



Nachhaltiges Wohnen beginnt schon vor dem Bau

Notwendiger Wohnraum ist und bleibt knapp. Selbst wenn das eigentliche Bauen zügiger vorangehen würde, stellt sich vielerorts die Frage nach verfügbaren Flächen. Denn dort, wo der Großteil leben möchte, ist der Platz meist begrenzt. Umso wichtiger ist es, den Markt permanent im Auge zu behalten und potenzielle Grundstücke zu identifizieren. Ziel muss sein, Immobilien so zu entwickeln, dass sie für jetzt und auch für künftige Generationen attraktiv und nutzbar bleiben.

Obwohl das Angebot begrenzt ist, wird ein Grundstück von Projektentwicklern nicht zufällig und ohne intensive Recherche angekauft. Passt die Fläche ins eigene Portfolio? Lässt sich darauf erfolgreich Wohnraum realisieren, der nachgefragt ist und speziellen Bedürfnissen und Anforderungen entspricht? Mit einer detaillierten Prüfung, der sogenannten Due Diligence, wird eine Sorgfaltspflicht gewährleistet, die wiederum auf eine langfristige Nutzung einzahlt.

Bereits vorhandenes Potenzial nutzen

Leer stehende Gebäude und überwiegend brachliegende Gebiete in einem eigentlich attraktiven Umfeld bieten zum Beispiel eine

große Chance. Früher bereits genutzte Flächen werden reaktiviert und vorhandene Potenziale genutzt. Damit wird zudem dem Flächenfraß entgegengewirkt.

Ein Beispiel aus Berlin

Ein Beispiel hierfür ist das Gelände des ehemaligen Funkwerks Köpenick in der Wendenschloßstraße im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick. Hier entwickelt die PROJECT Immobilien Gruppe gemeinsam mit anderen Projektentwicklern ein nachhaltiges Wohn- und Gewerbequartier auf einem über 26.000 m² großen Grundstück. Mit der gemeinschaftlichen Entwicklung des Wohnquartiers wird nicht nur attraktiver Wohnraum errichtet und der angespannte

Berliner Wohnmarkt entlastet, sondern es wird auch die Möglichkeit genutzt, das Gebiet strukturell und städteräumlich ins Umfeld zu integrieren, das sowohl wohnlich als auch gewerblich geprägt ist.

Wichtige Rollen bei der Auswahl eines Grundstücks spielen die Lage und die bestehende Infrastruktur. Eine bereits vorhandene ÖPNV-Anbindung wie die Tram-Anbindung bei der Projektentwicklung in der Wendenschloßstraße, entlastet den motorisierten Individualverkehr und reduziert damit den CO₂-Ausstoß. Auch Alltags- und Freizeitangebote sowie attraktive Arbeitsmöglichkeiten vor Ort reduzieren notwendige Verkehrs- und Pendelwege. Mit den geplanten Gewerbeeinheiten in der eben erwähnten Quartiers-

entwicklung schafft man an dieser Stelle ein passendes Angebot.

Fokus auf ökologische und soziale Aspekte

Neben der Umgebung ist vor allem die eigentliche Entwicklung der Immobilie ausschlaggebend. Ein Projekt sollte auf eine langlebige nachhaltige Nutzung ausgerichtet sein. Nachhaltigkeit ist immer verbunden mit einer vorausschauenden Planung. Ziel von PROJECT Immobilien bei Projektentwicklungen ist es, negative Umweltauswirkungen in Abstimmung mit Ämtern und Behörden zu vermeiden. Positive Wirkungen sollen im Vordergrund stehen und eine Verschwendung von Ressourcen soll an jedem Punkt der Wertschöpfungskette vermieden werden.

So werden langlebige Materialien eingesetzt, die nicht wartungsintensiv sind, oder nachhaltige Baustoffe verwendet, falls dies baurechtlich möglich und wirtschaftlich ist. Die Effizienzhaus-55-Bauweise ist mittlerweile Standard, beim Quartier in Köpenick strebt PROJECT Immobilien sogar den nachhaltigeren Effizienzhaus-40-Standard an. Auch der Einsatz erneuerbarer Energien rückt immer mehr in den Vordergrund. Nicht zuletzt, um unabhängiger von fossilen Energieträgern zu werden. Mit Anlagentechniken auf dem neuesten Stand, Wärmerückgewinnung oder einer nutzungsangepassten Bereitstellung von Wärme und Kälte werden außerdem der Primärenergiebedarf und CO₂-Emissionen reduziert sowie allgemein Ressourcen geschont. Jedes Grundstück besitzt hier individuelles Potenzial.

Grünflächen für den Klimaschutz

Ein weiterer ökologischer Baustein im Hinblick auf den Klimaschutz sind Grünflächen – auf dem Grundstück sowie am Gebäude selbst. Dachbegrünungen, wie sie PROJECT Immobilien zum Beispiel beim Projekt „Unser BILK“ in Düsseldorf einsetzt, haben nicht nur optisch einen positiven Effekt, sondern sie nehmen auch Regenwasser in immer stärker versiegelten

Gebieten auf. Bedingt durch den Klimawandel nehmen Extremwetterverhältnisse zu. Dementsprechend müssen Neubauten für die Entwässerung von Niederschlag gerüstet sein. Auch Dachabdichtungen sind dank Dachbegrünungen besser geschützt vor unter anderem Hagel, Sturm oder UV-Strahlung bei Spitzentemperaturen.

Grünflächen auf dem Grundstück als Teil einer Projektentwicklung wirken darüber hinaus einer zunehmenden Bodenversiegelung entgegen. Das Gelände des ehemaligen Funkwerks Köpenick ist aktuell weitestgehend mit Asphalt und Pflastersteinen verschlossen. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Rahmen der Quartiersentwicklung mehr Grün und größere Bepflanzungen geplant. Eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz soll Mittelpunkt sein.

Immobilienentwicklungen als sozialer Auftrag

Damit Immobilienentwicklungen einer nachhaltigen Nutzung gerecht werden, müssen ebenso soziale Bedürfnisse jetziger und künftiger Generationen beachtet werden. So können Grünflächen, die für die breite Bevölkerung zugänglich sind, ein Zentrum der Kommunikation und des Miteinanders sein. Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf gehört ebenfalls zu den heutigen und auch zu den Herausforderungen der Zukunft. Das Wohnquartier in der Wendenschloßstraße soll sich dementsprechend speziell an die Ansprüche von Familien mit Kindern richten, weshalb neben den insgesamt ca. 700 Wohnungen, die gemeinschaftlich entstehen, eine Kindertagesstätte inklusive Außenflächen vorgesehen ist. Um den Wohnraum möglichst vielen zugänglich zu machen, wird es neben frei finanzierten auch öffentlich geförderte Wohnungen geben.

Unterschiedliche Wohnungsgrößen und -typen sprechen verschiedene Bedürfnisse und Zielgruppen an. Gut durchdachte Grundrisse und barrierefreie Möglichkeiten schaffen eine Flexibilität, mit der es möglich ist, Immobilien über mehrere Generationen hinweg anzupas-

Ein Projekt sollte auf eine langlebige nachhaltige Nutzung ausgerichtet sein. Nachhaltigkeit ist immer verbunden mit einer vorausschauenden Planung.

sen und somit einen entsprechenden Werterhalt zu garantieren.

Auf die Planung kommt es an

Die erfolgreiche Umsetzung dieser ökologischen und sozialen Aspekte, die wesentlicher Bestandteil eines nachhaltigen Immobilienprojekts sind, ist das Ergebnis einer vorausschauenden und detaillierten Planung, und das bereits vor dem Grundstücksankauf. Denn schon hier beginnt Nachhaltigkeit und vorhandenes Potenzial wird somit optimal genutzt. •

Michael Weniger

Vorstandsvorsitzender der
PROJECT Immobilien Gruppe

