



# Gutes kehrt wieder

## Green Deal & ESG-Kriterien werden zum Investmentfaktor für Gesundheitsimmobilien

Zur Vorbereitung einer Expertenrunde aus dem Bereich vollstationärer und ambulanter Pflegeeinrichtungen wurde von Christoph Metzger, Open Minded Projektentwicklung, ein Thesenpapier zum Thema des Green Deals und dessen städtebaulichen Voraussetzungen als Eingangreferat in Frankfurt am Main im Frühjahr vorgestellt. Für medAmbiente hat unser Autor vorliegende Fassung erstellt.

■ Von der Europäischen Kommission wurde vor 18 Monaten das Programm des Green Deals vorgelegt, das die Mitglieder zur Reduktion von Emissionen verpflichtet. Der Green Deal ist, so die EU, der Aufruf, eine dringende Herausforderung als einzigartige Chance zu nutzen, um die EU zu einer fairen und wohlhabenden Gesellschaft mit einer modernen, ressourcenschonenden und wettbewerbsfähigen Wirtschaft zu gestalten, in der im Jahr 2050 keine Netto-Treibhausgasemissionen mehr freigesetzt werden dürfen und das Wirtschaftswachstum von der Ressourcennutzung abgekoppelt ist.“ (EU-Paper, Brüssel, Dezember, 2019, S. 2.)

■ Aus der Bandbreite aller an den Emissionen beteiligten Bereiche der Industrie zeichnet sich auf dem Feld der Immobilienwirtschaft, insbesondere der Projektentwicklung der Ansatz ab, nicht mehr nur das einzelne Gebäude nach klimarelevanten Anforderungen zu gestalten, sondern Standorte der Gesundheitsimmobilie nach ESG-Kriterien zu bewerten. Ökologische Nachhaltigkeit – die Bewahrung und Förderung von Biodiversität – wird zum Gradmesser langfristiger Investmententscheidungen. Was seit Jahrzehnten von den Umweltverbänden gefordert wird, entwickelt sich zum Qualitätsmerkmal.

◀ Klimarelevante Lagen mit innerstädtischen Wasserflächen stehen seit Beginn des 20. Jahrhunderts bei privaten wie institutionellen Investoren hoch im Kurs. Geräuschdämmung und freie Blickachsen wurden, wie etwa in Berlin in den 1910er Jahren von Erwin Barth, Landschaftsplaner des Lietzensee Parks in Charlottenburg zur großzügigen Parkanlage mit Kaskade ausgebildet. Nahezu gesundes Wohnen mitten in der Stadt wurde in der Nähe des stark befahrenen Autobahnkreuzes der A 100/ A 150 mit täglich ca. 160.000 Fahrzeugen möglich. Das Wasserbecken in der Dernburgstraße wird im Sommer von Kindern genutzt.

Foto: Christoph Metzger Juli 2021

**III** Klimawandel und Biodiversität sind Leitbegriffe, die als Kriterien der Nachhaltigkeit an Bedeutung gewinnen, wenn historische Baustoffe eine Wiederentdeckung erfahren und auch das gesellige Miteinander herausgestellt wird. Material und Gestaltung fließen in einen umfassenden Nachhaltigkeitsbegriff im Bereich der Pflegeimmobilien ein. Das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) hat in diesem Kontext einen Praxisleitfaden zum Social Impact Investing herausgebracht. Gutes kehrt wieder – und damit werden Forderungen nach Vielfalt in der sozialen Gemeinschaft, die stimulierend wirken nun auf dem Feld einer ökologischen Dynamik beschrieben. Mit der Leitidee der Biodiversität wird die Vielfalt innerhalb eines Ökosystems zugrunde gelegt, deren Komplexität durch Artenvielfalt eine hohe Widerstandsfähigkeit auszeichnet. Dabei gilt, dass, je stärker die Artenvielfalt in einem Ökosystem ausgeprägt ist, es sich desto stabiler gegenüber äußeren Einflüssen zeigt. Gleichzeitig steht die Anpassungsfähigkeit im Zentrum des Interesses, die durch einheimische Pflanzen und Tiere verstärkt wird. Herausgestellt werden systemische Eigenschaften, die seit Jahren von den Neurowissenschaften als lebensnotwendige Stimulanzen für alle Lebewesen gefordert werden. Stimulanzen



**Eine öffentlich zugängliche Parkanlage, wie der Herrngarten im Zentrum von Darmstadt zeigt bereits die gelungene Verbindung von Pracht- und Nutzgarten sowie ein breit angelegtes Wegenetz. Zum Schutz der Natur ist der Garten nachts geschlossen.**

Foto: Ellen Ploner, Juni 2021

und Biodiversität erzeugen Resilienz. Oder: Monotonie und Monokulturen schaden und führen zur langfristigen Degeneration von Systemen.

Klassisch ausgebildete grüne Treppenreihen ersetzen die sonst nötigen Klimaanlagen. Zudem wurde die Anlage, nach Auskunft des Architekten Frank Kaltenbach zur Absorption von Sonnenenergie, nicht als Wärme, sondern zur Förderung der Photosynthese zur Wandlung von Kohlendioxid in Sauerstoff entwickelt. Durch die Verdunstung von Feuchtigkeit wird die Außenluft gekühlt, Lärm gedämpft und die Biodiversität als Lebensraum für Insekten und Vögel gefördert.



**Die Eisbachwelle am südlichen Rand des Englischen Gartens in München. Der magische Ort mit seinem bewegten Wasser schafft neue Lebensräume von Insekten und Vögeln, die zur Biodiversität beitragen.**

Foto: Christoph Metzger

Die Verbindung von Parklandschaft und urbaner Architektur stellt den Menschen und seine Bedürfnisse nach Begegnung in einer schützenden Umgebung unter ähnlichen Prämissen ins Zentrum, wie dies im Zeichen der Kunst mit Natur und Landschaft seit den 1880er Jahren gefordert wird. Qualität, Kommunikation und Toleranz erscheinen als ein Dreiklang, in dessen Zentrum ein zeitgemäßes Bild des verantwortlichen Menschen gestellt wird. Urbane Landschaften werden zu Projektionsflächen der Flächenentwicklung, wenn Eingriffe in den städtischen Raum und dessen Quartiere durch aufwendige Begrünung gestaltet werden.

Grundlegende Bedürfnisse, wie gute Luft zum Atmen, sichere Möglichkeiten der Bewegung, bilden in Verbindung mit Wasserflächen ein gesundes Klima aus, das aber auch einer gärtnerischen Pflege bedarf, die, wie im Fall der Kö-Bögen II, aufwendig werden wird. Doch das Bild der Kö-Bögen II in Düsseldorf funktioniert auch als eine architektonische Marketingmaßnahme und stellt sich dem internationalen Vergleich. Hier kann das 1980 in Singapur begrünte Hochhaus von Kean Yeang ebenso zitiert werden, wie der komplexe Bau des Commerzbank Towers in Frankfurt am Main von Norman Foster. Im Jahr 1997 wurde als Klimahochhaus gezeichnete Gebäude, das mit neun Themengärten und einer doppelwandigen Außenfassade die innere Belüftung mit Frischluft ermöglicht, nach kurzer Bauzeit eröffnet. 2009 wurde das Bauwerk mit dem Green Building Award ausgezeichnet.

**IV.** Zukunftsträchtige Lösungen bilden seit Anfang des 19. Jahrhunderts jene Bausteine aus, deren Integration zur Verbesserung menschlicher Gesundheit in der Stadt eine hohe Priorität haben. Besonders beeindruckend kann in diesem Kontext eine kleine Anlage in München, wo auf engstem Raum ein sportlicher Bereich mit besonderer Atmosphäre geschaffen wurde. Dramatisch schnell fließendes Wasser, wie der Eisbach, ist in der Lage, angenehme Luftströmungen zu erzeugen. Räumliche Zonen entstehen im Park mit unterschiedlichen Temperaturen. Die Eisbachwelle gilt als beliebter Hotspot für Surfer, Zuschauer und Fotografen. Sie liegt am südlichen Rand des Englischen Gartens in der Nähe des Museums Haus der Kunst.

Der magische Ort gilt als weltweit konstanteste, größte und beste Flusswelle in einer Großstadt und ist seit 40 Jahren als Wassersportgebiet nutzbar. Hier entstehen durch gezielten Einsatz von Wasser in Bewegung neue Lebensräume von Insekten und Vögeln, die zur Biodiversität beitragen.

**V.** Gutes kehrt wieder und lässt Orte, die in der Vergangenheit als urbane Oasen entstanden, als planungspolitisches Statement zur Sicherung der Biodiversität erscheinen. Betrachtet man Kennziffern, die mit der Lebensqualität westlicher Städte verbunden werden, so stellt der Anteil städtischen Grüns einen wesentlichen Faktor da, dessen sozialpolitische Implikationen beachtenswert sind. Denn wo öffentliches Grün vorhanden ist, bilden sich Orte der Begegnung aus, die ein hohes Maß kommunikativer Qualitäten bieten.

Urbanes Grün wurde bereits in Wien um 1890 als Sinnbild gesunden Lebens vom wirkungsmächtigen Kunsthistoriker Camillo Sitte gefeiert, der sich vehement gegen die Dominanz von Straßenzügen aussprach, die Emissionen des Verkehrs nach sich zogen. Unter anderem hat Sittes Wirken dazu geführt, das Wien regelmäßig als die lebenswerteste Stadt in Europa bewertet wird. Seine Forderungen an ein natürliches, wertvolles Umfeld, werden im Bereich der Gesundheitsimmobilien an Bedeutung gewinnen. Denn die Summe natürlicher Stimulanzen werden nach mehr als hundert Jahren zum Qualitätsmaßstab im Zeichen des Green Deals und der ESG-Kriterien. Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren werden in Zukunft einen Pool an altersgerechten Formen der Bewegung in Verbindung mit natürlichen klimatischen Zonierungen bieten müssen, um im Wettbewerb erfolgreich bestehen zu können.

**Kontakt:** **Dr. phil. Dr. Ing. habil. Christoph Metzger**  
 Open Minded Projektentwicklung AG, Dreieich  
 Tel.: 06103/8075503  
 Tel.: 069/445543  
 Tel.: 0176/30384767  
[www.openminded.ag](http://www.openminded.ag)