

Dokumentation Beteiligungsprozess

Kodex für Baukultur

Inhalt

Vorbemerkung	2
Der Beteiligungsprozess im Überblick	2
• Anliegen des Beteiligungsprozesses	
• Eckdaten der Umfrage	
• Zentrale Ergebnisse der Umfrage	
• Einbindung der Ergebnisse	
Dokumentation der Umfrageergebnisse	4
• Haltung und Werte	
• Visionen und Ziele	
• Kompetenz und Umsetzung	
Impressum	19

Vorbemerkung

Der Kodex für Baukultur für Baukultur ist ein freiwilliger Leitfaden für die verantwortungsvolle Aufgabenwahrnehmung von Unternehmen der Immobilienwirtschaft. Die Immobilienwirtschaft trägt in ihrer Aufgabe als Projektentwickler, Planer, Bauherr, Eigentümer etc. in besonderem Maße Verantwortung für die Gestaltung unserer Lebensräume. Gleichzeitig bilden baukulturelle Werte und gesellschaftliche Akzeptanz die Basis für wirtschaftlichen Erfolg. Der Kodex für Baukultur wurde vom Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft und der Bundesstiftung Baukultur initiiert und unterstützt die Unternehmen der Immobilienwirtschaft, sich aus eigener Initiative und im Rahmen einer Selbstverpflichtung für baukulturelle Belange einzusetzen.

Der Beteiligungsprozess im Überblick

Anliegen des Beteiligungsprozesses

Baukultur ist stets eng mit Prozessqualität verknüpft. Den Initiatoren des Kodex für Baukultur war daher die Einbeziehung der Akteure der Immobilienwirtschaft in den Erstellungsprozess des Kodex ein zentrales Anliegen. Da eine persönliche Diskussion der Inhalte aufgrund der Corona-Pandemie nicht möglich war, wurden Unternehmen der Immobilien- und Wohnungswirtschaft im Sommer 2020 aufgefordert, mittels einer Online-Befragung Feedback zum Entwurf des Kodexes für Baukultur zu übermitteln. Der Fokus lag dabei auf den Fragen, welche Relevanz die befragten Unternehmen den Aspekten des Kodex beimessen und inwiefern sie diese bereits umsetzen. Außerdem sollten darüber hinausgehende Anregungen und Hinweise zur weiteren Bearbeitung des Kodex gewonnen werden.

Eckdaten der Umfrage

Zeitraum	24. August bis 9. September 2020
Einladung zur Beteiligung	an rund 850 Adressaten der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, davon rund 140 Mitglieder des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft
Teilnehmerkreis	94 Teilnehmende

Die Frage nach beruflichen Schwerpunkten ergab folgende Nennungen:
41 % Projektentwicklung, 16 % Investment/Finanzwirtschaft/Bauherr,
26 % Wohnungswirtschaft, 12 % Immobilienverwaltung, 5 % Sonstiges

Zentrale Ergebnisse der Umfrage

Die Ergebnisse der Umfrage zum Kodex für Baukultur zeigen, dass die Integration baukultureller Themen in die Arbeit der Immobilienwirtschaft überwiegend als relevant eingestuft wird. Vielfach werden baukulturelle Aspekte in den umgesetzten Projekten aber nicht konsequent berücksichtigt. Die Gründe dafür scheinen insbesondere in wirtschaftlichen Zwängen zu liegen, aber auch bestehende Rahmenbedingungen und die Zusammenarbeit verschiedener Akteure werden angeführt. Grundsätzlich besteht aber die Bereitschaft, sich mit baukulturellen Belangen verstärkt auseinanderzusetzen und das eigene Handeln daran zu orientieren.

Die Anregungen und Hinweise, die im Rahmen der Online-Befragung eingebracht wurden, beziehen sich im Schwerpunkt auf folgende Themen:

- Verwendung und Konkretisierung einzelner Begrifflichkeiten sowie Schärfung bestimmter Aussagen
- Rahmenbedingungen, die für die Umsetzung der formulierten Ziele notwendig wären oder eine Erfüllung des Kodex im Alltag erschweren
- Abwägung von Grundwerten
- Stellenwert von Wettbewerbsverfahren und Bürgerbeteiligung sowie die Führung von konfliktfähigen Diskursen und Abwägung der Alternativen
- Spannungsverhältnis zwischen dem Bedarf nach stärkerer Konkretisierung, Verpflichtung und Kontrollmöglichkeit auf der einen Seite und Bedenken gegenüber einer zu starken Regulierung, Bürokratie oder einer Instrumentalisierung des Kodex auf der anderen Seite

Auf eine ausführliche Darstellung aller eingegangenen Anmerkungen sowie deren Kommentierung wird im Rahmen dieser Dokumentation verzichtet, eine Zusammenfassung findet sich unter dem jeweiligen Aspekt.

Einbindung der Ergebnisse

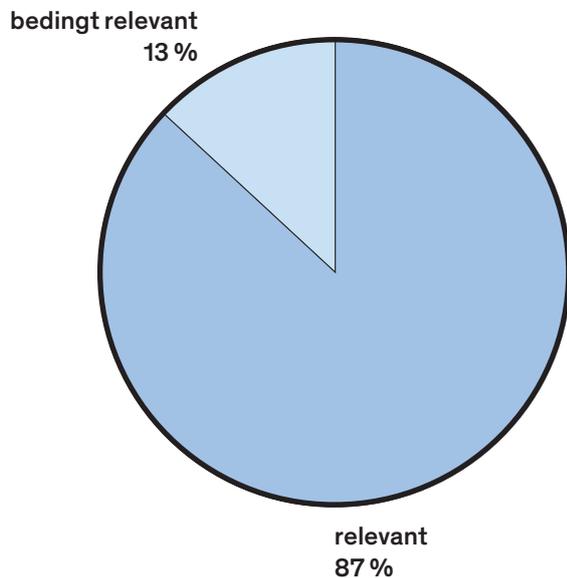
Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden im weiteren Bearbeitungsprozess abgewogen und sind direkt oder indirekt in den Kodex für Baukultur eingeflossen. Der Text des Kodex wurde überarbeitet und viele der verwendeten Begrifflichkeiten und Aussagen geschärft. Deshalb sei an dieser Stelle auch darauf hingewiesen, dass einige Überschriften und Formulierungen in diesem Dokument vom finalen Text des Kodex abweichen.

Haltung und Werte

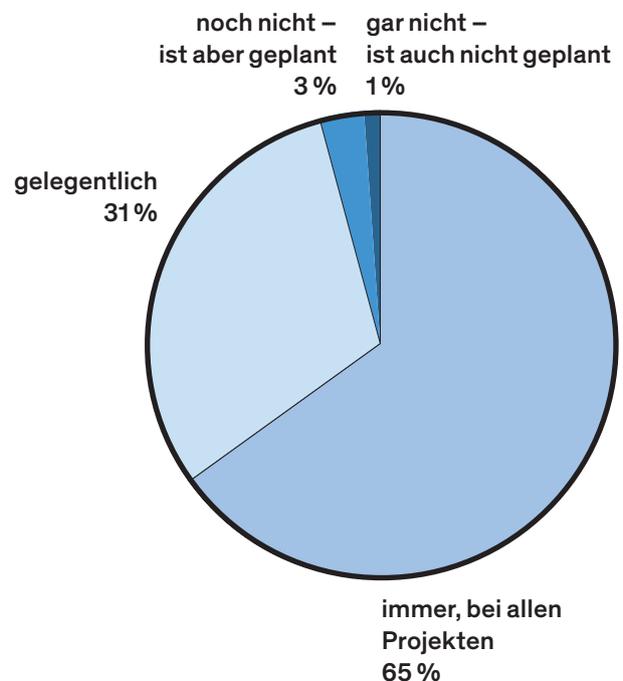
1. Ganzheitliches Handeln

Eine ganzheitliche Baukultur umfasst neben ökologischer Verträglichkeit, wirtschaftlicher Machbarkeit und sozialer Verankerung bzw. Ausgewogenheit auch eine hohe räumliche und gestalterische Qualität von Bauwerk und Umfeld sowie eine ergebnis- und konsensorientierte Planungskultur.

Welche Relevanz ordnen Sie diesem Aspekt des Kodex für den nachhaltigen Erfolg Ihrer Geschäftstätigkeit zu?



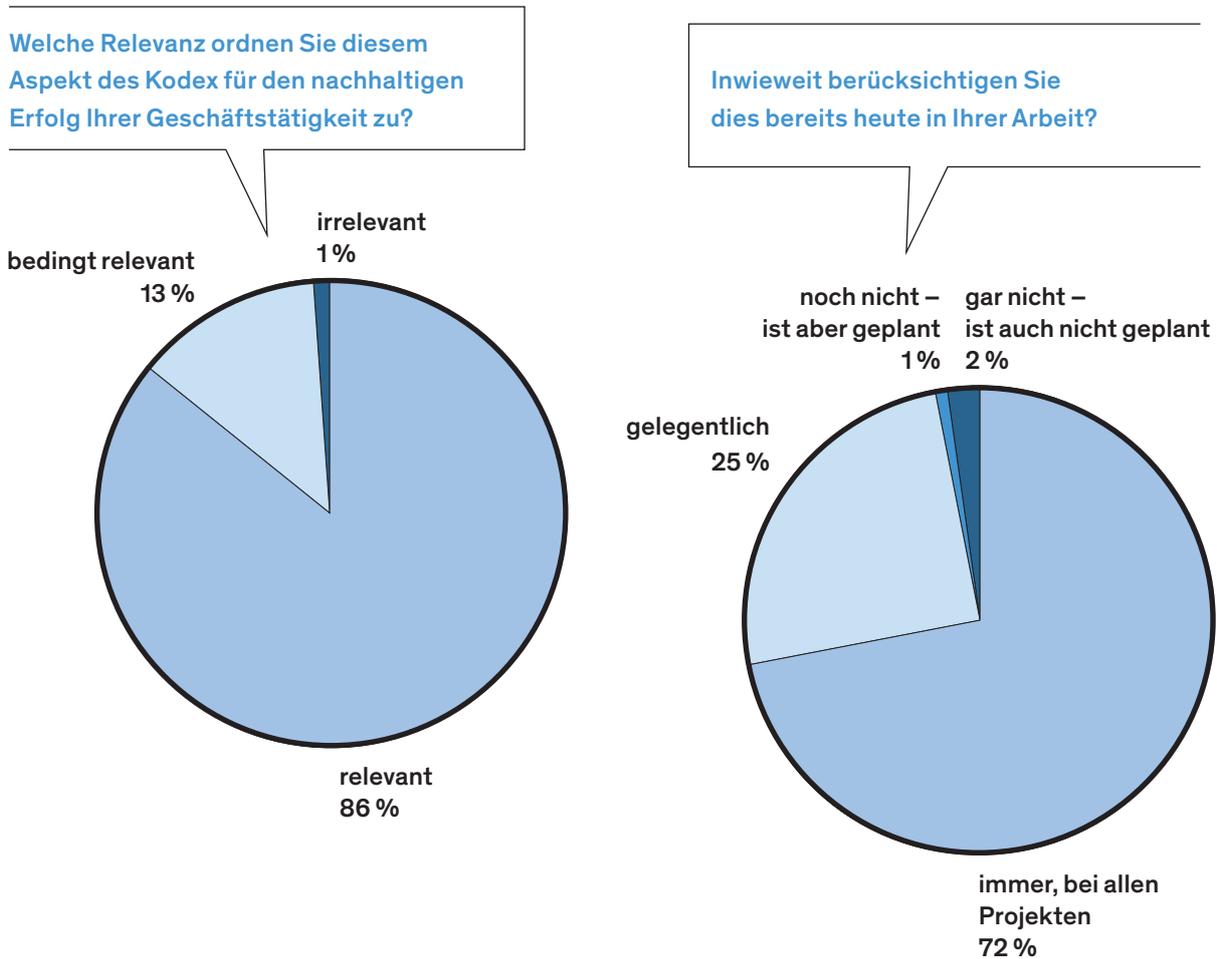
Inwieweit berücksichtigen Sie dies bereits heute in Ihrer Arbeit?



In den Anmerkungen benennen die Teilnehmenden der Umfrage überwiegend Umstände, die eine vollumfängliche Erfüllung des Kodex im Alltag erschweren bzw. die zu seiner Erfüllung notwendig wären. Hier werden insbesondere eine enge Auslegung von bau- und planungsrechtlichen Normen sowie fehlendes Bewusstsein für eine ganzheitliche Baukultur auf Seiten der öffentlichen Verwaltung angeführt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen vom Konsens möglich sein müssten, sofern eine sorgfältige Abwägung im Planungsprozess stattgefunden haben. Für die Qualität von Gebäuden und Umfeld sei es entscheidend, die Ziele der Projektentwicklung mit einem qualifizierten Planungsteam von Anfang zu formulieren und fortlaufend zu reflektieren.

2. Umsichtige Projektentwicklung

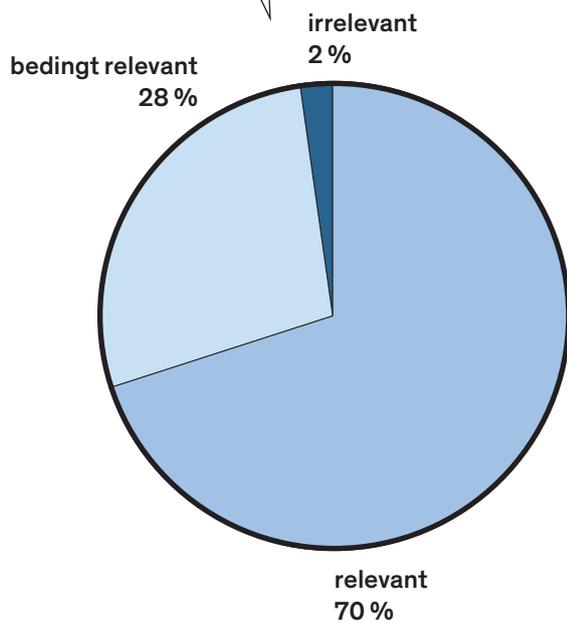
2a – Die Unternehmen verpflichten sich, bei Neubau und Bestandsentwicklung umsichtig und mit Rücksicht auf die Gegebenheiten des Ortes vorzugehen. Bestehende und neue Nutzungen werden aufeinander abgestimmt, um Konflikte zu vermeiden.



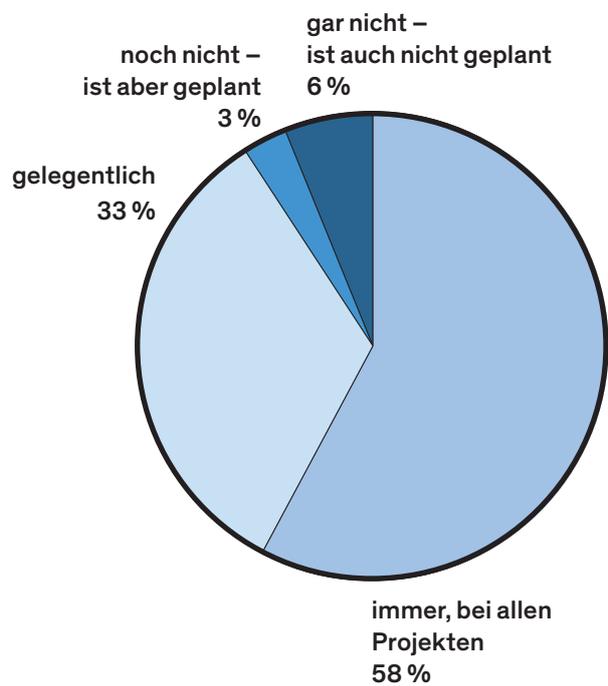
Auch hier finden sich in den Anmerkungen überwiegend Umstände, die eine vollumfängliche Erfüllung des Kodex im Alltag erschweren bzw. die zu seiner Erfüllung notwendig wären. Es wird erneut darauf hingewiesen, dass Konflikte nicht immer vermieden werden können und ggf. in einem kooperativen Prozess gelöst werden sollten. Ein Abstimmen von neuen und bestehenden Nutzungen dürfe zwar nicht in Baustillstand oder Konformität münden, bekräftigt wird jedoch das Finden einer auf die örtlichen Gegebenheiten angepasste Lösung. Im Rahmen regulärer Projektentwicklungen sei der wirtschaftliche Aspekt dennoch oft ausschlaggebend.

2b – Der Kodex stellt an Bauherren die Anforderung, sowohl architektonisch als auch städtebaulich eine Formen- und Materialsprache und Gestaltung zu suchen, die auf dem Bestand aufbaut bzw. diesen respektiert und wahrnimmt.

Welche Relevanz ordnen Sie diesem Aspekt des Kodex für den nachhaltigen Erfolg Ihrer Geschäftstätigkeit zu?



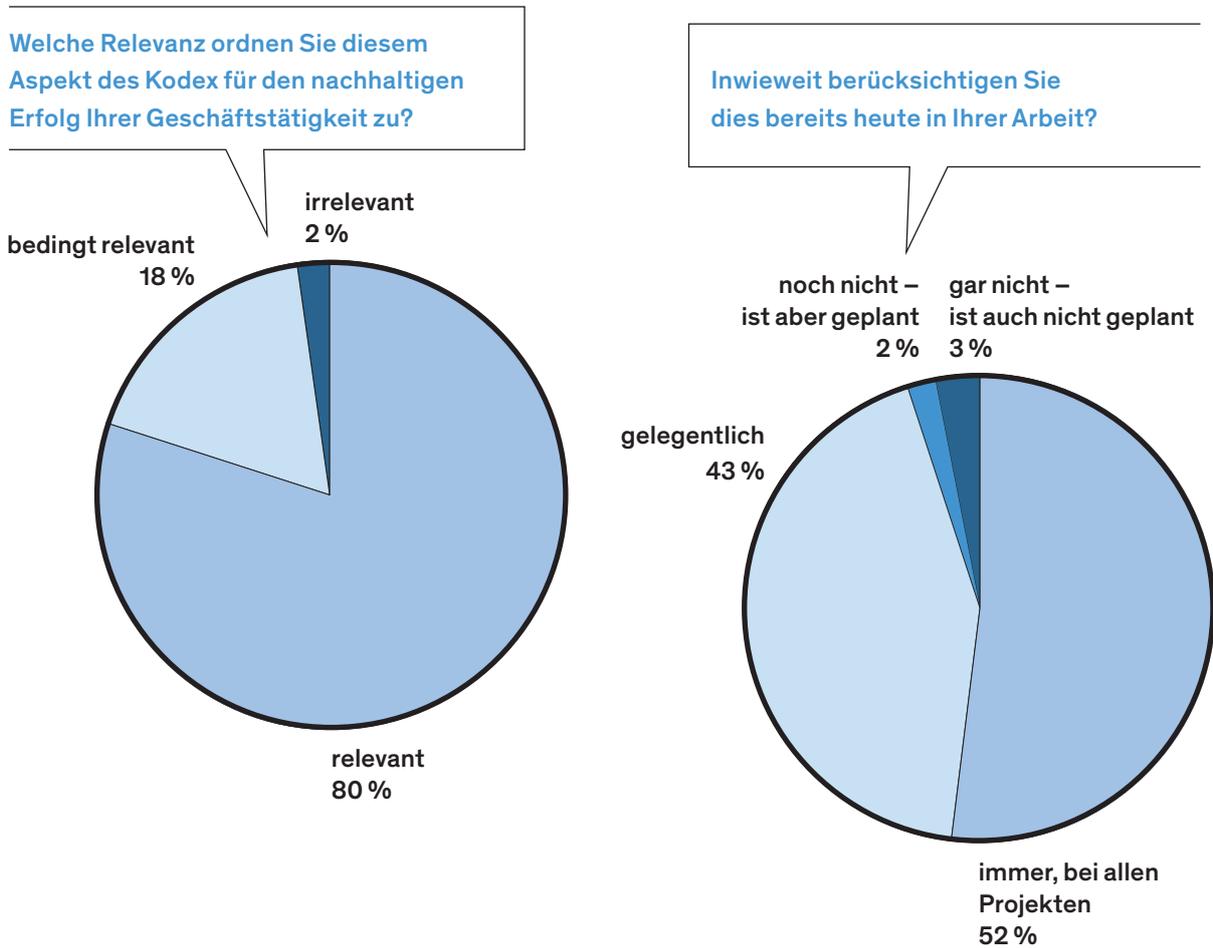
Inwieweit berücksichtigen Sie dies bereits heute in Ihrer Arbeit?



In den Anmerkungen wird vor allem die Sorge formuliert, dass auf dem Bestand aufzubauen zu einer historisierenden oder blind kopierenden Bauweise führen könnte oder ein mangelhafter Bestand als Basis ein mangelhaftes Ergebnis hervorrufen könnte. Architektur könne auch als Statement genutzt werden und sich bewusst gegen die Formen- und Materialsprache des Bestands wenden. Es wird darauf hingewiesen, dass Bauherren auch auf die Bereitschaft der Mieter angewiesen sind, eine gehobene Ausgestaltung und Materialauswahl durch entsprechende Mietzahlungen anzuerkennen.

3. Wertschätzung historischer Bestände

3a – Historische Bausubstanz ist kein Hindernis in der Projektentwicklung, sondern kann bei neuen Projekten gewinnbringend integriert werden. Ziel bei Sanierung, Um- und Neubau ist der Werterhalt vorhandener schützenswerter Bauwerke und -substanz als Zeit- und Kulturzeugen.

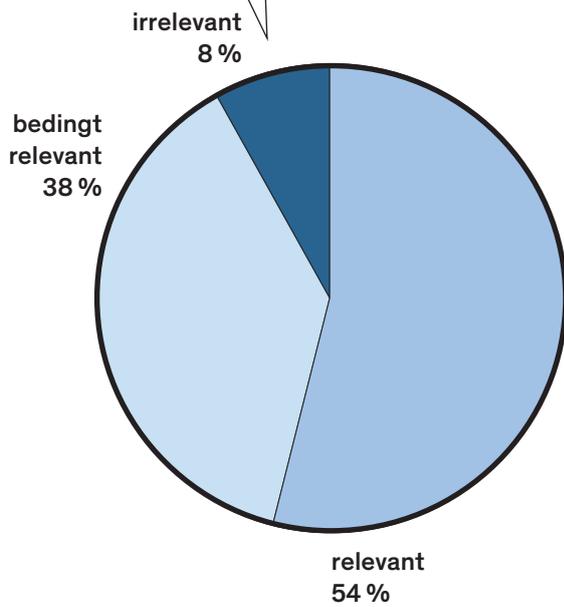


In den Anmerkungen wird darauf hingewiesen, dass der Umgang mit historischer Bausubstanz einen Mehraufwand bedeuten kann und auch der tatsächliche Wert der Bausubstanz beurteilt werden sollte. Die Schärfung von Begrifflichkeiten wie „schützenswert“ oder „gewinnbringend“ sei in diesem Zusammenhang notwendig. Des Weiteren wird angemerkt, dass der Aspekt der Wirtschaftlichkeit oftmals der Bestandserhaltung entgegenstehe.

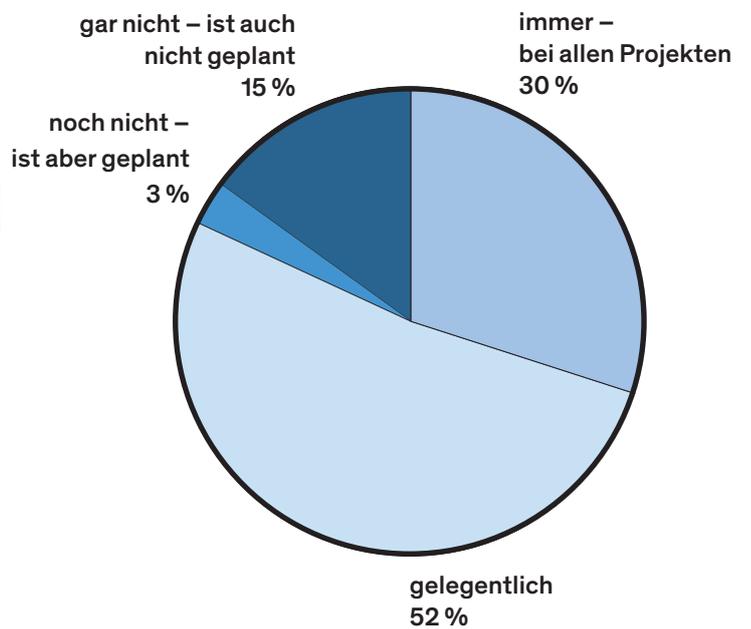
3. Wertschätzung historischer Bestände

3b – Der Kodex formuliert, bauliches und kulturelles Erbe zu pflegen, erhalten und (wo möglich) der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Welche Relevanz ordnen Sie diesem Aspekt des Kodex für den nachhaltigen Erfolg Ihrer Geschäftstätigkeit zu?



Inwieweit berücksichtigen Sie dies bereits heute in Ihrer Arbeit?



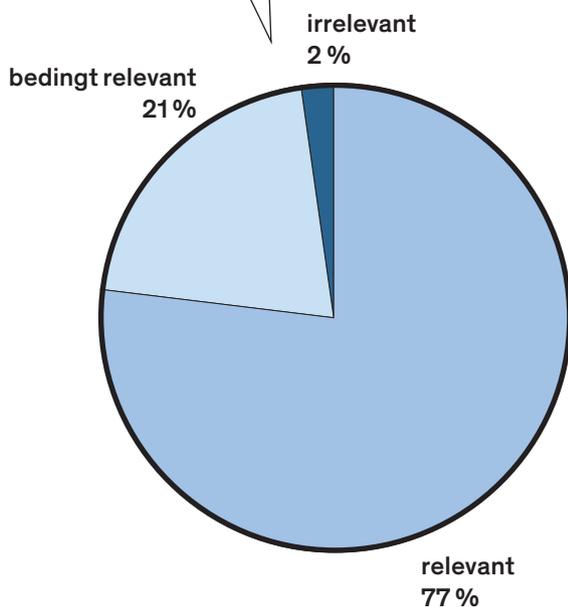
In den Anmerkungen wird zu bedenken gegeben, dass insbesondere die Öffnung für die Öffentlichkeit im Einzelfall nicht umsetzbar sein kann bzw. die Möglichkeiten der Umsetzung differenziert zu klären sind.

Visionen und Ziele

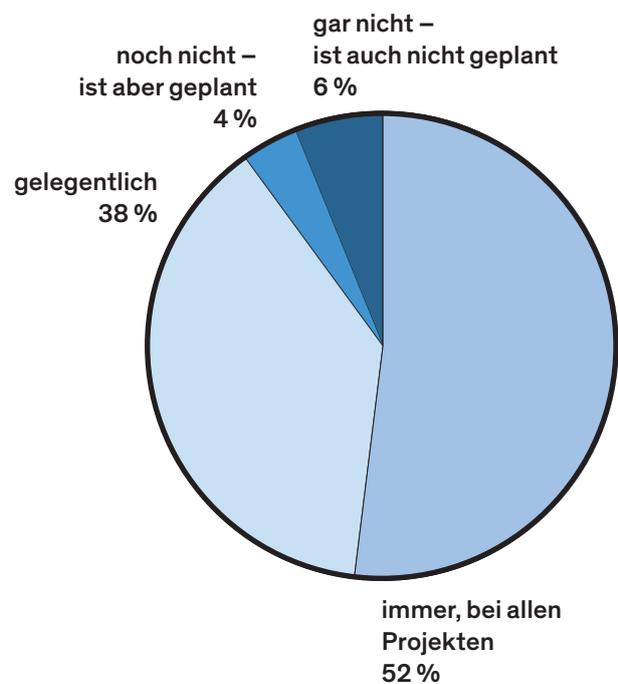
4. Umnutzung, Umbau und Neubau

4a – Innenentwicklung und Umnutzung sind die zu bevorzugenden Instrumente, um neue Wohn- und Gewerbeflächen zu schaffen. Der Kodex stellt die Anforderung an Unternehmen der Immobilienwirtschaft, ihre Kompetenz aktiv für die Entwicklung von Konversionsflächen einzusetzen. Zum Wohle der Allgemeinheit und Schonung der Ressourcen sollen als Erstes bestehende Baurechte und Bausubstanz ausgeschöpft werden.

Welche Relevanz ordnen Sie diesem Aspekt des Kodex für den nachhaltigen Erfolg Ihrer Geschäftstätigkeit zu?



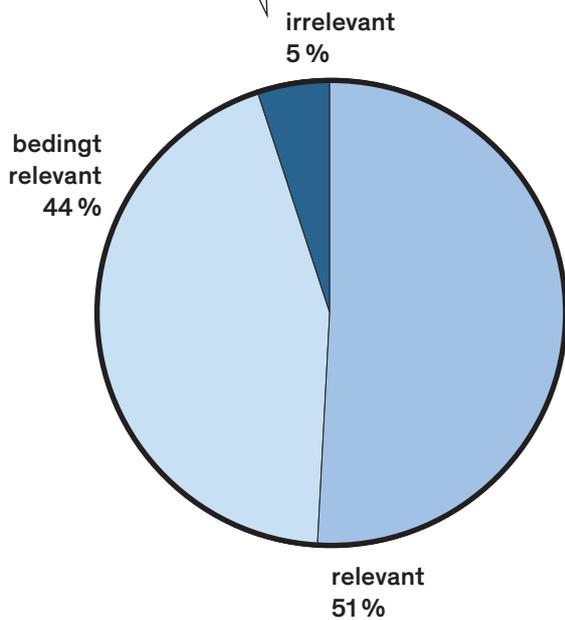
Inwieweit berücksichtigen Sie dies bereits heute in Ihrer Arbeit?



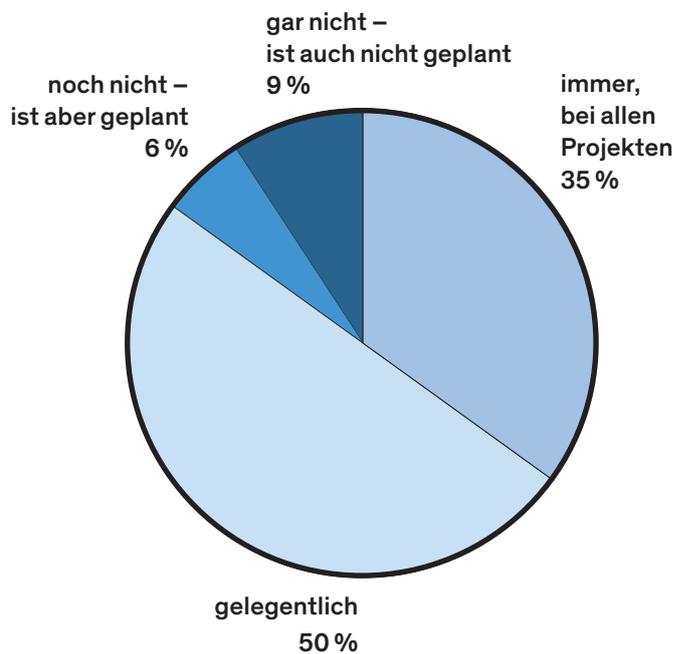
Hier wird in den Anmerkungen vor allem auf die Rahmenbedingungen hingewiesen, die für die Umsetzung der formulierten Ziele notwendig wären – auch hier werden insbesondere die Zusammenarbeit mit der öffentlichen Verwaltung sowie die Wirtschaftlichkeit genannt. Aus den Anmerkungen lässt sich außerdem eine Zurückhaltung gegenüber einer allgemeinen Bevorzugung von Projektentwicklung in bestehenden Lagen oder Strukturen ablesen. Es wird zudem die Schärfung bestimmter Begrifflichkeiten angeregt.

4b – Der Kodex fordert, vorhandene Baustrukturen durch Umbau oder Neubauten auf eine maximale, lange Lebensdauer hin weiterzuentwickeln. Ersatzneubauten werden erst als letzte Möglichkeit in Betracht gezogen.

Welche Relevanz ordnen Sie diesem Aspekt des Kodex für den nachhaltigen Erfolg Ihrer Geschäftstätigkeit zu?



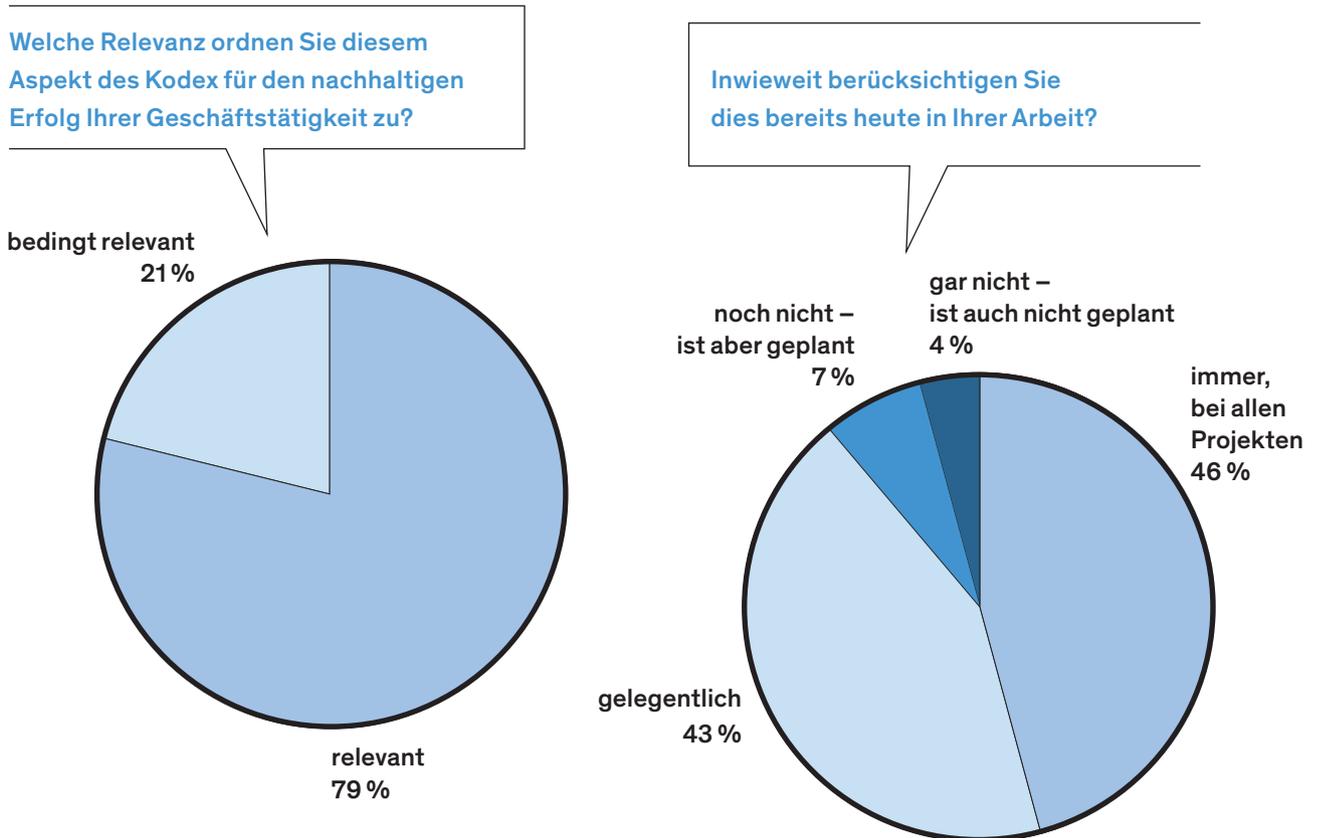
Inwieweit berücksichtigen Sie dies bereits heute in Ihrer Arbeit?



Es wird angemerkt, dass Ersatzneubauten durchaus auch sinnvoll sein können und daher nicht von vornherein ausgeschlossen werden sollten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass eine lange Lebensdauer allein nicht immer zielführend sei. Ein wichtiger Faktor sei unter anderem die Recyclbarkeit. Auch hier wird die Schärfung bestimmter Begriffe angeregt.

5. Ressourcenschonendes Bauen und Betreiben

Es gilt der Grundsatz, alles zu tun, um negative Eingriffe in die Umwelt für ihre und alle nachfolgenden Generationen zu vermeiden. Dem Kodex entsprechend bringen sich die Unternehmen der Immobilienwirtschaft aktiv zur Erreichung der Klimaziele ein. Bei der Planung wird darauf geachtet, dass das Objekt maximal öko-effizient sein wird. Dies impliziert sowohl eine effiziente Flächennutzung als auch den aktiven Einsatz regenerativer Rohstoffe und recycelbarer Baustoffe und Systeme zur Reduktion des Energieverbrauches und Emissionen im Betrieb.

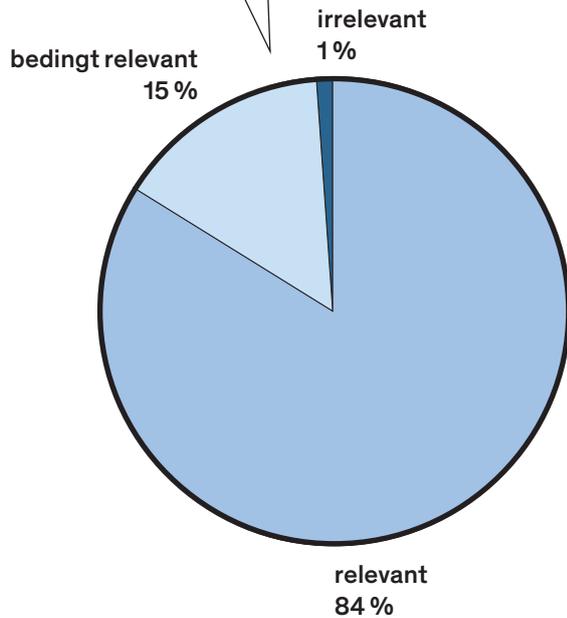


Die Anmerkungen sind zum Teil konträr: Zum einen wird geäußert, dass bestehende Maßnahmen zur Ökoeffizienz bei weitem nicht ausreichend seien, zum anderen darauf hingewiesen, dass eine maximale Ökoeffizienz oft nicht möglich sei und auch soziale und ökonomische Belange berücksichtigt werden müssten. Es wird außerdem angeregt, in diesem Aspekt nicht nur die Planung, sondern auch die Errichtung und den Betrieb explizit zu nennen. Auch die Einbeziehung von Bereichen wie Mobilität sei im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung denkbar. Auch hier wird die Schärfung bestimmter Formulierungen angeregt.

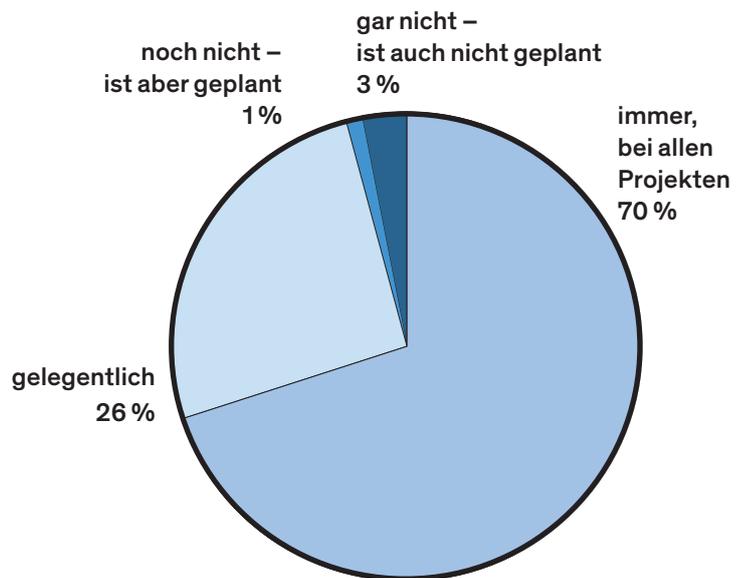
6. Quartiersbezug und Mischung

6a – In Abhängigkeit von der Beschaffenheit des Ortes ist aufgrund des Kodex zu prüfen, welche funktionale und nutzungsmäßige sowie gestalterische Mischung sinnvoll ist und nachhaltig funktionieren wird.

Welche Relevanz ordnen Sie diesem Aspekt des Kodex für den nachhaltigen Erfolg Ihrer Geschäftstätigkeit zu?



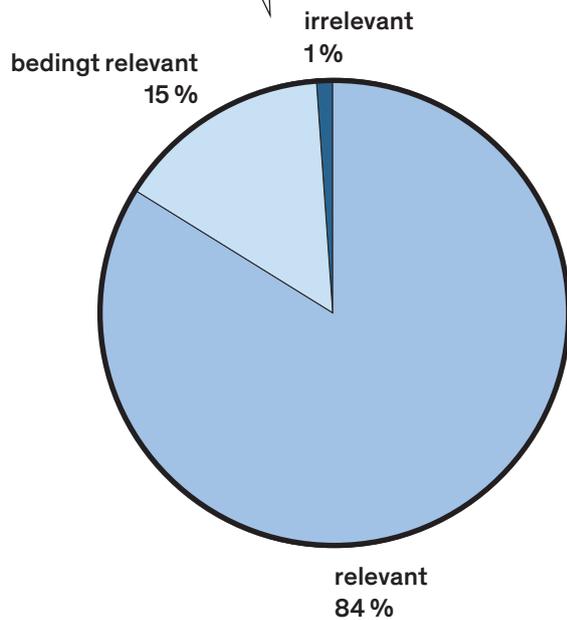
Inwieweit berücksichtigen Sie dies bereits heute in Ihrer Arbeit?



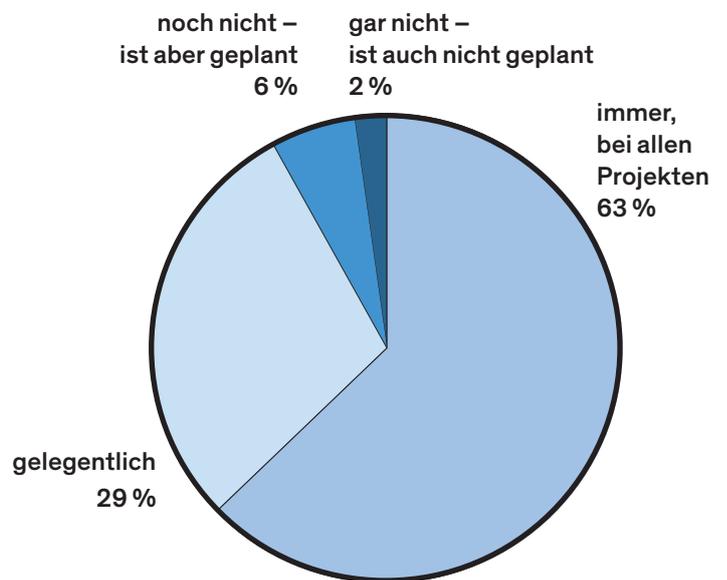
Hier wird in den Anmerkungen vor allem auf die durch die Kommunen geschaffenen Rahmenbedingungen hingewiesen, die für eine Umsetzung der formulierten Ziele notwendig wären. Des Weiteren wird angemerkt, dass Mischung ein wesentlicher Faktor für eine nachhaltige Entwicklung ist, aber auch zu Bedenken gegeben, dass dies nicht überall möglich oder sinnvoll ist.

6b – Der Kodex verpflichtet dazu, Themen wie lokales Klima, Ressourcen, Umwelt, Verkehr und soziales Nebeneinander ganzheitlich zu betrachten, um einen von Menschen nachhaltig genutzten und angenommenen Ort zu erhalten oder zu schaffen.

Welche Relevanz ordnen Sie diesem Aspekt des Kodex für den nachhaltigen Erfolg Ihrer Geschäftstätigkeit zu?



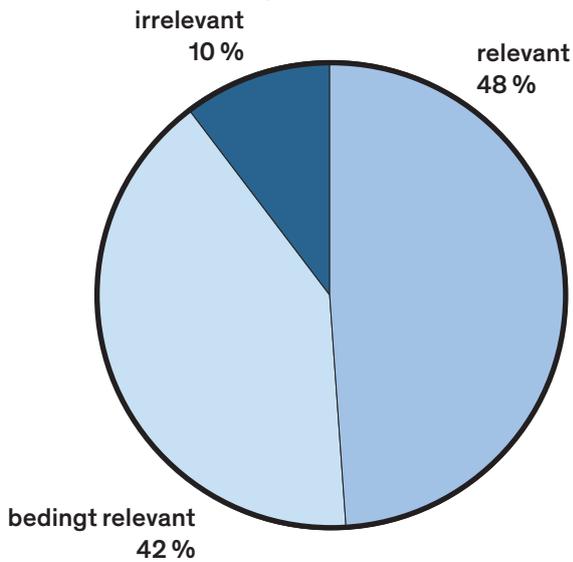
Inwieweit berücksichtigen Sie dies bereits heute in Ihrer Arbeit?



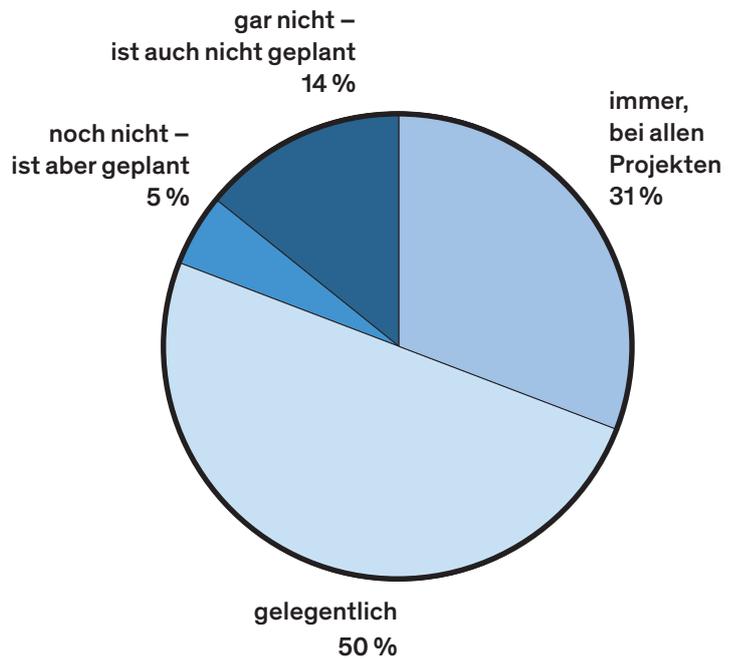
In den Anmerkungen wird bekräftigt, dass eine umfassende Betrachtung und die Analyse der genannten Themen erforderlich sind, um die für ein Projekt bestmögliche Strategie zu formulierenden. Vor allem bei Quartiersentwicklungen sei dies künftig besonders zu berücksichtigen. Allerdings sei eine Umsetzung nur unter den entsprechend notwendigen Voraussetzungen möglich.

6c – Der Kodex stellt an Unternehmen die Anforderung, Verantwortung für die Herstellung und Unterhaltung öffentlicher Räume zu übernehmen.

Welche Relevanz ordnen Sie diesem Aspekt des Kodex für den nachhaltigen Erfolg Ihrer Geschäftstätigkeit zu?



Inwieweit berücksichtigen Sie dies bereits heute in Ihrer Arbeit?



In den Anmerkungen wird insbesondere auf die komplexe Schnittstelle öffentlicher Räume zwischen kommunaler und privater Verantwortung hingewiesen.

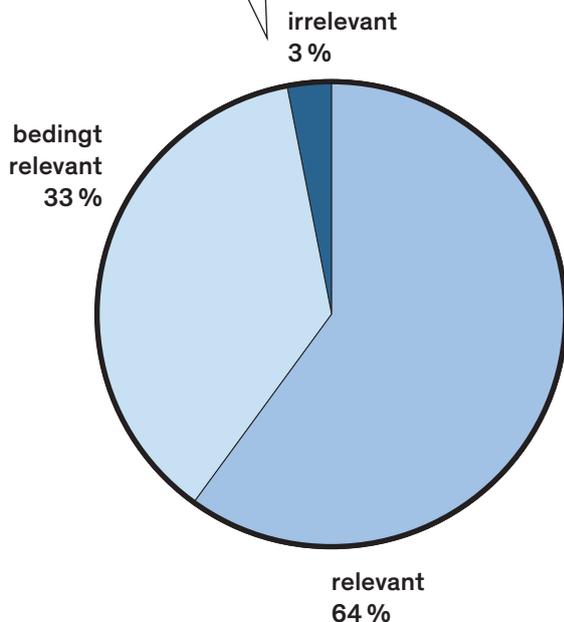
Kompetenz und Umsetzung

7. Phasen des Immobilienzyklus

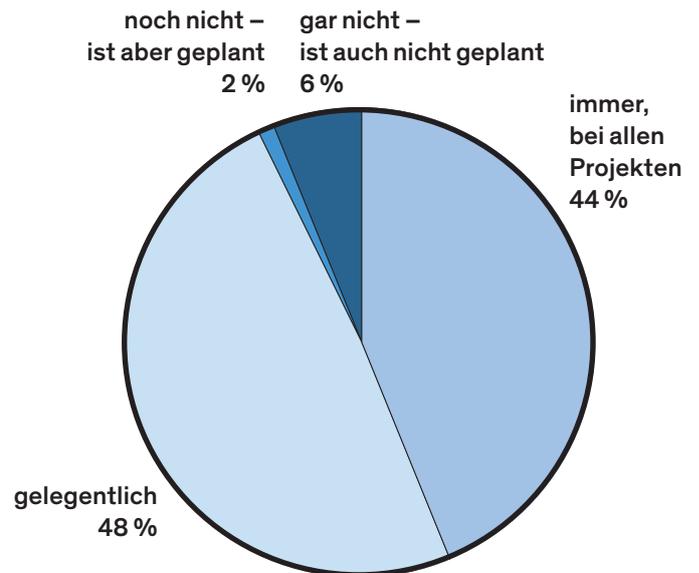
Innerhalb der Handlungsfelder der Immobilienwirtschaft sind die sogenannte Projektentwicklungsphase (Phase Null) und die Betriebsphase (Phase Zehn) von entscheidender Bedeutung für den gesellschaftlichen Nutzen oder potentiellen Schaden von Maßnahmen.

Der Kodex stellt an die Unternehmen die Anforderung, hierbei ihre besondere und häufig alleinige Verantwortung wahrzunehmen, indem sie in erster Priorität baukulturell hochwertige Gebäude schaffen bzw. dauerhaft unterhalten.

Welche Relevanz ordnen Sie diesem Aspekt des Kodex für den nachhaltigen Erfolg Ihrer Geschäftstätigkeit zu?



Inwieweit berücksichtigen Sie dies bereits heute in Ihrer Arbeit?

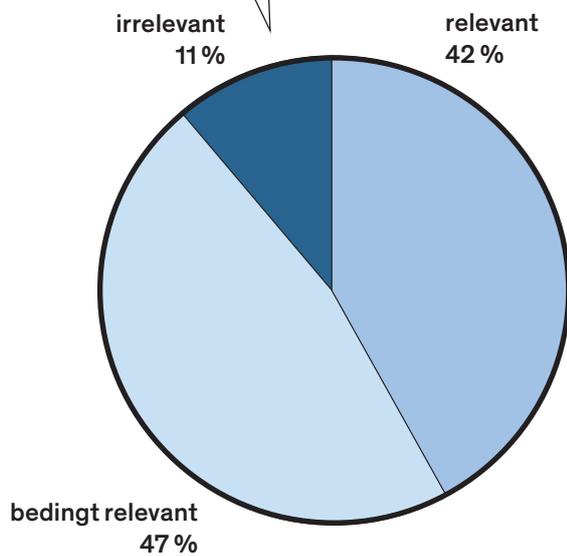


Hier wird in den Anmerkungen vor allem auf die Rahmenbedingungen hingewiesen, die für eine Umsetzung der formulierten Ziele notwendig wären. Die Umsetzung werde erschwert durch eine gewisse Rollenverteilung der Akteure in der Projektentwicklung bzw. die häufige Trennung von Entwicklung, Planung, Bau und Betrieb. Eine Präzisierung des Verständnisses von „baukulturell hochwertig“ wird angeregt.

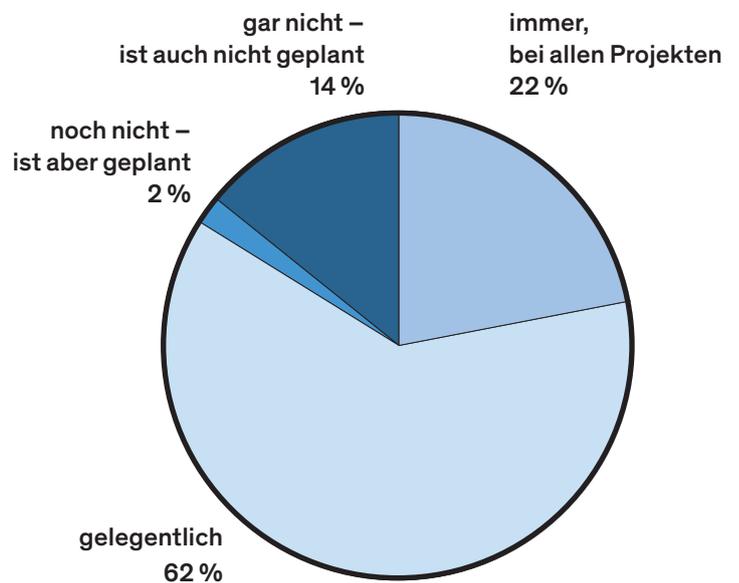
8. Gestaltungswettbewerbe und Prozesskultur

Der Kodex geht davon aus, dass die Unternehmen offen sind für qualitätssichernde Planungsverfahren, um hohe gestalterische und architektonische Qualität zu erzielen. Städtebau- und Architekturwettbewerbe sind im Ringen um die beste Lösung und größtmögliche Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Preisvergabe unternehmerisch sinnvoll und gesellschaftlich akzeptiert. Der Diskurs, genauso wie Wettbewerbe sollten zu einem festen Bestandteil der Prozesskultur werden.

Welche Relevanz ordnen Sie diesem Aspekt des Kodex für den nachhaltigen Erfolg Ihrer Geschäftstätigkeit zu?



Inwieweit berücksichtigen Sie dies bereits heute in Ihrer Arbeit?

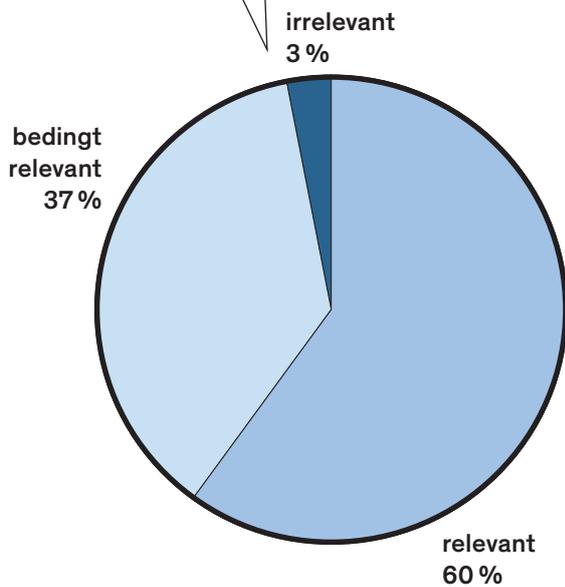


Es wird angemerkt, dass aufwändige Wettbewerbsverfahren schon allein aus finanziellen Gründen nicht für jedes Projekt durchführbar sind und es daneben auch weitere, geeignete Werkzeuge zur Qualitätssicherung gibt.

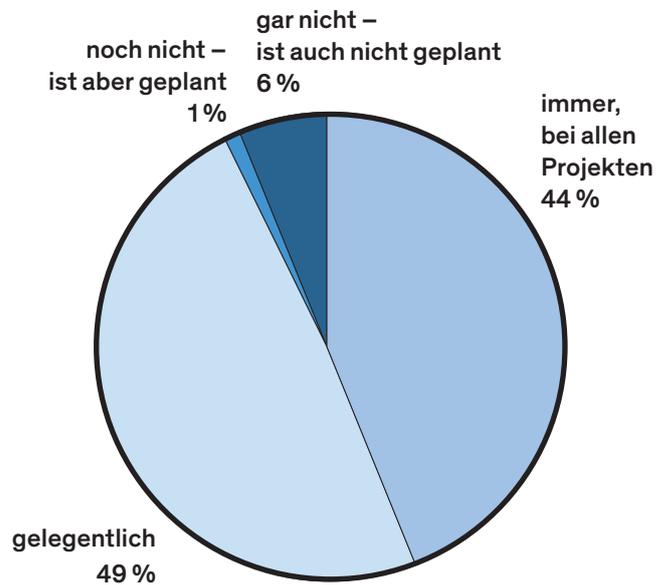
9. Offenheit und Kooperation

Die Unternehmen verpflichten sich, baukulturell hochwertige Lösungen anzustreben. Voraussetzung hierfür ist eine für fachliche Argumente offene und lösungsorientierte Zusammenarbeit und eine Kommunikation und Beteiligung auf Augenhöhe zwischen allen Bürgern, Betroffenen und Nutzern und sonstigen Beteiligten eines Projektes.

Welche Relevanz ordnen Sie diesem Aspekt des Kodex für den nachhaltigen Erfolg Ihrer Geschäftstätigkeit zu?



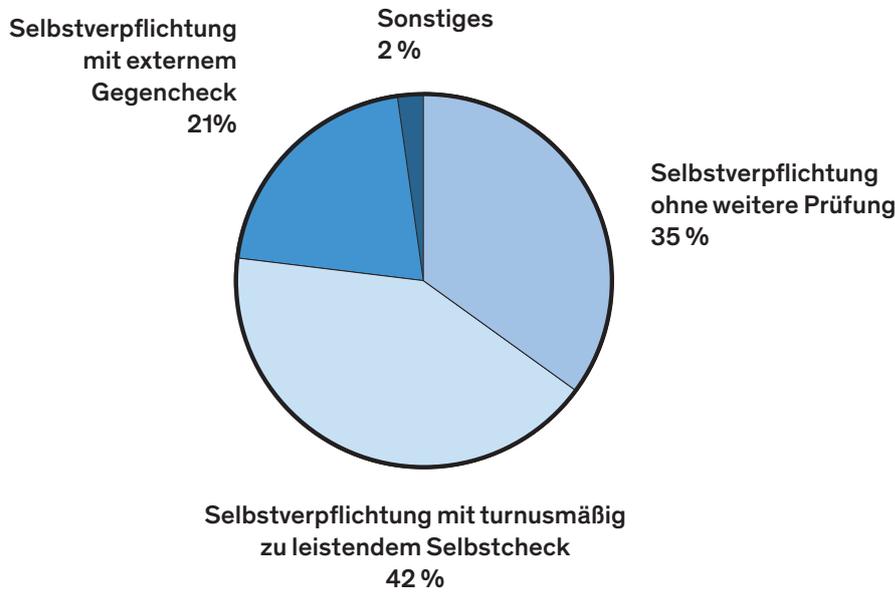
Inwieweit berücksichtigen Sie dies bereits heute in Ihrer Arbeit?



In den Anmerkungen werden Bedenken hinsichtlich einer Bürgerbeteiligung aufgeführt. Es bestehe insbesondere die Gefahr, dass die Beteiligung vor allem die Interessen einzelner abbilde. Außerdem wird erneut die Frage nach der Definition von „baukulturell hochwertig“ gestellt.

Abschließend:

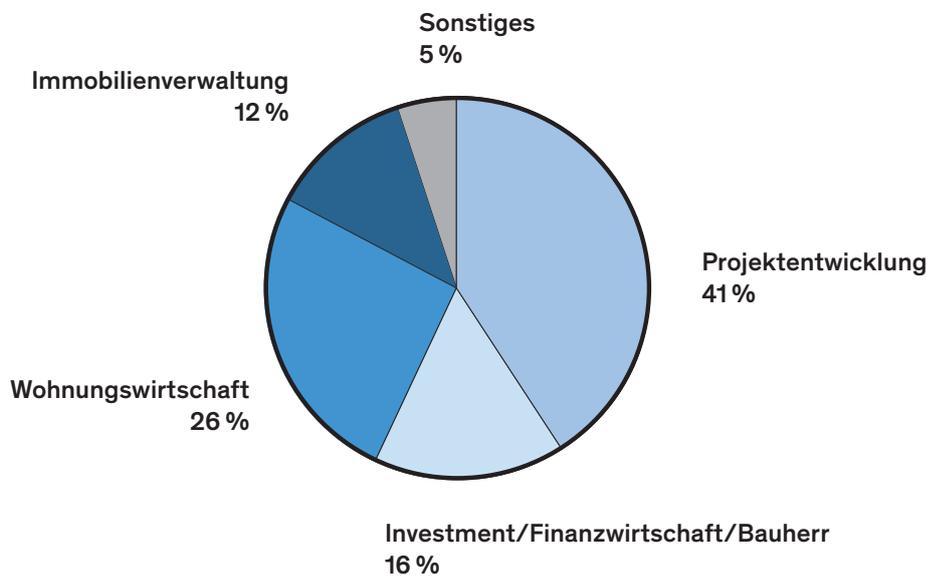
Halten Sie folgende Bedingungen/Kriterien für erfolgversprechend, um die Anforderungen des Kodex der Baukultur in der Immobilienwirtschaft zu etablieren bzw. unter welchen Bedingungen können Sie sich vorstellen, dem Kodex beizutreten? (Mehrfachnennungen möglich)



Die Anmerkungen bilden in erster Linie das Spannungsverhältnis zwischen dem Bedarf nach stärkerer Konkretisierung, Verpflichtung und Kontrollmöglichkeit auf der einen Seite und Bedenken gegenüber einer zu starken Regulierung, Bürokratie oder einer Instrumentalisierung des Kodex auf der anderen Seite ab.

und zu guter Letzt:

Meine beruflichen Schwerpunkte liegen in folgendem Bereich (Mehrfachnennungen möglich)



Impressum

Herausgeber

Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Tel. +49 (0)30/202 1585 55

info@icg-institut.de

www.icg-institut.de

Bundesstiftung Baukultur

Schiffbauergasse 3

14467 Potsdam

Tel. +49 (0)331/20 12 59-0

mail@bundesstiftung-baukultur.de

www.bundesstiftung-baukultur.de

Redaktion

Prof. Sven Bienert (ICG, IREBS), Frank Zabel (Horn Grundbesitz KG), Karin Barthelmes-Wehr (ICG),

Reiner Nagel (Bundesstiftung Baukultur), Inga Glander (Bundesstiftung Baukultur),

Henry Wilke (Bundesstiftung Baukultur), Bettina Preuße (Bundesstiftung Baukultur)

Berlin und Potsdam, Mai 2021

Die Bundesstiftung Baukultur wird vom
Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI)
finanziell gefördert.