

Detailübersicht Nachhaltigkeitsziele

Ökologische Ziele

Bauprozess

- Vorhalten eines Abfallmanagements
- Einführung einer Umweltbaubegleitung
- Grundwasserschutz
- Schonender Maschineneinsatz (lokale Staub- und Lärmbelastung und weitere Emissionen)
- Schonender und effizienter Einsatz von Ressourcen wie Rohstoffen, Wärme, Kälte, Strom oder Wasser
- Schutz und Wiederherstellung von Lebensräumen und Boden
- Vermeidung von Licht und Geräuschemissionen
- Vermeidung von Luftverschmutzung
- Vermeidung von übermäßiger Bodenverdichtung, Störung der lokalen Flora und Fauna
- Wiederverwertung von Abbruchmaterialien und Pflanzen

Klimaanpassung

- Anpassungsfähigkeit des Gebäudes an den Klimawandel schaffen
- Minderung des Klimawandels
- Resilienz gegen Auswirkungen des Klimawandels herstellen
- Schaffung von Klimaanpassungspotenzial
- Sichere Bereitstellung von Energie
- Sichere Bereitstellung von Wasser
- Sicherstellung der Innenraumqualität (Luftqualität, Luftreinheit, Tageslicht, akustischer Komfort)
- Sicherstellung der Schmutzwasserentsorgung
- Sicherstellung der Zugänglichkeit
- Sicherstellung von Be- und Entwässerung
- Tragwerksgestaltung (Stabilität, Lebensdauer, Wiederherstellbarkeit bei Schäden)
- Vermeidung von Überhitzung

Landnutzung

- (Poly-)Zentralität und kurze Wege
- Bestandsentwicklung bevorzugen
- Effektive Raum- bzw. Flächen- und Bestandsnutzung
- Mehrfachnutzung von Flächen
- Erhöhung der Bebauungsdichte
- Flächenrecycling (Brownfield und Konversion) bevorzugen
- Innen- vor Außenentwicklung
- Minimierung der Landnutzung
- Nutzung des begrenzten Raums im Einklang mit seinen ökologischen Funktionen
- Schaffung räumlicher Voraussetzungen für die Energie- und Ressourceneffizienz
- Spannungsfeld aus Kompaktheit und Raumbedarf von Städten
 - Effekte von Sonneneinstrahlung berücksichtigen
 - Ökologische Wirkung von Grünbereichen nutzen

Ressourcen

- Antizipation von Nutzerverhalten und Nutzungszweck in der Planung
- Einbeziehung der Nutzer und der Öffentlichkeit in den Entstehungsprozess sowie Konzeption und Betrieb (Ressourceneffizienz)
- Gebäudeflächeneffizienz maximieren
- Herstellung der Gebäudestruktur unter ökologischen Gesichtspunkten (Konstruktion, Fassade, Dach, Ausbau, Gebäudetechnik)
- Mit dem städtischen Ressourcenverbrauch zusammenhängende, außerstädtische Auswirkungen einschließen
- Nutzereinweisung und -aufklärung über die Gebäudenutzung und -bedienung

Ressourcen/Abfall

- Abfallmanagement und -verwertung sicherstellen
- Abfallmanagement und -verwertung zur Biogasproduktion ermöglichen
- Anpassbarkeit des Bauwerks an sich verändernde Nutzungsrahmenbedingungen bzw. -anforderungen
- Fachgerechte Entsorgung von Altlasten
- Instandhaltbarkeit und Rückbaubarkeit/Trennbarkeit der Materialien
- Nutzung vorhandener Struktur vor Abriss
- Nachhaltige Abfallentsorgung
- Recycling
- Recycling organischer Abfälle
- Reduzierung des Abfallaufkommens

Ressourcen/Energie

- Anpassbarkeit des Bauwerks an sich verändernde Nutzungsrahmenbedingungen bzw. -anforderungen
- Einbeziehung der Nutzenden und der Öffentlichkeit in den Entstehungsprozess sowie die Konzeption und den Betrieb (Energieeffizienz)
- Einregulierung der Anlagentechnik zur Sicherstellung der Energieeffizienz
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Energieeffiziente Gebäude
- Energieeffizienzmaßnahmen
- Funktionale Integration in die bebaute Umwelt und Infrastruktur (Energiezentralen)
- Reduzierung des Stromverbrauchs
- Solar-passives Design

Ressourcen/Material

- Dauerhaftigkeit (Feuchtigkeit, Wasser und Feuer) und Alterungsbeständigkeit
- Einsatz von Recyclingmaterial oder Wiederverwendung
- Minimierung des Ressourcenverbrauchs bei der Produktion von Baustoffen und Bauteilen/Vorfertigung
- Minimierung nicht erneuerbarer Ressourcen (Substitution und/oder Reduktion)
- Berücksichtigung des Energiebedarfs bei der Produktion von Baustoffen/Bauteilen
- Regionale Beschaffung und kurze Lieferwege

Ressourcen/Wasser

- Funktionale Integration in die bebaute Umwelt und Infrastruktur (Regenwassersammlung und -verwertung)
- Reduzierung des Wasserverbrauchs
- Wasseraufbereitung

Umweltschutz

- Antizipation von Nutzendenverhalten und Nutzungszweck in der Planung
- Flächenversiegelung vermeiden
- Minimierung der Emissionen über den Lebenszyklus des Bauwerks
- Miteinander verbundenes Straßennetzwerk (Konnektivität)
 - Erleichterung von Fußwegen
 - Reduzierung von Verkehr
- Planung und Bau von Tiefgeschossen unter Berücksichtigung und Schutz der Wasser- und Bodenverhältnisse
- Reduzierung von Feinstaub
- Umweltfreundlichkeit bei Entwicklung und Betrieb
- Vermeidung von Bodenversauerung
- Vermeidung von Umweltgiften
- Schutz der Ozonschicht (Herstellung/Einsatz Baustoffe)
- Erhalt der Bewaldung

Ökonomische Ziele

Beschaffung

- Nachhaltige Ressourcenbeschaffung
- Ökonomische Konzeption von Gebäuden
- Verantwortung für eine nachhaltige Lieferkette übernehmen
- Verfügbarkeit nachhaltiger Ressourcen

Engagement

- Forcierung der Zusammenarbeit
- Investitionen in das Gemeinwohl
- Unterstützung der Akzeptanz und Integration der Nachhaltigkeitsprinzipien in der Investmentbranche

Geschäftsprozess

- Änderung von Methoden und Techniken vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit (z. B. Risikomanagement, Portfolioausgleich, neue Strategien)
- Durchführung kreativer Prozesse und Wettbewerbe in Planung und Bau von Quartieren
- Einbeziehung von Nachhaltigkeitsaspekten in die Geschäftspraktiken und -richtlinien
- Einbeziehung von Nachhaltigkeitsaspekten in die Investmentanalyse und Entscheidungsprozesse
- Erfahrungssicherung
- Formulierung von Ausschlusskriterien bei der Mieterwahl und des Investitionsobjekts
- Identifizierung und Einbindung von Stakeholdern
- Stakeholderinteressen, Lebenszykluseffekte und ökonomische, ökologische und soziale Implikationen bei Projektwahl, Ressourcenallokation und Portfoliosteuerung bedenken
- Projektabwicklungsform
 - Zusammenarbeit bei der Entscheidungsfindung und Kontrolle
 - Offene Kommunikation zwischen Projektbeteiligten
 - Qualifikationsorientierte Vergabe (statt Preis)

Schaffung der (technischen) Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung

- Finanzielle Stabilität der Bauunternehmen als Voraussetzung für nachhaltiges Verhalten

- Ausreichender Zeitrahmen für die Bauausführung (Langlebigkeit und Qualität)
- Bauwerksqualität, um ökologische, soziale und ökonomische Ziele erreichen zu können
- Dauerhaftigkeit, Resistenz, Reparierbarkeit, Einsatz- und Nutzbarkeit (Zeit/Komplexität) des Baumaterials
- Bau-/Gebäudetechnik
- Management- und Monitoring-Techniken
- Kompetenzen, Fähigkeiten und Wissen im Bereich Nachhaltigkeit
- System zur Überwachung von Vertragspflichten

Strategie

- Beachtung der Stabilität der politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen
- Berücksichtigung der Folgewirkungen von Nutzungsmustern
- Berücksichtigung von nachhaltigkeitsrelevanten Megatrends
- Einbeziehung der Nutzenden und der Öffentlichkeit in den Entstehungsprozess sowie Konzeption und Betrieb
- Einbindung/Kommunikation mit den Nutzenden bei der Instandhaltung
- Fokussierung auf langfristige Kapitalanlagen
- Geschäftsmodelle mit Mehrwert für Gesellschaft und das Unternehmen entwickeln
- Interdependenzen zwischen Ressourcenverbrauch, Biodiversität, Klimabelastung und Gesundheit/Lebensstandard berücksichtigen
- Kapitalbeschaffung aus nachhaltigkeitsorientierten Quellen
- Nachhaltiges Mietvertragsmanagement
- Nachhaltigkeit durch Architektur kommunizieren
- Strategisches bzw. proaktives Instandhaltungs- und Investitionsmanagement (zur laufenden Nachhaltigkeitsoptimierung und Vermeidung von „Stranded Assets“)
- Vermeidung von unkontrollierter Stadt- und Immobilienprojektentwicklung

Transparenz

- Berichterstattung und Transparenz über Tätigkeiten und Fortschritte bei der Umsetzung von Nachhaltigkeitsprinzipien
- Offene Interaktion zwischen Außen- und Innenwelt der Organisation
- Offenlegung von Nachhaltigkeitsaspekten in Bezug auf Investitionsobjekte

Wirtschaftlichkeit

- Reduzierung von Transportfahrten bei der Bauwerkserstellung
- Anpassbarkeit Nutzungsrahmenbedingungen bzw. -anforderungen
- Berücksichtigung möglicher Zinsentwicklungen
- Betriebseffizienz/effiziente Organisation
- Flächeneffizienz, Nutzungsflexibilität (Umnutzbarkeit), Funktionalität
- Flexible Innenraumkonzeption
- Frühzeitige Einbindung von Nachhaltigkeitsüberlegungen in der Planung
- Gebäudeflächeneffizienz (nutzbare Fläche)
- Geordnete Übergabe in den Gebäudebetrieb
- Geringe Nebenkosten
- Reduzierung der Lebenszykluskosten
- Reduzierung des Erhaltungsaufwands
- Sich ergänzende Nutzungsarten vorsehen
- Sicherung der Vermietbarkeit und Vermarktbarkeit

- Sicherung der Wertstabilität
- Sicherung von Nach- und Anschlussfinanzierungen
- Stabilisierung der Finanzierung durch frühzeitigen Abschluss von Kauf- und Mietverträgen
- Vermeidung von finanziellen Risiken (z. B. durch Starkregen, Hitze, Stürme, Wassermangel und gegebenenfalls damit verbundene Wanderungsbewegungen oder transitorische Aspekte)
- Wartungsfreundlichkeit
- Wertentwicklung
- Wettbewerbliche Entwicklungen im Umfeld berücksichtigen
- Wirtschaftliche Erschließungsmöglichkeiten
- Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer der Immobilie maximieren
- Wirtschaftliche Situation und Entwicklung am Standort berücksichtigen
- Zufriedenheit von Bürgerinnen, Bürgern, Mieterinnen, Mietern und Nutzern

Soziale Ziele

Beschäftigte

- Faire Beschäftigung (Art, Vertrag, Region)
- Familienverträgliche Beschäftigung
- Förderung der Beschäftigungsfähigkeit und Unterstützung beim Übergang in den Berufsausstieg
- Sicherung der Mitarbeitendenzufriedenheit
- Sicherung von Gesundheit, Sicherheit und Weiterbildung
- Wahrung von Arbeitsstandards (Rechte, Vereinigungsfreiheit, sichere Arbeitsplätze)
- Zusammensetzung der Belegschaft und Leitung nach Diversitätskriterien

Engagement

- Förderung sozialer Projekte und soziales Engagement

Funktionalität

- Funktionale Integration in die bebaute Umwelt und Infrastruktur sicherstellen bezüglich
 - Mobilität
 - Barrierefreiheit
 - Einbindung des Gebäudes in den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
 - Schaffung von Zugänglichkeit
 - Sicherstellung der Energieversorgung
 - Bereitstellung von Abfall- und Abwassersystemen
 - Sharing-Angebote bzw. gemeinschaftliche Einrichtungen
 - Berücksichtigung der Dynamik von Nachbarschaften
- Abstimmung zwischen der Nutzungsentwicklung und dem Mobilitätsangebot
- Gebäudeflächeneffizienz (Nutzungsqualität)

Gesundheit und Wohlbefinden

- Angemessene Innenraumakustik herstellen
- Angemessene klimatische Bedingungen und thermischen Komfort des Innenraums herstellen
- Angemessene Luft- und Wasserqualität im Gebäude herstellen
- Angemessenes Licht und Beleuchtung im Innenraum herstellen
- Anpassung an den Klimawandel und Widerstandsfähigkeit
- Ästhetische Architektur

- Bewegungsmöglichkeiten und Naturerfahrung ermöglichen
- Einbeziehung der Nutzenden und der Öffentlichkeit in den Entstehungsprozess sowie Konzeption und Betrieb
- Gesundes Arbeits- und Lebensumfeld (Nutzende)
- Verbesserung der Arbeitsmotivation und Produktivität der Nutzenden
- Einregulierung der Anlagentechnik zur Sicherstellung des Nutzungskomforts
- Einsatz gesundheitsverträglicher Baustoffe
- Fairness und Gerechtigkeit
- Gebäudesicherheit
- Gebäudesicherheit (Einbrüche)
- Gewährleistung des Gesundheitsschutzes für die Nutzenden
- Herstellung und Sicherung der Barrierefreiheit
- Lärmvermeidung
- Minimierung der Auswirkungen von Altlasten auf die Nutzenden
- Minimierung von Umweltverschmutzung
- Reduzierung bzw. Umverteilung des Verbrauchs
- Schutz vor Umweltrisiken (z. B. Wetterereignisse, Erdbeben, Flugzeugabstürze, Kernkraftwerke)
- Schutz der Privatsphäre und persönlicher Daten
- Spannungsfeld aus Kompaktheit und Raumbedarf von Städten (Soziale Wirkung von Grünbereichen nutzen)
- Traditionelle Quartiersstrukturen (erkennbare Mitte und weniger dichter Rand + öffentlicher, hochwertiger Raum in der Mitte, kurze Wege zu verschiedenen Nutzungen)
- Vermeidung von Erschütterungen (z. B. durch Industrie, Zugverkehr) im Gebäudeumfeld
- Vermeidung von Gefahren
- Vermeidung von Lärm im Gebäudeumfeld
- Vermeidung von Staub und Luftschadstoffen im Gebäudeumfeld
- Vermeidung von störenden Einflüssen wie Gerüchen im Gebäudeumfeld
- Zugang zu Gesundheitsversorgung
- Zugang zu Wasser und Toiletten

Lebensstandard

- Ausgleich sozialer und wirtschaftlicher Ansprüche
- Berücksichtigung des lokalen Arbeitskräfteangebots bzw. Schaffung von Beschäftigungsmöglichkeiten bei Bau und Betrieb
- Berücksichtigung von Bevölkerungsdynamik und Nachfrageverhalten
 - Gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen
 - Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums
 - Sozial gerechte Bereitstellungs- und Nutzungsform von Flächen
- Herstellung und Sicherung des Gebäudekomforts
- Kultur- und Freizeitqualität des Bauwerks und der Außenanlagen
- Schaffung einer attraktiven Arbeitsumgebung
- Schaffung eines ausreichenden Raumangebots pro Kopf
- Schaffung von Lebensqualität
- Schaffung von Qualität und Zugänglichkeit des öffentlichen Raums
- Schaffung von Wohnungsangebot
- Sich ergänzende Nutzungsarten vorsehen
- Sicherheit

- Verfügbarkeit von nutzungsspezifischen Angeboten und Einrichtungen im Bereich Erholung, Versorgung, Bildung
- Vermeidung „grüner“ Gentrifizierung
- Zugang zu Bildungseinrichtungen
- Zugang zu Dienstleistungen
- Zugang zu erschwinglichen, lokal angebauten Produkten oder Urban Farming
- Zugang zu sicheren, bezahlbaren und nachhaltigen, Verkehrssystemen
- Zugang zum Internet

Nutzung von Grundstücksressourcen im Sinne der Stadtgesellschaft

- Finanzierung der langfristigen Bedürfnisse der Gesellschaft
- Vermeidung spekulativer Grundstückskäufe ohne Verwertung
- Zügige und kooperative Ausübung des Baurechts (angemessener Zeitraum und im Interessenausgleich mit den Beteiligten)

Zusammenleben

- Einbeziehung der Nutzer und der Öffentlichkeit in den Entstehungsprozess sowie Konzeption und Betrieb
 - Entwicklung sozialer Verhaltenskonventionen und gemeinsamer Werte
 - Förderung Kooperation unter den Nutzenden
 - Kommunikation von Nachhaltigkeitsaspekten unter Berücksichtigung von Einstellungen gegenüber und der Verinnerlichung von Aspekten einer nachhaltigen Entwicklung
- Eingehen auf soziale Werte
 - Konsumentenverhalten
 - Lebensstil
 - Formen des Zusammenlebens
 - Kulturelle Normen und Präferenzen
- Förderung der emotionalen Verbindung der Bewohnerinnen und Bewohner zu ihrer Stadt
 - Architektur
 - Erhalt bzw. die Konservierung historischer Strukturen
 - Identifikation mit dem Objekt
- Förderung der sozialen Interaktion durch Architektur
- Förderung des sozialen Zusammenhalts und der Integration
- Funktionsmischung
- Gemischte Wohntypen (Größen und Preise)
- Mischnutzung und Diversität der Nutzenden
- Sozialverträgliche Gebäude
- Zusammenwirken und der Organisation von Quartieren (Planung und Organisation von Mobilität)