

Naturnahe Überbauungen gewinnen an Wertschätzung

Naturnah konzipierte Aussenräume sind Investitionen in die Zukunft. Grüne Siedlungen können den Artenschwund und die Klimaerwärmung bremsen. Damit sich naturnahe Bauten für den Immobilienverwalter oder -besitzer jedoch rentieren, müssen sie von der Erstellung bis zum Unterhalt exakt geplant werden. Unter dem Strich kann ökologisches Bauen günstiger sein als konventionelles. *Text: Urs Rüttimann*



Naturnahe Grünräume sind attraktiv und eine klare Antwort auf den Klimawandel und den Verlust an Biodiversität. Foto: Grüngold

Eine durchdachte Grünflächengestaltung erhöht die Biodiversität und mindert die Folgen des Klimawandels. Für den Immobilienmarkt der Zukunft wird dieser Faktor bedeutsamer. «Welchen Wert messen wir der Landschaftsarchitektur zu?», fragte deshalb die Bewertungsexperten-Kammer SVIT die rund 30 Experten ihres Fachs, die sich zu einer Diskussion an der KV Business School in Zürich eingefunden hatten (Stellungnahmen aus der Diskussion: Seite 18).

In seinem Inputreferat stellt Thomas Blumer vom Planungsbüro Grüngold GmbH fest: Naturnahe Aussenräume erhalten in der dicht besiedelten Schweiz wenig Beachtung, obschon Biodiversität als Massstab zeitgemäss und erforderlich ist. Demgegenüber vertritt er die Ansicht: «Garten- und Landschaftsgestalter müssen nicht Naturschutz betreiben. Sie können aber im Siedlungsraum und bei Immobilien mit ihrem Werk viel erreichen.» Seiner Erfahrung nach bieten naturnahe Grünflächen nicht nur Ökosystemleistungen, die im Interesse der Gesellschaft liegen, sondern sie haben auch klare wirtschaftliche Vorteile.

Natürlich statt gepützelt

Die naturnahe Gestaltung erfolgt bei Grüngold nach einem durchdachten Konzept. Als wichtigen Vorteil führt das Planungsbüro an: Naturnahe Aussenräume erfordern weniger Unterhalt und erweisen sich als pflegefreundlich. Vom konventionellen Erscheinungsbild hat sich der Garten- und Landschaftsbauer hingegen verabschiedet: «Aussenräume müssen nicht mehr gepützelt wirken, sondern können gerne nonchalant und natürlich sein.» Im Zentrum stehen die Überlegungen:

- Naturnahe Flächen schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Bei der Bepflanzung achten die Planenden auf möglichst einheimische und widerstandsfähige Pflanzen. Pestizide oder Kunstdünger werden nicht benötigt, sodass keine Gifte in den Boden eingetragen werden. Weiter ziehen die Planer, falls dies sinnvoll ist, Blumenwiesen einem intensiv zu pflegenden Nutzrasen vor, und statt Formhecken pflanzen sie ökologisch wertvolle und resiliente Wildhecken. Das Gelände ist natürlich und systemisch gestaltet, ermöglicht eine grosse Pflanzenvielfalt und schafft langfristig eine hohe Biodiversität. Die Planenden verzichten dabei weitgehend auf versiegelte Flächen, um die Sickerfähigkeit des Grundstücks zu erhalten und ein gutes Mikroklima zu gewährleisten.
- Die Bewohner sollen sich am Blütenreichtum erfreuen. Gleichzeitig sind die

Flächen vielfältig nutzbar sowie kinder- und familienfreundlich. Die Bauart und das gewählte Material garantieren eine langlebige und ressourcenschonende Anlage, die modular und kostengünstig weiterentwickelt werden kann. Das Erscheinungsbild ist individuell und soll bewusst lebendig wirken statt ordentlich, kahl und steril. In einer Siedlung sollen naturnahe Aussenräume ein Gefühl von Gemeinwohl ausstrahlen und die Bewohnerinnen zu Engagement für Naturnähe und zu einem bewussten Umgang mit der Natur motivieren.

Wirtschaftlich und ökologisch

Ihr Konzept für Aussenräume bringt Immobilienentwicklern nach Einschätzung des Garten- und Landschaftsgestalters vor allem vier Vorteile: Naturnah liegt erstens im Trend. Im Markt sind solche Überbauungen zunehmend gefragt. Das Objekt erhält durch eine naturnahe Aussenraumgestaltung ein eigenständiges Profil und ist insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv. Hierzu die Analogie: Von der modernen, urbanen Familie profitiert auch der boomende Biolebensmittelmarkt. Für diese Zielgruppe ist Natur- und Umweltschutz wichtig.

Naturnahe Flächen leisten zweitens einen Beitrag für die Ökologie: Gefördert werden die Biodiversität und Bodenqualität. Darüber hinaus reduziert man so den Unterhalt mit Maschinen und damit den Energieverbrauch sowie CO₂- und Lärmemissionen. Bei der Pflege kann die Hauswartin oder der Hauswart auf Pestizide und Kunstdünger verzichten. Zusätzlich erhöht die naturnahe

«Kantone sollen Biodiversität planen und umsetzen.»

Mehr zum Thema Seite 10

Bepflanzung die Sicker- und Speicherfähigkeit der Böden. Naturnahe Aussenräume sind resilienter: Die Möglichkeit, weniger zu wässern und den Wasserverbrauch zu verringern wird bereits in naher Zukunft ein wichtiger Vorteil sein.

Naturnah macht drittens klimafit: Ein hoher Grünflächenanteil und möglichst wenig versiegelte Flächen verbessern das Mikroklima insbesondere in langen Phasen von Hitze und Trockenheit. Geboten werden Ökosystemleistungen wie Beschattung, Kühlung durch Verdunstung, gute Sicker-

leistung und Wasserspeicherung des Bodens aufgrund tiefer und dichter Verwurzelung sowie Rückhaltefähigkeit von Wasser bei Starkregen. Weiter reinigen Bäume und Pflanzen die Luft von Schadstoffen und Staub und produzieren Sauerstoff.

Naturnah: günstiger als konventionell

Eine naturnahe Aussenraumgestaltung zahlt sich viertens wirtschaftlich aus: Die Kosten für Pflege und Unterhalt sind günstiger, für einzelne Bereiche sogar erheblich. Gleichzeitig erhöht sich die Langlebigkeit und Wertigkeit einer Anlage, und das Schadensrisiko durch Trockenheit, Hitze und Starkregen wird reduziert. Die Berechnungsbeispiele zeigen für eine kleinere Mustersiedlung, dass man bereits in der Bauphase den Aufwand optimieren kann: Grün- und Pflanzflächen, Beläge oder Hecken sind hier die wichtigsten Elemente für eine kostengünstigere Erstellung. Wird beim Vergleich von naturnahen mit konventionellen Aussenräumen zusätzlich der Unterhalt beispielsweise für die ersten fünf Jahre dazugerechnet, dann liegen die Gesamtkosten um bis zu einem Drittel tiefer.

Nicht berücksichtigt ist die höhere Lebensdauer beispielsweise einer Wildhecke gegenüber einer Formhecke auf den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. «Auch können bis zu zwölf Tonnen CO₂ eingespart werden», rechnet Blumer für das Fallbeispiel der kleineren Siedlung vor. «Zusätzlich erhöht sich die Zahl der Pflanzen von üblicherweise rund 15 auf bis zu 90 Arten. Dadurch entsteht ein Lebensraum für eine beeindruckende Vielfalt an Insekten und anderen Tieren.»

Die Nachfrage steigt

Nicht nur eine Neuerstellung, sondern auch der Umbau von konventionellen zu naturnahen Aussenräumen zahlt sich aus, wie Blumer weiter ausführt. «Einfach und zielführend geschieht dies mit der eigens dafür entwickelten Methode «Conversion»»: Nach einer Bestandsaufnahme vor Ort werden in der ersten Phase Aufwertungsmassnahmen bestimmt, die Kosten dafür berechnet und ein Umsetzungs- und Pflegeplan erstellt. Danach folgen die Ausschreibung, die Umsetzung und die Instruktion des Hauswerts oder des Werkhofs für Pflege und Unterhalt.

Naturnahe Planungskonzepte und Methoden zum Umstellen von konventionellen Aussenräumen sind gemäss Blumer gefragt: «Waren es in einer frühen Phase vor allem Gemeinden und Kantone oder auch Wohnbaugenossenschaften, zeigen sich nun auch private Immobiliendienstleister überzeugt vom Konzept.» →



Kategorien «Familienfreundlich» und «ökologisch wertvoll» können in der Gestaltung von Aussenräumen gut kombiniert werden. Foto: Grüngold

Wird Stadtnatur für den GaLaBau zur Pflicht?

Noch sind naturnahe Überbauungen ihrer Zeit voraus. In der Politik jedoch sind sie seit Längerem ein Thema und aktuelle Revisionen der Richt- und Zonenplanung weisen in diese Richtung. In der Immobilienbranche indessen bewegt sich derzeit wenig. Text: Urs Rüttimann

Liegen naturnahe Überbauungen im Trend? Wie beurteilen Immobilienbewerter den Unterhalt und die Akzeptanz von naturnahen Aussenräumen? Die Bewertungsexperten-Kammer SVIT hat Immobilienbewerterinnen und -bewerter zu einer Diskussion eingeladen, um diese Fragen zu erörtern und Erfahrungen auszutauschen, wie der Aufruf zu mehr Biodiversität und Klimaschutz in ihrer Branche angekommen ist. Nachfolgend sind einige ihrer Aussagen aufgezeichnet.

Worauf ist bei der Pflege einer naturnahen Grünfläche zu achten?

Der Plan, wie naturnahe Grünflächen gepflegt und unterhalten werden sollen, wird bei einem Neu- oder Umbau zu einem späten Zeitpunkt erstellt. Hauswarte müssen nichtsdestotrotz für diese Aufgabe geschult werden und sollten ein gewisses Ausmass an Pflanzenkenntnissen mitbringen, auch hinsichtlich invasiver Neophyten, die sich auf naturnahen Flächen plötzlich ansiedeln könnten. Die Umgebung darf ausserdem

nicht mehr wie gewohnt gepützt und mit Pestiziden und Kunstdüngern behandelt werden, sonst stellt sich der ökologische Nutzen der naturnahen Gestaltung nicht ein. Identifiziert sich die Hauswartin, der Hauswart nicht mit dem Thema «naturnahes Siedlungsgrün», kann eine solche Fläche erfahrungsgemäss nicht funktionieren.

Bei der Planung darf mit Naturnähe nicht übertrieben werden. Fusswege beispielsweise müssen rollstuhlgängig sein: Der Hauswart soll sie im Winter schnee- und eisfrei halten

können. Auch braucht es Nutzrasen für die spielenden Kinder. Doch mit der Gefahr eines Bienenstichs, eines Zeckenbisses oder einer Pollenallergie müssen die Bewohner leben können.

Wie reagieren die Bewohnerinnen und Anrainer naturnaher Überbauungen?

Reklamationen oder ein negatives Feedback sind in Wohnhäusern mit naturnaher Umgebung recht häufig, umso mehr sie bei Neubauten erst nach mehreren Jahren wirklich funktionieren. Oft haben Bewohner oder Passantinnen wenig Verständnis für das lebendige Erscheinungsbild solcher Flächen. Sie verstehen das Konzept einer solchen Gestaltung nicht, und Stockwerkeigentümer haben schon den Antrag gestellt, das bestehendes Pflegereglement, das beim Kauf der Eigentumswohnung vorlag, umzuschreiben und wieder von naturnah auf konventionell umzustellen. Biodiversität ist zwar ein beliebtes Thema und erntet in der Bevölkerung viel Sympathie, doch im eigenen Garten will man dies oftmals nicht.

Die Sensibilisierung ist deshalb sehr wichtig. Frühzeitig soll deshalb kommuniziert werden, was naturnah ist und dass sich dies positiv auf die Biodiversität und die Umwelt auswirkt. Vorbildlich holen Wohnbaugenossenschaften mit Information und Diskussion ihre Mieter ab, zumeist noch vor dem ersten Spatenstich. Dabei kann an die Verantwortung für eine intakte Natur im gesellschaftlichen Sinn appelliert werden.

Wandelt sich die Einstellung gegenüber einer naturnahen Gestaltung von Siedlungen und Bauten?

Das Umdenken braucht Zeit. Das Bewusstsein, dass der Mensch durch sein Handeln die Artenvielfalt bedroht, steigt, weil man die Verarmung der Natur immer stärker beobachten kann. Während die junge Generation bereits sensibilisiert ist, kommt dieses Thema bei älteren Generationen noch weniger an. Der Einbezug der Bevölkerung in die Diskussion, was grüne und naturnaher Siedlungen der Gesellschaft bringen, ist zentral. Die Stimmung in der Öffentlichkeit ist ambivalent: Die Haltung gegenüber mehr

Biodiversität könnte sich ähnlich entwickeln wie diejenige gegenüber der baulichen Verdichtung: Bei der Umsetzung stösst man auf erheblichen Widerstand der Bewohner vor Ort. Die Politik für eine naturnahe Siedlung wird bereits jetzt von Grundeigentümerinnen und Hausbesitzern als Eingriff in ihre Grundrechte empfunden.

Wenn die naturnah gestalteten Räume noch zusätzlich als Begegnungszone und Aufenthaltsplätze genutzt werden sollen, schwindet die Akzeptanz nochmals mehr. Denn erfahrungsgemäss sind Littering und Nachtruhestörung damit verbunden. Bei Baugenossenschaften hingegen funktionieren eine solche Gestaltung und Nutzung oft gut.

Zahlt sich eine biodiverse und klimaoptimierte Aussenraumgestaltung auf dem Immobilienmarkt aus?

Eine solche Verpflichtung durch den Gesetzgeber wird kommen. Dann werden Liegenschaften mit naturnaher Grünflächengestaltung auch höher bewertet als konventionelle. Aktuell jedoch ist eine sol-

Anzeige



FELCO[®]
SWISS+MADE

Swiss Precision. Made to Last.

FELCO SA - Marché Suisse
2206 Les Geneveys-sur-Coffrane
T. 032 737 18 80
www.felco.ch



FELCO 802 Ø 30 mm



FELCO 812 Ø 35 mm

NEUHEIT!

Digivitis

eine bahnbrechende Innovation von FELCO in Zusammenarbeit mit Fachleuten im Gebiet des Weinbaus



FELCO 822 Ø 45 mm

AGROVINA

25. bis 27. Januar 2022

Wir freuen uns sehr, Sie auf unserem Stand Nr. 2113 zu begrüßen, um Ihnen unsere NEUHEITEN zu präsentieren!



Digivitis

che Tendenz beim Käufer kaum spürbar, ob schon man davon redet. In neu angelegten Gärten pflanzen Immobilien- und Hausbesitzerinnen immer noch Thujahecken und legen Schottergärten an. Auch bei den Mietern ist grossenteils keine höhere Zahlungsbereitschaft für Wohnungen in Siedlungen mit naturnahen Aussenräumen zu spüren.

Im heutigen Anlagemarkt sind Immobilienportfolios mit naturnaher Begrünung noch nicht höher bewertet. Nur neue Vorschriften können den Wandel zu naturnahen Aussenräumen bringen, mit einer entsprechenden finanziellen Aufwertung der Immobilien. Diesen Effekt konnte man bereits bei der Energieeffizienz beobachten. Werden Ölheizungen per Gesetz zu einem Auslaufmodell, dann werden sie nicht mehr verbaut und Gebäude mit solchen Heizungen ein wenig tiefer bewertet. Die Heizung oder eben der naturnahe Garten sind, gemessen am Gesamtpreis einer grossen Immobilie, aber eher unbedeutend. Bei Minergie-Häusern oder Gebäuden mit anderen Energielabeln hingegen sind die tieferen Unterhaltskosten und die wertvermehrenden Investitionen im Immobilienpreis spürbar eingerechnet und werden in der schriftlichen Einschätzung ausgewiesen.

Ist das Argument der tieferen Pflege- und Unterhaltskosten bei naturnahen Aussenräumen bekannt?

Die Skepsis ist gross, dass naturnah bepflanzte Flächen tatsächlich günstiger zu pflegen seien als konventionelle. Vor allem hat man Angst, plötzlich würden überall Pflanzen wachsen, die man nicht will und deshalb aufwendig entfernen muss. Auch liegen erst wenige Kostenberechnungen vor, die sich auf Erfahrungen stützen.

Wenn Banken das Thema aufgreifen: Zahlt sich dann die Biodiversität auch monetär aus?

Empfehlungen in diese Richtung mit einem Zeithorizont von fünf bis zehn Jahren geben Banken schon ab. Von den Banken wird auch gesellschaftlich eine höhere Beachtung der Nachhaltigkeit bei der Vergabe von Krediten gefordert. Ihre Fonds, auch diejenigen mit Immobilienanlagen, werden zunehmend nach Kriterien der Umweltverträglichkeit. Dies ist ein Trend, der sich klar abzeichnet. Aber eben: Gemessen am Gesamtpreis einer Immobilie sind die Kosten für eine Umgestaltung des Gartens bescheiden.

Die Nutzer von Wohnungen und die Besitzerinnen von Einfamilienhäusern sind vergleichsweise konservativ. Das Mindset des «geputzelten» Gartens sitzt noch fest. In dieser Denkweise ist naturnah «ungepflegt und verwildert».



Oben: Das lebendige Erscheinungsbild naturnaher Flächen wirkt auf manchen Betrachter ungewohnt. Wichtig ist bei der Planung, für die Bewohnerinnen und Bewohner genügend Nutzflächen zu erstellen. Fotos: Grüngold

Unten: Die Sensibilisierung der Öffentlichkeit, wieso selbst kleine Flächen mit Wiesen und Wildstauden bepflanzt werden sollen, erhöht die Akzeptanz dynamischer, «wilder» Grünflächen.

