

Naturnahe Aussenräume fördern Biodiversität, ein angenehmes Klima und Lebensqualität. Mit BioValues lassen sich diese Werte bei Planung, Bau und im Bestand erfassen und fördern.
Quelle: M. Di Giulio

Vom Abstandsgrün zum messbaren Naturwert

Vielfältige Grünräume, Bäume und begrünte Gebäude machen Siedlungen klimaresilient und lebenswert. Eine neue Bewertungsmethode für Immobilien hilft, Biodiversität über den ganzen Lebenszyklus von Planung bis Betrieb messbar zu machen. So können Unternehmen Potenziale sichtbar machen und nutzen.

Sascha Ismail, Wissenschaftlicher Mitarbeiter
Forum Biodiversität Schweiz
Akademie der Naturwissenschaften Schweiz (SCNAT)
Telefon 031 306 94 56
sascha.ismail@scnat.ch
https://biodiversity.scnat.ch

Manuela Di Giulio, Co-Geschäftsleiterin
SiedlungsNatur GmbH
Telefon 043 243 08 17
manuela.digiulio@siedlungsnatur.ch
www.siedlungsnatur.ch

Die Bedeutung von Natur im Siedlungsraum wird oft unterschätzt. Gärten, Innenhöfe, Bäume, Grünflächen und begrünte Dächer bieten Lebensräume und Trittsteine für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Und sie verbessern gleichzeitig das Wohn- und Arbeitsumfeld.

Qualitative Innenentwicklung braucht Biodiversität

Naturnahe Flächen reduzieren die Hitzebelastung im Sommer, speichern Wasser bei Starkregen und sie fördern die physische und psychische Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner.
In diesem Zusammenhang können Immobilienbesitzende einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt und zur Verbesserung der Lebensqualität leisten. Das ist besonders wichtig, weil mit steigendem Bedarf an Wohn- und Arbeitsraum Grünräume überbaut oder verkleinert werden. Dadurch gehen Lebensräume verloren oder werden zusätzlich fragmentiert.

Auch Eigentümerinnen und Eigentümer profitieren

Mit zunehmendem Verlust von Grünräumen und der Zunahme extremer Hitze nimmt der Wert von vielfältigen Grünflächen auch aus Sicht der Eigentümerinnen und Eigentümer zu. Biodiverse und klimaangepasste Aussenräume entwickeln sich zunehmend zu wesentlichen Qualitäts- und Standortfaktoren. Zudem erhöhen der Erhalt und die Förderung von ökologisch wertvollen Umgebungen die Akzeptanz von Sanierungen und Umbauten. Das trägt zur Zufriedenheit der Mietenden bei und kann der Imagepflege dienen.
Die Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum hat also vielfältige Zusatznutzen für alle Anspruchsgruppen. Besonders institutionelle Eigentümerinnen und Eigentümer mit grossen Portfolios sind deshalb Schlüsselakteure. Sie können auf ihren Flächen wertvolle Trittsteine und Vernetzungsachsen schaffen und so gleichzeitig Biodiversität, Aufenthaltsqualität und Klimaanpassung im Siedlungsraum fördern.



Auch kleine Flächen zählen: Blütenreiche Krautsäume können selbst auf Randflächen von Wegen und Plätzen angelegt werden und schaffen wertvolle Trittsteine.
Quelle: M. Di Giulio




Im Ausgangszustand (links) lassen sich mit BioValues Potenziale und Handlungsmöglichkeiten erkennen: Wo bringen ökologische Aufwertungen den grössten Nutzen? Das Nachher-Bild zeigt den aufgewerteten Aussenraum einer Wohnsiedlung in Winterthur: Ungenutzte Bereiche des Zierrasens wurden in Wiese umgewandelt und mit einer neu angelegten Hecke ergänzt.
Quelle: L. Theurillat (links), K. Hauser (rechts)

Biodiversität messbar machen

Damit Grünflächen von Immobilien ihr Potenzial für Biodiversität und Klimaanpassung entfalten können, müssen ihre ökologischen Qualitäten einfach erfassbar sein und bei Planungs- und Bewirtschaftungsentscheiden berücksichtigt werden. Für Biodiversität fehlen aber bislang einfache und effiziente Bewertungsmethoden. Gleichzeitig steigen die Anforderungen von Behörden, Investoren und Politik, die Auswirkungen auf Biodiversität systematisch zu erfassen und nachzuweisen.
Vor diesem Hintergrund wurde mit Unterstützung des BAFU und des Kantons Aargau das Kennwertsystem BioValues entwickelt. Ziel ist es, Biodiversität als messbaren Bestandteil von Nachhaltigkeitszielen bei Bau- und Immobilienprojekten zu etablieren – so wie bereits CO_2-Emissionen, Betriebsenergie oder Kreislaufwirtschaft gemessen und integriert werden.

Für Neubauten sowie Bestandesbauten geeignet

Ursprünglich wurde BioValues für Neubauten und Sanierungen entwickelt. Weil jedoch die meisten Gebäude bereits bestehen, wurde die Methode für Bestandesimmobilien weiterentwickelt.
Im Zentrum stehen eine standardisierte Bewertungsmethode und eine Webapplikation. Mit diesen können Planende, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Verwaltungen Biodiversität beurteilen und systematisch in ihre Entscheide einbeziehen. So erlauben die resultierenden Kennwerte beispielsweise, bei Planungen mehrere Varianten zu vergleichen oder bei bestehenden Liegenschaften Aufwertungspotenziale zu erkennen.

Was mit BioValues erhoben wird

Erfasst werden acht Indikatoren zu Flächen, ökologischer Qualität, Pflege und dem Mehrwert für die Nutzenden. Statt aufwendiger Arteninventare stehen dabei die verfügbare Fläche sowie biodiversitätsfördernde Lebensräume und Strukturen im Fokus, etwa grosse Bäume, vielfältige Vegetation oder offene Bodenstellen. Verweise auf praktische Informationen und Referenzbilder in der BioValues Toolbox helfen bei Unsicherheiten. Dadurch können auch Personen mit wenig ökologischen Grundkenntnissen nach einer Einführung verlässliche Bewertungen durchführen.
Die Erhebung lässt sich einfach in bestehende Bewirtschaftungsprozesse integrieren, beispielsweise bei Zustandsbegehungen oder Unterhaltsplanungen. Das Webtool generiert anschliessend konkrete Handlungsempfehlungen, etwa zur Aufwertung von Grünflächen, zur Entsiegelung oder zur Förderung ökologisch wertvoller Strukturen.

Von einer einzelnen Liegenschaft bis zum Immobilienportfolio

Bei der Weiterentwicklung von BioValues zeigte sich, dass strategische Entscheide zur Entwicklung von Liegenschaften häufig auf Portfolioebene gefällt werden. Deshalb wurde in der Webapplikation die Funktion integriert, Daten einzelner Liegenschaften über ganze Portfolios hinweg zu aggregieren und auszuwerten. Damit können Prioritäten für Massnahmen definiert und Biodiversität als strategische Kenngrösse in der Immobilienbewirtschaftung genutzt werden.
Eigentümerinnen und Eigentümer erkennen damit, auf welchen Liegenschaften ökologische Aufwertungen den grössten Nutzen bringen. Gleichzeitig unterstützt die Methode Nachhaltigkeitsstrategien und soll künftig in bestehende Standards integriert werden.

Von der Datenerfassung zur Umsetzung durch Immobilienbesitzende und -verwaltungen

Für biodiversitätsfreundliche Unternehmensentscheide braucht es geeignete Daten zu Flächen und ökologischen Qualitäten. Daten allein reichen jedoch nicht aus. Entscheidend ist, dass sich biodiversitätsfreundliche Praktiken in Unternehmen und Institutionen etablieren. Dafür braucht es neben Daten auch mehr Wissen darüber, wie Biodiversität konkret erhalten und gefördert werden kann. Instrumente wie BioValues und die BioValues Toolbox unterstützen Unternehmen dabei, dieses Wissen aufzubauen und Erfahrungen zu sammeln.
Dafür Zeit und Ressourcen einzusetzen, lohnt sich doppelt: Unternehmen entwickeln so ihre Kompetenz für eine zukunftsfähige Immobilienbewirtschaftung und leisten gleichzeitig einen wichtigen Beitrag an biodiverse, lebenswerte und klimaresiliente Siedlungen.

Erhebung mit BioValues™ zeigt Potenziale

Die Toolbox ist kostenfrei und ohne Login zugänglich. Die BioValues-Methodik ist Open Access publiziert. Für die Nutzung von BioValues fallen Gebühren an; Testlizenzen sowie Lizenzen für Lehre und Forschung an Bildungsinstitutionen sind kostenlos.
Von der Analyse profitieren:
- Eigentümerinnen, Entwickler, Investoren
- Immobilienbewirtschaftung
- Facility-Management-Firmen, Gartenbaufirmen
- Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros
- Umweltberatung, Ingenieurfirmen

Die ursprüngliche Webapplikation für Neubauten und Sanierungen sowie die Toolbox wurden vom BAFU und dem Kanton Aargau unterstützt. Die Weiterentwicklung für Bestandesimmobilien wurde von der Somaha Stiftung, dem Kanton Zürich und verschiedenen Praxispartnern ermöglicht.

→ BioValues™ Webapplikation: https://biovalues.siedlungsnatur.ch

→ BioValues Toolbox™ mit praktischen Tipps und Hintergrundinformationen: https://toolbox.siedlungsnatur.ch