

Natur in der Stadt

Stadtentwicklung – Der Klimawandel fordert seinen Tribut. Für die Immobilienbranche geht es um Gebäude. Doch die stehen in Städten. Dort spielt der Boden eine wichtige Rolle. Lösungen für die komplexen Zusammenhänge kommen erstaunlicherweise vom Kapitalmarkt und aus der Landschaftsarchitektur.

Von Andreas Schiller – Fotos: MIND; Nicola Colella; Mats Lundqvist; zVg



Das Nhood-Projekt am Piazzale Loreto in Mailand

Es sind nicht nur die «Friday for Future»-Demonstrationen, die uns mit dem Thema Klimaschutz konfrontieren, vielmehr ist es auch die Wirtschaft selbst. Denn auch sie muss ihrerseits mit dem Klimawandel und dessen Folgen umgehen. Manche Formulierungen des World Economic Forum (WEF) und manche Erkenntnisse noch aus der Zeit vor Corona, die von den Jahreskonferenzen in Davos in die Welt getragen wurden, lesen sich radikaler als grüne Parteiprogramme und lassen konsequent zu Ende gedacht nur einen Schluss zu: So wie bisher geht es nicht weiter. Ging es aber vielerorts trotzdem.

Paradigmenwechsel in der Immobilienbranche

Dann kam Corona. Die Pandemie gab den Blick auf menschenleere Innenstädte frei und zeigte so mitunter schonungslos Bausünden und Planungsmängel auf. Die kannte man zwar seit Langem, doch wurden sie im täglichen Gewusel schnell zur Nebensache. In diesem Jahr folgte die Hochwasserkatastrophe in Deutschland. Hier war es ähnlich. Wir wussten zwar alle von ähnlichen Desastern in den USA oder in Asien, doch das war ja weit weg. Nun hat uns die Realität auch in Kontinental-

europa eingeholt und es sieht nicht nach Erholung aus. Nimmt man den altbekannten Satz «Der Kampf um das Klima wird in den Städten entschieden» hinzu, weiss man, worum es geht. Das weiss auch die Immobilienbranche schon längst, doch ist sie nun noch mit einem Paradigmenwechsel konfrontiert – vorrangig bei den Gebäuden. Der Druck kommt mehr und mehr von den Investoren. Thomas Beyerle, Head of Research bei der Catella Group und Managing Director der Catella Property Valuation GmbH, konstatiert einen «Schwenk von der Immobilien- zur Kapitalmarktperspektive» und differen-



Das MIND-Büro in Mailand, «Grüne Strahlen» im Tessin und das Nhood-Projekt am Piazzale Loreto

ziert für die Bewertung zwischen Neubau und Bestand: «Green pays» mag vor einigen Jahren ein marketinggetriebener Slogan gewesen sein. Aktuell erkennen wir aber, dass die potenziellen Abwertungsbedarfe für konventionelle Gebäude ohne ein Massnahmenbündel zur CO₂-Reduktion deutlich höher ausfallen werden.»

Damit steht die Branche bei energetischen Sanierungen und Modernisierungen im Bestand noch vor einer Herkulesaufgabe, aber bei Neubauten und entsprechenden Projektentwicklungen sind Photovoltaik, begrünte Dächer und mitunter Fassaden sowie zunehmend auch Cradle-to-Cradle-Konzepte mittlerweile gang und gäbe. Seien wir ehrlich: Kein seriöser Investor würde heute noch eine Immobilie erwerben, die nicht eines der gängigen Zertifikate wie BREEAM, LEED oder DGNB trägt. Selbst wer nicht aus Überzeugung handelt, kommt nicht mehr drum herum. Das E für Environment in den ESG-Kriterien fordert seinen Tribut, der Zeitgeist allemal.

Den Boden im Blick behalten

Doch viel wichtiger ist die Frage, was eigentlich auf und mit dem Boden passiert – letztlich nicht nur für Städte, sondern auch für Projektentwickler und Investoren. «Als Forscher weiss ich, dass es meist einfacher ist, über Ziele zu diskutieren, als Klarheit zu erzielen über die zugrunde liegenden Wirkmechanismen», sagt Alain Thierstein, seit 2005 ordentlicher Professor für Raumentwicklung im Department Architektur der Technischen Universität München,

und verweist auf die komplexen Zusammenhänge des CO₂-Kreislaufs von Absorption und Produktion, die «wicked problems»: «Der Boden spielt dabei eine zentrale Rolle. Boden in seiner Ausprägung als Fläche und Territorium birgt alle Hoffnungen und Zerstörungen der Menschheitsgeschichte.»

Der aus der Schweiz stammende Wissenschaftler gibt jedoch auch zu bedenken, dass Bodenverbrauch und Ausstoss von CO₂ positiv korreliert sind: «Die Produktionsseite von CO₂-Emissionen ist Gegenstand globaler Regulierung. Noch viel zu wenig wird auf die Seite der natürlichen Absorptionsefähigkeit von CO₂ geschaut: Bäume, Pflanzen, unversiegelter Boden, die Humusschicht und die Artenvielfalt.»

Blieben wir auf dem Boden und bleiben wir in der Innenstadt. In Mailand hat in der Via Varese 12 vor wenigen Wochen das international tätige Beratungs- und Planungsbüro LAND eine «Wunderkammer» eröffnet. In unmittelbarer Nähe zu den Räumen des Büros werden auf einer bisher leer stehenden Ladenfläche jetzt Projekte aus der 30-jährigen Tätigkeit präsentiert, auch mit Vorträgen und Gesprächsrunden. Das ist zwar nur ein kleiner und ohne Förderung auskommender Beitrag zur Wiederbelebung der Innenstadt, aber ein grosser, um den Zusammenhang von Landscape, Architecture, Nature und Development zu verdeutlichen. Denn genau dafür stehen die vier Buchstaben in LAND und rechtfertigen so die Schreibung in Versalien. Der Landschaftsarchitekt Andreas Kipar, Mitbegründer und CEO von LAND, erklärt: «Wir nennen unser Ladenlokal

«Wunderkammer», weil die Zusammenhänge von Landschaft, Architektur, Natur und Entwicklung für viele nach wie vor überraschend sind, aber auch die mittlerweile vorhandene Sensibilität schon an ein Wunder grenzt.»

«Grüne Strahlen»

In den 30 Jahren seines Bestehens hat LAND an einigen «Wundern» mitgewirkt. In Mailand gehörte das spektakuläre Projekt der sogenannten «Grünen Strahlen» dazu. Entlang von acht Achsen brachten Andreas Kipar und sein Team Frischluft und Natur in die norditalienische Metropole, zudem wurde so auch Freiraum für Spaziergänge und sonstige Aktivitäten geschaffen. Diese Korridore erregten aber nicht nur international Aufsehen, sondern auch in Mailand selbst. Beim steigenden Umweltbewusstsein gehört ein hohes Mass an Landschaftsarchitektur mittlerweile nicht nur in den neuen Stadtteilen Porta Nuova, CityLife, der Nachnutzung des Areals der Weltausstellung Expo 2015, und bei der Planung des Olympischen Dorfs auf dem ehemaligen Bahnhofsbereich Porta Romana für die Olympischen Winterspiele 2026 dazu (s. hierzu auch S. 50 ff. in dieser Ausgabe).

Veränderungen gibt es auch im Bestand. Eine davon vollzieht sich am Piazzale Loreto. Dort wandelt das Immobilienunternehmen Nhood, abgekürzt für Neighbourhood, den historisch zwar bedeutsamen, aber derzeit wenig attraktiven innerstädtischen Platz in eine umwelt- und bevölkerungsfreundliche Struktur mit viel Grün und Freiraum um.

Auch in der Schweiz ist LAND aktiv. In Lugano widmet sich die dortige Niederlassung der Regenerierung des Flusses Cassarate. Als wäre dieser einer der «Grünen Strahlen» in Mailand, soll so auch in der der grössten Stadt im Tessin der Natur wieder eine grössere Rolle zukommen.

«Lange galt das Primat der Stadt, die urbane Grenzen sprengt. Nun ist die umgekehrte Entwicklung eingetreten: Es ist die Landschaft, die die Stadt «erobert» und sie mit Natur durchmischt», sagt Andreas Kipar. «Wenn wir jetzt die Stadt «umbauen», haben wir nicht mehr das alte funktionale Bild der Stadt vor Augen, sondern einen Hybrid aus Bau-, Frei- und Naturraum.» Darüber hinaus ist er der Meinung: «Nur über die Natur können wir Stadträume neu denken, die vom Menschen und seinen Bedürfnissen ausgehen. Wir sprechen ja auch von urbanen Landschaften.» Gerade vor dem Hintergrund der Flut- und Hitzekatastrophen müsse nicht nur das Gebäude, sondern die Landschaft im Zentrum der Planung stehen: «Wir brauchen Schat-



«Wir brauchen Schattenflächen, grüne Lungen und Regengärten, in die Wasser von starken Regenfällen abfliesst und die uns vor Überflutungen bewahren.»

Andreas Kipar, LAND

tenflächen, grüne Lungen und Regengärten, in die Wasser von starken Regenfällen abfliesst und die uns vor Überflutungen bewahren.»

Die Aufforderung bedeutet aber auch eine andere Aufgabe für die Landschaftsarchitektur. War diese häufig im Schlepptau des eigentlichen Architekten für ein paar Bäume vor der Tür oder etwas Rasen an der Seite unterwegs, müsste sie sehr viel mehr leisten, und

zwar schon in frühen Planungsphasen. Für die Immobilienwirtschaft heisst es hingegen, sich nicht nur mit der bebauten Umgebung zu beschäftigen, sondern bei der Bewertung der Lage und der Gestaltung der Gebäude verstärkt «grüne» Perspektiven einzubeziehen.

Thomas Beyerle spricht allerdings auch davon, dass es vielleicht nicht nur das neue Umweltbewusstsein der Immobilienbranche ist, sondern auch die «Ur-

ANZEIGE

... Mieterwechsel, Heizkostenabrechnung, Umgebungsarbeiten, Renovationen ...

«Evelyne regelt das»



Evelyne Heusser
Mitglied der Geschäftsleitung
+41 44 316 15 00
www.prestige.ch

Wir machen Ihnen gerne eine Offerte.

**Ihre Liegenschaft ist bei uns in guten Händen.
Nehmen Sie sich eine Auszeit.**



«Der potenzielle Abwertungsbedarf wird bei konventionellen Gebäuden ohne ein Massnahmenbündel zur CO₂-Reduktion deutlich höher ausfallen.»

Thomas Beyerle, Catella Group



«Es ist einfacher, über Ziele zu diskutieren, als Klarheit zu erzielen über die zugrunde liegenden Wirkmechanismen.»

Alain Thierstein, Universität München

angst», gerade von Portfoliogesellschaften wie etwa den grossen Immobilienpublikums- oder Spezialfonds, auf sogenannten «stranded assets» sitzen zu bleiben», die als Motivation eine Rolle spielt. Aus der Bewerterperspektive fügt er hinzu: «Kurzfristig <frisst> das zweifelsfrei Rendite durch höhere Investitionskosten, aber mittel- bis langfristig wird so die Immobilie dann zu CO₂-Preisen

bewertet, sprich wertstabiler sein als zuvor.»

Auf die Freiräume achten

Für Anleger hält der Catella-Researcher und Bewerter noch einen Ratschlag parat, der über das einzelne Gebäude hinausgeht: «Investoren sollten neben den Immobilien vor allem den Freiräumen zwischen den Objekten mehr Aufmerk-

samkeit schenken. Denn die sind es doch, die Klimaanpassungsmassnahmen darstellen, die neben ökologischen und sozialen Aspekten auch einen ökonomischen Mehrwert darstellen. Einfacher formuliert: Menschen brauchen Bäume und persönliche soziale Interaktionen. Dann werden aus lebendigen Räumen auch nachhaltige wertstabile Zonen im Stadtgebiet.» So dürften es wohl alle verstehen. ▲

ANZEIGE

Andreas Schlecht – Unternehmensleiter
as immobilien ag, Bern-Mühleberg:

«Die Software von **W&W** deckt unsere hohen Erwartungen in allen Bereichen ab.»

W&W Immo Informatik AG
Affoltern am Albis • Bern • St. Gallen

wwimmo.ch