahren und dessen Anpassungsfähigkeit betrachten, ist dies ein sehr wichtiges Thema, dem noch mehr Bedeutung zugemessen werden sollte.

10. **Kann man die soziale Ebene schon während der Planung / Realisierung (noch nicht fertig gestellt) beurteilen? Wird diese Säule nicht auch durch einen Grossteil des belebten Quartiers getragen? Erst mit der Belebung durch Bewohner sieht man, ob die Theorie auch in der Praxis funktioniert. Ist "Sozial" wirklich messbar?**

    Die Entstehung eines funktionierenden Quartierlebens braucht Zeit. Man kann mit einem Zertifikat daher eher prüfen „was wurde gemacht, um dafür gute Voraussetzungen zu schaffen?". Daher könnte man mit einem Zertifikat z.B. warten bis sich alles eingewöhnt hat und alle Flächen bezogen und belebt sind, oder durch eine spätere Art der Re-Zertifizierung könnte man untersuchen, inwiefern sich die soziale Ebene im Quartier entwickelt hat.

11. **Ein endgültiges Zertifikat gibt es meist bei noch nicht komplett fertiggestelltem Quartier. Sollten Zertifizierungen periodisch erneuert / geprüft werden? (z.B. über Kennwerte, die im Zertifikat gefordert und ermittelt werden müssten)**

    Für mich stellen sich zum Thema der Re-Zertifizierung zwei Gegenfragen:
    1. Da nach Fertigstellung und Eigentümerwechsel die Frage der Zuständigkeit nicht mehr einfach geklärt werden kann (viele unterschiedliche Eigentümer), stellt sich hier die Frage „Wer trägt die Verantwortung und die Kosten für eine Re-Zertifizierung?" - „Wer ist zuständig?"
    2. „Ist ein Re-Zertifikat überhaupt noch nötig (und wozu)?" Eine Vermarktung des Produktes hat bereit mit dem eigentlichen Zertifikat stattgefunden und ist bereits auf Akzeptanz der Bewohner (etc.) gestossen. „Wen interessiert das Re-Zertifikat?"

    Interessant ist es zu sehen, welche Kriterien für den Betrieb im Zertifikat abgefragt / gefordert werden, und danach zu entscheiden, ob eine Re-Zertifizierung Sinn macht, oder, ob die Erfüllung dieser Kriterien ggf. ausreichend ist.

SCHWEIZ SPEZIAL

Allgemein

1. **Der Schweizer Immobilienmarkt entwickelt sich anders als der Deutsche (steigende Preise, Überhitzung Immobilien-Blase?, etc.). Welche Besonderheiten schreiben Sie dem Schweizer Immobilienmarkt zu?**

   Der Schweizer Markt funktioniert gut im Vergleich mit dem europäischen Markt. Eine Besonderheit in der Schweiz könnte die Komplexität darstellen, die dadurch generiert wird, dass jede Gemeinde und jeder Kanton andere / eigene Regeln aufstellt.
   Da die Schweiz ein dreisprachiges Land ist, sollten auch die Zertifikate in drei Sprachen verfügbar sein, was den Aufwand der Erstellung eines solchen natürlich erhöht.

2. **Ist Ihrer Meinung nach die Definition für ein Quartier in Deutschland gleich der der Schweiz? (z.B. Grösse, Nutzungen, Verkehrsanbindung, m^2/EW, etc.)**

   Tendenziell müsste man hier Stadtplaner fragen. Vermutlich ist es auch eine Grössen-Unterscheidung zwischen Areal und Quartier.

3. **Was sind Ihrer Meinung nach die grössten Unterschiede zwischen Deutschland und der Schweiz, welche auf eine Quartiers-Zertifizierung Einfluss haben könnten und wieso? (z.B. Landesgrösse, Zuwanderung, AL-Quote, BIP/EW, Wohneigentums-Quote, Ressourcen, Natur, Immobilieneigentümer priv. / gewerbl., Politik, Recht, "PKW-Mentalität", etc.)**

   - siehe Antwort 3.1. -

3.1. **Ein möglicher Unterschied, welcher Auswirkungen auf das Quartier haben könnte, ist z.B. die Wohneigentumsform. Während sich Deutsche lieber ein EFH kaufen, investieren Schweizer vorwiegend in Stockwerkeigentum, welches in Quartieren mehr vertreten ist als EFH. Welche Auswirkungen könnte dies auf ein Quartierszertifikat in der Schweiz haben?**

   Dieses Beispiel hat für die Nachhaltigkeit in der Schweiz eher einen positiven Effekt. Einfamilienhäuser (in D) tragen zur Zersiedlung bei und haben z.B. bei der Mobilität einen negativen Zusatzeffekt. Dichtere Projekte sind daher im Sinne der nachhaltigen Nutzung der Landfläche und Eindämmung der Zersiedlung ein wichtiges Thema. Da die Schweizer es historisch eher gewohnt sind in einer Wohnung (Eigentumswohnung) zu leben, als in einem EFH, ist daher das Leben im Quartier für die Schweizer kein neues Thema an das man sie heranführen müsste.

3.2. **Fallen Ihnen weitere solcher D-CH-Beispiele ein, sowie ihre möglichen Auswirkungen?**

   -

2000-Watt / Sméo / Minergie

1. **Nach welchen Vorgaben (Kriterien / Leitfäden) werden zur Zeit in der Schweiz "Nachhaltige Quartiere" entwickelt, geplant und gebaut?**

   Der Leitfaden bzw. das Zertifikat für 2000-Watt-Areale ist ein guter Ansatz, jedoch umfasst dieses nicht das Thema Nachhaltigkeit im Gesamten. Wie der Name schon sagt wird im Schwerpunkt das Thema Energie behandelt. Eine soziale Betrachtung (z.B. Durchmischung oder Einkommens-Verhältnisse) ist hier gar nicht integriert.
   Vom Bundesamt für Energie (BFE) existieren ein paar gute Richtlinien, die jedoch auch nicht „allumfassend" sind.
   Zur Zeit werden hauptsächlich die Leitfäden für 2000-Watt-Areale (Zertifikat) verwendet und werden durch das Tool Sméo, kantonale Richtlinien, Publikationen des BFE sowie Gespräche mit Interessensgruppen ergänzt. Das 2000-Watt-Areale Zertifikat deckt alleine gesehen noch zu wenige Themenbereiche ab.

2. **In der Schweiz ist Minergie stark vertreten und DGNB (durch SGNI) erst in den Anfangszügen. Wie schätzen Sie die Zukunftsentwicklung und die Akzeptanz der SGNI in der Schweiz ein (Marktfähigkeit)?**

   Ein ausländisches Label wie z.B. das deutsche DGNB-Zertifikat wird es eher schwierig haben einen grossen Marktanteil in der Schweiz einzunehmen. Es bedürfte schon der Anpassung durch die SGNI, um hier (CH) marktfähiger zu werden und auf eine höhere Akzeptanz zu stossen.
   Der neue Standard nachhaltiges Bauen könnte in Zukunft evt. auch zu einem Zertifikat ausgebaut werden und würde als „Schweizer Produkt" vermutlich auf eine höhere Akzeptanz in der Schweiz stossen (breitere Unterstützung von der Schweiz).
   Auf Gebäudeebene ist Minergie sehr gut bekannt, wobei es immer auch Interessengruppen geben wird, die ein anderes Label wünschen (z.B. bei ausländischen / internationalen Investoren ist dies ein grösseres Thema).
   Bei Arealen stellt sich die Frage welche Tools zur Zeit in der Schweiz existieren. Momentan ist hier eine Lücke zu sehen, da das 2000-Watt-Zertifikat für Areale nicht ausreichend ist und noch kein „kompettes Nachhaltigkeits-Zertifikat" darstellt. Das Tool Sméo ist auch ein guter Ansatzpunkt, jedoch ist es kein Zertifikat. Eine Mischung der beiden Systeme wäre vielleicht eine gute Ergänzung und könnte sich zum Zertifikat ausbauen lassen. Bei Arealen ist es zusätzlich noch wichtig die Städtebauämter (Öffentlichkeit) mit seinem (zertifizierten) Projekt zu überzeugen, was vielleicht besser mit einem „heimischen" Zertifikat funktioniert.
   Im Gesamten würde ich daher sagen, dass sich Schweizer Produkte vermutlich besser durchsetzen als ein ausländisches System. Das DGNB System wird sich sicherlich in der Schweiz eine Nische schaffen, jedoch denke ich nicht, dass es den Grossteil vom Markt einnehmen wird.

   Zusatzfrage von J.K: Aus welchem Grund hat Losinger Marazzi die beiden Büro-Gebäude durch die DGNB / den SGNI zertifizieren lassen?

   Wir haben diese beiden Projekte von der DGNB zertifizieren lassen, da das System einen Mehrwert für Mieter und Investoren mit dem Bereich Wirtschaft bringt (Lebenszykluskosen, Flexibilität), was von den anderen Systemen zu wenig oder gar nicht abgedeckt wird und die DGNB ein gutes System hierfür entwickelt hat. Das deutsche Zertifikat war damals noch nicht auf den SGNI übertragen worden, weshalb die Projekte zuerst durch den DGNB zertifiziert wurden. Nach der Übertragung in die Schweiz wurden die schon ausgestellten Zertifikate nochmals unter dem Dach der SGNI angepasst und erneut vom SGNI ausgestellt.

3. **Haben Sie Erfahrungen mit dem 2000-Watt-Areale "Zertifikat" gesammelt? Wie umfassend ist dieses Ihrer Meinung nach?**

   Das 2000-Watt-Areale Zertifikate ist praxistauglich und ein erster Schritt in die richtige Richtung (wie auch damals zu Beginn von Minergie). Bei den 2000-Watt-Arealen fehlt jedoch die soziale Ebene komplett, daher müsste nun eigentlich der nächste Schritt gemacht, und das Zertifikat weiterausgebaut oder mit anderen Tool zusammengefasst werden.

4. **Wie sind Ihre Erfahrungen / Ihr Wissen zu dem Tool Sméo? Sind die Vorgaben ein guter Anhaltspunkt für eine spätere Zertifizierung?**

   Das Tool Sméo ist etwas breiter in seiner Betrachtungsweise als die 2000-Watt-Areale. Jedoch liegt hier der Fokus auf baulichen und technischen Aspekten und vernachlässigt die wirtschaftliche und soziale Sicht auf die Projekte. Des Weiteren müssen keine Mindestanforderungen erfüllt werden, was in Hinsicht auf ein mögliches Zertifikat jedoch sinnvoll wäre.
   Für ein Schweizer Zertifikat wäre ggf. eine Mischung aus den 2000-Watt-Arealen und Sméo ein denkbarer Weg.

5. **Wie wichtig ist die Integration der 2000-Watt Ziele in einem Schweizer Zertifikat?**

   Die Integration der 2000-Watt Ziele und die Erfüllung von Mindest-Anforderungen ist sehr wichtig bei einem Schweizer Zertifikat. Die 2000-Watt Ziele sind „breit gefächert" und betrachten nicht nur den Betrieb, sondern auch z.B. die graue Energie und Mobilität.

6. **Ist eine Ausarbeitung des Tools Sméo zu einem Zertifikat Ihrer Ansicht nach denkbar bzw. würde es auf Akzeptanz und Anerkennung stossen?**

   - siehe Antwort 4. -

Expertenbefragung 3: Frau Holdefleiss, CSD Ingenieure

EXPERTEN-INTERVIEW

D/CH

Datum: 15.06.2013 & 20.06.2013

Name: Frau Antje Holdefleiss, Architektin, DGNB Auditorin/ LEED AP

Hintergrund des Experten: Vorzertifizierung des Schweizer Quartiers AQA Aeschenbachquartier (bekannt unter Torfeld Süd) in Aarau. Mitarbeit an der Übertragung des deutschen DGNB-Zertifizierungssystems in die Schweiz.

Das Interview konnte nicht persönlich stattfinden.
Frau Holdefleiss nimmt schriftlich mit Stichpunkten Stellung zu den Fragen, welche durch die Masterthesis-Verfasserin später ausformuliert wurde. Die Fragen werden daher für Frau Holdefleiss auf ein Minimum gekürzt.
Frau Holdefleiss erhält das ausformulierte Interview nochmals zum Gegenlesen.

FRAGEBOGEN

ALLGEMEIN

1. **Wozu dienen Ihrer Meinung nach Quartierszertifizierungen? (z.B. Vermarktung, höhere Mieten / Kaufpreis, eine Art Gütesiegel, Vergleichbarkeit untereinander, etc.) Sollten sie ggf. zukünftig gesetzlich vorgeschrieben werden?**

   Eine Zertifizierungen sollte eher nicht gesetzlich vorgeschrieben werden, denn es sollen herausragende, die gesetzlichen Vorgaben übertreffende Projekte ausgezeichnet werden. Das Ganze ist auch mit einem stetigen Entwicklungsprozess verbunden und die Zertifizierungen werden weiterentwickelt sowie Zielwerte werden angepasst. Alte Zielwerte könnten, wenn bewährt, ins Gesetz übernommen werden. „Gold" ist der Anreiz, sich im Feld Nachhaltigkeit beständig weiterzuentwickeln und über Standardlösungen hinauszudenken.
   Zertifizierungen dienen je nach Blickwinkel Stakeholder als Kommunikations- und Planungswerkzeug für Nachhaltigkeitsaspekte (gerade hilfreich bei großen Projekten mit vielen Beteiligten). Alle wichtigen Themen kommen zur Diskussion und es zeigen sich so Synergien sowie Konflikte der einzelnen Anforderungen.
   Des Weiteren sind Zertifikate ein Instrument zur Qualitätssicherung (Argumentationshilfe, Hilfe bei Vertragsregelungen). Oft wird ein „normales" Nachhaltigkeitsmanagement in Projekte integriert, dies ist jedoch ohne zwingende Verpflichtung für alle Beteiligte, dass gewisse Zielwerte eingehalten werden müssen. Der Druck, auch besonders durch die Marketing-Ziele des Investors ist bei einem Zertifikat viel höher. Keiner will Schuld an der verpassten Medaille sein. Die Vorgaben können als unabhängige QS in die Verträge aufgenommen werden.
   Zertifikate sind auch gutes Marketing und ein grosser Anreiz hierzu - wir erkennen für diesen Bereich eine verstärkte Nachfrage.

Foto: http://www.dgnb.de/de/veranstaltungen/eigene-veranstaltungen/world-green-building-week/2012/bildergalerie-2012/bildergalerie-wgbw-2012-berlin.php, [abgerufen am: 30.06.2013]

2. **Nennen Sie den grössten Anreiz der jeweiligen Interessensgruppen an nachhaltigen Quartieren (Investor, Mieter, Käufer, Entwickler, etc.).**

Ich gebe alle an und markiere den, der meiner Meinung nach der grösste ist, **fett**

Investor:

- Transparente und unabhängige Qualitätsauszeichnung
- Internationale Anwendbarkeit und Vergleichbarkeit
- Planungssicherheit und klare Zieldefinition von Anfang an
- Präzise Bewertung durch einzelne Profile
- **Risikominimierung, unabhängig vom Planungsteam werden Defizite angesprochen**
- Erhöhte Marktchancen bei steigender Nachfrage
- **Dokumentation für CSR-Berichte**
- Zukunftsfähige Gebäude (z.B. betreffend Betriebskosten, wenn im Portfolio verbleibend)

Projektentwickler:

- Förderung der integralen Planung insbesondere durch die Vorzertifizierung
- Zielgerichtete Planung anhand des Kriterienkatalogs
- **Qualitätssicherung des Projekts von Anfang an, Risikominimierung siehe oben**

Planer:

- **Förderung/strategische Unterstützung innovativer Gebäudekonzepte und hoher Qualitätsansprüche**
- Qualitätssicherung Ausführung des Entwurfs
- **Planungshilfe, Checkliste, Beratung, Unterstützung zur Lösungsfindung, Risikominimierung**
- Image

Mieter& Käufer :

- **Geringere Betriebskosten**
- Höhere Nutzerzufriedenheit
- Höhere Mitarbeiterproduktivität
- Verminderung der Krankenstände
- Aktiver Umweltschutz
- **Einbeziehung der Immobilie in Marketingstrategie** (z.B. Gewerbe, Hotel, Pensionskasse, Versicherungen etc.)
- Dokumentation für CSR-Berichte

3. **Was ist für Sie das Spannende an Quartierszertifizierungen im Gegensatz zu Gebäudezertifikaten? Worin sehen Sie den Mehrwert?**

Generell werden heute große Potentiale für nachhaltige Lösungen auf der Ebene von Stadtteilen und Städten gesehen, wo Einzelobjekte synergetisch gruppiert und mit bestehenden Netzen, vor allem auch mit dem Umfeld verbunden werden können (Biotopvernetzung, smart grids, contracting, Nutzungssynergien, stadtklimatischer Ausgleich, etc.).
Qualitäten in der übergeordneten Planung festzulegen ist sehr viel sinnvoller, da diese stärker gesetzlich verankert sind und von Grund auf in den Leitzielen für nachgehende Planungen festgeschrieben werden. Synergien können genutzt werden, die bei Gebäudezertifikaten nicht mehr zur Auswahl stehen.
Zu fast jedem Gebäudekriterium kann man einen übergeordneten Bezug feststellen. Gerade die Verbindung über die Maßstabs Ebenen hinaus sind die grosse Chance von nachhaltiger Entwicklung. Das macht demzufolge Gebäudezertifizierungen nicht unwichtiger, da sie die konkrete Umsetzung von übergeordneten, oft abstrahierten Konzepten garantieren. Dies wäre aber besonders dann effizient, wenn Gebäudezertifizierungen stärker „Folgezertifizierungen" von Stadtquartierszertifikaten wären. Der Bezug der Kriterien (Stadtquartier/Gebäude) wird in den Zertifikaten (noch) nicht angesprochen.

4. **Ist eine gleichwertige Gewichtung der drei Säulen (Ökologie, Ökonomie und Soziokultur) das Richtige? Viele Systeme werten ökologische Aspekte höher - DGNB gleichwertig. Wie würden Sie die Gewichtung vornehmen (ca.%)?**

Dies ist eine grundsätzliche Diskussion in dem Fachbereich Nachhaltiges Bauen.
Meiner persönlichen Meinung und meinen Erkenntnissen aus Projekten unabhängig von DGNB zufolge bin ich ein Verfechter des gewichteten Säulenmodells nach Prof. Stahlmann. Meiner Meinung nach kann unser Ökosystem nicht durch Sach- oder Humankapital ersetzt werden und ist Grundvoraussetzung für unsere Existenz.
Ich sehe aber auch den Hintergrund der Agenda 21 und der Argumente der anderen (Gleich-)Gewichtung als wichtigen Blickwinkel auf nachhaltige Entwicklung.

5. **Müssen noch weitere Themenbereiche miteinbezogen werden neben den drei Säulen Ökologie, Ökonomie, Soziokultur (vgl. DGNB Neubau Stadtquartiere mit zusätzlich: Technik und Prozess)?**

Es gibt wichtige Themen wie Gesundheit usw. welche aber immer in die Hauptgruppen eingeordnet werden können. Meiner Meinung nach könnte man dies auch mit den Prozess- und Technikqualitäten machen.
Dadurch, dass sie eine eigene Gewichtung auf das Gesamtergebnis haben, wird das Säulenmodell erweitert und ggf. in eine Richtung verschoben. Für die Planung von nachhaltiger Architektur finde ich diese Einteilung trotzdem sinnvoll. Speziell in der DGNB Internationalisierung ermöglicht dies z.B. einen Fokus auf wichtige Rahmenbedingungen wie Integrale Planungsprozesse und Partizipation.

6. **Sollte es Ihrer Meinung nach Grössenunterscheidungen für die Quartiere geben? Ist ein "kleines" Quartier gleich zu behandeln wie ein "grosses"? (z.B. ein BHKW rechnet sich erst ab einer gewissen Grösse, etc.)**

Die Unterschiede gibt es und sie sind in einzelnen Indikatoren mit eingearbeitet (siehe z.B. städtebaul. Dichte, Phasierungskonzepte usw.).
Umfeldanbindungen und vernetze Konzepte können immer mit bewertet werden.
Bei manchen Punkten, wo sich die Grösse dann wirklich als Nachteil herausbildet, war sich die Arbeitsgruppe einig, dass sich dies dann auch in der Bewertung bemerkbar machen soll. Meistens ergeben sich dann aus der Sachlage und durch Wechselwirkungen mit anderen Fachgebieten wieder Vorteile in anderen Kriterien als Ausgleich.

7. Wie wichtig sind für Sie in einem nachhaltigen Quartier zertifizierte Gebäude?

Im Moment sind diese beiden Ebenen nur bedingt aufeinander aufbauend. Als „Folgezertifizierungen" haben sie jedoch extrem hohes Potenzial.

Ausserdem: - Siehe Frage 3. -

8. Einige nachhaltige Kriterien beeinflussen sich gegenseitig (pos./neg.). Nach welchen Gesichtspunkten entscheidet man sich für das eine und gegen das andere? (Eigene Schwerpunkte setzen? Oder sind die Kosten meist entscheidend?, etc.)
➔ Beispiel: Freiraumangebot vs. komplette Parzellenausnutzung

Die Projektanforderungen der Zertifizierungen dominieren in vielen Projekten nicht die projektbezogenen Leitbilder und die individuellen Lösungen der Planer und dies ist auch gut so. Zertifizierungssysteme ersetzen keine Entwurfs- oder ähnlichen Planungsleistungen, sie sind nur begleitende Leitlinien. Daher sind und müssen standortbezogene Entscheidungen bei den Zielkonflikten herbeigeführt werden.
Der Zertifzierungsprozess sollte die Konflikte aufzeigen, die Entscheidung sollte jedoch nicht in erster Linie von irgendwelchen Checklistenpunkten u.ä. geprägt sein, sondern von der sinnvollsten Lösung für den Standort, das Projekt und die Beteiligten.
Kosten sind oft ein Grund, aber nicht nur. Meistens entscheidet der Bauherr gemäss den unternehmerischen Leitbildern. Sollte er z.B. die Gebäude in seinem Portfolio behalten, trifft er andere, langfristige Entscheidungen, als wenn er sie sofort verkauft.
Sollte er besondere Qualität als Markenzeichen führen, sind ihm bestimmte nachhaltige Konzepte wichtiger als bei der Erstinvestition zu sparen, usw.. D.h. es kommt immer auf das Projekt und die individuellen Ziele an.
Gemeinsam ist allen Projekten, dass hohe zusätzliche Kosten durch aussergewöhnliche DGNB Nachweise grundsätzlich erst einmal hinterfragt werden, bis der Mehrwert identifiziert wurde. Man versucht im Idealfall natürlich überwiegend Qualitäten in die Bewertung einfliessen zu lassen, die sich sowieso durch eine hochwertige Planung ergeben.

9. Flexibilität und Anpassungsfähigkeit wird oftmals als wichtigstes nachhaltiges Thema genannt. Wie stark wird hierauf Rücksicht genommen? Wird dem genügend / zu viel Bedeutung zugemessen?

Es ist richtig, dass die Anpassungsfähigkeit der Strukturen, vor allem auch hinsichtlich der Langfristigkeit der Betrachtungsebenen als besonders wichtig hervorgehoben werden müssen. In vielen Kriterien ist dies verankert (z.B. Szenarien Entwicklung, und „können Strukturen auf Bedarfsänderungen oder neue Rahmenbedingungen reagieren" etc.), Ausserdem wird das Thema noch einmal speziell im Kriterium „Nutzungsflexibilität und Bebauungsstruktur" vertieft.

10. **Kann man die soziale Ebene schon während der Planung / Realisierung (noch nicht fertig gestellt) beurteilen? Wird diese Säule nicht auch durch einen Grossteil des belebten Quartiers getragen? Erst mit der Belebung durch Bewohner sieht man, ob die Theorie auch in der Praxis funktioniert. Ist "Sozial" wirklich messbar?**

Zuerst zur letzten Frage: „Sozial" ist natürlich sehr schwierig messbar, sinnliche Wahrnehmung ebenso und die vielfachen Wechselbeziehungen und ihr Mehrwert erst recht.
Trotzdem gibt es einige Indikatoren, die auf eine stabile soziale Gemeinschaft hindeuten, bzw. sie möglich macht. Es gibt Erfahrungen, die vor allem das Negativ beweisen, also wenn z.B. keine Sozialkontrolle garantiert ist, das soziale Gefälle zum Umfeld sehr stark ist, kein sozialer und funktionaler Mix vorhanden ist, keine Belebtheit, Einsehbarkeit und Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Umfeld bedacht wurde, keine Bürgerinitiativen ein Gefühl der Nachbarschaft erzeugen, usw. In solchen Fällen wird voraussichtlich das kriminelle Potenzial zu- und das Sicherheitsempfinden abnehmen. Kriminailtätsstatistiken sind dann messbar und die Polizei kann die Gründe im Umfeld meistens genau benennen.
Man hat die Erfahrung gemacht, dass eine Integrale Planung, vor allem Partizipation aller Stakeholder (Öffentlichkeit, Politik, Nutzer, etc.) und Fachleute besonderer Gebiete (z.B. Soziologie, Feng Shui, Kunstverständige, Artenschutz usw.) eine soziale Verträglichkeit fördern. Ob die Planung dann wirklich so angenommen wird und die Entwicklung der Jahre danach wirklich so verläuft wie gewünscht, ist offen. Aber die Weichen sind in die richtige Richtung gestellt.

Zur ersten Frage: Zertifizierungen sind bewusst in Bestands- und Neubauzertifizierungen unterteilt. Bestand wurde bei DGNB noch nicht so weit entwickelt wie z.B. bei BREEAM. Man beurteilt beim Neubau die bestmöglichen Voraussetzungen für einen nachhaltigen Betrieb, auch in sozialer Ebene. Die Voraussetzungen in der Planung des Städtebaus zu schaffen ist wichtig und sehr anspruchsvoll. Das Risiko, dass die Entwicklung des Quartiers durch geänderte Rahmenbedingungen in eine andere Richtung geht, bleibt. Dies sind aber normale Stadtentwicklungsprozesse. Trotzdem ist es ein richtiger Schritt, die Planung zu zertifizieren / zu belohnen, welche die Möglichkeiten positiv-sozialer Entwicklung auslotet, in Szenarien denkt, abwägt und Annahmen trifft. Der gegenteilige (nicht nachhaltige) Planungsprozess wäre die Ignoranz der vielen Ebenen sozialer Ansprüche im Stadtquartier.

11. **Ein endgültiges Zertifikat gibt es meist bei noch nicht komplett fertiggestelltem Quartier. Sollten Zertifizierungen periodisch erneuert / geprüft werden? (z.B. über Kennwerte, die im Zertifikat gefordert und ermittelt werden müssten)**

LEED fordert die Kennwerte zum Teil zur Energieperformance nachher. Dies kann ein Ansatz sein, er kann aber auch abschrecken. Wie oben geschrieben, ist es meiner Meinung nach gut zunächst einen Stand zu zertifizieren. Ich würde eine Entwicklung am Markt begrüssen, die idealerweise Projekte am höchsten honoriert, die ein Neubau- und später ein Bestandszertifikat aufzuweisen haben, zudem Quartier- mit davon gefolgten Gebäudezertifikaten. Dafür muss es Kosten-Ermässigungen aufgrund von Synergien geben, die können aber nur herausgearbeitet werden, wenn die Systeme stärker aufeinander aufbauen.

SCHWEIZ SPEZIAL

Da es sich um eine deutsche Expertin handelt wird dieser Teil nicht in allen Fragen behandelt.

Allgemein

3. **Was sind Ihrer Meinung nach die grössten Unterschiede zwischen Deutschland und der Schweiz, welche auf eine Quartiers-Zertifizierung Einfluss haben könnten und wieso? (z.B. Landesgrösse, Zuwanderung, AL-Quote, BIP/EW, Wohneigentums-Quote, Ressourcen, Natur, Immobilieneigentümer priv. / gewerbl., Politik, Recht, "PKW-Mentalität", etc.)**

Der Unterschied liegt in andren Normen, Standards und Gesetzen.
Die Kriterien der DGNB orientieren sich an deutschen oder europäischen Orientierungs- bzw. Grenzwerten. Es muss jeweils hinterfragt werden, wo der Zielwert des Schweizer Systems liegen soll. Die Orientierungswerte der Lärmschutzverordnung sind z.B. andere.
Ein grosser Unterschied ist die direkte Demokratie, das Kriterium Mitwirkung der Kommune und Partizipation müsste ggf. überarbeitet werden, weil der Standard von vorn herein höher in der Schweiz ist. Will man sich mit einem noch höheren Zielwert unter Schweizer Projekten abheben oder will man sich im europäischen Vergleich die bessere Bewertung gönnen?
Eine grosse Einwirkung auf die Gesamtbewertung besitzt die Lebenszykluskosten-berechnung. Herstellungskosten sind generell höher in der Schweiz, die Bewertung funktioniert so nicht mit der deutschen Fassung in der Schweiz.
Mobilitätskriterien könnten überarbeitet werden, denn das Netz ist in der Schweiz sowieso sehr viel dichter und der Komfort sehr viel höher. Hier könnte der Vorreiter-Status der Schweiz für Klimaschutz, alternative Mobilität und darauf bezogene bewährte Gesellschaftsmodelle richtig zum Tragen kommen.
Die Schweiz hat hier die Chance höhere Ziele anzusetzen, da sie gesellschaftlich akzeptiert und aktiv praktiziert werden.

3.1. **Ein möglicher Unterschied, welcher Auswirkungen auf das Quartier haben könnte, ist z.B. die Wohneigentumsform. Während sich Deutsche lieber ein EFH kaufen, investieren Schweizer vorwiegend in Stockwerkeigentum, welches in Quartieren mehr vertreten ist als EFH. Welche Auswirkungen könnte dies auf ein Quartierszertifikat in der Schweiz haben?**

Zunächst würde ich das Zertifikat nicht unbedingt dahingehend anpassen, weil DGNB den europäischen Vergleich sucht. Gleicher Sachverhalt wie unter 3. Die o.g. Tatsache würde sich positiv in der Gesamtbewertung widerspiegeln. Wobei aber ambitionierte Stadtquartiere, welche DGNB zertifizieren, sowieso auch in Deutschland keine EFH aufweisen.

3.2. **Fallen Ihnen weitere solcher D-CH-Beispiele ein, sowie ihre möglichen Auswirkungen?**

Allgemein sind die (Gross-)Städte weniger urban in der Schweiz. Dennoch kann der Zielwert des Baudichtekoeffizients gut erreicht werden.
Die Zersiedelung und Abneigung gegen das Leben in Städten ist meiner Meinung nach ein wichtiger Punkt, wo die Zertifizierung angreifen müsste. Urbane Räume müssen transformiert und oft verdichtet werden, vor allem aber lebenswert sein.
Nachhaltige Stadtquartiere können die Attraktion der Städte gegenüber dem Leben in zersiedelten Landstrichen wesentlich steigern.

FRAGEBOGEN
DGNB SPEZIAL / AUDITOREN

Allgemein

7. **Wie hat sich die Anwendung des deutschen Zertifizierungssystems in der Schweiz gestaltet? (CH mit anderen Gesetzten und Richtwerten?)**

Zur Zeit existiert noch keine Anpassung. Generell müssen Schweizer Quartiere noch nach den deutschen Kriterien bewertet werden.Argumentativ kann man als Auditor abwägen und gewisse Gleichwertigkeit dokumentieren, die eine Erfüllung des Zielwerts nachweist.

Der Verlauf der Anpassung durch SGNI:
Es gibt wie Sie schon angesprochen haben die Ebenen der Anpassung der Kriterien hinsichtlich Normen, Standards und Gesetzen. Wenn es gewisse Standards in der Schweiz nicht gibt, könnten deutsche angesetzt werden. Wenn die Schweizer Normen höher angesiedelt sind, sollte überlegt werden, ob die Zielwerte wirklich angepasst werden sollten. (Europäischer Vergleich vs. Antrieb der Weiterentwicklung zu neuen best – practise Standards in der Schweiz).

Im jetzigen Verlauf bis zur Anpassung SGNI:
Generell läuft die Anwendung gut, im Grundsatz sind die Fragen für nachhaltige Stadtentwicklung in der Schweiz vergleichbar. Die Komplexität der DGNB Zertifizierung und der Dokumentationsaufwand wird in der Schweiz wie auch in Deutschland in Frage gestellt. Die Anzahl und die Notwendigkeit von teuren Gutachten ist oft schwer kommunizierbar.
Im Endeffekt wählen die Auftraggeber die Gutachten heraus, die ihnen für den Projektmehrwert sinnvoll erscheinen.
Grundsätzlich würde ich sagen, dass die DGNB Zertifizierung viele integrale Planungsprozesse initiiert hat. Dadurch konnten einige sehr interessante Syngergien identifiziert werden.

Die Diskussionen z.B. der Gewichtung der ökonomischen Kriterien wird in der Schweiz genauso geführt wie in Deutschland und muss in Zukunft weiter hinterfragt werden. Hierbei spielen meiner Meinung nach vor allem auch eine erweiterte Analyse von mittel- und langfristigen Wechselwirkungen eine Rolle. Vielleicht könnte mit so einer ganzheitlichen Betrachtung die Anzahl von soziokulturellen Kriterien auch reduziert und die ökonomischen erweitert werden, damit die Einzelmassnahmen sich „wertvoll“ genug in der Gesamtbewertung abbilden.
Dies würde aber zum Beispiel auch eine volkswirtschaftliche Ebene voraussetzen.
Weiche Faktoren und ihre Auswirkung auf eine nachhaltige Wirtschaftssituation.
Das Kriterium LCC fiskalische Auswirkung auf die Kommune geht einen ersten wichtigen Schritt dahin. Die Untersuchungen beruhen jedoch auf Modellierungen und Prognosen.

Man kann / muss jedes Kriterium für sich betrachten und auf Anwendbarkeit in der Schweiz prüfen. Eine allgemeine Aussage wie „ der Standard der nachhaltigen Quartiersplanung ist in der Schweiz immer höher“ oder ähnliche sind falsch.

Selbst bei dem Kriterium Partizipation, welches grundsätzlich in der Schweiz eine sehr gute Ausgangsposition besitzt, ist die volle Umsetzung immer projektspezifisch fraglich.
Nicht alle Projekte in der Schweiz erfüllen dieses Kriterium ohne Bemühungen. Ich würde dieses Kriterium z.B. daher trotz der guten Ausgangslage nicht so stark in der Intensität anpassen, abgesehen von Begriffen und Prozessstrukturen, weil schon viel verlangt wird.
Prozessstrukturen meint z.B., wie wird organisiert/moderiert.

Expertenbefragung 4: Herr Anders, Uni Stuttgart / DGNB

EXPERTEN-INTERVIEW

D/CH

Datum: 13.06.2013, 11:00-12:20

Name: Herr Stephan Anders, Dipl.-Ing. / Uni Stuttgart Städtebau-Institut akademischer Mitarbeiter und Doktorand / DGNB Mitarbeiter System

Hintergrund des Experten: Wissenschaftliche und organisatorische Begleitung der Systementwicklung für Stadtquartiere, Vorträge und Veröffentlichungen zum Thema

---

Das Interview wurde von Herrn Anders mit Stichpunkten vorbereitet und wird von der Master-Thesis-Verfasserin durch Hand-Notizen im Gespräch ergänzt. Mit Hilfe dieser beiden Grundlagen wird das Interview später zu Papier gebracht.
Der Interview-Partner erhält das niedergeschriebene Interview zum Gegenlesen.

ALLGEMEIN

1. **Wozu dienen Ihrer Meinung nach Quartierszertifizierungen? (z.B. Vermarktung, höhere Mieten / Kaufpreis, eine Art Gütesiegel, Vergleichbarkeit untereinander, etc.) Sollten sie ggf. zukünftig gesetzlich vorgeschrieben werden?**

   Zertifizierungen im Allgemeinen stellen ein Qualitätsmerkmal dar, welches für Aussenstehende mehr Transparenz bieten soll (ähnlich wie beim Bio-Label). Des Weiteren ist ein Zertifikat während der Entwicklungsphase ein gutes Planungs- und Kommunikationswerkzeug für den Investor, Planer und die Kommune (auch untereinander).

2. **Nennen Sie den grössten Anreiz der jeweiligen Interessensgruppen an nachhaltigen Quartieren (Investor, Mieter, Käufer, Entwickler, etc.).**

   Investor: höhere Verkaufspreise, langfristigere Vermietung
   Projektentwickler: Klarere Ziele von Beginn an, Risikominimierung
   Mieter & Käufer: höhere Qualität

Foto: http://www.dgnb-system.de/fileadmin/de/dgnb_ev/Verein/Geschaeftsstelle/mitarbeiter/img_anders.jpg, [abgerufen am: 30.06.2013]

3. **Was ist für Sie das Spannende an Quartierszertifizierungen im Gegensatz zu Gebäudezertifikaten? Worin sehen Sie den Mehrwert?**

   Ohne nachhaltige Quartiere keine nachhaltigen Gebäude (Einfamilienhaus auf der grünen Wiese). Das Quartier (Öffentl. Räume, Architektur, Infrastruktur, Mikroklima…) bestimmt wesentlich das Wohlbefinden der Nutzer.

   Das Interessante hierbei ist das starke Miteinbeziehen des Umfeldes und der Lage. Natürlich wird auch im Gebäudezertifikat die Lage beurteilt, jedoch spielt diese im Quartierszertifikat eine wesentlich bedeutendere Rolle und ist in vielen Kriterien integriert. Daher wird der Lage beim Quartier eine viel höhere Bedeutung zugemessen. Auch die detailliertere Betrachtung der Umgebung und der Atmosphäre ist ein spannendes Thema welche auch erst auf Quartiersebene Sinn macht. Die Atmosphäre eines Quartiers mit beispielweise einem integrierten historischen Bestandsgebäude profitiert stark von der „Ausstrahlung" dieses Gebäudes. Solche Faktoren können erst auf Quartiersebene genutzt und geltend gemacht werden.

4. **Ist eine gleichwertige Gewichtung der drei Säulen (Ökologie, Ökonomie und Soziokultur) das Richtige? Viele Systeme werten ökologische Aspekte höher - DGNB gleichwertig. Wie würden Sie die Gewichtung vornehmen (ca.%)?**

   Die gleichwertige Gewichtung der drei Säulen bei DGNB wurde in Zusammenarbeit mit dem BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) sowie dem BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) und allen anderen beteiligten Experten festgelegt. Bei den meisten anderen Systemen überwiegt der ökologische Part. Der ökonomischen Dimension von Nachhaltigkeit wird meist weniger Beachtung geschenkt, jedoch ist gerade die Ökonomie ein wesentlicher Faktor für eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Somit finde ich die gleichwertige Gewichtung gut und sinnvoll.

5. **Müssen noch weitere Themenbereiche miteinbezogen werden neben den drei Säulen Ökologie, Ökonomie, Soziokultur (vgl. DGNB Neubau Stadtquartiere mit zusätzlich: Technik und Prozess)?**

   Im Prinzip müssen die drei Säulen nicht erweitert werden, jedoch sind Bereiche wie Prozess oder Technik nicht klar einer der drei Säulen zuordenbar, da diese immer mehrere Dimensionen beeinflussen, jedoch für eine nachhaltige Quartiersentwicklung sehr wichtig sind.

6. **Sollte es Ihrer Meinung nach Grössenunterscheidungen für die Quartiere geben? Ist ein "kleines" Quartier gleich zu behandeln wie ein "grosses"? (z.B. ein BHKW rechnet sich erst ab einer gewissen Grösse, etc.)**

   Zu Beginn der Entwicklung NSQ von DGNB hat man hierüber auch nachgedacht. Was mittlerweile festgestellt wird ist, dass eine Begrenzung nach oben gut wäre, da es sonst viel zu aufwändig wird (z.B. Berechnung A/V-Verhältnisse od. Freiflächenberechnung). Ein weiterer Punkt ist, dass, wenn ein Auditor ein Angebot für ein Quartier abgibt, welches z.B. über 100ha gross ist, der Preis jeden Auftraggeber abschrecken würde. Bei der Pilotphase der DGNB NSQ wurden Quartiere mit einer Grösse von 2 - 120 ha Grösse untersucht. Bei den grösseren Quartieren hat man z.B. für die Berechnung des A/V-Verhältnisses Cluster gebildet, um die grosse Menge an Daten effizienter zu verarbeiten. Daher wäre es sinnvoll eine Obergrenze festzulegen oder eine einfachere Methode für die Berechnung einzelner Kriterien zu erarbeiten. Bei einem zu grossen Quartier kann es auch organisatorische Probleme geben, wenn zu viele Eigentümer beteiligt sind. Bei Flächen, welche größer als 100 Hektar sind, kann man auch irgendwann nicht mehr von einem „Quartier" sprechen. Dabei handelt es sich schon vielmehr um eine Stadt(teil). Hierfür müsste eine neue Systemvariante entwickelt werden.

7. **Wie wichtig sind für Sie in einem nachhaltigen Quartier zertifizierte Gebäude?**

Im Prinzip wäre das ein Ideal und wünschenswert, aber es ist kein Muss und teilweise auch gar nicht umsetzbar. Gerade bei Wohnbauten (Anmerkung von J.K.: bezogen auf DGNB und Deutschland) ist es noch nicht „Standard" diese zertifizieren zu lassen. Zertifizierte Wohngebäude sind zur Zeit in Deutschland noch sehr selten und finden sich eher im „Premiumsegment".

8. **Einige nachhaltige Kriterien beeinflussen sich gegenseitig (pos./neg.). Nach welchen Gesichtspunkten entscheidet man sich für das eine und gegen das andere? (Eigene Schwerpunkte setzen? Oder sind die Kosten meist entscheidend?, etc.)**
➔ Beispiel: Freiraumangebot vs. komplette Parzellenausnutzung

Investoren haben meist gute Erfahrung darin was sich gut verkauft und auf was die Käufer / Mieter dabei achten. Jedes Projekt hat ein gewisses eigenes Potenzial, ausgehend vom Standort und der Ausgangslage (Bestandsgebäude im Projekt integriert, sonstige Besonderheiten,...). Es ist eine projektabhängige Frage, welche Zielsetzungen das Projekt erfüllen und wen es ansprechen soll, sowie was die zukünftigen Nutzerinteressen sind.
Anmerkung von S. Anders: Drees und Sommer hat (auf das DGNB Zertifikat bezogen) hierzu meines Wissens nach eine interne Excel-Tabelle entwickelt, welche sich mit der Frage beschäftigt: „Welche Massnahme bringt mir wie viele Punkte zu welchem Preis?"

9. **Flexibilität und Anpassungsfähigkeit wird oftmals als wichtigstes nachhaltiges Thema genannt. Wie stark wird hierauf Rücksicht genommen? Wird dem genügend / zu viel Bedeutung zugemessen?**

Ich habe nachgeschaut in welchen Kriterien der DGNB die Flexibilität abgefragt wird, bzw. worin sie ein Thema ist. Diese Kriterien sind: Energietechnik (spätere Anpassungsfähigkeit), Flexibilität (ein eigenes Kriterium) und Integrale Planung. Dieses Thema wird zur Zeit in der Planung eher noch zu wenig berücksichtigt und sollte zukünftig stärker berücksichtigt werden, denn wenn Gebäude oder Freiflächen nach wenigen Jahren schon wieder abgerissen werden müssen, weil diese nicht die an sie gestellten Anforderungen erfüllen, ist das alles andere als nachhaltig. Im Europaviertel in Frankfurt a.M. wurde z.B. das Verhältnis von Wohnen zu Büro noch während der Planung komplett getauscht (zuvor ca. 80% Büro, 20% Wohnen – jetzt fast umgekehrt). Die Chancen, dass die eingeplante Flexibilität nicht genutzt wird, schätze ich als gering ein.

10. **Kann man die soziale Ebene schon während der Planung / Realisierung (noch nicht fertig gestellt) beurteilen? Wird diese Säule nicht auch durch einen Grossteil des belebten Quartiers getragen? Erst mit der Belebung durch Bewohner sieht man, ob die Theorie auch in der Praxis funktioniert. Ist "Sozial" wirklich messbar?**

Soziale Aspekte kann man allgemein nur schwer messen. Bei dem DGNB System werden in dem sozialen und funktionalen Bereich des öfteren die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Quartiersentwicklung bewertet bzw. geprüft. So z.B. Wohnungsgrössen, Wohnungsmix, soziale Strukturen oder Einrichtungen wie Kita oder Schulen.
Da das Quartier das endgültige Zertifikat bei 75%iger Fertigstellung erhält, könnte man sich überlegen später nach kompletter Fertigstellung und komplettem Bezug der Flächen nochmals eine Umfrage durchzuführen oder das Zertifikat erst später auszustellen. Hier stellt sich jedoch die Frage der Organisation und des Grundes. Für die Entwickler / Investoren ist es auf Grund der Vermarktung wichtig das Zertifikat schon vor Fertigstellung des Quartiers zu erhalten. Bisher ist mir auch noch kein neues Quartier bekannt, welches z.B. Probleme hatte Mieter / Käufer zu finden.

11. **Ein endgültiges Zertifikat gibt es meist bei noch nicht komplett fertiggestelltem Quartier. Sollten Zertifizierungen periodisch erneuert / geprüft werden? (z.B. über Kennwerte, die im Zertifikat gefordert und ermittelt werden müssten)**

    Eine Art Re-Zertifizierung wäre vermutlich sinnvoll, jedoch in der Praxis nur schwer umsetzbar, da sich die Frage stellt „Wer zahlt hierfür?" Könnte man es auf die Kommune umwälzen? Jedoch: was hat diese davon? Wenn der Entwickler das Quartier stückchenweise verkauft hat existieren viele verschiedene Eigentümer und man fragt sich, wer eine Re-Zertifizierung organisiert und wer diese bezahlen soll / möchte. Vielleicht sollten nur einfach und schnell zu ermittelnde Kennwerte abgefragt werden, welche auch für Bestandsgebäude effizienter zu ermitteln wären.
    Beim DGNB Zertifikat werden einige Komponenten betrachtet und abgefragt, welche ein paar Jahre in die Zukunft blicken. So wird z.B. der Nachweis (Vertrag) für ein 10-jähriges Versorgungs-Abkommen (Energieversorger) mit einem Unternehmen gefordert.

SCHWEIZ SPEZIAL

Allgemein

Anmerkung: Diese Fragen werden nur peripher behandelt, da es sich bei dem Interview-Partner um einen deutschen Experten handelt

1. **Der Schweizer Immobilienmarkt entwickelt sich anders als der Deutsche (steigende Preise, Überhitzung Immobilien-Blase?, etc.). Welche Besonderheiten schreiben Sie dem Schweizer Immobilienmarkt zu?**

   Den Schweizer Markt kenne ich leider zu wenig. Ich habe mir jedoch die Frage gestellt, ob es überhaupt einen grossen Unterschied gibt (z.B. Vergleich Zürich – München)

2. **Ist Ihrer Meinung nach die Definition für ein Quartier in Deutschland gleich der der Schweiz? (z.B. Grösse, Nutzungen, Verkehrsanbindung, m^2/EW, etc.)**

   Ja.

3. **Was sind Ihrer Meinung nach die grössten Unterschiede zwischen Deutschland und der Schweiz, welche auf eine Quartiers-Zertifizierung Einfluss haben könnten und wieso? (z.B. Landesgrösse, Zuwanderung, AL-Quote, BIP/EW, Wohneigentums-Quote, Ressourcen, Natur, Immobilieneigentümer priv. / gewerbl., Politik, Recht, "PKW-Mentalität", etc.)**

   Ich könnte mir vorstellen, dass Schweizer Quartiere aus einigen der oben genannten Gründe (z.B. „PKW-Mentalität" der Deutschen) und wegen dem aufgezeigten Beispiel aus Frage 3.1. von Grund aus etwas besser abschneiden würden als Deutsche.
   Gerade Steuerfragen müssten jedoch im deutschen Zertifikat für die Schweiz angepasst werden, da dies ein grosser Unterschied zwischen den Ländern darstellt.
   Die AL-Quote ist jedoch z.B. schon in einem Kriterium inbegriffen und wird dadurch landesspezifisch mitbetrachtet.

3.1. **Ein möglicher Unterschied, welcher Auswirkungen auf das Quartier haben könnte, ist z.B. die Wohneigentumsform. Während sich Deutsche lieber ein EFH kaufen, investieren Schweizer vorwiegend in Stockwerkeigentum, welches in Quartieren mehr vertreten ist als EFH. Welche Auswirkungen könnte dies auf ein Quartierszertifikat in der Schweiz haben?**

- siehe Antwort Frage 3. -

3.2. **Fallen Ihnen weitere solcher D-CH-Beispiele ein, sowie ihre möglichen Auswirkungen?**

- siehe Antwort Frage 3. -

DGNB SPEZIAL / AUDITOREN

Allgemein

1. **Muss ein Quartier immer zuerst Phase 1 und dann Phase 2 durchlaufen, bevor mit Phase 3 endgültig zertifiziert wird?**

   Nein, man kann auch direkt bei Phase 2 oder erst bei Phase 3 einsteigen und das Quartier zertifizieren lassen. Jedoch könnte es dann komplexer / aufwändiger werden alle Unterlagen und geforderten Werte zu beschaffen. Phase 1 und Phase 2 der Zertifizierung sind für die Vermarktung der Quartiere ein wichtiger Faktor und werden daher gerne in diesem frühen Stadium durchgeführt.

2. **In Phase 1 werden noch sehr viele Absichtserklärungen und Annahmen getroffen - Inwiefern geling den meisten die Umsetzung dieser Zielwerte?**

   Da das NSQ ein sehr junges Zertifikat ist, liegen hierzu noch keine Erfahrungswerte vor und es gilt abzuwarten, wie es sich entwickelt. Da in den ersten Phasen jedoch noch viel über Absichtserklärungen läuft, würde ich sagen, dass die Quartiere tendenziell in der letzten Phase etwas schlechter abschneiden, jedoch nicht so gravierend, dass sie deswegen in eine andere Auszeichnungsklasse „abrutschen". Bei den DGNB zertifizierten Gebäuden hat sich die Annahme bisher bewahrheitet.

3. **Wie können in Phase 3 alle Werte definitiv gemessen werden, wenn das Quartier erst zu 75% fertiggestellt ist? Sind dann dort nicht wieder Annahmen integriert (z.B. Eco 2.1. Leerstand)?**

   Es stimmt, dass es einige Punkte gibt, welche in dieser Phase (immer noch) schwierig zu messen / zu beurteilen sind. Gerade beim Leerstand, der Kriminalität oder der AL-Quote wird hier anhand umliegender Quartiere argumentativ aufgezeigt, in welche Richtung sich das Quartier in Zukunft wohl entwickeln wird. Es ist denkbar, dass bei einer Überarbeitung des NSQ-Zertifikates im nächsten Jahr einige Kriterien entfernt oder vereinfacht werden.

4. **Sollen die Aussagen der Zertifikate weltweit vergleichbar sein? Wie könnte das bei landestypischen Unterschieden (gesetzlich, energetisch, etc.) funktionieren?**

   Landestypische Unterschiede müssen mittels einer Anpassung in das Zertifikat integriert werden.

5. **Sind Ihnen nach der Durchführung einiger Zertifizierungen Defizite bzw. Optimierungs-Potenziale aufgefallen? Wenn ja, welche?**

   Die Zertifizierung ist noch zu aufwändig und müsste „entschlackt" werden. Gerade im sozialen Bereich werden Themen (indirekt) doppelt oder gar dreifach abgefragt – dies könnte noch stark reduziert und auf das Wesentliche herunter gebrochen werden. Teilweise besitzen einzelne Kriterien eine Unzahl an Unterindikatoren, welche man in Zukunft zusammenfassen könnte.
   Weiterhin wäre es gut, wenn man mit der Perspektive nochmals etwas „heraus-zoomt" und sich fragt „was ist eigentlich ein nachhaltiges Quartier?".
   Eine aktuell vorhandene Frage im Zertifikat wie z.B. „Ist das Quartier in die überregionale Planung integriert" ist dabei eigentlich schon überflüssig, da dies natürlich der Fall sein muss. Es soll nicht der Standard bewertet werden, sondern das was eigentlich über dem Standard ist.

6. **Wäre eine stärkere Unterscheidung in Bestand und Neubau sinnvoll / denkbar?**

   Meiner Meinung nach sollte man diese beiden Themen eher stärker zusammenführen und das Quartier als Ganzes betrachten. Meist wird am Bestand ja etwas geändert, so dass dieser nach einer Sanierung auch wieder wie „Neu" ist.

Säule 1 - Ökologische Qualität

1. **Wie werden landestypische bzw. standortbedingte Besonderheiten berücksichtigt? (z.B. Vorkommen von Ressourcen, Hersteller, etc.)**

   Diese werden zur Zeit schon berücksichtigt, so z.B. unter der Ökobilanz und Infrastruktur. Es wird darauf geachtet, von wo die Ressourcen kommen und welche Wege sie z.B. zurückgelegt haben.

2. **Wie stark sollen hier die Gebäude einbezogen werden? (Bausubstanz, Energieverbrauch, Rückbau, etc). Kann ein Quartier als "Nachhaltig" zertifiziert werden, auch wenn die Gebäude nicht oder nur wenig nachhaltig sind?**

   Gebäude fliessen mit Basiswerten und nicht im Detail in die Betrachtung ein. Es wird z.B. der Energie- sowie der Wasserverbrauch der Gebäude abgefragt, sowie eine Beurteilung der städtebaulichen Einbindung.

3. **Wird bei den Gebäuden das ober- und unterirdische Verhältnis, sowie die Unterteilung der Fassadenflächen in Glas / Massiv gemacht? (geschieht dies über den Energieausweis? Diese Werte haben zusätzlich auch Auswirkungen auf Kosten, etc.)**

   Die Erdmassenbewegung wird über den Aushub, und die unterirdische Masse in der Ökobilanz im Zertifikat berücksichtigt. In dem Tool für die Ökobilanz wäre die Kostenberechnung noch verbesserungsfähig um z.B. eine Fassadenmaterial-Unterscheidung, wie in der Frage aufgeführt, vorzunehmen. Jedoch gibt es hierzu auch Studien, die sich mit der Frage beschäftigen ob sich z.B. eine Holz- oder eine Stahlkonstruktion „besser" rechnet. Aus den Ergebnissen der Studien lässt sich sagen, dass Pauschalurteile (leider) nicht möglich sind.

Säule 2 – Ökonomische Qualität

1. **Hier befinden sich die wenigsten Kriterien, sowie die Kriterien mit den grössten Gewichtungen. Dementsprechend sind hier die Hebelwirkungen auch enorm (Mindesterfüllungsgrad je Themengebiet). Wird hierdurch diesem Bereich eine höhere Bedeutung zugewiesen? (man konzentriert sich ggf. bei der Erfüllung der Kriterien eher auf eines aus diesem Bereich als ein niedriger gewichtetes aus einem anderen Bereich)**

   Man kann nicht ein Kriterium optimieren, ohne dass dabei nicht andere Kriterien mitbeeinflusst (pos. / neg.) werden.

   Hinweis J.K.: siehe auch Fragenbeantwortung Teil Allgemein Frage 8.

2. **Geschieht die LCC-Ermittlung immer mittels BKI (Vergleichbarkeit)? Müssen alle die gleichen Kennwert-Grundlagen verwenden (Phase 1)? Welches Tool wird verwendet (sbs-onlinetool?)?**

   Ja, die Gebäude werden bei der LCC-Ermittlung mit den BKI Benchmarks bewertet. Für die Freiflächen und Infrastruktur wurden Werte aus der Literatur heran gezogen, welche mittels Erfahrungswerten abgeglichen wurden.

3. **Rückbau und Entsorgung sind noch nicht integriert - Soll das in der Zukunft noch integriert werden?**

   Ich würde sagen, dies macht noch nicht so viel aus in den Lebenszykluskosten. Rückbau und Entsorgung ist wohl auch eher ein gebäudespezifisches Thema und es stellt sich die Frage, was im Quartier überhaupt als Rückbau anfallen würde.

Säule 3 – Soziokulturelle und funktionale Qualität

1. **Wie werden viele dieser Kriterien gemessen in einem unvollständigen und noch nicht komplett mit Bewohnern belebten Quartier?(z.B. Kriminalität, Freiraumangebot, soziale Mischung, etc.) Wie kann sichergestellt werden, dass Planung auch angenommen wird?**

   - siehe Fragenbeantwortung Teil Allgemein Frage 10.

2. **Barrierefreiheit ist ein absolutes "Muss" beim Zertifikat. Fänden Sie eine gesetzliche Verankerung der Barrierefreiheit sinnvoll? (problematisch für kleine private Bauherren?)**

   Bei dem Zertifikat für Quartiere ist die Barrierefreiheit kein Ausschlusskriterium, wobei natürlich grossen Wert darauf gelegt wird, dass diese bei allen Flächen erfüllt ist.

Bereich 5 – Prozess

1. **Unter dem Punkt "Vermarktung" werden Zusatzpunkte für nach DGNB zertifizierte Gebäude vergeben, jedoch mit relativ niedriger Gewichtung. Woher kommt dieser niedrige Ansatz? Wäre es nicht das "Ideal", nachhaltige (zertifizierte) Gebäude in einem nachhaltigen Quartier nachweisen zu können? Können auch andere Zertifikate berücksichtigt werden (z.B. LEED, Minergie, etc.)?**

   Es wurde darüber diskutiert, welche Zertifikate (nur DGNB oder auch andere) berücksichtigt werden sollen und wir haben uns dazu entschieden nur DGNB Zertifikate zu akzeptieren.
   Bei einem grossen Projekt mit z.B. 100ha Grösse ist es jedoch unrealistisch alle Gebäude zertifizieren zu können.

Expertenbefragung 5: Herr Grassl, Drees & Sommer

EXPERTEN-INTERVIEW

D/CH

Datum: 14.06.2013, 13:00-14:00

Name: Herr Gregor Grassl, Drees & Sommer, Auditor DGNB NSQ, Arbeitsgruppenleiter Stadtquartiere

Hintergrund des Experten: Marktstudie zum Thema Quartierszertifizierung, Auditor zahlreicher NSQ

Das Interview wird von der Master-Thesis-Verfasserin durch Hand-Notizen niedergeschrieben und mit Hilfe dieser später zu Papier gebracht.
Der Interview-Partner erhält das niedergeschriebene Interview zum Gegenlesen.

ALLGEMEIN

1. **Wozu dienen Ihrer Meinung nach Quartierszertifizierungen? (z.B. Vermarktung, höhere Mieten / Kaufpreis, eine Art Gütesiegel, Vergleichbarkeit untereinander, etc.) Sollte es ggf. zukünftig gesetzlich vorgeschrieben werden?**

   Ich würde hier in zwei Bereiche unterscheiden:
   1. Verbesserung des Marketings / bessere Vermarktung.
   2. Optimierung und Strukturierung des Quartier-Entwicklungsprozesses. Gerade zu Beginn einer Quartiersentwicklung (z.B. Umnutzung eines nicht mehr benötigten Industrie-Areals) sind noch viele Laien und wenige Profis involviert. Die schreitweisen Vorgaben des Zertifikates sind gerade hier sehr hilfreich.

2. **Nennen Sie den grössten Anreiz der jeweiligen Interessensgruppen an nachhaltigen Quartieren (Investor, Mieter, Käufer, Entwickler, etc.).**

   Projektentwickler: Er kann das Bau-Land teurer verkaufen. Untersuchungen haben gezeigt, dass eine Wertsteigerung von 5-10€/m^2 erreichbar sind. (Anmerkung von J.K.: bezogen auf Deutschland)

   Investor: Für den Investor bringt eine Quartierszertifizierung eine gesamte Qualitätssteigerung, da hierdurch auch die Gebäude im Quartier leichter zertifiziert werden können und er somit sogar noch Kosten sparen kann. Eine Studie hat gezeigt, dass man ca. 15% Aufwand und Kosten im Gebäude sparen kann, wenn das Quartier zertifiziert ist (Heizräume werden z.B. nicht mehr im Gebäude benötigt und können als Mietfläche ausgewiesen werden, etc.)

   Mieter & Käufer: Der Nutzer hat meines Erachtens den grössten Vorteil, da er der letztendliche Konsument ist. Für den Investor stellt sich die Frage der Kosten/Nutzen seinerseits. Nur, wenn der Nutzer bereit ist mehr zu zahlen wird der Investor mehr investieren. Erhebungen haben gezeigt, dass Mieter bereit sind 10% mehr Miete für Wohnungen in energieeffizienten Gebäuden in nachhaltigen Stadtquartieren zu zahlen (siehe Umfragen zum Thema Nachhaltige Stadtquartiere: http://www.autodesk.de/adsk/servlet/item?siteID=403786&id=18169091&linkID=411015)

Foto: http://www.dgnb.de/fileadmin/de/dgnb_ev/Verein/Gremien/arbeitsgruppen/grassl_g_150.jpg, [abgerufen am: 30.06.2013]

3. **Was ist für Sie das Spannende an Quartierszertifizierungen im Gegensatz zu Gebäudezertifikaten? Worin sehen Sie den Mehrwert?**

   Ein Quartier ist wesentlich effektiver zu gestalten als ein einzelnes Gebäude. Zwar geht man beim Gebäudezertifikat wesentlich tiefer ins Detail, jedoch ist das Quartier durch seine Grösse und die Nutzung von Synergien viel effizienter. Wenn man also von Nachhaltigkeit spricht, dann kann man das im Quartier am besten erreichen.

4. **Ist eine gleichwertige Gewichtung der drei Säulen (Ökologie, Ökonomie und Soziokultur) das Richtige? Viele Systeme werten ökologische Aspekte höher – DGNB gleichwertig. Wie würden Sie die Gewichtung vornehmen (ca.%)?**

   Die gleichwertige Gewichtung, wie sie bei der DGNB gemacht wird, halte ich für richtig. Die teilweise unterschiedliche Gewichtung anderer Label / Systeme kommt aus z.B. einem Öko-Label, wobei am Namen schon ablesbar ist, wo hier der Schwerpunkt gesetzt wird. Natürlich muss auch immer die wirtschaftliche Komponente stimmen, da die Projekte ansonsten nicht zur Ausführung kommen.
   Die soziale Ebene ist auch sehr wichtig, da es letztendlich um den Menschen gehen soll, der später in dem Gebäude / Quartier wohnt und lebt.

5. **Müssen noch weitere Themenbereiche miteinbezogen werden neben den drei Säulen Ökologie, Ökonomie, Soziokultur (vgl. DGNB Neubau Stadtquartiere mit zusätzlich: Technik und Prozess)?**

   Die Ergänzung mit den Bereichen Technik und Prozess, sowie die jeweilige Gewichtung finde ich gut. Die 10% für Prozess sind teilweise umstritten, da das Zertifikat ja eine Art „Prozess-Leitfaden" darstellt. Wenn man sich also daran hält sollte man auch dementsprechend eine gute Prozess-Bewertung erhalten – daher wird dieser Bereich auch nicht so hoch gewichtet wie die anderen vier Bereiche des DGNB Zertifikates.

6. **Sollte es Ihrer Meinung nach Grössenunterscheidungen für die Quartiere geben? Ist ein „kleines" Quartier gleich zu behandeln wie ein „grosses"? (z.B. ein BHKW rechnet sich erst ab einer gewissen Grösse, etc.)**

   Ich denke eine Grössenunterteilung für Quartiere in Deutschland, der Schweiz und dem Rest von Europa ist nicht nötig. Wir möchten ungerne zu viele Unterteilungen in das System (DGNB) hereinbringen und es ist meiner Ansicht nach auch nicht nötig. Kleinere Quartiere profitieren ja auch von ihrem Umfeld, da einige Kriterien im Radius gemessen werden und somit auch z.B. der Arzt oder der Supermarkt in der Nachbarschaft positiv mitbewertet wird.
   Wir haben mittlerweile auch schon Anfragen aus China erhalten, die sich für das DGNB System der Quartierszertifizierung interessieren. Hier sind jedoch die Quartiere teilweise so gross wie bei uns (D) eigene Stadtteile, so dass für den asiatischen Markt eine Obergrenze sehr gut wäre und eingeführt werden sollte.

7. Wie wichtig sind für Sie in einem nachhaltigen Quartier zertifizierte Gebäude?

Zertifizierte Gebäude sind wichtig, aber es ist ein anderer Fokus. Die Aussage zum Quartier ist mit dem Zertifikat NSQ und den Gesamtquartierbilanzen (Wasser, Energie, Kosten …) gut getroffen.
Was mit dem NSQ Zertifikat nicht erfasst wird, sind z.B. die Qualität der Innenräume, Details der verwendeten Materialien oder gar „giftige" Anstriche in einzelnen Gebäuden (z.B. Lösungsmittelanteile). Dies sind jedoch Themen, die auf Gebäudeebene im Detail betrachtet werden.
Bisher existieren drei zertifizierte Quartiere mit zertifizierten Gebäuden, wobei diese alles Bürogebäude sind. Firmen achten mehr darauf, welche Qualitäten oder gar Zertifikate das Bürogebäude hat als Mieter von Wohnungen. Für Wohnbebauungen wird es am Markt noch nicht als Notwendigkeit angesehen ein Zertifikat zu haben; allenfalls interessiert dies eine grosse Gesellschaft, welche Wohnungen vermietet. Für die Mieter einer Wohnung ist ein Zertifikat nicht allzu relevant (Hintergrund aktuelle Wohnungsnot, man ist froh eine gute und bezahlbare Wohnung zu erhalten) und der entscheidende Punkt liegt auch beim Vermieter, welcher darüber entscheiden muss, ob ihm das Zertifikat auch einen Mehrwert generiert (höhere Miete bei der aktuell sehr guten Marktlage kaum möglich). Am ehesten interessiert sich noch der Eigennutzer, also der Käufer einer Wohnung für ein zertifiziertes Wohngebäude im zertifizierten Quartier.
Im Umkehrschluss spielt das Thema Wohnen in der Quartierszertifizierung bisher eine relativ große Rolle, unabhängig von der Gebäudequalität spielt beim Wohnen das Umfeld und das Quartier eine sehr große Rolle.

8. Einige nachhaltige Kriterien beeinflussen sich gegenseitig (pos./neg.). Nach welchen Gesichtspunkten entscheidet man sich für das eine und gegen das andere? (Eigene Schwerpunkte setzen? Oder sind die Kosten meist entscheidend?, etc.)
➔ Beispiel: Freiraumangebot vs. Komplette Parzellenausnutzung

Drees & Sommer hat für diesen Fall eigene Tool`s entwickelt, welche auch dem Kunden gegenüber einen Mehrwert schaffen und bei der Entscheidung einer ausgewogenen Lösung helfen soll. Man sieht welche Kriterien sich auf welche Art gegenseitig beeinflussen und zu welchem Preis sowie für wie viel erreichbare Punkte im DGNB Zertifikat. Nach dieser Analyse muss man das Projekt gemeinsam nochmals betrachten und sich fragen mit welcher Massnahme man das investierte Geld möglichst sinnvoll anlegt. Das Quartier hat zu Beginn meist nicht nur das Ziel z.B. ein Gold-Zertifikat zu erreichen, sondern es werden meist auch noch Themen-Schwerpunkte gesetzt. So beispielweise ein CO^2 neutrales Quartier, wobei das Thema später auch imagebildend sein und für die Vermarktung gut genutzt werden kann.
Gerade solche Fragestellungen und die Erarbeitung eines ausgewogenen Konzeptes bei mehrfachen Zielsetzungen finde ich sehr spannend an solchen Projekten.
Zu Beginn werden zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer meist die beiden wichtigsten Rahmenbedingungen abgesteckt: Das Budget und z.B. der Wunsch des Investors ein Gold Zertifikat zu erlangen. Im Folgenden ist es ein dauerhaftes Abwägen in einer Kosten-Nutzen-Analyse welche Massnahmen man mit welchem Nutzen verwirklicht, wobei die Funktionalität immer im Vordergrund stehe sollte.
Das DGNB Zertifikat ist sehr performanceorientiert und schaut stark auf das Ergebnis. Das muss jedoch nicht immer das Richtige sein im Hinblick auf diese gestellte Interview-Frage (Checklistensysteme können Maßnahmen für die Zertifizierung leichter abwägen – inhaltlich sollte man aber immer auf die Performance Wert legen).

9. **Flexibilität und Anpassungsfähigkeit wird oftmals als wichtigstes nachhaltiges Thema genannt. Wie stark wird hierauf Rücksicht genommen? Wird dem genügend / zu viel Bedeutung zugemessen?**

   Dies ist ein schwieriges Thema, denn „wie misst man Flexibilität auf Quartiersebene?" Es ist eher eine rechtliche Frage, ob alle Nutzungen in jedem Gebäude erlaubt sind, ober ob wie das Raster des Quartieres ausgelegt ist. Wie sind die Stassenbreiten angelegt und die Besitzverhältnisse geklärt? Man könnte das Thema der Flexibilität meiner Ansicht nach noch vertiefen, wobei ich damit nicht die baurechtliche Seite fokussieren würde. Diese kann man über die Jahre gesehen noch anpassen. Ich würde z.B. eher den Schwerpunkt auf die Infrastruktur oder die städtebauliche Struktur setzen. Im DGNB Zertifikat sind hierfür Ansätze vorhanden, welche verstärkt werden könnten.

10. **Kann man die soziale Ebene schon während der Planung / Realisierung (noch nicht fertig gestellt) beurteilen? Wird diese Säule nicht auch durch einen Grossteil des belebten Quartiers getragen? Erst mit der Belebung durch Bewohner sieht man, ob die Theorie auch in der Praxis funktioniert. Ist „Sozial" wirklich messbar?**

    Die sozialen Kriterien sind die schwierigsten im ganzen Zertifikat und die Beurteilung ist hier auch eher quantitativ. 2014 soll das NSQ Zertifikat überarbeitet werden und im sozialen Bereich gibt es den grössten Anpassungsbedarf. Die Ansätze im heutigen Zertifikat sind schon gut (wie z.B. Wohnungstypen /-grössen), jedoch sind dies alles eher indirekte Methoden zur Beurteilung.

11. **Ein endgültiges Zertifikat gibt es meist bei noch nicht komplett fertiggestelltem Quartier. Sollten Zertifizierungen periodisch erneuert / geprüft werden? (z.B. über Kennwerte, die im Zertifikat gefordert und ermittelt werden müssten)**

    Eine Re-Zertifizierung wäre denkbar und sinnvoll. Jedoch stellt sich mir die Frage „Wie / von wem ein solches gesteuert werden sollte?" Während des Baus ist der Investor ganz klar der „Geldgeber", aber wer zahlt nach Fertigstellung dafür?
    In der Theorie ist eine Re-Zertifizierung wünschenswert, in der Praxis jedoch eher schwierig umsetzbar.
    Eine mögliche Lösung könnte hier sein, dass ein Re-Zertifikat staatsbezogen durchgeführt werden muss und man im Gegensatz dafür z.B. Fördergelder erhält. In Dänemark wird zur Zeit genau über diese Frage diskutiert, ob einzelne Kriterien (auf das DGNB NSQ bezogen) zwecks Erlangen von Fördergeldern gesetzlich vorgeschrieben werden sollten. Es würde wahrscheinlich Sinn machen, eine Re-Zertifizierung als staatliches Instrument einzuführen (gut angelegtes Geld).

SCHWEIZ SPEZIAL

Allgemein

Anmerkung: Diese Fragen werden nur peripher behandelt, da es sich bei dem Interview-Partner um einen deutschen Experten handelt

1. **Der Schweizer Immobilienmarkt entwickelt sich anders als der Deutsche (steigende Preise, Überhitzung Immobilien-Blase?, etc.). Welche Besonderheiten schreiben Sie dem Schweizer Immobilienmarkt zu?**

   Ich schätze den Unterschied gering ein. Vielleicht sind auch eher Teile gut vergleichbar wie z.B. einzelne Städte (Zürich – München) oder ländliche Gebiete.
   Ich könnte mir gut vorstellen, dass man in Deutschland intern ein grösseres Gefälle hat als in der Schweiz. Die Schweiz hat zur Zeit wohl am ehesten das Thema der anderen Währung als grössten Unterschied und damit etwas zu „kämpfen".

2. **Ist Ihrer Meinung nach die Definition für ein Quartier in Deutschland gleich der der Schweiz? (z.B. Grösse, Nutzungen, Verkehrsanbindung, m^2/EW, etc.)**

   Bei der Anpassung des DGNB NSQ für Dänemark hat man nur kleine ländlichere Anpassungen machen müssen. Ich würde die Schweiz hierin ähnlich einschätzen und die Unterschiede nicht so gross sehen.

3. **Was sind Ihrer Meinung nach die grössten Unterschiede zwischen Deutschland und der Schweiz, welche auf eine Quartiers-Zertifizierung Einfluss haben könnten und wieso? (z.B. Landesgrösse, Zuwanderung, AL-Quote, BIP/EW, Wohneigentums-Quote, Ressourcen, Natur, Immobilieneigentümer priv. / gewerbl., Politik, Recht, „PKW-Mentalität", etc.)**

   Das aufgeführte Beispiel unter Frage 3.1 ist eher positiv für die Schweiz, stellt aber keine grosse Hebelwirkung für die Bewertung im Zertifikat dar. Vielleicht ist die Schweiz Deutschland etwas vorraus, ich schätze aber, dass man in der Bewertung kaum einen spürbaren Unterschied merken würde.

3.1. **Ein möglicher Unterschied, welcher Auswirkungen auf das Quartier haben könnte, ist z.B. die Wohneigentumsform. Während sich Deutsche lieber ein EFH kaufen, investieren Schweizer vorwiegend in Stockwerkeigentum, welches in Quartieren mehr vertreten ist als EFH. Welche Auswirkungen könnte dies auf ein Quartierszertifikat in der Schweiz haben?**

   - siehe Antwort Frage 3. -

3.2. **Fallen Ihnen weitere solcher D-CH-Beispiele ein, sowie ihre möglichen Auswirkungen?**

   - siehe Antwort Frage 3. -

4. **Wie schätzen Sie die Marktfähigkeit / Marktchancen der DGNB oder der SGNI (mit dem NSQ) in der Schweiz ein?**

   Das DGNB System (im allgemeinen) ist recht kompliziert und gerade bei Zertifikaten für Wohnbauten wird es nur wenige geben, die ein Gebäude zertifiziert haben möchten. Den Kosten-Nutzen Aufwand schätze ich im Wohnsektor (kleine Wohngebäude) noch zu hoch ein.
   Das DGNB System muss meiner Ansicht nach auf den SGNI übertragen werden und hätte danach mit dem SGNI gute Marktchancen. Da die Schweiz generell wohlhabender ist als Deutschland, würde ich sagen, dass die Zertifizierungskosten somit auch nicht zu hoch sind und ein Zertifikat auch für die Schweizer interessant ist.
   Für kleinere Quartiere müsste man das ganze Zertifikat ggf. noch etwas attraktiver machen, so dass es sich auch für diese mehr „lohnt".
   (Anmerkung von J.K.: mehr zum Thema kleine Quartiere auch in folgender Frage DGNB Spezial Allgemein Frage 5.) .

DGNB SPEZIAL / AUDITOREN

Allgemein

5. **Sind Ihnen nach der Durchführung einiger Zertifizierungen Defizite bzw. Optimierungs-Potenziale aufgefallen? Wenn ja, welche?**

   Es gibt einige Bereiche, die angepasst werden müssen. Für 2014 ist eine Überarbeitung des Zertifikates geplant. Oftmals wird gesagt das System sei zu kompliziert (und damit auch zu teuer), jedoch möchten wir es nicht zu sehr vereinfachen, da dies auch ein Qualitätsmerkmal ist – Nachhaltigkeit ist einfach komplex und mehrdimensional.
   Das Problem beim NSQ ist, dass sich ein aufwändiges Audit für kleine Quartiere oft nicht „lohnt" (finanziell) und somit für diese Zielgruppe nicht interessant ist. Bei einem grossen Quartier mit z.B. 30ha Fläche sind die Ausgaben für das Audit auf die Fläche gesehen gar nicht so hoch. Man gibt beispielweise durch das Audit hier 1€/m^2 mehr aus, bekommt dafür im Gegenzug beim Verkauf des zertifizierten Landes (Phase 2 Zertifikat Erschliesung) 5-10€/m^2 mehr vom Käufer bezahlt (siehe auch Antwort auf Frage 2 im Allgemeinen Teil). Bei einem kleinen Quartier von beispielweise 3ha kommen auf 1m^2 Fläche natürlich mehr Kosten aus dem Audit zu (ca. 4-5€) und somit ist ein Zertifikat hier eher ein „Nullsummenspiel" und weniger interessant.
   Phase 3, also das endgültige Zertifikat, wurde erst drei mal durchgeführt – zweimal von Drees und Sommer und inzwischen auch einmal von Arcadis. Diese Phase ist für viele Auditoren noch sehr neu und aufgrund fehlender Routine daher auch noch sehr aufwändig. Im endgültigen Zertifikat werden meiner Meinung nach noch zuviele Konzepte abgefragt „ob sie vorhanden sind" (z.B. Farbkonzept), ohne dabei jedoch auf die Qualität zu achten und diese zu beurteilen. In einer Überarbeitung des NSQ Zertifikates sollte mehr darauf geachtet werden, dass auch die Qualität beurteilt wird.

Säule 2 – Ökonomische Qualität

2. **Geschieht die LCC-Ermittlung immer mittels BKI (Vergleichbarkeit)? Müssen alle die gleichen Kennwert-Grundlagen verwenden (Phase 1)? Welches Tool wird verwendet (sbs-onlinetool?)?**

   In der Schweiz werden gerade die Kosten ein anderes Thema sein (Energiekosten, Herstellungskosten, etc.). Das LCC Toll müsste vor allem in den Kennwerten angepasst werden (kein BKI in der Schweiz).

3. **Rückbau und Entsorgung sind noch nicht integriert - Soll das in der Zukunft noch integriert werden?**

   Der Rückbau ist in den Materialien inbegriffen. Der Strassenbau ist z.B. recyclingfähig, wobei ich mich hier generell frage, ob ganze Strassen jemals im geplanten Stadtquartier zurückgebaut werden. Es würde keinen Sinn machen das ganze im LCC Tool zu integrieren. Es sind eher die Gebäude welche vom Rückbau betroffen sind.

Expertenbefragung 6: Herr Neumann, Uni Stuttgart / Architekt

EXPERTEN-INTERVIEW

D/CH

Datum: 14.06.2013, 16:00-17:20

Name: Herr Maik Neumann, Architekt, Auditor DGNB NSQ

Hintergrund des Experten: Mitglied der Arbeitsgruppe zur Entwicklung des Nutzungsprofils Neubau Stadtquartiere der DGNB, einer der ersten Auditoren für das Nutzungsprofil NSQ

Das Interview wird von der Master-Thesis-Verfasserin durch Hand-Notizen niedergeschrieben und mit Hilfe dieser später zu Papier gebracht.
Der Interview-Partner erhält das niedergeschriebene Interview zum Gegenlesen.

Herr Neumann erklärt zu Beginn seinen Hintergrund:
Ich habe an der Entwicklung des Nutzungsprofils NSQ mitgewirkt. Das betraf die Zusammenstellung des Kriterienkatalogs und schwerpunktmässig die Erstellung des Steckbriefs zur energieeffizienten Bebauungsstruktur. In der Pilotphase habe ich zwei eingereichte Pilotprojekte für die DGNB auf Konformität geprüft. Meinen Einstieg in die Thematik nachhaltiger Quartiersentwicklung hatte ich zuvor mit dem Projekt „New Hanza City" in Riga, Lettland gefunden. Die Komplexität des Entwurfs eines kompletten Quartiers ist zum Teil viel höher und hat grundlegende Auswirkungen und somit Einflussmöglichkeiten auf die Gesellschaft, die Umwelt und die wirtschaftliche Entwicklung. Um diese greifbar zu machen, habe ich mich an der Entwicklung des DGNB NSQ Zertifikates ehrenamtlich beteiligt.

ALLGEMEIN

1. **Wozu dienen Ihrer Meinung nach Quartierszertifizierungen? (z.B. Vermarktung, höhere Mieten / Kaufpreis, eine Art Gütesiegel, Vergleichbarkeit untereinander, etc.) Sollte es ggf. zukünftig gesetzlich vorgeschrieben werden?**

   Der Vorteil liegt meiner Meinung nach nicht beim Mieter. Die Quartierszertifizierung ist vor allem ein Kommunikationswerkzeug für Entwickler, aber ich bin mir nicht sicher, ob man durch ein zertifiziertes Quartier auch höhere Mieten erzielen kann. Das wird erst die Zukunft zeigen. Für den Mieter muss jedenfalls kein Zertifikat vorhanden sein – für ihn ist die Erfüllung selektiver Kriterien wichtig. Man muss sich fragen, auf was beispielweise eine Familie achtet, wenn diese in ein Gebiet zieht. Bei einem Bürogebäude ist ein Zertifikat ein anderes Thema und wesentlich interessanter.
   Ein Vorteil von Zertifikaten ist die öffentliche Wahrnehmung und dass man mit einem solchen die Menschen „mitnehmen" kann. Bei Stuttgart 21 wurde meiner Ansicht nach unzureichend mit der Öffentlichkeit kommuniziert und eine fortlaufende Partizipations-möglichkeit der Bevölkerung ist ebenfalls nicht zu erkennen.
   Ich würde gerne das Interesse an der Umsetzung der Kriterien bei der Stadt und seiner Bevölkerung sehen. Das Interesse an einem Zertifikat als Vermarktungsinstrument liegt eher bei institutionellen und privaten Entwicklern, und eher weniger bei den Individuen / Nutzern.
   Viel wichtiger ist es, das Ganze auf globalem Niveau zu betrachten und die Entwicklung nach dem Wohlbefinden der Menschheit auszurichten und solch ein Zertifikat nicht als ein „Feigenblatt" zu nutzen.

Foto: http://www.neumann-architekt.de/cv_sub_curriculum.html, [abgerufen am: 30.06.2013]

2. **Nennen Sie den grössten Anreiz der jeweiligen Interessensgruppen an nachhaltigen Quartieren (Investor, Mieter, Käufer, Entwickler, etc.).**

Projektentwickler: Ein gutes Kommunikationsmittel (Prozess: „wie mache ich Öffentlichkeitsarbeit?"). Ein nachhaltiges Quartier hat gute Argumente für eine positive Quartiersdarstellung und verfügt über eine gute Qualität. Der Entwickler hat ggf. eine hohe Zustimmung durch die Bevölkerung und eine kürzere Genehmigung des Projektes.

Investor: Aussendarstellung und Vermarktungsinstrument. Den Investor und den Entwickler interessieren der Erfolg eines Projekts, was zunächst schwerpunkt-mäßig die ökonomischen Aspekte betrifft.

Mieter & Käufer: Für den Wohnraum-Mieter ist das Quartierszertifikat eher unerheblich und ein Gebäudezertifikat interessanter. Ihn interessiert die zweite Miete, also hauptsächlich der Energieverbrauch. Für einen Arbeitnehmer kann ein zertifiziertes Bürogebäude ein Anreiz sein: in einem realen Fall konnte ein Büro mit einem sehr guten Zertifikat auch den Anreiz für eine Arbeitsstelle erhöhen.

3. **Was ist für Sie das Spannende an Quartierszertifizierungen im Gegensatz zu Gebäudezertifikaten? Worin sehen Sie den Mehrwert?**

Der Mehrwert ist für mich tatsächlich ein ethisch-moralisches Thema, denn man kann über solch ein System eine Diskussionsgrundlage schaffen. Dabei sollten die Ziele unabhängig von Medaillen und Zertifikaten im Einzelinteresse eines jeden Akteurs im persönlich / privaten Bereich sein, „die Welt zu verbessern", auch wenn das naiv erscheinen mag. Ein Beispiel: heutzutage existieren so viele Transportwege für Baustoffe aber auch für Nahrungsmittel und Konsumgüter und vieles wird von weit her importiert und befördert. Dabei sollte das Ziel ein geschlossener Kreislauf sein, so wie es beispielsweise im DGNB Zertifikat mit der Nahrungsmittelproduktion vor Ort aufgezeigt wird. Auch eine Müllreduktion oder die Ressourcenschonung kann erst auf Ebene eines Quartiers mit einer größeren Hebelwirkung realisiert werden. In der Schweiz ist mit der 2000-Watt Gesellschaft dahingehend schon ein gutes Ziel gesetzt worden. Ein solches fehlt in Deutschland und im DGNB Zertifikat.
Für eine noch größere Einflussmöglichkeit muss man vielleicht generell in der Zukunft noch eine Ebene höher mit der Betrachtung gehen. Man hat zuerst mit Gebäuden begonnen und ist nun mit der Betrachtung auf die Ebene der Quartiere aufgestiegen. Schon mit diesem Schritt hat man eine größere Hebelwirkung erreicht; jedoch stellt sich die Frage ob man eine Ebene über den Quartieren, auf Stadt bzw. Landesebene erneut mehr erreichen könnte.

4. **Ist eine gleichwertige Gewichtung der drei Säulen (Ökologie, Ökonomie und Soziokultur) das Richtige? Viele Systeme werten ökologische Aspekte höher – DGNB gleichwertig. Wie würden Sie die Gewichtung vornehmen (ca.%)?**

Es ist schwer zu sagen, da sehr viel Theorie dahinter steckt. Schliesslich versucht man ja nichts anderes, als ein einheitliches Bewertungssystem für individuelle Planungen und Situationen handhabbar zu nutzen. In der Industrie ist bei sehr vergleichbaren Prozessen und Produkten eine solche Bewertung einfacher. Da jedoch jedes Stadtquartier ein Prototpy darstellt, müsste man sich individuell damit befassen, was eine Vergleichbarkeit eher wieder unmöglich macht. Daher ist für mich als Planer der wichtigste Nutzen, dass man das Nutzungsprofil auch als Planungsleitfaden und zur Zieldefinition nutzen kann, selbst wenn man sich situationsbedingt auf ausgesuchte Kriterien konzentriert und kein Zertifikat erhält. Vereinfacht gesprochen: man muss in der Planung tun, was man kann, zum Wohl der Umwelt und der Menschen mit ihrer wirtschaftlichen Lebensgrundlage.

5. **Müssen noch weitere Themenbereiche miteinbezogen werden neben den drei Säulen Ökologie, Ökonomie, Soziokultur (vgl. DGNB Neubau Stadtquartiere mit zusätzlich: Technik und Prozess)?**

   - siehe Antwort Frage 4. -

6. **Sollte es Ihrer Meinung nach Grössenunterscheidungen für die Quartiere geben? Ist ein „kleines" Quartier gleich zu behandeln wie ein „grosses"? (z.B. ein BHKW rechnet sich erst ab einer gewissen Grösse, etc.)**

   Auch hier ist eine Antwort situationsabhängig. Man müsste prüfen, ab wann eine bestimmte Massnahme Sinn macht und einen „Schwellenwert" finden. Ein Arzt im Quartier versorgt z.B. auch Menschen ausserhalb des Quartieres, genauso wie es auch ein BHKW mit einer Reichweite über die Quartiersgrenze hinaus könnte. Die Definition eines Untersuchungsrahmens halte ich jedoch für nötig, um vergleichbare Aussagen zu treffen. Sobald eine gewisse Anzahl von Stadtquartieren zertifiziert wurde, müsste man sicherlich eine genaue Überprüfung der Daten durchführen, um eben solche Fragen faktisch zu beantworten.

7. **Wie wichtig sind für Sie in einem nachhaltigen Quartier zertifizierte Gebäude?**

   Für die meisten Menschen wäre es erst einmal nicht verständlich, dass in einem nachhaltig zertifizierten Quartier die Gebäude selbst nicht nachhaltig sind. Es ist eigentlich ein sehr wichtiges Thema, doch ggf. in der Realität nicht umsetzbar.
   Wenn man das Thema Nachhaltigkeit im Quartier wirklich konsequent verfolgen möchte, müssten eigentlich auch die Gebäude zertifiziert sein, wobei man auch hier realistisch bleiben muss. Die meisten Menschen haben den Begriff der Nachhaltigkeit zwar schon einmal gehört, jedoch kaum jemand kann sagen, was sich dahinter verbirgt. Die meisten verstehen unter Nachhaltigkeit jedoch „nur" Energieeffizienz. Hier ist noch viel Aufklärungsarbeit zu leisten. Ziele können erst erreicht werden, wenn viele mitmachen. Doch die müssen zunächst auch die Inhalte verstehen und befürworten.

8. **Einige nachhaltige Kriterien beeinflussen sich gegenseitig (pos./neg.). Nach welchen Gesichtspunkten entscheidet man sich für das eine und gegen das andere? (Eigene Schwerpunkte setzen? Oder sind die Kosten meist entscheidend?, etc.).**
   ➔ Beispiel: Freiraumangebot vs. Komplette Parzellenausnutzung

   Meine Erfahrung zeigt, dass sich viele für objektiv richtige Ziele begeistern können, allerdings bedarf es zur Umsetzung zumeist eines ökonomischen Anreizes.

9. **Flexibilität und Anpassungsfähigkeit wird oftmals als wichtigstes nachhaltiges Thema genannt. Wie stark wird hierauf Rücksicht genommen? Wird dem genügend / zu viel Bedeutung zugemessen?**

   Die Realität zeigt, dass Flexibilität nicht wirklich gebraucht wird. Ich kenne kaum neuere Bürogebäude, in dem mehr als nur ein paar flexiblen Trennwände verändert wurden. Meist wird die Struktur belassen. Vielleicht ändert sich das ja in Zukunft. Das Thema ist für den aktuellen Kenntnisstand ausreichend im DGNB Zertifikat integriert.

10. **Kann man die soziale Ebene schon während der Planung / Realisierung (noch nicht fertig gestellt) beurteilen? Wird diese Säule nicht auch durch einen Grossteil des belebten Quartiers getragen? Erst mit der Belebung durch Bewohner sieht man, ob die Theorie auch in der Praxis funktioniert. Ist „Sozial" wirklich messbar?**

    Im DGNB Zertifikat werden die sozialen Strukturen z.B. über Wohnungsgrössen festgelegt, wobei man natürlich nicht vermeiden kann (und möchte), dass nicht auch eine einzelne Person in eine 5-Zimmer-Wohnung zieht. Eine soziale Durchmischung ist daher durch das Einhalten der Indikatoren / Kriterien noch nicht garantiert. In den Entwicklungsrichtlinien der Stadt Stuttgart gibt es Vorgaben für sozialen Wohnungsbau, was ich gut finde.
    Entscheidend für die soziale Struktur / Durchmischung ist wohl eher die Qualität der Wohnung (Materialien, etc.) und daher ein Thema auf Gebäudeebene. Wenn jedoch ein Quartier / Gebäude ein Zertifikat hat (vor allem Gold) wird eine soziale Mischung schwierig sein, da man mit solch einer Auszeichnung natürlich eher das hochpreisige Segment anspricht.

11. **Ein endgültiges Zertifikat gibt es meist bei noch nicht komplett fertiggestelltem Quartier. Sollten Zertifizierungen periodisch erneuert / geprüft werden? (z.B. über Kennwerte, die im Zertifikat gefordert und ermittelt werden müssten)**

    Es wäre schön, jedoch müsste es dafür vermutlich eine eigene Sparte geben. Die Öffentlichkeit wäre am meisten an diesem Ergebnis interessiert, jedoch könnte es für den Entwickler zum Problem werden. Wenn der Entwickler z.B. im städtebaulichen Vertrag vorgeschrieben bekommen hat z.B. Gold zu erreichen und dies auch bei 75%iger Fertigstellung erreicht (also heutiges End-Zertifikat), kann dieser vertragliche Erfüllungsprobleme bekommen wenn das Quartier bei einer möglichen weiteren Beurteilung (bei 100% Fertigstellung) dann schlechter abschneidet. Eine Zertifikats-anpassung könnte hier zum rechtlichen Problem werden, da die ursprünglichen Ziele zu einem sehr späten Zeitpunkt verfehlt würden.
    Wenn man eine solche Prüfung nach Quartiersfertigstellung durchführen möchte, bedarf es meiner Ansicht nach einer 4. Phase und ist dann eine gute Idee.

SCHWEIZ SPEZIAL

Allgemein

Anmerkung: Diese Fragen werden nur peripher behandelt, da es sich bei dem Interview-Partner um einen deutschen Experten handelt

1. **Der Schweizer Immobilienmarkt entwickelt sich anders als der Deutsche (steigende Preise, Überhitzung Immobilien-Blase?, etc.). Welche Besonderheiten schreiben Sie dem Schweizer Immobilienmarkt zu?**

    Ich vermute es ist eine Frage der Region die man betrachtet. Gerade auf dem Wohnungsmarkt lässt sich in der Schweiz, insbesondere in Zürich zurzeit alles vermieten / verkaufen. In Deutschland ist es regional sicherlich ähnlich.
    In Stuttgart werden zurzeit beispielweise viele Bürogebäude gebaut, für die noch gar kein Mieter feststeht. So etwas kann ich mir in Schweizer Städten nur schwer verstellen.
    Für mich stellt sich die Frage, ob man nicht sogar innerhalb eines Landes einen Unterschied machen muss, wenn das Gebäude / Quartier eher ländlich ist oder sich im Zentrum befindet (z.B. durch einen Ausgleichsfaktor).

2. **Ist Ihrer Meinung nach die Definition für ein Quartier in Deutschland gleich der der Schweiz? (z.B. Grösse, Nutzungen, Verkehrsanbindung, m^2/EW, etc.)**

   Ich kann mir nicht vorstellen, dass es grosse Unterschiede gibt. Selbst die DGNB-Mindestgrösse eines Quartiers sollte für die Schweiz kein Problem darstellen.

3. **Was sind Ihrer Meinung nach die grössten Unterschiede zwischen Deutschland und der Schweiz, welche auf eine Quartiers-Zertifizierung Einfluss haben könnten und wieso? (z.B. Landesgrösse, Zuwanderung, AL-Quote, BIP/EW, Wohneigentums-Quote, Ressourcen, Natur, Immobilieneigentümer priv. / gewerbl., Politik, Recht, „PKW-Mentalität", etc.)**

   Ich denke nicht, dass die Eigentums-Frage (aus Frage 3.1.) zur Unterscheidung im Stadtquartier beiträgt. Es ist eher eine Frage der ländlichen oder städtischen Betrachtung, ob man EFH oder Stockwerkwohnungen betrachtet.
   Den Unterschied zwischen Deutschland und der Schweiz stellt für mich eher das Einkommen pro Kopf sowie das Verhältnis von Einkommen zu den Immobilienpreisen dar, welches vermutlich unterschiedlich ist. Im Allgemeinen denke ich aber, dass die Schweiz und Deutschland sehr vergleichbar sind.

3.1. **Ein möglicher Unterschied, welcher Auswirkungen auf das Quartier haben könnte, ist z.B. die Wohneigentumsform. Während sich Deutsche lieber ein EFH kaufen, investieren Schweizer vorwiegend in Stockwerkeigentum, welches in Quartieren mehr vertreten ist wie EFH. Welche Auswirkungen könnte dies auf ein Quartierszertifikat in der Schweiz haben?**

   - siehe Antwort Frage 3. -

3.2. **Fallen Ihnen weitere solcher D-CH-Beispiele ein, sowie ihre möglichen Auswirkungen?**

   - siehe Antwort Frage 3. -

4. **Wie schätzen Sie die Marktfähigkeit / Marktchancen der DGNB oder der SGNI (mit dem NSQ) in der Schweiz ein?**

   Ich denke in der Schweiz herrschen noch grosse Vorbehalte gegenüber Deutschland. Daher würde ich sagen, dass das Zertifikat NSQ als DGNB Zertifikat eher weniger Chancen hätte und erst durch eine Übertragung auf den SGNI gute Marktchancen bekommt.

DGNB SPEZIAL / AUDITOREN

Allgemein

5. **Sind Ihnen nach der Durchführung einiger Zertifizierungen Defizite bzw. Optimierungs-Potenziale aufgefallen? Wenn ja, welche?**

   Hier kann ich nur den Part beurteilen, den ich während der Pilotphase mitbetreut habe (energieeffiziente Bebauungsstruktur). Das Kriterium ist anwendbar, wenn auch die Handhabung nicht ganz simpel ist. Eine Simulation würde hier sicherlich zielführender und genauer sein.
   Ich finde generell, dass Energiethemen mittlerweile gut simuliert werden können und auch sollten.

6. **Wäre eine stärkere Unterscheidung in Bestand und Neubau sinnvoll / denkbar?**

   Ich finde eine Unterscheidung sehr sinnvoll und denke, dass sogar ein eigenes Nutzerprofil erstellt werden könnte. Das DGNB System geht von wachsenden Städten aus und macht sich sogar Gedanken über die Umnutzung im Neubau. Doch wie geht man heutzutage mit schrumpfenden Städten um? Dies ist ein wichtiger Punkt, warum auch der Bestand stärker beachtet werden sollte.

Säule 3 – Soziokulturelle und funktionale Qualität

2. **Barrierefreiheit ist ein absolutes "Muss" beim Zertifikat. Fänden Sie eine gesetzliche Verankerung der Barrierefreiheit sinnvoll? (problematisch für kleine private Bauherren?)**

   Barrierefreiheit ist sehr wichtig und eine gesetzliche Verankerung wäre gut. Gerade bei der alternden Bevölkerung (Rollator, etc.), aber auch für Kinder wäre eine gesetzliche Regelung wünschenswert.

FREIE FRAGE:

Haben Sie irgendwelche Ergänzungen / Wünsche?

Man sollte grundsätzlich nocheinmal versuchen, die Einbindung der Bevölkerung zu betrachten. Damit meine ich nicht nur die Partizipation, sondern inwiefern das Zertifikat auch für die Bevölkerung eine Rolle spielt. Letztendlich geht es um den Nutzer (meist Laie), der sich fragt wo er gerne sein, und wohin er ziehen möchte. Wenn die Qualität der Gebäude fehlt, die Architektur nicht schön ist oder gar die Freiraumqualität zu wünschen übrig lässt, muss man sich fragen „Wer will hier wohnen?“. Es müssen Anreize für die zukünftigen Bewohner geschaffen werden, um die es letztendlich ja geht.
Wo liegt der Übergang vom Quartier- zum Gebäude-Zertifikat und ist eine klare Trennung überhaupt möglich?
Wenn ein Zertifikat nur ein „Business-Tool“ ist, wäre mir das nicht genug. Stadtplanung kann über Wohl und Weh einer Gesellschaft entscheiden.
Man sollte als Ziel haben, das Leben zu verbessern.

Expertenbefragung 7: Herr Eldag, DSK

EXPERTEN-INTERVIEW

D/CH

Datum: 20.06.2013, 11:30-13:30

Name: Herr Paul Eldag, Dipl.- Geograph, DSK, Bereichsleiter Baulandentwicklung, Auditor DGNB NSQ

Hintergrund des Experten: Auditor zweier NSQ

Das Interview wird von der Master-Thesis-Verfasserin durch Hand-Notizen niedergeschrieben und mit Hilfe dieser später zu Papier gebracht.
Der Interview-Partner erhält das niedergeschriebene Interview zum Gegenlesen.

ALLGEMEIN

1. **Wozu dienen Ihrer Meinung nach Quartierszertifizierungen? (z.B. Vermarktung, höhere Mieten / Kaufpreis, eine Art Gütesiegel, Vergleichbarkeit untereinander, etc.) Sollte es ggf. zukünftig gesetzlich vorgeschrieben werden?**

   Die (DGNB) Quartierszertifizierung bedient alle fünf Hauptkriterien (Ökologie, Ökonomie, Soziokultur, Technik und Prozess). Es geht darum Kapital zu instrumentalisieren, denn keiner gibt gerne Geld aus, wenn er nichts davon hat (Rendite). Alle unterschiedlichen Gesichtspunkte der Hauptkriterien sind legitim. Die meisten Quartiere sind jedoch eine Anlageform und somit ist hier meist die Rendite von besonderem Interesse.
   Es sollte jedoch der gesamte Mehrwert für die Stadt betrachtet werden. Ob ein zertifiziertes Quartier auch eine höhere Wertbeständigkeit aufweist, konnte noch nicht evaluiert werden. Auf Gebäudeebene ist dies allerdings schon nachgewiesen worden.
   Ob ein Quartierszertifikat gesetzlich vorgeschrieben werden sollte ist eine gute Frage, da ein Zertifikat ja mehr erfüllt als das Gesetz verlangt (gesetzlicher Standard). Vielleicht wäre es gut, um einen Anreiz zu schaffen, indem gesagt wird „wenn das Quartier ein Vorzertifikat in Gold hat, kann es z.B. in nur 12 Monaten genehmigt werden, anstatt wie gewohnt in 24 Monaten". Jedoch könnte eine Umsetzung schwierig sein, da die DGNB ein privater Verein ist und das Zertifikat nicht von einer staatlichen Behörde herausgegeben wird.

2. **Nennen Sie den grössten Anreiz der jeweiligen Interessensgruppen an nachhaltigen Quartieren (Investor, Mieter, Käufer, Entwickler, etc.).**

Projektentwickler & Investor:	hohe Rendite
Mieter & Käufer:	Wertbeständigkeit und Gesamtpaket, wobei es eine Frage des Geldes ist, wieviel sich der Käufer / Mieter leisten kann. Im Wohnungsbau hat der Nutzer höhere Ansprüche und mehr Wünsche als im Bürobau.

Foto: http://www.dgnb.de/en/events/own-events/on-urban-districts/bildergalerie_stadtquartiere.php, [abgerufen am: 30.06.2013]

3. **Was ist für Sie das Spannende an Quartierszertifizierungen im Gegensatz zu Gebäudezertifikaten? Worin sehen Sie den Mehrwert?**

   Das Spannende an Quartierszertifizierungen ist, dass man auf diesem herausgezoomten Massstab mehr umsetzten, bzw. grossräumiger planen kann und somit Synergien nutzbar werden. Interessant ist jedoch vor allem die Kombination der kleinteiligen (Gebäudeebene) mit der grossteiligen Struktur (Quartiersebene) und aus beiden einen Mehrwert zu schaffen (Qualitätssteigerung). Es geht um die Interaktion zwischen dem Gebäude und dem öffentlichen Raum.

4. **Ist eine gleichwertige Gewichtung der drei Säulen (Ökologie, Ökonomie und Soziokultur) das Richtige? Viele Systeme werten ökologische Aspekte höher – DGNB gleichwertig. Wie würden Sie die Gewichtung vornehmen (ca.%)?**

   Die gleichwertige Gewichtung der DGNB ist auch erst dadurch entstanden, dass man sich im Prinzip „gegen die Ökologen durchgesetzt hat". Nachhaltigkeit ist nicht nur ein Faktor, sondern setzt sich gleichwertig aus allen drei bzw. mehreren Bereichen zusammen. Wenn sich z.B. das Ökologische finanziell nicht rechnet, ist es für Investoren nicht interessant. Insofern sehe ich die gleichwertige Gewichtung und die Erweiterung der DGNB als sinnvoll und gut an.
   Ich bin ein Verfechter von Brownfields, d.h. bauen auf innerstädtischen (Industrie-) Brachen, die oftmals auch vorbelastet sind (im Gegensatz zu bauen auf der grünen Wiese). Man muss mit dem Flächenverbrauch nachhaltig umgehen.
   Leider ist heutzutage immer noch eine Art „Reflex" zu beobachten, dass das Bauen auf der grünen Wiese dem Bauen auf Brownfields vorgezogen wird. Hierbei stellt sich jedoch das Problem, dass sich der innere Stadtkern entleert (schrumpft), und sich die Stadt immer weiter nach aussen ausdehnt. Als Folge entstehen innerstädtische leere Flächen sowie ein wirtschaftlicher Schaden durch die Infrastruktur. Warum wird nicht mehr auf Brownfields gesetzt? Leider wird oftmals bei Bebauungen auf Brownfields alles abgerissen und komplett neu gestaltet, wobei sich einige Bestandsgebäude – ob mit oder ohne Denkmalschutz – hervorragend für ein Branding eignen würden. Man sollte sich erst einmal Gedanken darüber machen inwiefern man ggf. um grosse alte Bäume herumplanen oder einige Gebäude erhalten und integrieren kann, bevor man alles abreisst und komplett neu plant.

5. **Müssen noch weitere Themenbereiche miteinbezogen werden neben den drei Säulen Ökologie, Ökonomie, Soziokultur (Vgl. DGNB Nachhaltige Stadtquartiere mit zusätzlich: Technik und Prozess)?**

   - siehe Antwort Frage 4. -

6. **Sollte es Ihrer Meinung nach Grössenunterscheidungen für die Quartiere geben? Ist ein „kleines" Quartier gleich zu behandeln wie ein „grosses"? (z.B. ein BHKW rechnet sich erst ab einer gewissen Grösse, etc.)**

   Dieser Punkt ist ein grosses Problem, da vor allem bei Grossprojekten manche Massenverhältnisse einfach nicht mehr passen (bezogen auf DGNB NSQ). Es gibt beispielweise ein Kriterium, welches abfragt woher die Rohstoffe kommen. Für ein kleines Projekt, welches z.B. nur drei Bäume benötigt ist es leicht diese aus einer nahen Baumschule anliefern zu lassen. Für ein Grossprojekt wie z.B. das Europaviertel in Frankfurt a.M. welches viel mehr Bäume benötigt, muss man auf riesige Baumschulen zurückgreifen, welche nicht immer in Projektnähe liegen.

7. **Wie wichtig sind für Sie in einem nachhaltigen Quartier zertifizierte Gebäude?**

Den Idealfall stellt natürlich ein zertifiziertes Gebäude in einem zertifizierten Quartier dar, da hier das Kapital aus dem Gebäude auch im Quartier (und umgekehrt) genutzt werden kann. Wenn ein Standort für ein zu zertifizierendes Gebäude gesucht wird, wird natürlich auch grossen Wert auf die Umgebung gelegt und ein nachhaltiges Quartier bevorzugt.

8. **Einige nachhaltige Kriterien beeinflussen sich gegenseitig (pos./neg.). Nach welchen Gesichtspunkten entscheidet man sich für das eine und gegen das andere? (Eigene Schwerpunkte setzen? Oder sind die Kosten meist entscheidend?, etc.).**
➔ Beispiel: Freiraumangebot vs. Komplette Parzellenausnutzung

Warum leben so viele Menschen gerne in Gründerzeit-Wohnungen anstatt in einem Neubau? Die Wohnentscheidung ist zu 70% Bauchgefühl und daher „muss" der Investor manchmal „etwas überredet werden" menschlich und langfristig zu planen. Man muss sich fragen „wo will man / der Nutzer gerne wohnen?" und sollte daher lieber massstäblich bauen und dem Nutzerwunsch z.B. nach mehr Grünfläche nachkommen. Das Europaviertel in Frankfurt a.M. muss sich z.B. auch zwischen Gallusviertel und Messe einflechten und kann (sollte) nicht einfach nur nach maximaler Ausnutzung geplant werden. Oftmals ist eine enge Bebauung leider den hohen innerstädtischen Bodenpreisen geschuldet. Diese gilt es dann durch andere Qualitäten wieder wett zu machen.
Es ist auch immer eine Frage, in welchem Lebensabschnitt der Nutzer steht und auf was dieser besonders achtet. Eine Familie achtet z.B. stark auf gute Schulen in der Nähe und auf eine niedrige Kriminalität, während ein junges Paar oder Rentner andere Schwerpunkte legen. In diesem Themengebiet ist auch das „atmende Haus" - eine dynamische Immobilie - welche sich den wechselnden Lebensabschnitten anpassen kann, ein spannendes Thema.
Die Beeinflussung einzelner Kriterien untereinander ist richtig und wichtig und muss sich selbst bedingen.

9. **Flexibilität und Anpassungsfähigkeit wird oftmals als wichtigstes nachhaltiges Thema genannt. Wie stark wird hierauf Rücksicht genommen? Wird dem genügend / zu viel Bedeutung zugemessen?**

Ich denke dieses Thema ist bei der DGNB gut berücksichtigt, wobei hier auch ganz bewusst Lücken im System gelassen wurden. Die Zukunft kann nicht vorhergesehen werden und das System bedarf wie bei einem Computerprogramm der laufenden Pflege durch z.B. Updates. Die Partizipation ist ein ganz wichtiges Thema und könnte z.B. in der Zukunft so weiterentwickelt werden, dass alle Beteiligten durch eine Smartphone App am Projekt teilhaben können und laufend informiert werden.
Es existieren einige „einfache und kleine" Investitionen, wie z.B. das Vorhalten von Leerrohren für künftige Nutzer, um später einfach flexibel sein zu können. Das zu starke Einsparen von Parkplätzen, oder zu grosse unterirdische Parkhäuser könnten bei der Weiterentwicklung von Elektromobilen in der Zukunft problematische Flächen darstellen.

10. **Kann man die soziale Ebene schon während der Planung / Realisierung (noch nicht fertig gestellt) beurteilen? Wird diese Säule nicht auch durch einen Grossteil des belebten Quartiers getragen? Erst mit der Belebung durch Bewohner sieht man, ob die Theorie auch in der Praxis funktioniert. Ist „Sozial" wirklich messbar?**

Man muss sich fragen „wie bilde ich bestimmte Themenbereiche ab und wozu?". Oftmals kann es helfen einfach darüber zu reden und z.B. zum Punkt Kriminalität die örtliche Polizei einzuladen (Partizipation) und mit ihnen über das Projekt und deren Erfahrungen zu sprechen. Es geht darum viele Informationen einzusammeln, abzuwägen und eine Entscheidung zu fällen. Gegebenenfalls hilft es auch frühzeitig einen Quartiers-Manager hinzuzuziehen und einzubinden.
Man muss aufpassen, dass nicht durch zu viele Regelungen ein „Feigenblatt" aufgelegt wird, hinter dem man sich verstecken kann.

11. **Ein endgültiges Zertifikat gibt es meist bei noch nicht komplett fertiggestelltem Quartier. Sollten Zertifizierungen periodisch erneuert / geprüft werden? (z.B. über Kennwerte, die im Zertifikat gefordert und ermittelt werden müssten)**

Das DGNB Zertifikat stellt eine hohe Auszeichnung dar, die nicht jeder „einfach so" haben kann. Es geht um einen monetären Wert, auf den der Besitzer auch stolz sein soll und kann. Die Position eines Auditors kann vielleicht mit der eines Steuerberaters verglichen werden, nämlich dass man sich das Zertifikat nicht erkaufen kann, sondern lediglich eine Beratung in der Planung und Ausführung erhält.
Bei einem Zertifikat geht es im Prinzip darum Benchmarks zu schaffen. Dies gestaltet sich allerdings bei Quartieren schwierig, da diese später unterteilt werden und verschiedene Besitzer haben.
Einen hohen Stellenwert stellt das Vorzertifikat und das Zertifikat Erschliessung dar; nach diesen wird das Quartier meist auf unterschiedliche Investoren / Käufer aufgeteilt. Diese beiden Zertifikate sind daher und aufgrund der langen Planungsdauer bei Quartieren zeitlich begrenzt, so dass ein End-Zertifikat nach 75% Fertigstellung meist noch recht einfach mit den Investoren geregelt werden kann.
Eine erneute Zertifizierung nach kompletter Fertigstellung sehe ich unter den dann vielleicht noch zahlreicheren Besitzern als sehr schwierig an (organisatorisch). Beim Quartier verändert sich nicht all zu viel, wenn die Struktur im Zertifikat (Phase 3) als gut und passend befunden wurde, wird sie es weiterhin auch bleiben. Hier müsste sich die Stadt oder die Kommune eher dafür einsetzten, dass eine solche vierte Phase durchlaufen werden kann.

SCHWEIZ SPEZIAL

Anmerkung: Diese Frage wird nicht tiefer behandelt, da es sich bei dem Interview-Partner um einen deutschen Experten handelt und dieser Bereich nicht ausreichend abgedeckt werden kann.

2. **In der Schweiz ist Minergie stark vertreten und DGNB (durch SGNI) erst in den Anfangszügen. Wie schätzen Sie die Zukunftsentwicklung und die Akzeptanz der SGNI in der Schweiz ein (Marktfähigkeit)?**

   Man muss sich fragen für wen das Zertifikat in der Schweiz interessant ist – für Kommunen oder Projektentwickler? Wenn es der Imagebildung dient, dann werden Nutzer „angelockt" und mit diesen kommen dann auch die Investoren und Projektentwickler, die sich für das Zertifikat interessieren.
   Dänemark und Skandinavien sind z.B. sehr offen was das deutsche System angeht – es ist auch eine Frage der Schweizer Einstellung, die ich von meinem Blickwinkel aus nicht einschätzen kann.

DGNB SPEZIAL / AUDITOREN

5. **Sind Ihnen nach der Durchführung einiger Zertifizierungen Defizite bzw. Optimierungs-potenziale aufgefallen? Wenn ja, welche?**

   Die aktuelle Version ist die erste Marktversion, welche erst letztes Jahr herausgekommen ist, und es gilt nun noch gewisse Feinjustierungen vorzunehmen. Einzelne Faktoren fallen auf, welche leicht angepasst werden müssen, so z.B. existieren bei den Lebenszykluskosten im BKI keine Werte für den Tiefbau und somit wird eine Vergleichbarkeit der Projekte erschwert.
   Eine häufige Kritik ist, dass das Zertifikat für Quartiere sehr komplex und aufwändig ist. Ein zu transparentes System würde aber dem Quartier nicht gerecht werden.
   Es ist wichtig die Bürgerbeteiligung im Projekt wahrzunehmen, damit diese eine gewisse „Akzeptabilität" dem Projekt gegenüber aufbauen, ohne, dass sie es voll und ganz selbst akzeptieren müssen (Bsp. Atomkraftwerk „not in my backyard", aber Strom will jeder haben).

6. **Wäre eine stärkere Unterscheidung in Bestand und Neubau sinnvoll / denkbar?**

   Gebäude oder auch Elemente, die nicht unter Denkmalschutz stehen sollten hinsichtlich einer Weiterverwendung in einem „Neubauquartier" geprüft werden.
   Jedoch stellt sich die Frage was genau man in einem Bestandsquartier bewerten soll? Man kann ja nicht in die Strassen hineinschauen und die Materialien, welche verbaut wurden, ohne Zweifel zurückverfolgen. Es handelt sich um ein Quartier und nicht um die Gebäude, welche darin stehen und somit wird eine Rückverfolgung des Ursprungs der Infrastruktur etc. fast unmöglich.
   Das Zertifikat soll auch eher die Weiterentwicklung von Brownfields fördern, die meist Neubau Stadtquartiere darstellen. Für diese ist ein Vorzertifikat für die Imagebildung sehr wichtig und soll die Investoren auch dazu bewegen nicht nur auf der grünen Wiese zu investieren sondern auch auf Flächen, die im ersten Moment eher mit etwas mehr Aufwand verbunden werden.
   Ein Zertifikat ist oft auch eine gute Unterstützung für einen gesellschaftspolitischen Aufbruch, damit die Entwicklung eines Brownfields vorangetrieben wird.

Expertenbefragung 8: Herr Stulz, Novatlantis

EXPERTEN-INTERVIEW

D/CH

Datum: Dienstag, 25.06.2013, 14:00-16:00

Name: Herr Roland J. Stulz, Novatlantis, bis 2011 Geschäftsführer Novatlantis, Mitinhaber Amstein + Walthert AG

Hintergrund des Experten: Zahlreiche Veranstaltungen zum Thema, diverse Berichte und Forschungen, Mitbegründer der 2000-Watt Gesellschaft (auch 2000-Watt Areale), Beteiligung bei der Initiierung von Sméo

---

Das Interview wurde von der Master-Thesis-Verfasserin mit Hand-Notizen niedergeschrieben und mit Hilfe dieser später zu Papier gebracht.
Der Interview-Partner erhält das niedergeschriebene Interview zum Gegenlesen.

FRAGEBOGEN

ALLGEMEIN

1. **Wozu dienen Ihrer Meinung nach Quartierszertifizierungen? (z.B. Vermarktung, höhere Mieten / Kaufpreis, eine Art Gütesiegel, Vergleichbarkeit untereinander, etc.) Sollten sie ggf. zukünftig gesetzlich vorgeschrieben werden?**

   Eine bessere Vermarktung ist sicherlich genauso wie die Imagebildung für die Firma ein wichtiges Thema. Meist geht die Initiative für solch ein Zertifikat vom Projektentwickler oder GU aus und diese profitieren natürlich auch am meisten davon.
   Von Novatlantis und der 2000-Watt Gesellschaft ging eigentlich die Ursprungsidee (in der Schweiz) aus, dass man Projekte nicht nur auf Gebäudeebene, sondern auch auf Quartiersebene anschauen müsste. Bestimmte Themen wie Verkehr, Mobilität oder z.B. die Erschliessung können bei einem Gebäude nicht abgebildet werden. Des Weiteren war das Bedürfnis von Seiten der Nutzer spürbar, was sich vor allem durch Häufungen von Nachfragen durch Projektentwickler geäussert hat.
   Ich denke nicht, dass man höhere Mieten mit einem Quartierszertifikat erzielen kann, vor allem nicht höhere Renditen (Bsp. Verkaufspreise Richti Areal Wallisellen).
   Ein Zertifikat spiegelt eine hohe Qualität bzw. einen gewissen Qualitätsstandard wieder.
   Ob es gesetzlich vorgeschrieben werden sollte, ist eine gute Frage. Ich denke, wenn es freiwillig nicht gut funktioniert (nachhaltiges Bauen im städtischen Kontext), dann sollte es vorgeschrieben werden. Momentan funktioniert es jedoch noch sehr gut auf freiwilliger Basis und einige Gemeinden fordern bei Arealüberbauungen schon aus Eigeninitiative das 2000-Watt Areale Zertifikat.
   Bei allen Diskussionen muss man sich auch nochmals einer Schweizer Unterscheidung von Quartieren und Arealen bewusst sein. Das 2000-Watt Areale Zertifikat ist, wie der Name schon sagt, auf Areale ausgelegt. Dies sind Neuentwicklungen wie z.B. die Neubebauung einer Industriebrache. Als Quartiere wird hingegen eine bestehende Einheit angesehen, die vielleicht „nur" umorganisiert wird, aber grösstenteils bestehen bleibt. In Zukunft werden viele Genossenschaftssiedlungen rückgebaut und dann neu bebaut werden, was in der Schweiz unter die Kategorie Areale fällt und somit nach den 2000-Watt Kriterien zertifiziert werden kann.
   Investor und Projektentwickler haben das grösste Interesse an solch einem Zertifikat; welches Interesse jedoch ein Mieter oder Käufer hieran hat, kann ich nur schwer sagen.

Foto: http://www.nachhaltigleben.ch/images/stories/Energie_und_Klima/Roland_Stulz_Novatlantis_200x260.jpg, [abgerufen am: 30.06.2013]

2. **Nennen Sie den grössten Anreiz der jeweiligen Interessensgruppen an nachhaltigen Quartieren (Investor, Mieter, Käufer, Entwickler, etc.).**

   - siehe Frage 1. -

3. **Was ist für Sie das Spannende an Quartierszertifizierungen im Gegensatz zu Gebäudezertifikaten? Worin sehen Sie den Mehrwert?**

   Wenn man von der 2000-Watt Gesellschaft oder von Nachhaltigkeit spricht, so ist dies im Gebäude allein nur bedingt anwendbar / realisierbar.
   Der Vorteil des Quartiers liegt in einer ganzheitlichen Betrachtung - der Bedeutungsfaktor eines Quartieres ist natürlich auch viel höher als bei einem einzelnen Gebäude. Erst auf diesem Massstab kann z.B. der Verkehr berücksichtigt und eine städtebauliche Eingliederung beurteilt werden.

4. **Ist eine gleichwertige Gewichtung der drei Säulen (Ökologie, Ökonomie und Soziokultur) das Richtige? Viele Systeme werten ökologische Aspekte höher - DGNB gleichwertig. Wie würden Sie die Gewichtung vornehmen (ca.%)?**
   (Anmerkung von J.K.: Frage 5. Wird hier zusammen mit Frage 4. beantwortet)

   Wir müssen es aus der Sicht der Anwender betrachten. Wenn man eine Siedlung plant, so ist das meist ein sehr komplexer und anspruchsvoller Prozess. Wenn dann zu der ohnehin schon komplexen Quartiersplanung noch ein kompliziertes (und teures) Zertifikat dazukommt, wird das viele Investoren und Planer abschrecken. Für die Planer / Investoren liegen je nach Systemumfang einige Kriterien nicht in ihrem Einflussbereich und sind dann für diese auch nur schwer handhabbar.
   Man darf die Nachhaltigkeit nicht überladen mit zu vielen Kriterien und Indikatoren, so dass ein Tool oder ein Zertifikat dann zu komplex ist.
   Der SNBS hat 75 Indikatoren, was meiner Ansicht nach schon zu viele sind, und für „Spitzensportler" gemacht ist.
   Man sollte sich hier an die 80/20-er Regelung halten, die besagt, dass man mit 20% Aufwand 80% des Zieles erreichen können muss. Und das ist auch fast immer möglich. Die letzten 20% sind dann oft schwer zu erreichen und das Aufwand-Nutzen-Verhältnis steigt in diesen letzten 20% exponentiell an.
   Auf das 2000-Watt Areal Zertifikat bezogen, kann man sagen, dass die ökologische Säule zu 80% gut abgedeckt ist, jedoch fehlen die anderen beiden Säulen der Nachhaltigkeit in der aktuellen Version. Fraglich ist für mich die Bürgerbeteiligung bei Neubauten, da sich hier die Nachbarn noch am ehesten beteiligen als die späteren Nutzer, die ja noch gar nicht feststehen. Ist die Partizipation nur eine Art „Alibi"-Kriterium, um die Akzeptanz des Projektes zu erhöhen und weniger Widerspruch durch die Bevölkerung zu haben? Beim Bestand ist die Beteiligung der betroffenen Bewohner machbar und auch sinnvoll, aber bei einem Neubauprojekt werden ja die gesellschaftlichen Aspekte nicht vom Investor ausgelöst.
   Die Untersuchung, welche Novatlantis vor ca. 10 Jahren im Auftrag der ARE und des BFE durchgeführt hat (Nachhaltige Quartierentwicklung mit 4 Pilotprojekten), hat gezeigt, dass die soziale Ebene nur schwer zu planen und zu beeinflussen ist und einen sehr zeitintensiven Themenbereich darstellt.
   Es ist gut die vielen Indikatoren (je nach System) zu haben; sie jedoch in diesem Umfang auch einzufordern schreckt meiner Ansicht nach viele Investoren davon ab mit einem zu komplexen und aufwändigen System zu arbeiten. Man sollte lieber an einigen wenigen, dafür aber an den bedeutendsten grossen Stellschrauben drehen, mit denen man auch etwas bewegen kann, anstatt vielleicht 200 kleine Indikatoren zu bedienen.

5. **Müssen noch weitere Themenbereiche miteinbezogen werden neben den drei Säulen Ökologie, Ökonomie, Soziokultur (vgl. DGNB Neubau Stadtquartiere mit zusätzlich: Technik und Prozess)?**

   - in Frage 4. mitbeantwortet -

6. **Sollte es Ihrer Meinung nach Grössenunterscheidungen für die Quartiere geben? Ist ein "kleines" Quartier gleich zu behandeln wie ein "grosses"? (z.B. ein BHKW rechnet sich erst ab einer gewissen Grösse, etc.)**

   Ich denke eine Unterteilung ist nicht nötig. Die Mindestgrösse von 2 ha, welche von der DGNB gefordert werden, müssten für Schweizer Verhältnisse jedoch auf 1 ha angepasst werden. Ansonsten sollten alle Quartiere, egal wie gross, die gleichen Zielwerte erfüllen müssen.

7. **Wie wichtig sind für Sie in einem nachhaltigen Quartier zertifizierte Gebäude?**

   Gebäude müssen nicht zwingend zertifiziert sein in einem nachhaltig zertifizierten Quartier. Das ist ja auch einer der Vorteile des 2000-Watt Areals, dass dann nicht noch jedes Gebäude z.B. nach Minergie eco einzeln zertifiziert werden muss.

   Zusatzfrage von J.K.: Steht dann nicht das Areal-Zertifkat in Konkurrenz zum Gebäudezertifikat?

   Das ist eine gute Frage. Es könnte sein, dass eine Konkurrenz auftritt. Ich bin aktuell Teil einer Jury einer Gemeinde, welche neues Land eingezont hat, und diese verlangt hierfür das 2000-Watt Areale Zertifikat plus das Minergie Label für die Gebäude. In diesem Fall findet also keine Konkurrenz unter den beiden Produkten / Ebenen statt.
   Bei Neuentwicklungen existieren ja viele gesetzliche Vorgaben, so dass ein Gebäudezertifikat nicht zwingend notwendig ist.
   Meist ist „Nachhaltigkeit" ein Thema in grossen Firmen und dort ein wichtiger Punkt in der Geschäftsleitung (gerade im Jahresreport). Bei den Angestellten gestaltet sich eine lückenlose Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele jedoch im Tagesgeschehen nicht immer einfach.

8. **Einige nachhaltige Kriterien beeinflussen sich gegenseitig (pos./neg.). Nach welchen Gesichtspunkten entscheidet man sich für das eine und gegen das andere? (Eigene Schwerpunkte setzen? Oder sind die Kosten meist entscheidend?, etc.)**
   ➔ Beispiel: Freiraumangebot vs. komplette Parzellenausnutzung

   Es existieren ganz klare Zielkonflikte. Die erste Reaktion ist meist: „auf die Kosten achten". Bei solchen Zielkonflikten ist es ganz wichtig eine Nachhaltigkeitsperson ganz nah bei der Geschäftsleitung zu integrieren, die super berät und der auch Gehör geschenkt wird. Hierbei handelt es sich um eine Schlüsselfunktion, welche mit einer Person mit sehr viel Erfahrung besetzt werden muss. Es ist ganz wichtig, dass diese Person da ist und, dass diese hierarchisch gesehen ganz oben an der Pyramidenspitze angesiedelt ist, denn Nachhaltigkeit ist Sache der Geschäftsleitung.

9. **Flexibilität und Anpassungsfähigkeit wird oftmals als wichtigstes nachhaltiges Thema genannt. Wie stark wird hierauf Rücksicht genommen? Wird dem genügend / zu viel Bedeutung zugemessen?**

   Es könnte noch mehr sein, wobei auch hier die 20/80-Regel angewendet werden kann. Die ersten 80% Flexibilität sollten eingeplant werden und die letzten 20% rechnen sich vermutlich im Aufwand-Nutzen-Verhältnis nicht mehr.
   Hier ist die Berechnung der Lebenszykluskosten und nicht nur der Investitionskosten ganz wichtig.
   Ein gutes Beispiel sind Gebäude aus der Gründerzeit, welche seit Jahren die unterschiedlichsten Nutzungen beherbergt haben und heute immer noch prima funktionieren und sehr beliebt sind. Die heutige Architektur schafft das leider nicht mehr und ist recht „gesichtslos" geworden.

10. **Kann man die soziale Ebene schon während der Planung / Realisierung (noch nicht fertig gestellt) beurteilen? Wird diese Säule nicht auch durch einen Grossteil des belebten Quartiers getragen? Erst mit der Belebung durch Bewohner sieht man, ob die Theorie auch in der Praxis funktioniert. Ist "Sozial" wirklich messbar?**

    Die soziale Ebene ist schwer zu messen und eine Erfolgskontrolle findet eigentlich nicht statt (bei Gebäuden und Quartieren). Es interessiert nach Fertigstellung leider niemanden mehr, ob das was man sich überlegt hat auch in Realität funktioniert. Vielleicht scheuen sich auch viele vor der Frage „was ist, wenn es im Betrieb nicht so läuft wie geplant?"

11. **Ein endgültiges Zertifikat gibt es meist bei noch nicht komplett fertiggestelltem Quartier. Sollten Zertifizierungen periodisch erneuert / geprüft werden? (z.B. über Kennwerte, die im Zertifikat gefordert und ermittelt werden müssten)**

    Eine Re-Zertifizierung ist bei den 2000-Watt Arealen zwar integriert, hat aber noch nie stattgefunden. Im Prinzip muss man in gewissen Jahresabständen rezertifizieren, aber wenn man es einfach nicht macht, dann hat es keine Konsequenzen. Man kann ja niemanden dazu zwingen. Vor allem, wenn der Entwickler das Projekt verlassen hat und nach Fertigstellung eine Vielzahl an Inhabern existiert.
    Im Prinzip ist es ja schon gut, dass das Projekt einmal mit der ersten Zertifizierung das Zertifikatssystem durchlaufen hat.
    Es ist schade, dass sich im Nachhinein niemand mehr dafür zu interessieren scheint. Bei Wohnungsbaugenossenschaften könnte das anders sein.

SCHWEIZ SPEZIAL

Allgemein

1. Der Schweizer Immobilienmarkt entwickelt sich anders als der Deutsche (steigende Preise, Überhitzung Immobilien-Blase?, etc.). Welche Besonderheiten schreiben Sie dem Schweizer Immobilienmarkt zu?

Ich würde sagen, dass die beiden Märkte ziemlich ähnlich funktionieren, und dass sich die grossen Städte nicht stark unterscheiden.
Die Schweiz ist in den Energiegesetzten strenger als Deutschland und ich denke hierzu hat das Minergielabel auch viel beigetragen. Dieses muss nun überholt und erneuert werden, da es mittlerweile von einigen Gesetzten überholt wurde.
Die Sanierungsrate ist in der Schweiz leider immer noch recht niedrig, jedoch müsste der Bestand viel stärker eingebunden und dieser auch energierelevant werden.
Die 2000-Watt Gesellschaft löst nun auch (wie damals Minergie) einiges aus und bringt Steine ins rollen.
Was auch ein starkes Thema werden wird ist die Suffizienz, also das Nutzerverhalten.

2. Ist Ihrer Meinung nach die Definition für ein Quartier in Deutschland gleich der der Schweiz? (z.B. Grösse, Nutzungen, Verkehrsanbindung, m^2/EW, etc.)

Die Quartiersdefinition ist meiner Meinung nach ziemlich gleich.

3. Was sind Ihrer Meinung nach die grössten Unterschiede zwischen Deutschland und der Schweiz, welche auf eine Quartiers-Zertifizierung Einfluss haben könnten und wieso? (z.B. Landesgrösse, Zuwanderung, AL-Quote, BIP/EW, Wohneigentums-Quote, Ressourcen, Natur, Immobilieneigentümer priv. / gewerbl., Politik, Recht, "PKW-Mentalität", etc.)

Heutzutage werden Quartiere in der Schweiz teilweise ohne Parkplätze gebaut, was ich als überhaupt nicht sinnvoll erachte. Was ist, wenn in einigen Jahren ein „Ökoauto" existiert? Die Schweiz hat landesweit ein sehr gutes ÖV Netz, so wie es in Deutschland oft nur in den Städten vorkommt. Man kann fast jeden Winkel der Schweiz mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschliessen.
Es ist jedoch gut, dass viele Gemeinden noch immer auf ihren Vorschriften beharren und bei einem neuen Projekt Parkplätze eingeplant werden müssen. Auch Investoren integrieren zum Glück meistens noch Parkplätze in ihre Projekte und erachten diese als wichtig.
Die Schweizer sind vermutlich auch weniger „EFH-verliebt" wie die Deutschen.

3.1. Ein möglicher Unterschied, welcher Auswirkungen auf das Quartier haben könnte, ist z.B. die Wohneigentumsform. Während sich Deutsche lieber ein EFH kaufen, investieren Schweizer vorwiegend in Stockwerkeigentum, welches in Quartieren mehr vertreten ist als EFH. Welche Auswirkungen könnte dies auf ein Quartierszertifikat in der Schweiz haben?

- siehe Antwort 3. -

3.2. Fallen Ihnen weitere solcher D-CH-Beispiele ein, sowie ihre möglichen Auswirkungen?

-

2000-Watt / Sméo / Minergie

1. **Nach welchen Vorgaben (Kriterien / Leitfäden) werden zur Zeit in der Schweiz "Nachhaltige Quartiere" entwickelt, geplant und gebaut?**

   Bei grossen Firmen ist Nachhaltigkeit oft im Leitbild verankert und es wird eine bestimmte Richtung verfolgt. Viele Standards wurden auch mit Hilfe diverser grosser Firmen und deren Interesse am Thema vorangetrieben und weiterentwickelt. Es ist sehr gut, dass sich diese darum kümmern und sich damit beschäftigen – so ist schon einmal „die Tür in die richtige Richtung" geöffnet.
   Einige grosse Unternehmen sind auch Mitglied beim NNBS (Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz) und gestalten dieses selbst mit.
   Das 2000-Watt-Areale Label wird sehr gut angenommen, da es einfach in der Anwendung und nicht zu aufwändig ist. Sméo ist vielen zu kompliziert und es wird meist nur in der Westschweiz angewandt, da es ein Produkt von dort ist.
   Im Prinzip ist der gerade neu herausgekommenen SNBS eine Antwort auf die deutsche DGNB und müsste nun nur noch zu einem Zertifikat ausgebaut werden.

2. **In der Schweiz ist Minergie stark vertreten und DGNB (durch SGNI) erst in den Anfangszügen. Wie schätzen Sie die Zukunftsentwicklung und die Akzeptanz der SGNI in der Schweiz ein (Marktfähigkeit)?**

   Es gibt langsam einen „Label-Dschungel", welchen man eher klein halten sollte, als dass man ihn weiter wachsen lässt.
   Der neue SNBS ist praktisch das gleiche wie das was von der DGNB gemacht wird, nur mit dem Unterschied, dass man aktuell am Ende noch kein Zertifikat erhält.
   Ich rechne den SGNI-Labels keine all zu grosse Marktchance zu - hierfür hätte man viel subtiler vorgehen müssen.
   Internationale Firmen möchten Gebäude die nach LEED zertifiziert sind und nicht nach DGNB oder gar SGNI.
   Wenn jemand etwas im Schweizer Markt plant, dann richtet er sich nach:
   - Minergie
   - 2000 Watt Areale (aber es gibt gar nicht so viele Areale)
   - SNBS (was momentan noch ein Standard ist, aber sicher bald zum Zertifikat ausgebaut wird)

   Danach ist schon das „Ende der Fahnenstange" erreicht. Es ist schon alles so „gelabelt", dass es fraglich ist, ob der Aufwand, den man in eine ausländische Labelanpassung steckt auch einen Mehrwert zur Folge hat.
   Das DGNB Zertifikat stellt eine riesige Hürde dar und ich denke durch das Schweizer Pendant (SGNI) wird die Akzeptanz einfach nicht so stark sein, wie beispielweise bei Minergie. Minergie wird von allen Kantonen mitgetragen und auch die Fördergelder vom Bund laufen über die Kantone, so dass hier eine viel höhere Akzeptanz erfolgt ist und weiterhin bestehen wird.

3. **Haben Sie Erfahrungen mit dem 2000-Watt-Areale "Zertifikat" gesammelt? Wie umfassend ist dieses Ihrer Meinung nach?**

Das 2000-Watt Areale Zertifikat muss in Zukunft kompatibel sein mit dem neuen SNBS und Minergie. Die ganzen Labels und Leitfäden befinden sich gerade in einer Phase der Überarbeitung, Anpassung und Weiterentwicklung. Gerade Minergie muss in den nächsten 2-5 (3) Jahren überholt werden, da die MuKEn (Mustervorschrift der Kantone im Energiebereich) schon über den Zielwerten der Minergie liegt und somit eh eingehalten wird. Diese Neuordnung des Minergie-Labels läuft zur Zeit unter der Bezeichnung „Minergie 2020".
Für mich stellt sich des Weiteren die Frage, ob der SBNS nicht in Zukunft über Minergie zertifiziert wird (z.B. unter der Bezeichnung Minergie ^{SNBS}). Der SNBS befindet sich jedoch bis 2015 noch in einer Probephase und müsste sich eigentlich nur noch eine Institution suchen, durch welche der SNBS zertifiziert werden kann. Es liegt auf der Hand, dass sich Minergie und SNBS zusammentun sollten.
Wir haben in unserer Arbeitsgruppe ganz aktuell die Erweiterung vom 2000-Watt-Areal Zertifikat mit dem SBNS diskutiert. Ich vertrete den Standpunkt, dass dies eine gute Idee ist, das Zertifikat aber nicht teurer oder aufwändiger werden darf.
Wenn der Inhalt des SNBS über Minergie oder über die 2000-Watt Areale abgebildet wird, dann wird es die SGNI mit (neuen) Zertifikaten schwer haben. Vielleicht entsteht ja auch ein „2000-Watt Areale Zertifikat ^{SNBS}"? Es wird aktuell schon bei der Anpassung des 2000-Watt-Areal Zertifikats darauf geachtet, dass die SNBS Vorschriften nicht im Widerspruch hierzu stehen, und dass bei einer gleichen Fragestellung vielleicht sogar der gleiche Wortlaut übernommen wird.
Gerade Bauen ist ja ein sehr lokales Thema und jedes Land handhabt es etwas anders. Die Industrie ist da schon eher internationaler und vergleichbarer. Nachhaltigkeit hat sehr starke kulturelle Aspekte und kann nicht einfach 1:1 auf andere Länder übertragen werden (Bsp. China vs. Afrika).

4. **Wie sind Ihre Erfahrungen / Ihr Wissen zu dem Tool Sméo? Sind die Vorgaben ein guter Anhaltspunkt für eine spätere Zertifizierung?**

-

5. **Wie wichtig ist die Integration der 2000-Watt Ziele in einem Schweizer Zertifikat?**

-

6. **Ist eine Ausarbeitung des Tools Sméo zu einem Zertifikat Ihrer Ansicht nach denkbar bzw. würde es auf Akzeptanz und Anerkennung stossen?**

Eine Ausarbeitung zum Zertifikat ist derzeit nicht geplant.
Worüber jedoch gesprochen wird, ist die Integration des 2000-Watt-Areals im Sméo Tool (ohne Zertifikat).

Expertenbefragung 9: Herr Kellenberger, Intep

EXPERTEN-INTERVIEW

D/CH

Datum: Mittwoch, 26.06.2013, 8:30 – 10:00

Name: Herr Daniel Kellenberger, Intep, Geschäftsführer

Hintergrund des Experten: Mitarbeit an diversen Studien,
akkreditierter 2000-Watt-Areal-Berater

Das Interview wird von der Master-Thesis-Verfasserin mit Hand-Notizen niedergeschrieben und mit Hilfe dieser später zu Papier gebracht.
Der Interview-Partner erhält das niedergeschriebene Interview zum Gegenlesen.

ALLGEMEIN

1. **Wozu dienen Ihrer Meinung nach Quartierszertifizierungen? (z.B. Vermarktung, höhere Mieten / Kaufpreis, eine Art Gütesiegel, Vergleichbarkeit untereinander, etc.) Sollte es ggf. zukünftig gesetzlich vorgeschrieben werden?**

   Aus Erfahrung mit dem 2000-Watt-Areal Zertifikat würde ich sagen, dass sich der Entwickler eine bessere Vermarktbarkeit erhofft und den Verkauf stimulieren möchte. Für den Projektentwickler ist es auch eine Art Qualitätssiegel im übergeordneten Sinn, da generell höhere Anforderungen „als nötig" eingehalten werden.
   Ob es gesetzlich vorgeschrieben werden kann ist schwierig zu sagen, da geklärt sein muss, was die Nicht-Erfüllung im Betrieb für Konsequenzen hat. Luzern klärt im Moment, ob das 2000-Watt-Areal Zertifikat für alle neuen Areale vorgeschrieben werden kann.

2. **Nennen Sie den grössten Anreiz der jeweiligen Interessensgruppen an nachhaltigen Quartieren (Investor, Mieter, Käufer, Entwickler, etc.).**

   - siehe Frage 1 –
   Mieter und Käufer sind weniger am Areal interessiert sondern eher an der Nachhaltigkeit der Gebäude.

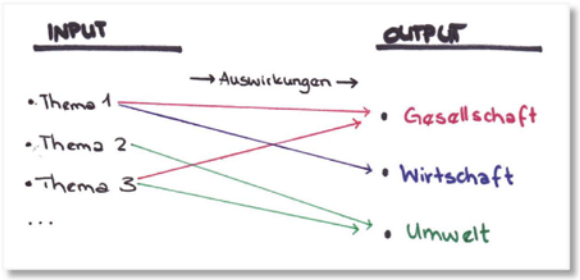
3. **Was ist für Sie das Spannende an Quartierszertifizierungen im Gegensatz zu Gebäudezertifikaten? Worin sehen Sie den Mehrwert?**

   Wie beim 2000-Watt Konzept kann auf Quartiersebene zwischen unterschiedlichen Auswirkungsbereichen (Erstellung, Betrieb, Mobilität) abgewogen werden. Man muss z.B. nicht immer die Gebäude super gut dämmen, sondern kann eine „schlechtere" Dämmung mit einem besseren Mobilitätskonzept wieder wett machen.
   Die Vernetzung (v.a. Infrastruktur, Ver- und Entsorgung) und der Nutzungsmix kann erst richtig auf Ebene von Arealen / Quartieren beurteilt werden. Zudem sollte auch die Einbettung des Areals in das bestehende Umfeld berücksichtigt werden, was meist getan wird.

Foto: http://www.intep.com/cdata/mitarbeiter/74-2.jpg, [abgerufen am: 30.06.2013]

4. **Ist eine gleichwertige Gewichtung der drei Säulen (Ökologie, Ökonomie und Soziokultur) das Richtige? Viele Systeme werten ökologische Aspekte höher - DGNB gleichwertig. Wie würden Sie die Gewichtung vornehmen (ca.%)?**
(Anmerkung: Frage 5. wird hier zusammen mit Frage 4. beantwortet)

Ich sehe auch die Gewichtung als ein ganz schwieriges Thema an. Auch beim SNBS ist dies ein ganz kritisches Thema gewesen.
Die Einteilung von Bewertungskriterien in die drei Bereiche Ökologie, Ökonomie und Soziokultur macht meiner Meinung nach wenig Sinn, v.a. im Hinblick auf eine Gewichtung der Bereiche. Die meisten Kriterien haben eine unterschiedliche Auswirkung auf mehr als nur einen Bereich.
Ich würde wie folgt gewichten: Alle Kriterien welche einen Einfluss auf die Nachhaltigkeit haben, auflisten (Input). Anschliessend für jedes Kriterium die Frage stellen, wie gross der Einfluss auf die einzelnen Nachhaltigkeitsbereiche ist (Output). Anhand dieser Aussage kann geprüft werden ob die Bereiche etwa gleich gewichtet sind oder nicht. Falls nicht, fehlen entweder noch Kriterien und/oder der Einfluss auf die einzelnen Bereiche wurde falsch beurteilt.



5. **Müssen noch weitere Themenbereiche miteinbezogen werden neben den drei Säulen Ökologie, Ökonomie, Soziokultur (vgl. DGNB Neubau Stadtquartiere mit zusätzlich: Technik und Prozess)?**

Mit einem Vorgehen wie unter 4. beschrieben (Themen ≠ Säulen oder Nachhaltigkeitsbereiche), werden beispielsweise Technik- oder prozessbezogene Kriterien ebenfalls aufgeführt und hinsichtlich deren Auswirkung auf die drei Nachhaltigkeitsbereiche Ökologie, Ökonomie und Soziokultur bewertet.

6. **Sollte es Ihrer Meinung nach Grössenunterscheidungen für die Quartiere geben? Ist ein "kleines" Quartier gleich zu behandeln wie ein "grosses"? (z.B. ein BHKW rechnet sich erst ab einer gewissen Grösse, etc.).**

   Mit dem 2000-Watt Areale Tool kann die Beurteilung selbst bei einem Areal erfolgen, das recht klein ist und nur ein Gebäude besitzt. Die Anforderung ist eine Mindestgrösse von ca. 10'000 m^2 GF was ca. 500 Einwohnern entspricht. Meiner Meinung nach, sollte es eher in Richtung Anzahl Gebäude gehen.
   Viel wichtiger finde ich die Frage, wie man mit Quartieren umgeht, die nicht neu erstellt werden, sondern wo eine geeignete Form aus Neubau und Bestand hinsichtlich der Nachhaltigkeit gefunden werden muss. Hier fehlt es noch an geeigneten Hilfsmitteln.
   Gerade bei bestehenden Stadtquartieren, welche bewohnt sind stellt sich einerseits die Frage der Eingriffstiefe – können die BewohnerInnen während der Sanierung im Haus bleiben oder muss Ersatz gefunden werden? Anderseits stellt sich die Frage wie der private Eigentümer für eine energetische Sanierung motiviert werden kann. Kann dies über ein Bonus-Malus-System geregelt werden oder nur über Förderprogramme?

7. **Wie wichtig sind für Sie in einem nachhaltigen Quartier zertifizierte Gebäude?**

   Ich persönlich denke, dass Gebäude auf Quartiersebene in groben Eckwerten abgefragt werden sollten, und, wenn sie ein Zertifikat haben, muss diese Tatsache auch belohnt werden. Nicht zertifizierte Gebäude müssen auch erfasst und irgendwie bewertet werden.
   Ganz wichtig ist jedoch die Betrachtung der Zwischenräume zwischen den Gebäuden. Diese sind zur Zeit in der quantitativen Bewertung des 2000-Watt-Areal Zertifikates noch ungenügend enthalten, werden aber in der Überarbeitung bis August 2013 noch integriert.
   Wenn man Gebäudezertifikate berücksichtigt, stellt sich dann auch die Frage, wie die unterschiedlichen Bewertungsstufen (Bsp. LEED Gold versus MINERGIE-P-ECO) bewertet werden sollen.
   Das Quartierszertifikat sollte jedoch nicht mit den Gebäude-Zertifikaten in Konkurrenz treten.

8. **Einige nachhaltige Kriterien beeinflussen sich gegenseitig (pos./neg.). Nach welchen Gesichtspunkten entscheidet man sich für das eine und gegen das andere? (Eigene Schwerpunkte setzen? Oder sind die Kosten meist entscheidend?, etc.)**
   ➔ Beispiel: Freiraumangebot vs. komplette Parzellenausnutzung

   Die Beeinflussung existiert und es gibt hierfür auch keine einfache Lösung. Die Frage ist, wie man diesen Zielkonflikt beschreibt, und wie man ihn erfasst. Soll man diese Kriterien, die auf verschiedene Säulen einen Einfluss haben, in jeder Säule aufführen oder nur dort, wo sie den grössten Einfluss haben?
   Eine Lösung für dieses Problem habe ich bei Frage 4 beschrieben. Die Aufteilung in „Input“ und „Output“ könnte eine mögliche Lösung darstellen, denn bei dieser Herangehensweise wird im Input nicht in den drei Säulen unterschieden. Erst in einem zweiten Schritt würden die Auswirkungen der Kriterien auf die drei Bereiche untersucht.
   Grundsätzlich sollte es bei den Standards und Labels nicht um gut oder schlecht gehen. Es sollte ganz stark auch darum gehen, den Konsumenten/Bauherr/Planer zu unterrichten und ihn zu informieren. Es ist ein grosser Wunsch von mir, dass die Leute mit diesen Tools und Standards gebildet werden. Entsprechend wichtig ist auch eine Bewertung des Planungsprozesses. Man soll nicht einfach nach Fertigstellung von heute auf morgen ein Label bekommen, denn die Begleitung ist ein sehr bedeutender und wichtiger Faktor.

9. **Flexibilität und Anpassungsfähigkeit wird oftmals als wichtigstes nachhaltiges Thema genannt. Wie stark wird hierauf Rücksicht genommen? Wird dem genügend / zu viel Bedeutung zugemessen?**

Flexibilität ist nur ein Punkt / Kriterium unter vielen. Je umfassender das System bzw. Zertifikat wird, desto schwieriger ist es eine Gewichtung vorzunehmen und festzulegen.
Bei vielen kleinen Kriterien ist jedes einzelne für sich selbst nicht ausschlaggebend, aber insgesamt sind sie doch sehr relevant. Auch diese Gewichtungsfrage ist mit der vorgeschlagenen „Input – Output" Lösung, wie in Frage 4 erläutert, zu lösen. Grundsätzlich ist die Gewichtung ein ganz schwieriges Thema. Es gibt viele Punkte, die man herausnehmen und sich die Frage stellen kann, ob die Gewichtung ausreichend oder zu hoch ist. Die Zersiedlung ist da z.B. ein sehr wichtiges Thema in der Schweiz und in den USA (noch) nicht (Landressourcen-Verbrauch).

10. **Kann man die soziale Ebene schon während der Planung / Realisierung (noch nicht fertig gestellt) beurteilen? Wird diese Säule nicht auch durch einen Grossteil des belebten Quartiers getragen? Erst mit der Belebung durch Bewohner sieht man, ob die Theorie auch in der Praxis funktioniert. Ist "Sozial" wirklich messbar?**

Den Erstverkauf kann man immer sehr gut steuern, vor allem kann man auch noch eine gewisse Durchmischung gut beeinflussen. Danach geht es jedoch weiter und man hat keine Kontrolle mehr darüber, wie sich ein Quartier weiterentwickelt. Am Anfang ist alles super und es herrscht eine gewisse Vielfalt und Ausgewogenheit. Es gibt jedoch einige erschreckende Beispiele, bei denen mit der Zeit die vermieteten Läden geschlossen haben, eine Segregation stattgefunden hat, Vandalismus aufgekommen ist und das Quartier zum „Gettho" wurde. Spätestens dann muss wieder etwas getan werden.
In der Planungsphase muss man vor allem darauf achten, dass gute Voraussetzungen geschaffen werden, damit die Leute sich wohl fühlen. Weiter muss auf eine gute Nutzungsdurchmischung und innerhalb der Nutzungen auf eine gewisse Vielfalt geachtet werden. Damit dies solange wie möglich so bleibt, müssen die neuen Eigentümer entsprechend darauf hingewiesen werden (Einbezug der Eigentümer in den Planungsprozess)

11. **Ein endgültiges Zertifikat gibt es meist bei noch nicht komplett fertiggestelltem Quartier. Sollten Zertifizierungen periodisch erneuert / geprüft werden? (z.B. über Kennwerte, die im Zertifikat gefordert und ermittelt werden müssten)**

Eine Re-Zertifizierung ist enorm wichtig und muss geschehen. Dies muss nicht unbedingt alleine auf Quartiersebene stattfinden. Viele Aspekte könnten auf Gebäudeebene geklärt werden (Bsp. Einhalten der Energieverbräuche), andere müssten auf Arealebene abgefragt werden (Bsp. soziale Durchmischung).
Auf der Gebäudeebene ist es doch so, dass derjenige, der ein Minergiehaus plant (kauft), auch später im Betrieb ein Minergiehaus haben möchte. Diese Überprüfung kann nur durch eine Re-Zertifizierung erfolgen und ist auch auf Quartiersebene ein wichtiges Thema.
Eine Re-Zertifizierung gestaltet sich jedoch sehr kompliziert, denn was passiert, wenn sich herausstellt, dass die Anforderungen auf einmal nicht mehr erfüllt werden? Gerade in diesem Punkt steckt das 2000-Watt-Areal Zertifikat noch in der Entwicklungsphase. Es stellt sich die Frage „Welche der Absichtserklärungen in der Planung kann vertraglich dem neuen Eigentümer übertragen werden?" und „Wie geht man damit um, dass es zum Zeitpunkt des Betriebes ganz viele Eigentümer gibt und nicht mehr eine zentrale Organisation, die entscheiden kann?".
Beim Mieter oder neuen Eigentümer ist generell noch unklar, welchen Antrieb er hat, das Areal / Quartier rezertifizieren zu lassen. Bei Gebäuden weiss der Nutzer noch am ehesten, was er dafür kriegt, aber auf Quartiersebene?
Eine andere Frage ist auch „wie organisiert man die vielen unterschiedlichen Eigentümer, damit es zu Kollektiventscheidungen kommen kann (Bsp. Ja, wir wollen das Heizungssystem ersetzen)? Reicht eine Stimmenmehrheit oder muss jeder einzelne

Eigentümer einwilligen?". Die Sozialen Aspekte werden immer wichtiger, sind aber sehr schwierig zu quantifizieren. Es ist noch ein sehr junges Thema und gerade bei den 60/70 Jahre Quartieren wird dies bei einer anstehenden Sanierung schon bald neben dem energetischen Augenmerk einen zweiten grossen Schwerpunkt darstellen.

SCHWEIZ SPEZIAL

Allgemein

1. Der Schweizer Immobilienmarkt entwickelt sich anders als der Deutsche (steigende Preise, Überhitzung Immobilien-Blase?, etc.). Welche Besonderheiten schreiben Sie dem Schweizer Immobilienmarkt zu?

Ich denke der deutsche Markt ist in Teilen auch überhitzt. Gerade, wenn man die grösseren Städte der beiden Länder vergleicht, herrschen z.B. in München und in Zürich jeweils hohe Preise.
Über das ganze Land gesehen würde ich jedoch sagen, dass durch die Landesgrösse und die Besiedelungsdichte der Druck in der Schweiz grösser ist und die Konflikte immer grösser werden. Wenn man von der kleinen Schweiz noch die Flächen abzieht, die nicht stark bewohnt / bewohnbar sind (z.B. Alpen, Jura) kann man sagen, das in der Schweiz sieben Millionen Menschen auf eigentlich nur ca. 1/3 der Fläche wohnen.
In Deutschland werden immer mehr Solarfelder gebaut und Windräder installiert – dazu haben wir in der Schweiz gar keinen Platz. Im Gegensatz dazu hat die Schweiz ein hohes Kiesvorkommen, diese liegen jedoch meist unter Siedlungs- oder Landwirtschaftsfläche und sind somit schlecht nutzbar.
In der Schweiz ist auch der Wohnbedarf pro Person in den letzten Jahrzehnten sehr stark gestiegen, was mit dem Wohlstand zusammenhängt. Mittlerweile hat der Verbrauch allerdings meines Wissens nach einen Peak erreicht und nimmt zumindest im Raum Zürich wieder langsam ab. Ich weiss nicht, ob dies in Deutschland auch der Fall ist. Es gibt eine Statistik, die besagt: wenn jeder nur 5m^2 weniger Fläche in Anspruch nehmen würde, wäre das Problem der Wohnungsknappheit trotz Zuwanderung gelöst.
Was auch noch ein Unterschied zu Deutschland darstellt, ist die Integration der 2000-Watt Gesellschaft in die schweizerische Energiepolitik.
Zu dem Themengebiet der Mobilität ist ganz klar zu sagen, dass die Schweiz besser erschlossen ist (auch mit ÖV) als Deutschland.

2. Ist Ihrer Meinung nach die Definition für ein Quartier in Deutschland gleich der der Schweiz? (z.B. Grösse, Nutzungen, Verkehrsanbindung, m^2/EW, etc.)

In Deutschland wird beim Begriff Quartier nicht zwischen Neubau und Sanierung unterschieden. In der Schweiz ist ein Areal ein Neubauquartier und ein Bestandsquartier ein Quartier.

3. **Was sind Ihrer Meinung nach die grössten Unterschiede zwischen Deutschland und der Schweiz, welche auf eine Quartiers-Zertifizierung Einfluss haben könnten und wieso? (z.B. Landesgrösse, Zuwanderung, AL-Quote, BIP/EW, Wohneigentums-Quote, Ressourcen, Natur, Immobilieneigentümer priv. / gewerbl., Politik, Recht, "PKW-Mentalität", etc.)**
(Anmerkung: Frage 3, 3.1 und 3.2. werden hier zusammen beantwortet)

Was die „PKW-Mentalität" der Deutschen angeht, ist dies ein ganz klarer Punkt der durch die deutsche Autoindustrie entstanden ist. Man könnte überspitzt sagen „der Deutsche wird mit einem PKW geboren, der Schweizer mit einem Halbtax". Damit müssten auch die Ermittlungen der Nachhaltigkeitsauswirkungen der Mobilität zugrundeliegenden Modelle sehr unterschiedlich sein.
Die Option anstatt ein EFH, eine Wohnung in Form eines Stockwerkeigentums zu besitzen, könnte die Folge des Platzproblems in der Schweiz sein. In der Schweiz ist es viel „normaler" in einer Wohnung zu leben als in vielen anderen Ländern.
Stockwerkeigentum ist gerade bei Sanierungen ein heikles Thema und wird dadurch oftmals zu „Juristenfutter", da sich alle einig sein müssen. Das Problem liegt darin, dass nur eine Stimme ausreicht, um eine Sanierung zu verhindern. Vielleicht müsste man versuchen eine Klausel in den Vertrag zu integrieren, die besagt, dass eine Mehrheit ausreicht. Die Folge wäre vermutlich, dass dann niemand mehr unterscheiben würde.
Der Flächenverbrauch pro Person ist ein weiterer Unterschied zwischen Deutschland und der Schweiz. In der Schweiz hat sich mit der Zunahme des Wohlstands auch eine Zunahme des Flächenverbrauchs ergeben. Für mich ist das Beispiel Zürich West kein verdichtetes Bauen, weil trotz dichterer Bebauung die Wohnungen immer grösser werden und die Personenbelegung pro Wohnung gleichbleibt oder sogar kleiner wird.
In der Schweiz haben wir zudem einen grossen Konflikt wie wir von der Kernenergie loskommen und erneuerbare Energie fördern können. Jeder will weg davon, aber niemand will Windräder, Wasserkraftanlagen oder Photovoltaikanlagen in der Landschaft sehen.
All diese Konflikte werden natürlich in einem kleineren Land schneller spürbar und müssen entsprechend auch schneller angegangen werden.
Für mich ist auch das Auto nicht unbedingt eine Ressourcen- oder Energiefrage, sondern eine Zeiteffizienzfrage. In der Schweiz haben wir ein so gut ausgebautes ÖV Netzt, dass man oftmals mit der Bahn schneller ist als mit dem Auto und somit nicht unnötig im PKW Zeit verschwenden möchte.
Als weiteres Problem in der Schweiz ist die niedrige Sanierungsrate von nur 1% des Bestandes. Die technischen Lösungen kennen wir. Für Sanierungen ist es aber schwierig die Eigentümer zu motivieren (bei StWE ist dies ein noch schwierigeres Thema). Wenn wir uns nur auf den Neubau konzentrieren, werden wir die 2000-Watt Ziele nicht erreichen.

3.1. **Ein möglicher Unterschied, welcher Auswirkungen auf das Quartier haben könnte, ist z.B. die Wohneigentumsform. Während sich Deutsche lieber ein EFH kaufen, investieren Schweizer vorwiegend in Stockwerkeigentum, welches in Quartieren mehr vertreten ist als EFH. Welche Auswirkungen könnte dies auf ein Quartierszertifikat in der Schweiz haben?**

- siehe Antwort 3. -

3.2. **Fallen Ihnen weitere solcher D-CH-Beispiele ein, sowie ihre möglichen Auswirkungen?**

-

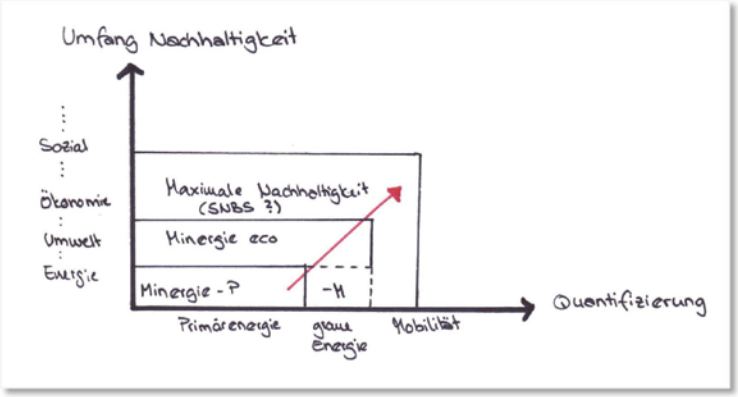
2000-Watt / Sméo / Minergie

1. **Nach welchen Vorgaben (Kriterien / Leitfäden) werden zur Zeit in der Schweiz "Nachhaltige Quartiere" entwickelt, geplant und gebaut?**

   In der Schweiz wurde schon zwei Arealen ein 2000-Watt-Areal-Zertifikat erteilt. Ein Areal ist nach DGNB für Stadtquartiere zertifiziert und zwei weitere werden bald wiederum nach 2000-Watt-Areal zertifiziert werden.
   Das DGNB und LEED Zertifizierungssystem sind meiner Meinung nach jedoch sehr umfassend und auch kompliziert. Dies stellt für viele Bauherren eine Hürde dar. Das 2000-Watt-Konzept oder die MINERGIE Label-Familie ist zwar beschränkter hinsichtlich Nachhaltigkeit, jedoch viel einfacher. Man könnte somit sagen, dass mit einfachen Labels „der Köder ausgeworfen" ist und sich dann die Beteiligten mit der Zeit eher den umfassenderen Nachhaltigkeitsthemen zuwenden.
   Bei Gebäudeneubauten ist der Anteil Minergie-Bauten heute schon über 20%, was im Vergleich zu anderen Labels eine sehr gute Zahl ist.
   Ich vertrete die Meinung, dass man die Kriterien lieber reduzieren und das System nicht zu komplex gestalten soll. Damit kann man mit eher kleinen Verbesserung eine breite Masse erreichen.
   Die Mobilität ist ein ganz wichtiges Thema, ebenso wie Management (auch Re-Zertifizierung) und auch der Prozess. Dann kommen die Nachhaltigkeitskriterien, welche man reduzieren kann und ich denke, dass das 2000-Watt Zertifikat hier einen guten Einstieg darstellt.
   Bei LEED wird zur Zeit auch über eine light-Version nachgedacht.

2. **In der Schweiz ist Minergie stark vertreten und DGNB (durch SGNI) erst in den Anfangszügen. Wie schätzen Sie die Zukunftsentwicklung und die Akzeptanz der SGNI in der Schweiz ein (Marktfähigkeit)?**

   Ich rechne dem DGNB (Schweiz) nur ein kleines Marktsegment in der Schweiz zu. Der neue SNBS ist zwar ebenfalls sehr umfassend, hatte aber das klare Ziel, einfach zu bleiben.
   Eine hohe Anzahl an Kriterien ist nicht per se schlecht, wenn man z.B. pro Kriterium nicht zu viel Zeit investieren muss und ein gutes Tool zur Seite gestellt bekommt.
   Meiner Ansicht nach sind die Adaptionen von DGNB auf die Schweiz noch zu wenig auf die schweizerischen Gegebenheiten eingegangen. In der Schweiz wird z.B. nicht anhand von Referenzgebäuden bewertet sondern anhand von klaren Zielwerten.
   Ich stelle mir im idealen Fall ein System vor, das aufeinander aufbaut und bei dem man stückchenweise immer noch „etwas mehr" Nachhaltigkeit oben drauf packen kann. Ich denke, dass die MINERGIE-Familie dafür ein gutes Beispiel ist. Sie könnte nun mit dem SNBS das letzte fehlende Stück hinzunehmen und zu einem MaxSus (Maximum Sustainability = Maximale Nachhaltigkeit) werden.



LEED und DGNB wird nur als umfassendes System angeboten.

3. **Haben Sie Erfahrungen mit dem 2000-Watt-Areale Zertifikat gesammelt? Wie umfassend ist dieses Ihrer Meinung nach?**

Wir sind im Moment in der Pilotphase und entsprechend werden die Kriterien im Moment gerade überarbeitet. Ebenfalls in Bearbeitung ist die Anwendung der Kriterien für die Rezertifizierung im Bestand. Das 2000-Watt-Areal Zertifikat sollte im Herbst 2013 in einem überarbeiteten Gewand erscheinen.
Das 2000-Watt-Areal Zertifikat stellt eine Mischung aus den objektbezogenen Gebäudelabel und dem stark prozessbezogenen Energiestadt Label dar.

4. **Wie sind Ihre Erfahrungen / Ihr Wissen zu dem Tool Sméo? Sind die Vorgaben ein guter Anhaltspunkt für eine spätere Zertifizierung?**

Ich habe keine detaillierten Kenntnisse zu Sméo (NaQu by Sméo). Es wäre meiner Meinung nach sinnvoll, wenn Sméo das 2000-Watt-Areal Label integrieren würde, denn es braucht in der kleinen Schweiz keine Version Romand und Deutschschweiz. Damit wäre auch ein Schritt zur Reduktion des „Röschtigraben" getan.
Die Software von Sméo ist gut, jedoch noch zu benutzerunfreundlich und könnte z.B. als schweizerische Softwareplattform für nachhaltiges Bauen verwendet werden. Dazu bräuchte es aber eine Einigung zwischen den Romands und der Deutschschweiz.

5. **Wie wichtig ist die Integration der 2000-Watt Ziele in einem Schweizer Zertifikat?**

Die Integration der 2000-Watt Ziele ist sehr wichtig bei einem Schweizer Zertifikat. Es soll insgesamt als übergeordnetes Ziel gelten. In den Labels 2000-Watt-Areal und MINERGIE-ECO sowie im neuen SNBS sind diese Ziele integriert.

6. **Ist eine Ausarbeitung des Tools Sméo zu einem Zertifikat Ihrer Ansicht nach denkbar bzw. würde es auf Akzeptanz und Anerkennung stossen?**

Sméo ist eine Plattform und kein Tool. Wenn Sie von NaQu sprechen so sind es Kriterien und Anforderungen. Ich denke ein Zusammenführen des Labels 2000-Watt-Areal und NaQu wäre begrüssenswert. Dann müsste nur noch das bestehende Label 2000-Watt-Areale angepasst werden und es bräuchte kein weiteres Label. Der Markt ist meiner Meinung nach heute im Bereich der Gebäudelabels ziemlich gesättigt. Dies sollte bei Quartieren/Arealen vermieden werden, um den Konsumenten nicht zu stark zu verwirren.

Erklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Masterthesis selbständig angefertigt habe. Es wurden nur die in der Arbeit ausdrücklich benannten Quellen und Hilfsmittel benutzt. Wörtlich oder sinngemäß übernommenes Gedankengut habe ich als solches kenntlich gemacht.

Ort, Datum	Unterschrift