

## Quartiersbeschreibung

Der Quartiers- bzw. Standorttyp der innerstädtischen Brachfläche verfügt über keine verbindliche, einheitliche oder gar gesetzliche Definition. Kennzeichnend ist vor allem, dass es sich bei Brachflächen aus Sicht der räumlichen Planung um vorübergehende Zustände handelt und die dementsprechend bezeichneten (Bau-)Flächen einer Nutzungsform wie z.B. dem Gewerbe oder dem Wohnungsbau (wieder) zugeführt werden sollen. Die Flächen zeigen sich in ihrem Zustand als Brache vernachlässigt. Folglich bedürfen sie einer kostenrelevanten Aufbereitung, bevor eine anschließende Nutzung umgesetzt werden kann. Typisch für diesen Standorttyp sind ein großes bauliches Entwicklungspotenzial sowie sehr unterschiedliche Vorstellungen zur Nutzbarkeit und zur Rolle im Stadtraum. Die meist exponierte Lage im Stadtraum und die damit verbundenen, oft kurzfristig eintretenden Entwicklungschancen machen diese Flächen für Investoren besonders interessant. Zudem bietet der Standorttyp die Möglichkeit der Zwischennutzung. Bei der Entwicklung innerstädtischer Brachflächen sind verschiedene ökonomische, ökologische und soziale Aspekte zu berücksichtigen, die sich teilweise entgegenstehen. Eine bauliche Entwicklung von Innenstadtblöcken kann Siedlungsdispersion stoppen und erhält naturnahe Flächen im städtischen Außenbereich. Zudem sind Innenstadtblöcke für Investoren attraktiv und begünstigen die wirtschaftliche Entwicklung des Stadtgebiets. Allerdings kann bauliche Verdichtung auch dem Erhalt bzw. der Entwicklung von städtischem Grün mit seinen vielfältigen Funktionen entgegenstehen. Des Weiteren sind mögliche Einschränkungen infolge der Zunahme von Lärm und anderen Umweltbelastungen zu berücksichtigen, wie z.B. Feinstaub-Immissionen bei erhöhtem Verkehrsaufkommen. Diese Punkte müssen individuell und standortabhängig geklärt werden; sie sind nicht typisierbar.

## Lösungsbeschreibung

Eine schnelle Aufwertung der Flächen in zentraler Lage hat eine derartige Priorität, dass alle Kräfte für einen ökologischen Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern mobilisiert werden. Die Gebäude sollen in ihrem baulichen und technischen Konzept innovativ und beispielhaft sein. Es sollen Baustoffe bevorzugt werden, die in Bezug auf die ökologische und im Besonderen die energetische Bilanz vorteilhaft sind. Dieses Ziel soll auch beim Innenausbau und der Ausstattung Anwendung finden (Referenz: Plattform ÖKOBAUDAT).

Bilanziell werden die Gebäude als Plusenergiehaus konzipiert. Möglich wird dies durch eine auf passive Energiegewinne ausgerichtete städtebauliche Konzeption, zusätzliche bauliche Maßnahmen an der gedämmten Gebäudehülle zur Senkung der Transmissionsverluste und zur Aktivierung von Energiegewinnen, wie z.B. eine zweite Hülle, eine kontrollierte Lüftung und ein Monitoring für die Nutzer. Der Energiebedarf soll durch die Nutzung von Umweltwärme gedeckt werden. Solarstrom- und -wärmeeinheiten bilden die zentrale Stütze der Energiebereitstellung. Als weitere Quellen kommen das Erdreich, die Luft, das Wasser oder Abwärme hinzu, die über strom- oder gasbetriebene hocheffiziente Wärmepumpen erschlossen werden. Lokale Potenzialdifferenzen können durch die Zusammenschaltung in Wärmesammlungs- und -verteilnetzen ausgeglichen werden. Die Investitionssummen können gemeinsam durch die Bürgerschaft oder in Kooperation mit zivilgesellschaftlich-gemeinwirtschaftlichen und unternehmerischen Akteuren als Investoren aufgebracht werden. Eine Bau-Projektentwicklung muss daher um eine sozioökonomische Perspektive ergänzt werden, da die Gruppenbildung und Stakeholder-Moderation den ökonomischen Erfolg dieses Ansatzes maßgeblich beeinflusst. Als Betriebsform kann die Genossenschaft geeignet sein, da hiermit langfristige Kredite, eine hohe wirtschaftliche Stabilität und gelebte Partizipation verbunden sind.

### Kontakt

Felix Drießen

EnergieAvantgarde Anhalt e.V.

Albrechtstraße 127

06844 Dessau-Roßlau

driessen@energieavantgarde.de

## Geeignete Standorte

Innerstädtische Brachflächen bei hoher Standortnachfrage; ein Investor und/oder eine Kommune, die an ökologischen Innovationen im Bauwesen interessiert sind; übliche Voraussetzungen für die Nutzung von Solarstrom- und -wärmeanlagen sowie optional des Erdreichs, der Luft und Wasser oder Abwärme als Energiequelle

## Schlüsselakteure

Flächeneigentümer; Stadtplanung; Investoren; Anbieter nachhaltiger Versorgungstechnologien; Anbieter nachhaltiger Baustoffe; Baufirmen und Handwerker mit Knowhow im Umgang mit nachhaltigen Baustoffen, ökologisch interessierte Mieter

## Kostenfaktoren

alle typischen Kostenfaktoren des Bauens zzgl. der Verfügbarkeit der Baustoffe; spezifische Kosten für gewählte Versorgungstechnologie

## Mehrwert

Erträge oder Kosteneinsparungen für Gebäudebewohner\*innen durch lokale Energieproduktion; lokale Wertschöpfungseffekte durch Verwendung regionaler Baustoffe; Attraktivitätssteigerung des Standortes, Vorbildwirkung für weitere Bauvorhaben; Erprobung neuer Technologien

## Lösungsbewertung

### Stärken

- ▶ Aufwertung von Brachen/ der Innenstadt
- ▶ Gebäude mit modernen energetischen Eigenschaften und hoher ökologischer Verträglichkeit
- ▶ Pilotprojekt zur Untersuchung der Bauphysik beim Einsatz von transparenten ETFE Membranfassaden in einem Versuchsaufbau unter „real-Life“ Bedingungen wird ermöglicht
- ▶ Pilotprojekt zur Untersuchung der Wohlfühlbedingungen beim Einsatz von Niedertemperatursystemen unter „real-Life“

### Schwächen

- ▶ Versiegelung von Flächen
- ▶ Reduzierung von Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge und Fahrräder
- ▶ Überdurchschnittliche Baukosten im Vergleich zu Standardbauprojekten und hoher Planungsaufwand durch Auswahlprozesse
- ▶ Ggf. Flächenineffizienz durch energetisch ausgerichtete städtebauliche Konzeption

### Chancen

- ▶ neue wirtschaftliche Dynamik für die Innenstadt
- ▶ städtebauliche Aufwertung des Quartiers
- ▶ Erprobung ökologischer Innovationen

### Risiken

- ▶ Überlastung der Innenstadtinfrastruktur durch neue Gewerbe- und Wohnflächen (Nachverdichtung)
- ▶ Experimenteller Charakter der Gebäude und der Organisationsstruktur