

## Langfristige Handlungsfelder Nachhaltigkeit

### auf Grundlage des Projekthandbuchs und den baufachlichen Standards der BIM

Da der Rahmenplan für das Quartier GSZM erst in mehreren Jahren wirksam wird, jedoch frühzeitig Aussagen bzgl. Energiekonzept und Nachhaltigkeit gewünscht sind, werden im Folgenden bereits erste Themenschwerpunkte benannt, die in der weiteren Projektentwicklung zu beachten und zu berücksichtigen sind.

Es wird empfohlen, das Quartier unter Einbeziehung der Bestandsgebäude sowie der geplanten Neubauten ganzheitlich zu betrachten – insbesondere im Hinblick auf energetische Aspekte und Nachhaltigkeitsthemen – anstatt Neubauten isoliert zu planen.

Ziel ist es, die Projektentwicklung, die Projektumsetzung und den Betrieb des Areals/des Quartiers gemäß den Kriterien der Nachhaltigkeit vorzunehmen. Um dieses Ziel zu verfolgen, sollen die Nachhaltigkeitskriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) Berücksichtigung finden. Beschreibungen finden sich unter [Das DGNB System für Quartiere | DGNB](#). Die Einbindung eines Nachhaltigkeitskoordinators/Auditors ist begleitend zur Rahmenplanerstellung vorgesehen. Die gemeinsam von den Projektbeteiligten (unter Einbindung des Nachhaltigkeitskoordinators/Auditors) getroffenen Festlegungen zur nachhaltigen Entwicklung des Quartiers sollen in den weiteren Planungsprozessen berücksichtigt werden. Im weiteren Projektverlauf sollen die Projektbeteiligten ebenfalls darüber entscheiden, ob eine Zertifizierung des Quartiers gemäß DGNB angestrebt wird.

Nachfolgend werden bereits vorab mehrere Handlungsfelder der Nachhaltigkeit (teilweise in Stichpunkten) benannt, die im Projekthandbuch (PHB) der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) bzw. in den Baufachlichen Standards (BFS) der BIM enthalten sind. Weitere und detailliertere Informationen und Vorgaben sind dem PHB / den BFS der BIM zu entnehmen (vgl. [Link zu den Vertragsbedingungen](#)).

Die nachfolgenden Informationen und Vorgaben sind Auszüge aus dem PHB / den BFS der BIM (Stand Juni 2025). Diese sind nicht abschließend, sondern dienen lediglich der groben Orientierung. Sie lassen sich in Teilen voraussichtlich erst in folgenden vertiefenden Planungsschritten umsetzen und sind nicht vollständig in einem städtebaulichen Rahmenplan abzubilden. Dieser sollte jedoch als Planungsgrundlage im Einklang mit den aufgeführten Standards und Vorgaben stehen. Zwischen dem AN und dem Nachhaltigkeitskoordinator/Auditor ist die folgende Auflistung daher zu konkretisieren oder zu ergänzen bzw. zu reduzieren.

#### - **Wärme**

- Das Quartier wird derzeit über Fernwärme versorgt. Dennoch sollte geprüft werden, ob für die geplanten Neubauten eine regenerative Wärmeversorgung möglich ist. Insbesondere ist der Einsatz von Wärmepumpen zu evaluieren sowie die potenzielle Einbindung in ein quartiersbezogenes Nahwärmenetz zu berücksichtigen.

Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.



- Neue Heizkörper sind mit einer maximalen Systemtemperatur von 55°C auszulegen (z. B. Temperatur VL/RL 55°C/45°C). Heizkörperflächen im Bestand sind bei Bedarf zu vergrößern, um diese Systemtemperaturen zu ermöglichen.
- **Raumluftechnische Anlagen**
  - freie Nachtkühlung / Low-Tech-Prinzip statt Klimatisierung
- **Energiemonitoring**
  - Das Erfassen von Verbrauchsdaten in den Liegenschaften und Gebäuden ist Voraussetzung für eine effektive energetische Bewertung und Überwachung. Des Weiteren muss die Verbrauchserfassung den aktuell geltenden gesetzlichen Anforderungen entsprechen. In der Planungsphase von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen ist für jede Liegenschaft zunächst ein Zählerkonzept zu entwickeln, dem das Anlagenkonzept für die technische Gebäudeausrüstung zugrunde liegt. In Form eines Anlagenschemas sind alle relevanten technischen Anlagen sowie die Verteilung der Energie in der Liegenschaft, sowohl innerhalb als auch zwischen einzelnen Gebäuden, aufzuzeigen und alle Messpunkte darzustellen, die zur Erfassung und ggf. Abrechnung der Energieverbräuche benötigt werden. Dabei sind insbesondere auch Sondernutzungen zu berücksichtigen, beispielsweise Aufteilung nach Nutzer- bzw. Mietereinheiten oder technische Systeme mit wesentlichem Energieeinsatz (z. B. gewerbliche Küchen, IT-Räume, Kälteanlagen).
  - Wärmemengenzähler je Gebäude bzw. in Abhängigkeit von Nutzern, Nutzungs- und Versorgungsbereichen; Wärmemengenzähler und Stromzähler in Abhängigkeit der Art der Wärmeerzeugungsanlagen
  - Für alle Medien Strom, Gas, Wärme, Kälte
    - Messeinrichtungen; Zählerausstattung; Grundlagen / Vorbereitung für Energiemonitoring/ -controlling bzw. Systeme der Gebäudeautomation
- **Gebäudeautomation**
  - Berücksichtigung der Veröffentlichungen des Arbeitskreis Maschinen- und Elektrotechnik staatlicher und kommunaler Verwaltungen (AMEV)
  - GEG Unterabschnitt 4; § 71a Gebäudeautomation) sind zu berücksichtigen
- **Berliner Energie- und Klimaschutzgesetz (EWG Bln)**
  - Beachtung der Vorgaben des EWG Bln.
  - Größeren Renovierung: Verpflichtende Einhaltung KfW-55 Standard
  - Neubau: Verpflichtende Einhaltung mindestens KfW-40 Standard
  - Bei Neubauten sind gemäß EWG Bln auf der gesamten technisch nutzbaren Dachfläche Solaranlagen zu errichten.
  - Die Errichtung von Gründächern in Kombination mit der Errichtung von PV-Anlagen ist dabei zu beachten.
  - Aufbau und Ausbau der erforderlichen Ladeinfrastruktur für Elektromobilität
- **Photovoltaik**

Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.



- PV-Anlagen in Verbindung mit Dachsanierungen bzw. Dachbegrünungen, Leistungspakete bzw. Gewerke Abgrenzungen beachten
- **Nachhaltiges Bauen (zirkulär, ökologisch, ressourcenschonend)**
  - Erstellung Nachhaltigkeitskonzept bzw. Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsthemen ohne Nachhaltigkeitskonzept
  - Ökobilanz und Lebenszykluskostenbetrachtung
  - Umwelt- und Energieberatung
  - C2C-Prinzip
  - Verwendung von nachhaltigen Bauprodukten; Wiederverwendung, BIM Bauteilbörse
  - Umgang mit unerprobten Bauprodukten und Bauarten
- **Hinweise zur Verwaltungsvorschrift Beschaffung und Umwelt (VwVBU)**
  - Anforderungen bzw. Vorgaben, Anwendung Leistungsblätter, Dokumentation
- **Rückbaukonzepte**
  - Rückbaukonzepte im Bestand
  - Wiederverwendungskonzepte für Neubau und Komplettmodernisierung
- **Energetisch relevante Aspekte in den einzelnen Kostengruppen**
  - Energiestandards Sanierung und Neubau; Sanierung von Einzelbauteilen
  - Einsatz von Solaranlagen / Erneuerbaren Energien
  - Vorgaben für die einzelnen Kostengruppen der DIN 276
- **Naturschutz**
  - Die Belange des Naturschutzes sind zu beachten, u.a. Boden- und Dachentsiegelung, Nistmöglichkeiten, Blumenwiesen, Insekten, Vogelschlag
  - Für erforderliche Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen ist das Ökokonto der BIM zu prüfen
  - Frühzeitig Artenschutzgutachter/ -gutachten einbeziehen
- **Natur- und Artenschutz an der Fassade**
  - Fassadenbegrünung falls nicht möglich bitte begründen.
  - Fassadenbegrünung, Konzept Bewässerungssystem mittels Regenwassers erstellen und umsetzen
  - Prüfung der Möglichkeit der Anbringung von Nistkästen für geschützte und streng geschützte Arten prüfen, sowohl als Ausgleichsmaßnahme i.S. von Ersatzlebensstätten und auch als proaktiver Beitrag zur Verbesserung des Artenschutzes.
  - Relevante gläserne Fassadenflächen oder Fassadenteile mit Spiegelungen oder Durchsicht durch geeignete Schutzmaßnahmen für Vögel sichtbar machen
  - Berücksichtigung von Animal Aided Design bei der Planung

Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.



- **Natur- und Artenschutz bei Außenbeleuchtung**
  - o Beleuchtungsstärke sowie die Leuchtdichte auf das für die Sicherheit notwendige Minimum beschränken
  - o Auswahl / ggf. Anpassung Leuchtmittelwahl sowie Farbtemperatur/ Spektrum
- **Dachbegrünung (ggf. in Kombination mit PV-Anlagen)**
  - o Statisch geeignete Dächer sind mit einer extensiven Begrünung zu planen
  - o Ein Gründach mit Retention und Photovoltaik-Anlage (PV-Anlagen) ist anzustreben
  - o PV-Anlagen: Der Einsatz vertikale Systeme ist in diesem Zusammenhang zu prüfen
- **Regenwasser / Versickerung und Grauwasser**
  - o Speicherung und Nutzung vor Ort vorrangig gegenüber der Einleitung in das öffentliche Kanalnetz
  - o Prüfung Möglichkeiten Versickerung vor Ort oder die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer
  - o Prüfung der Nutzung von Außenflächen zur Errichtung von Anlagen zur zeitweiligen Speicherung von Niederschlagswasser (z.B. Versickerungsmulden und Rigolen)
  - o Prüfung der Installation von Regen- und Grauwasseranlagen
- **Denkmalschutz**
  - o Die Belange des Denkmalschutzes und des Klimaschutzes, u.a. die Vorgaben aus dem EWG Bln, sind insbesondere bei der energetischen Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden zu berücksichtigen
  - o Abstimmungen mit den Denkmalbehörden sind zu führen und zu dokumentieren
  - o Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG) §2 hebt die „Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien“ hervor

Weiterführende Informationen:

- PHB / BFS der BIM: <https://www.bim-berlin.de/zusammenarbeit/vertragsbedingungen>
- DGNB System für Quartiere: <https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/quartiere>