«Wenn alle Anspruchsgruppen profitieren, ist echte Nachhaltigkeit gegeben»

Der Begriff «nachhaltig» wird häufig als Synonym für «umweltfreundlich» verwendet. Doch diese Definition greift zu kurz: Denn bei «Nachhaltigkeit» geht es auch um das soziale Zusammenleben von Menschen. Und das smarte Einsparen von Kosten.

Interview mit Yves Diacon, Leiter Immobilienentwicklung bei HRS

Yves Diacon
Leiter Immobilienentwicklung bei HRS

Yves Diacon, die Debatte um Nachhaltigkeit im Bau- und Immobilienwesen hat in den letzten Jahren stark an Fahrt aufgenommen – dies auch im Hinblick auf die Erreichung der Klimaziele. Doch was bedeutet «Nachhaltigkeit» eigentlich für die Baubranche?
Das Thema ist sehr komplex und umfasst verschiedene Facetten. Die vielleicht augenfälligste und sicherlich meistdiskutierte Komponente von Nachhaltigkeit ist die ökologische: Hier stehen verschiedene zentrale Fragen im Raum, unter anderem geht es um das Einsparen von Ressourcen und die Verwendung umweltfreundlicher Bausubstanzen. Zudem steht die «CO_2-Reduktion» im Fokus, welche nebst den Emissionen aus dem Betrieb auch diejenigen für die Erstellung der Gebäude, sprich die «graue Energie», berücksichtigen muss. Diese ökologischen Themen sind enorm wichtig, und da wir von HRS sowohl in der Beratung und Entwicklung als auch in der Realisierung tätig sind, müssen wir diese Fragen von Anfang an berücksichtigen.

Wie äussert sich das?
Wir implementieren die ökologischen Gesichtspunkte so früh wie möglich in die Strategie eines jeden Projektes. Ein hervorragendes Beispiel dafür liefern Arealtransformationen. Dabei handelt es sich häufig um die Umnutzung von Industrie-Arealen in Wohn- und Arbeitsgebiete. Aufgrund ihrer hohen Komplexität beginnen wir solche Vorhaben jeweils mit einer ausführlichen Auslegeordnung: Wo stehen wir? Welcher Kontext liegt vor? Wie präsentieren sich die Gegebenheiten vor Ort? Diese und viele weitere Fragen stehen auf dieser Stufe im Fokus. Dabei kommt auch die Ökologie ins Spiel: Wir eruieren zum Beispiel, über welche bereits bebauten Ressourcen das Areal verfügt, wie der bisherige Lebensraum aussieht und welche Artenvielfalt sowie Vegetation vorherrschen. Diese Punkte haben einen ganz entscheidenden Einfluss auf die weiteren Planungs- und Ausführungsschritte. Stellen wir beispielsweise fest, dass das ehemalige Industrieareal praktisch keine Grünflächen aufweist – was oft der Fall ist – liegt unser Ziel auch darin, mit unserem Projekt eine Verbesserung herbeizuführen. Darüber hinaus muss die Auslegeordnung aufzeigen, wie es sich mit den Verkehrsflüssen und den entsprechenden Infrastrukturen verhält. Denn wenn man neue Areale entwickelt, hat das weitreichende Konsequenzen, die sich lokal und sogar (über-)regional auswirken können.

Können Sie ein Beispiel dafür nennen?
Nehmen wir als Beispiel ein ehemaliges, kaum erschlossenes Industrieareal. In diesem Fall müssen je nachdem Strassen, ÖV-Anbindungen, Versorgung des täglichen Bedarfs sowie Schulen geplant werden. Darum ergibt es Sinn, eher dort zu verdichten, wo diese Ressourcen bereits vorhanden sind. Gleichzeitig wäre es meines Erachtens zu kurz gegriffen, wenn man versucht, nur auf städtischen Flächen Wachstum anzuregen. Vielmehr gilt es Lösungen zu finden, bei welchen die Bedürfnisse der Bewohner möglichst lokal befriedigt werden können. Dadurch können vielseitige Lebensräume geschaffen werden und die induzierte Alltagsmobilität – insbesondere der Individualverkehr – wird minimiert.

Nebst der ökologischen Komponente – welche weiteren wichtigen Aspekte weist «Nachhaltigkeit» Ihrer Meinung nach auf?
Viele Nachhaltigkeitsthemen reichen auch ins soziale Spektrum. Eines davon betrifft das sogenannte Mikroklima, sprich die Überhitzung von Wohn- und Lebensraum. Als Entwickler möchte man natürlich Räumlichkeiten schaffen, die lebens- und arbeitswert sind und die den Leuten Möglichkeiten zur Begegnung bieten. Das ist eine soziale Zielsetzung, die aber nur dank des Einbezugs ökologischer Faktoren erreichbar wird: Denn «Wohlfühl-Wohlraum» benötigt unter anderem Grünflächen, die zum Verweilen und Kommunizieren einladen. Diese Flächen spenden Schatten und begünstigen im wahrsten Sinne des Wortes ein angenehmes Klima auf engstem Raum – sprich Mikroklima. Doch auch auf der Makroebene hat Nachhaltigkeit einen sozialen Aspekt: Zum Beispiel, wenn im Rahmen von Grossentwicklungen die Bevölkerung in sogenannten «partizipativen Verfahren» in die Entwicklung ihres künftigen Lebensraums miteinbezogen wird. Und zu guter Letzt geht es auch darum, Leute aus verschiedenen sozialen Schichten sowie unterschiedlichen Backgrounds zusammenzubringen.

Wie gelingt das konkret?
Indem man verschiedene Arbeits- und Wohnformen ermöglicht und damit die Aufenthaltsqualität erhöht. Das schafft einen echten sozialen Mehrwert für die Bewohnerinnen und Bewohner. Doch nicht nur deren Bedürfnisse sollte man bedenken: Gerade Grossprojekte schaffen auch Raum für Menschen, die nicht dort wohnhaft sind. Wie lenken wir also die Ströme von Personen, die vielleicht nur die Grünflächen nutzen oder das lokale Gewerbe aufsuchen möchten? Diese Fragestellungen muss man beachten. Ein Projekt ist unseres Erachtens nur dann aus sozialer Sicht nachhaltig, wenn halböffentliche Räume zur Begegnung geschaffen werden und gleichzeitig auch private Räume bestehen, die als Rückzugsmöglichkeit dienen. Qualität und Diversität sind dabei entscheidende Qualitätsmerkmale.

Nachhaltigkeit ist häufig auch ein Kostenpunkt.
Das stimmt, wir nennen dies die ökonomische Komponente. Und die ist sowohl für die Nutzerinnen und Nutzer als auch für die Eigentümerschaft von Bauwerken enorm wichtig. Betrachten wir das Thema aus Nutzersicht, stehen Fragen im Zentrum wie: Wird den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner Rechnung getragen – sowohl heute als auch in den kommenden Jahren? Sind die Strukturen der Gebäude für eine langfristige und diverse Nutzung ausgelegt – oder lassen sie sich gegebenenfalls anpassen?

Zu diesem Zweck muss man nebst den Bauten an sich auch deren Erreichbarkeit berücksichtigen und letztlich Objekte entwickeln, die sich ökonomisch lohnen. Davon profitiert natürlich auch die Eigentümerschaft: Denn ein attraktives Objekt erzielt eine stabile Vermietersituation und ist für sie ökonomisch nachhaltig. Zudem sollte man bei der Entwicklung, wenn möglich, hochwertige Baumaterialien verwenden.

Ist das nicht eher eine ökologische Überlegung?
Nicht nur, denn sie hat auch wirtschaftliche Gesichtspunkte: Wer hochwertige Materialien verbaut, profitiert zum Beispiel von einem geringeren Betriebsaufwand – etwa, wenn dank besserer Dämmung weniger Heiz- und Wartungskosten entstehen. Zudem verfügen solche Objekte über eine längere Lebensdauer, was sich ebenfalls in tieferen Kosten niederschlägt. Dies wiederum führt dazu, dass die Mieterschaft langfristig mit einem stabilen Mietzins rechnen kann. Und wenn alle Anspruchsgruppen durchgehend profitieren, ist echte Nachhaltigkeit gegeben.

Lassen Sie uns über den Weg hin zu echter Nachhaltigkeit sprechen: Wie begleitet und berät HRS seine Kundinnen und Kunden in diesem Kontext?
Vor allem bei den von uns begleiteten Arealentwicklungen können wir das Thema Nachhaltigkeit frühzeitig in der Planung berücksichtigen. Die Art und Weise, wie wir ein solches Projekt genau angehen, hängt von zwei wesentlichen Parametern ab: Gehört das Bauland uns und handelt es sich damit um «unser» Vorhaben – oder setzen wir es für eine Dritt-Bauherrschaft auf Mandatsbasis um? Im ersten Fall planen, realisieren und implementieren wir die Nachhaltigkeitsüberlegungen vom ersten Tag an über die gesamte Projekt-Kette hinweg. Wenn wir es für Mandantinnen oder Mandanten umsetzen, werden wir ebenfalls meist früh in den Prozess miteinbezogen. Denn bei Arealentwicklungen handelt es sich fast immer um sehr lange Verfahren: Da werden Sondernutzungspläne nötig oder man muss Umzonungsverfahren einleiten, wodurch ein solches Vorhaben Jahre in Anspruch nehmen kann. In beiden Fällen achten wir darauf, dass die drei beschriebenen Dimensionen der Nachhaltigkeit, also Ökologie, Soziales und Ökonomie, in jedem Projektschritt Berücksichtigung finden. Unsere weitreichende Erfahrung sowie unsere Expertise helfen uns dabei.

Weitere Informationen finden Sie unter **www.hrs.ch**

Über HRS

Die HRS Real Estate AG ist eine inhabergeführte Schweizer Immobiliendienstleisterin mit Sitz in Frauenfeld und weiteren vierzehn Standorten in allen Landesteilen und im Fürstentum Liechtenstein. Mit innovativen Konzepten schafft HRS auf Industriebrachen, Arealen und kleineren Grundstücken neue Lebens- und Arbeitsräume. Von der Entwicklung über die Planung und Realisierung bis zur Beratung rund um die Finanzierung und den Verkauf. Das 1962 gegründete Unternehmen beschäftigt über 400 ausgewiesene Fachleute. 2020 hat HRS ein Projektvolumen von 1,2 Milliarden Franken realisiert.