



Stadtrat Edwin Schwarz:  
Wissenstransfer zwischen  
Bau- und Immobilienwirtschaft.

## Was aurelis für die Nachhaltigkeit eines Stadtquartiers tut!

Spätestens seitdem die Klimaveränderung kein Schreckensszenario, sondern wissenschaftlich belegte Realität ist, wächst das Bewusstsein für Nachhaltigkeit. Ökologisch, ökonomisch und sozial verträgliches Handeln ist nicht nur Zeichen von Verantwortung – es wird zum Wirtschaftsfaktor. Dies wirkt sich auch und im Besonderen auf die Entwicklung unserer Städte und Quartiere aus. In Frankfurt am Main setzt man deshalb ein Zeichen: Die Stadt ist im Sommer 2008 als erste Kommune in Deutschland der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) beigetreten. „Die Mitgliedschaft in der DGNB kurbelt den Wissenstransfer zwischen Bau- und Immobilienwirtschaft an“, so der Frankfurter Stadtrat Edwin Schwarz. „Das verschafft Frankfurt zusätzliches Know-how für ein nachhaltiges Bauen. Für die Bürger heißt das: Mehr Lebensqualität und einen Imagegewinn für die gesamte Stadt.“

Auch aurelis trägt mit ihren Projekten zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei – und wird im Europaviertel die Grundlagen für einen „grünen“ Stadtteil schaffen.

## Investoren und Nutzer denken um

Im Wohnungsbereich werden Heizungs- und Stromkosten zum Entscheidungsmerkmal für Mieter und Käufer. Aber auch das urbane Umfeld, kurze Wege, eine günstige Anbindung an den ÖPNV und eine gute soziale Infrastruktur sind wichtige Aspekte dafür, ob ein Standort punkten kann. Es hat sich eine neue Konsumentengruppe gebildet – die LOHAS (Lifestyle of Health and Sustainability), für die hohe Lebensqualität und ein ökologisches und soziales Gewissen Hand in Hand gehen. Sie haben ein gehobenes Einkommen und gewinnen immer größere Marktbedeutung. Zugleich setzen sie einen Trend, der zunehmend auch auf andere Konsumenten und Milieus übergreift.

In vielen Segmenten des gewerblichen Bereichs ist die Entwicklung noch dynamischer. Besonders internationale Großkonzerne orientieren sich konsequent an der Nachhaltigkeitsdebatte und richten ihre Prinzipien der Unternehmensführung danach aus. In der Folge stellen die Konzerne auch ihre Immobilienstrategien um. Eine wachsende Zahl internationaler Konzerne mietet nur noch zertifizierte Immobilien an.

Doch nicht nur die Nutzer, auch Investoren denken um. Fast alle namhaften Investoren in Deutschland arbeiten momentan an Nachhaltigkeitsstrategien für ihre Investmententscheidungen.

Frankfurt als Sitz von Großkonzernen, mit seiner wirtschaftlichen Ausrichtung auf den Finanz- und Dienstleistungssektor, hat dabei eine Vorreiterrolle für den deutschen Markt.

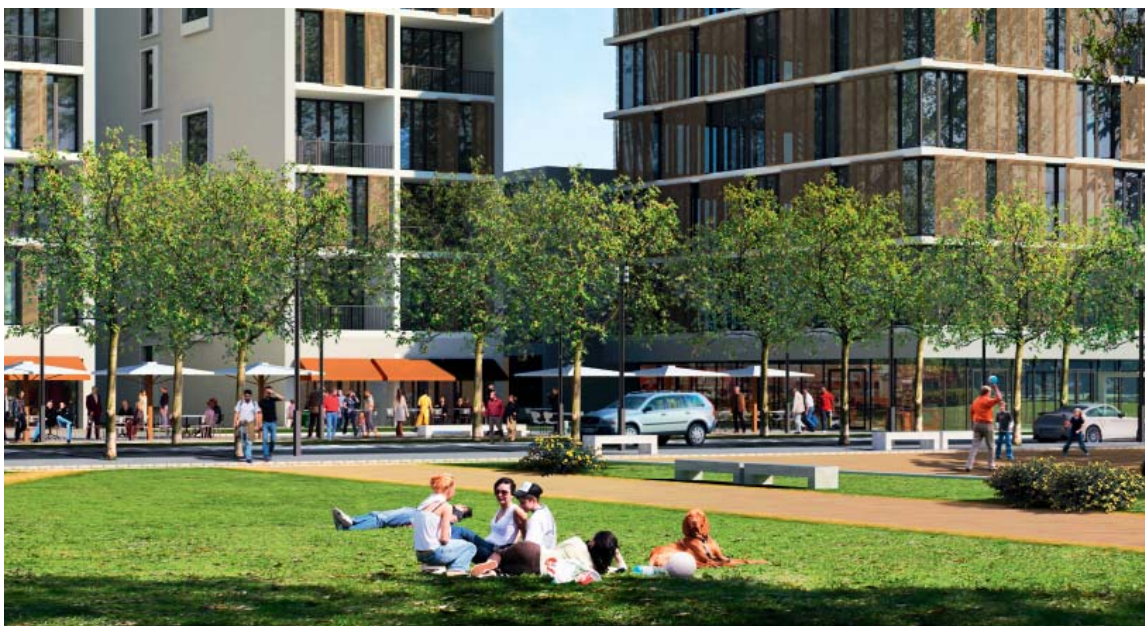


## Expansion nach innen

Das Europaviertel entsteht auf einer rund 90 Hektar großen innerstädtischen Brachfläche und schließt damit eine Zäsur zwischen Messegelände, City und den südwestlich gelegenen Stadtteilen. Mit der Vorbereitung des Baugrundes für die folgenden Entwicklungsprojekte hat aurelis die Grundlage für eine nachhaltige Quartiersentwicklung gelegt. Hier werden keine Grünflächen am Stadtrand versiegelt, sondern bestehende städtebauliche Potenziale durch die Konversion einer Brachfläche optimal ausgenutzt. „Umnutzung“ statt „grüne Wiese“ – die ökologischste Art der Stadtentwicklung!

## Baugrund schaffen mit Verantwortung

Die Flächenentwicklung folgt schon in der ersten Stufe einem fest umrissenen Konzept. Der Prozess wird nach klar beschriebenen Kennziffern konzipiert, durchgeführt und dokumentiert und ist mit den zuständigen Umweltbehörden und allen Beteiligten verabschiedet: von Abriss und Entsorgung der Altbebauung, Abtransport des ausgebauten Schotters über die Schiene, umwelttechnischen Untersuchungen des Areals in mehreren Stufen bis zu definierten Bodenverwertungs- bzw. Entsorgungswegen beim Erdbau und Bodenaushub.





## Viel Grün – viel Freiraum

Bemerkenswert beim Europaviertel: der hohe Anteil an öffentlichem Grün. Rund ein Drittel des Gesamtareals, nämlich insgesamt rund 222.000 m<sup>2</sup>, wird begrünt. Davon entstehen in der Mitte des Areals 60.000 m<sup>2</sup> anspruchsvoll gestalteter Europagarten als grüne Lunge des Quartiers. Rund 30.000 m<sup>2</sup> verbinden den neuen Park mit dem bestehenden Frankfurter Grüngürtel und den angrenzenden Stadtteilen. Diese Flächen bringen eine abwechslungsreiche Flora und Fauna in die Stadt, fungieren als große Versickerungsfläche, unterstützen mit ihrem Bewuchs den CO<sub>2</sub>-Abbau, wirken gegen Wärmeinseln und als Luftaustauschbahn auf das Mikroklima.

Kleine Profiteure gibt es bereits heute: Die geschützten Mauereidechsen, die früher in den Gleisfeldern ihr Zuhause hatten, wurden umgesiedelt. Für sie schuf aurelis in enger Abstimmung mit den Umweltbehörden neue Lebensräume auf einer dem Artenschutz gewidmeten Grünfläche an der Westgrenze des Europaviertels.

## Stadtplanung aus dem Lehrbuch – Ansprüche der Leipzig Charta erfüllt

Mit dem Büro Albert Speer und Partner hat aurelis seit vielen Jahren einen ausgewiesenen Spezialisten für nachhaltige Stadtplanung an ihrer Seite. Und so ist auch für das Europaviertel Frankfurt ein Entwurf entstanden, der den Ansprüchen an nachhaltige Stadtentwicklung gerecht wird. Er folgt den Maßgaben der klassischen europäischen Stadt mit einer Durchmischung von Wohnen, Arbeit, Nahversorgung, Freizeit und sozialer Infrastruktur. Kurze Wege reduzieren die Verkehrsbelastung. Unterstützt wird dieser Ansatz durch ein dichtes Fuß- und Radwegnetz sowie eine Einbindung des neuen Stadtquartiers in das ÖPNV-Netz. Das städtebauliche Konzept für das Europaviertel West erfüllt damit die Ansprüche der Leipzig Charta zur nachhaltigen Stadt, die im Mai 2007 von den Bauministern Europas formuliert wurde.



## Nachhaltige Wärmeversorgung

Für den Einsatz regenerativer Energien ist das Europaviertel ebenfalls gerüstet. Abstände und Ausrichtung der Baukörper sind so angelegt, dass Solarflächen aufgebracht werden können. Weiterhin ist für einzelne Baufelder der Einsatz von Blockheizkraftwerken möglich und auch die Voraussetzungen für den Einsatz geothermischer Sonden sind gegeben.

Das gesamte Gelände des Europaviertels kann zudem mit Fernwärme versorgt werden. Da das Fernwärmeprinzip der Kraft-Wärme-Kopplung einen Wirkungsgrad von über 90 Prozent der eingesetzten Primärenergie ermöglicht, kann hierdurch die CO<sub>2</sub>-Emission im Vergleich zur konventionellen Erdgasnutzung um 70 Prozent reduziert werden. Bezogen auf die Gesamtfläche des Quartiers wird die Umwelt dadurch mit rund 6.100 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr entlastet. Die günstigen Primärenergiefaktoren für Fernwärme entlasten zudem die Investoren bei der Erreichung der Vorgaben der EnEV. Dies wird sich insbesondere auszahlen, wenn die Verordnung 2012 nochmals verschärft wird.

## Beste Voraussetzungen für Nachhaltigkeitszertifikate

Zur Messung der Nachhaltigkeitsqualität von Immobilien haben sich international insbesondere das amerikanische LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) und das englische BREEAM-System (BRE Environmental Assessment Method) etabliert. Viele internationale Unternehmen und Investoren richten ihre Miet- und Kaufentscheidungen zunehmend daran aus. Damit werden diese Zertifikate zum wichtigen Vermarktungsvehikel für Entwickler. Dies gilt insbesondere für Märkte wie Frankfurt, die sich an einer internationalen Klientel orientieren. Das Konzept im Europaviertel West sorgt dafür, dass der Projektentwickler beste Voraussetzungen für eine positive Bewertung hat: Ersten Berechnungen zufolge kann das Quartier schon vor dem ersten Spatenstich des Entwicklers zu 35 Prozent der maximal erreichbaren Punkte des „LEED New Construction“-Zertifikats und zu 30 Prozent des „BREEAM Office 2006“-Zertifikats beitragen.\*

Die Grundlagen für eine nachhaltige Stadt- und Flächenentwicklung sind geschaffen. Nun laden wir unsere Kunden – Projektentwickler, Bauträger und Investoren – ein, ihr Wissen und ihre Ideen einzubringen. Gemeinsam können wir die Zukunft des Europaviertels verantwortungsvoll gestalten und in Frankfurt ein bundesweit beispielhaftes Stadtquartier entwickeln.

\* Berechnung ARCADIS im Rahmen „Europaviertel West – Agenda zur Nachhaltigkeit“. ARCADIS, September 2008, im Auftrag von aurelis.



**aurelis Real Estate GmbH & Co. KG**  
**Region Mitte**

Mergenthalerallee 15–21  
65760 Eschborn

Tel. 06196 5232-250  
Fax 06196 5232-259

info@aurelis-real-estate.de  
www.aurelis-real-estate.de