



SITE1.2

# Ausstrahlung und Einfluss auf das Quartier



## Ziel

Unser Ziel ist es, durch das Gebäude positive Impulse für den Standort zu setzen und einen guten Einfluss auf das Quartier auszuüben.

## Nutzen

Das Image eines Standorts trägt wesentlich dazu bei, dass das Gebäude und dessen Nachbarschaft von seinen Nutzern und Besuchern angenommen und produktiver Bestandteil des Quartiers werden. Insbesondere für die wirtschaftliche und soziale Qualität eines Gebäudes ist es deshalb entscheidend, dass dieses nicht nur funktionalen Anforderungen genügt, sondern auch ein positives Image vermittelt.

## Beitrag zu übergeordneten Nachhaltigkeitszielen



BEITRAG ZU DEN SUSTAINABLE DEVELOPMENT  
GOALS (SDG) DER VEREINTEN NATIONEN (UN)

BEITRAG ZUR DEUTSCHEN  
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE



Moderat

- |     |  |
|-----|--|
| 8.2 | Wirtschaftliche Produktivität durch<br>Diversifizierung und Innovation |
| 8.3 | Förderung von produktiven Aktivitäten<br>und Innovation                |



## Ausblick

Der Standort eines Gebäudes wird immer eine große Rolle spielen. Das Image ist unterschiedlichen Einflüssen unterworfen. Die Faktoren werden stetig im Fokus bleiben.

## Anteil an der Gesamtbewertung

	ANTEIL	BEDEUTUNGSFAKTOR
Büro Bildung Wohnen Hotel	1,1 %	2
Verbrauchermarkt Shoppingcenter		
Geschäftshaus Logistik Produktion		
Versammlungsstätten		

---



## BEWERTUNG

Bewertet wird das Ergebnis einer Standortanalyse, die qualitative Wirkung des Gebäudes auf den Standort oder das Quartier, mögliche Synergiepotenziale und die Einschätzung, ob das Gebäude als Impuls / Attraktor auf das Umfeld wirken wird. Im Kriterium können 100 Punkte erreicht werden.

NR	INDIKATOR	PUNKTE
<b>1</b>	<b>Standortanalyse</b>	
1.1	<b>Einordnung und Bewertung des Standortes</b> Fachliche und begründete Einschätzung, inwieweit die öffentliche Bewertung des Standortes die Nachhaltigkeit der Nutzung des geplanten Projektes unterstützt oder möglicherweise beeinträchtigt.	<b>max. 15</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Standort mit neutralem Image und untergeordneter Lage im Quartier; weder positive noch negative Ausstrahlungswirkung: akzeptables Image für die vorgesehene Nutzung / für das Gebäude bzw. neutrale und nutzungsoffene Ausstrahlung des Standortes.</li> </ul>	5
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Standort mit lokal positiver Ausstrahlung und / oder exponierter Lage im Gesamtquartier: Gutes Image für das Gebäude / den Standort auf Grund der Lage / „Adresse“ im Quartier ist Basis für hochwertige Architektur und Nutzung.</li> </ul>	10
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Standort mit regional und überregional positiver Ausstrahlung; alternativ / ergänzend: Standort ist Auftakt und Adresse des Quartiers: sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung / für das Gebäude. Der Standort hat durch Lage oder Historie einen herausgestellten Stellenwert.</li> </ul>	15
<b>2</b>	<b>Image und Standortaufwertung</b>	
2.1	<b>Einflussnahme des Gebäudes auf den Standort oder das Quartier</b>	<b>max. 15</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gebäude mit neutralem Image; weder positive noch negative Ausstrahlungswirkung: akzeptables Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ordnet sich in die bestehende Struktur ein.</li> </ul>	5
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gebäude mit lokal positiver Ausstrahlung: gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ergänzt das Quartier durch eigenständige Ausstrahlung und Charakter und hat einen regionalen Einzug.</li> </ul>	10
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gebäude mit regional und überregional positiver Ausstrahlung: sehr gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung hat eine Adresswirkung auf das Quartier. Überregionaler Einzug durch Nutzung bzw. Gebäude.</li> </ul>	15



NR	INDIKATOR	PUNKTE
<b>3</b>	<b>Synergiepotenziale</b>	
3.1	<b>Synergiepotenziale durch Clusterbildung</b>	<b>max. 40</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gebäude mit neutraler sich eingliederter Nutzung und Ausstrahlung auf Umgebung <span style="float: right;">5</span></li> <li>■ Gebäude / Nutzung mit mindestens zwei Synergieeffekten auf technischer oder ökonomischer, Nutzungs- oder sozialer Ebene, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine hohe Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unternehmen realisieren können. <span style="float: right;">10</span></li> <li>■ Gebäude / Nutzung mit mindestens drei Synergieeffekten auf technischer oder ökonomischer, Nutzungs- oder sozialer Ebene, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine hohe Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unternehmen realisieren können. <span style="float: right;">20</span></li> </ul>	
	<p>Je weiterem Synergieeffekt <span style="float: right;">+10</span></p> <p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Technisch:</b> Smart Grid</li> <li>■ <b>Ökonomie:</b> Zulieferer, Aftersale, Anziehungskraft für weitere Nutzungen oder Unternehmen etc.</li> <li>■ <b>Mischung / Nutzung:</b> Supermarkt, Büro, Gewerbe, Symbiose (z. B. Akademie – Hotel, Büropark – Boardinghouse)</li> <li>■ <b>Sozial:</b> KiTa, Freizeit (Restaurant, Fitness etc.)</li> </ul>	
<b>4</b>	<b>Impuls / Attraktor</b>	
4.1	<b>Impuls durch die Nutzung</b>	<b>15</b>
	<p>Es gibt eine neue Nutzung / ein neues Gebäude für das Quartier, welche/s ein regionales Alleinstellungsmerkmal hat bzw. eine überregionale Frequentierung nach sich zieht und / oder neue Nutzungen / Arbeitgeber / Freizeitattraktoren anzieht (z.B. Outlet-City, Erlebniswelten, etc.)</p>	
4.2	<b>Impuls durch räumliche und gestalterische Aspekte</b>	<b>15</b>
	<p>Gebäude / Nutzung als außergewöhnliches Bauprojekt mit Adresswirkung und Wirkung als „Aktivator“ des Quartiers (z. B. 50Hertz Gebäude Berlin) oder Gebäude / Nutzung als Namensgeber für das Quartier (z. B. Alnatura Campus, Ricola Kräuterzentrum, Torre Agbar, Kulturbrauerei Berlin, ZKM Karlsruhe etc.).</p>	
zu 4	<b>INNOVATIONSRAUM</b>	
	<p>Erläuterung: Werden außerordentliche Impulse auf das Quartier / den Standort gegeben, die außerhalb der oben definierten Aspekte erreicht werden, so können diese ebenfalls angerechnet werden. Hierzu können zum Beispiel architektonische oder bautechnische Innovationen zählen.</p>	<div style="text-align: right;">  <div style="background-color: #ADD8E6; padding: 5px; display: inline-block;">wie 4</div> </div>



# NACHHALTIGKEITSREPORTING UND SYNERGIEN

## Nachhaltigkeitsreporting

Als Kennzahlen / KPI bietet es sich an, die in Indikator 3 ermittelten Synergieeffekte zur Kommunikation zu nutzen.

NR	KENNZAHLEN / KPI	EINHEIT
KPI 1	Synergieeffekte mit dem Umfeld vorhanden	[ja/nein]

## Synergien mit DGNB Systemanwendungen

- **DGNB NEUBAU:** Das Kriterium stimmt mit den Inhalten des Kriteriums SITE1.2 des Nutzungsprofils Neubau überein.
- **DGNB QUARTIER:** Die Indikatoren 1 und 2 haben Parallelen zu den Inhalten des Kriteriums ECO2.4 Wertstabilität der Nutzungsprofile Stadtquartiere (SQ16), Gewerbequartiere (GQ16).



## APPENDIX A – DETAILBESCHREIBUNG

### I. Relevanz

Gebäude mit einem positiven Image und vielfältigem Nutzungsangebot an die Öffentlichkeit fördern die Kommunikation und die Gemeinschaft und damit die allgemeine Akzeptanz. Das Image eines Standorts ist zum einen nutzungsabhängig, hat zum anderen aber auch selbst Einfluss auf die spätere Nutzung. Ein positives Image trägt entscheidend zur langfristigen Akzeptanz eines Gebäudes durch Nutzer und Besucher bei.

### II. Zusätzliche Erläuterung

Das Gebäude und seine Umgebung sind bezüglich Image und Zustand zu charakterisieren, sowie hinsichtlich Ausstrahlung und Einfluss (sozial, ökologisch, ökonomisch) auf das Quartier zu bewerten.

### III. Methode

Das Kriterium SITE1.2 beschreibt einerseits den Einfluss des Standorts auf die Marktfähigkeit des Gebäudes, andererseits den Einfluss, den das Gebäude auf den Standort selbst hat. Ist dieser positiv, hat dies entscheidenden Einfluss auf die Bewertung.

Für eine positive Bewertung des Standorts (und damit auch des Gebäudes) durch potentielle Nutzer sind insbesondere folgende Parameter von Bedeutung:

#### Indikator 1: Standortanalyse

Hier ist eine Umfeldanalyse sinnvoll. Zum einen ist die Lage des Grundstücks im Quartier (500 m Radius) zu betrachten (untergeordnet bis exponiert). Des Weiteren sollte eine Umfeldanalyse hinsichtlich der Nutzungen erfolgen, die u.a. auch folgende Aspekte enthalten kann:

- Nachweis der Integration
- ergänzende Nutzung
- neue Impulse (Headquarter, herausragende Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen für Kunst und Kultur, etc.).

#### Indikator 2: Image und Standortaufwertung

Hier sind Reaktionen in der öffentlichen Wahrnehmung im Fokus. Es können Publikationen in Fachmagazinen sowie Presseartikel über das Gebäude bzw. über den Nutzer mit Verbindung zum Standort herangezogen werden (optimal: Nutzer ist namensgebend oder Identifikator des Quartiers).



### Indikator 3: Synergiepotenziale

Synergie kann auf mehreren Ebenen stattfinden. Mögliche Beispiele:

- über Stoffkreisläufe (z. B. Chemiapark: Betriebe sind in den Stoffkreislauf integriert.)
- Bürogebäude ohne Kantine (Mitarbeiter nutzen Kantine vom Nachbarn oder es werden Restaurants / Imbisse in der Nachbarschaft gefördert.)
- Bürogebäude nutzt Abwärme von Gewerbe in der Nachbarschaft zum Heizen.

### Indikator 4: Impuls / Attraktor

Hier wird eine hohe Attraktivität des Gebäudes und seiner Nutzung bewertet, die eine Ausstrahlung über das Quartier hinaus hat. Mögliche Beispiele:

- Gebäude / Nutzung als „Wallfahrtsort“ mit Nachweis von min. 15 Führungen im Monat für Interessierte aus den Bereichen Architektur, Technik, Ökologie, Produkt etc.
- attraktive Einkaufsmöglichkeiten, die im weiteren Umfeld nicht vorhanden sind

Allgemeines:

Sofern das bewertete Gebäude einen positiven Einfluss auf den vorhandenen Standort haben wird, muss dies aus der Analyse ersichtlich werden. Die unten genannten Nachweise sollten je nach Erfordernis und Vorhandensein erbracht werden. Ein eindeutiger Bezug zum Projekt muss dargestellt werden. Je nach Nutzung ergeben sich unterschiedliche Synergiepotenziale. Eine Erfüllung des Aspektes „Gebäude / Nutzung als außergewöhnliches Bauprojekt mit Adresswirkung und Wirkung als „Aktivator“ des Quartiers“ in Indikator 4.2 ist nachvollziehbar darzustellen.



## APPENDIX B – NACHWEISE

### I. Erforderliche Nachweise

Die folgenden Nachweise stellen eine Auswahl an möglichen Nachweisformen dar. Anhand der eingereichten Nachweisdokumente muss die gewählte Bewertung der einzelnen Indikatoren umfänglich und plausibel dokumentiert werden. Voraussetzung ist, dass die Datengrundlage entsprechend aktuell ist, bzw. bei älteren Dokumenten / Inhalten nachgewiesen werden kann, dass die Aktualität nach wie vor gegeben ist.

#### Indikator 1: Standortanalyse

Auszug aus den zeichnerischen und textlichen Festlegungen zum Gebäude, die nachvollziehbar folgende Angaben enthalten: fachliche und begründete Einschätzung, inwieweit die öffentliche Bewertung des Standortes die Nachhaltigkeit der Nutzung des geplanten Projektes unterstützt oder möglicherweise beeinträchtigt.

Umfeldanalyse hinsichtlich:

- Lage des Grundstücks im Quartier (Radius ca. 500 m)
- Nutzungen im Quartier (Radius ca. 500 m)
- Lage des Gebäudes mit Bezug zum Umfeld
- Angaben zu Funktion, Nutzung sowie zur Erreichbarkeit des Gebäudes

#### Indikator 2: Image und Standortaufwertung

Charakterisierung des Gebäudes mit seiner Ausstrahlung auf das Umfeld. Die Einstufung kann durch Presseartikel, Fotos, ggf. Pläne o.ä. erfolgen, welche die öffentliche Wahrnehmung wiedergeben.

#### Indikator 3: Synergiepotenziale

Dokumentation der Nutzungen mit ergänzenden Synergieeffekten, die ein räumliches Cluster bilden. Darstellung und Begründung der Synergieeffekte.

#### Indikator 4: Impuls / Attraktor

Darstellung und Begründung von:

- regionalen Alleinstellungsmerkmalen,
- eine überregionale Frequentierung und / oder
- neuen Nutzungen / Arbeitgebern / Freizeitattraktoren





## APPENDIX C – LITERATUR

### I. Version

#### Änderungsprotokoll auf Basis Version 2021

SEITE ERLÄUTERUNG

DATUM

---

### II. Literatur

- Sustainable Development Icons, United Nations/globalgoals.org