Moringa

by Landmarken AG

CRADLE-TO-CRADLE

ÖKOLOGISCHE UND SOZIALE MEHRWERTE FÜR IHRE STADTENTWICKLUNG

WERDEN SIE TEIL EINER NEUEN ÄRA

UNSERE MISSION IST ES, DEN WANDEL DER BAU_/IMMOBILIENWIRTSCHAFT ZUM CRADLE-TO-CRADLE PRINZIP DURCH VISIONÄRE PROJEKTE ZU BESCHLEUNIGEN.

STÄDTE UND KOMMUNEN STEHEN HEUTE UND PERSPEKTIVISCH VOR DER GROßEN HERAUSFORDERUNG, DEN EHRGEIZIGEN KLIMAZIELEN AUS DEM EUROPÄISCHEN GREEN DEAL GERECHT ZU WERDEN UND DIE NETTO-EMMISSIONEN DER TREIBHAUSGASE BIS 2050 AUF NULL ZU REDUZIEREN. HIERZU BEDARF ES WEITREICHENDER MAßNAHMEN UND VERÄNDERUNGEN – ABER AUCH PROJEKTE, DIE FÜR DIE KLIMAVERÄNDERUNG STEHEN UND ANIMIEREN SOLLEN, GLEICHES ZU TUN.

DIE BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT GILT DA ALS EIN SCHLÜSSEL FÜR DAS ERREICHEN DER KLIMAZIELE, ZUMAL DIESE BRANCHE DEN GRÖßTEN ANTEIL AN UNSEREN UMWELTPROBLEMEN HAT – DAMIT ABER AUCH GLEICHZEITIG TEIL DER LÖSUNG IST!

DIE MORINGA GMBH HAT SICH AUF DIE REALISIERUNG SOZIALER UND ÖKOLOGISCH NACHHALTIGER LEUCHTTURM-PROJEKTE SPEZIALISIERT. MIT REVOLUTIONÄREN PRODUKTANSÄTZEN SETZEN WIR MAßSTÄBE, DIE DEN SOZIALEN UND KULTURELLEN ANFORDERUNGEN EINER STADT GERECHT WERDEN.

NEBEN VIELEN ANDEREN PARAMETERN WIRD BEI DER UMSETZUNG BESONDERES AUGENMERK AUF CO2-REDUKTION, GESUNDHEIT, LUFTQUALITÄT, GRÜNANTEIL UND BEZAHLBAREN WOHNRAUM GELEGT, UM EINE GANZHEITLICHE ANTWORT AUF DIE INDIVIDUELLEN BEDÜRFNISSE UNTERSCHIEDLICHSTER QUARTIERE ZU GEBEN.

LASSEN SIE UNS DAS DAFÜR PASSENDE GRUNDSTÜCK IN IHRER STADT GEMEINSAM ENTWICKELN, UM DIE TRANSFORMATION ZU BESCHLEUNIGEN.

DAS IST MORINGA

JAHRE- UND JAHRZEHNTELANGE KOMPETENZEN IM BEREICH PROJEKTENTWICKLUNG UND NACHHALTIGKEIT WURDEN IN DER MORINGA GMBH GEBÜNDELT, UM SICH ZU 100% DEM **CRADLE-2-CRADLE®** PRINZIP ZU WIDMEN UND RICHTUNGSWEISENDE ANTWORTEN AUF DIE ANFORDERUNGEN DES MODERNEN BAUENS, DER POLITIK UND INSBESONDERE GEGENÜBER DER UMWELT UND SEINER MENSCHEN ZU ERARBEITEN UND BEIZUSTEUERN.

ALS TEIL DER UNTERNEHMENSGRUPPE DER LANDMARKEN AG WURDE DIE MORINGA GMBH IM MAI 2020 GEGRÜNDET. GESCHÄFTSFÜHRER VANJA SCHNEIDER UND SEIN TEAM VERKÖRPERN DIE HALTUNG UND DIE PHILOSOPHIE VON MORINGA.

MORINGA STEHT FÜR **RICHTUNGSWEISENDE**, **GESUNDE** UND **NACHHALTIGE** QUARTIERE UND GEBÄUDE.

WERTE & LEITBILD

// ERNEUERBARE ENERGIEN
// RESSOURCEN SCHONEN

// VERANTWORTUNG FÜR MENSCH UND UMWELT
// GESUNDHEIT FÖRDERN

// SOZIALES UND DIVERSITÄT
// LEBEN DER NUTZER UND NACHBARN VERBESSERN

// CRADLE-TO-CRADLE
// TRANSFORMATION DER BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

// LABOR UND WISSENSTRANSFER
// VERÄNDERUNGEN SCHAFFEN

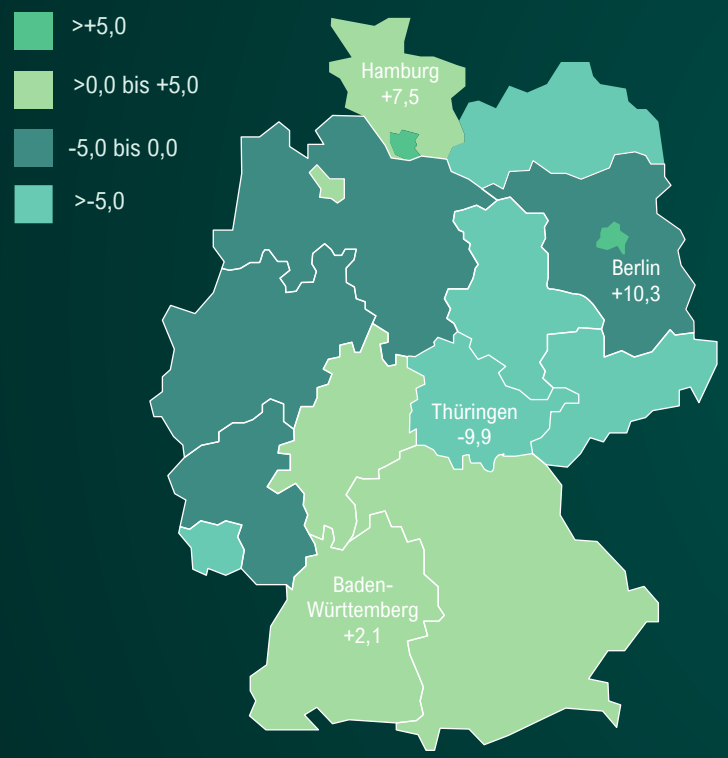
// STANDORTE PRÄGEN
// IMPULSE FÜR DIE ZUKUNFT UNSERER STÄDTE GEBEN

HERAUSFORDERUNGEN EINER METROPOLE

ZU- UND ABNAHME DER BEVÖLKERUNG

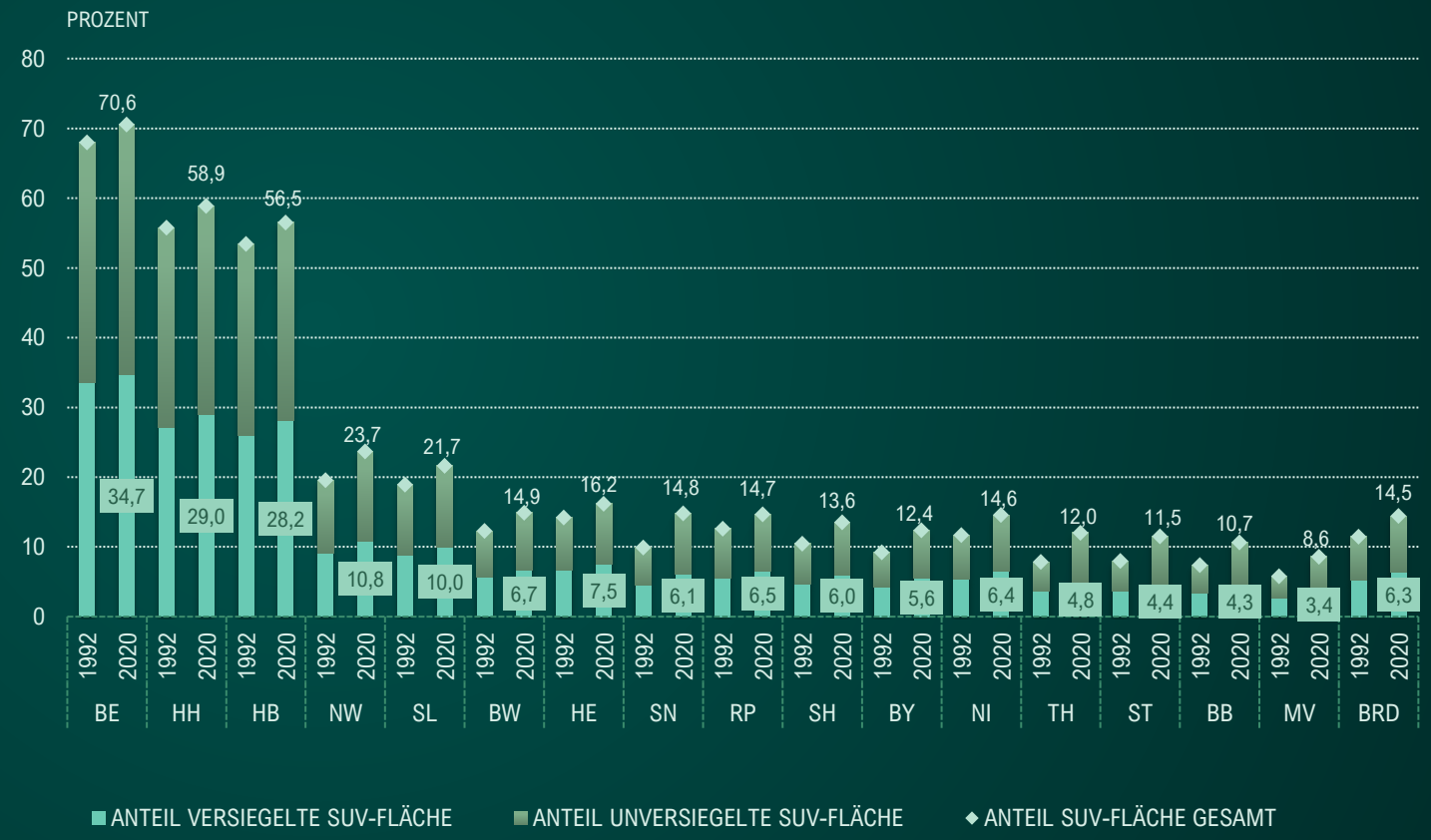
NACHFRAGE NACH BEZAHLBAREM WOHNRAUM STEIGT

2012-2030



ANTEIL DER SIEDLUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHE AN DER GESAMTFLÄCHE 2020

DAVON UNVERSIEGELT UND VERSIEGELT



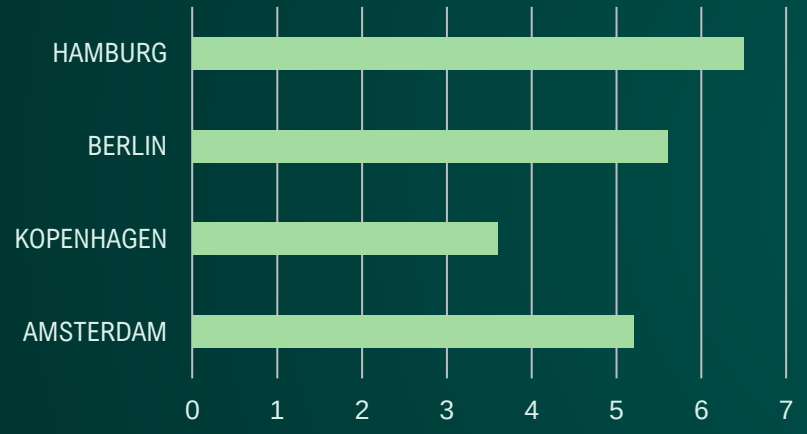
QUELLEN: STATISTISCHES BUNDESAMT, UMWELTBUNDESAMT

Moringa

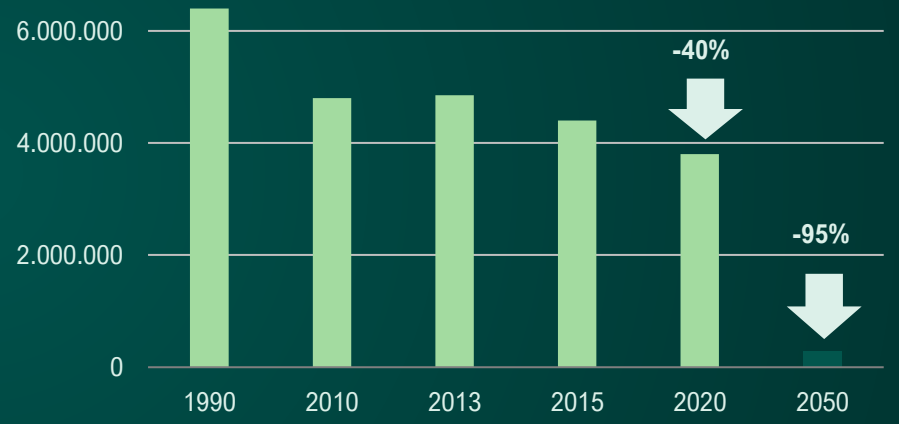
HERAUSFORDERUNGEN EINER METROPOLE

SCHLECHTE LUFTQUALITÄT UND KLIMAZIELE

CO_2-AUSSTOß IN METROPOLEN | 2013 (CO_2 t/KOPF)



ZIEL: 95% CO_2-REDUKTION BIS 2050 (t CO_2/a)



QUELLEN:
GEMEENTE AMSTERDAM (2015); COWI (2014); BEHÖRDE FÜR UMWELT UND ENERGIE (2015); STATISTIKAMT NORD (2015A); STATISTIK BERLIN BRANDENBURG (2015), STATISTISCHES BUNDESAMT, STATISTA.DE

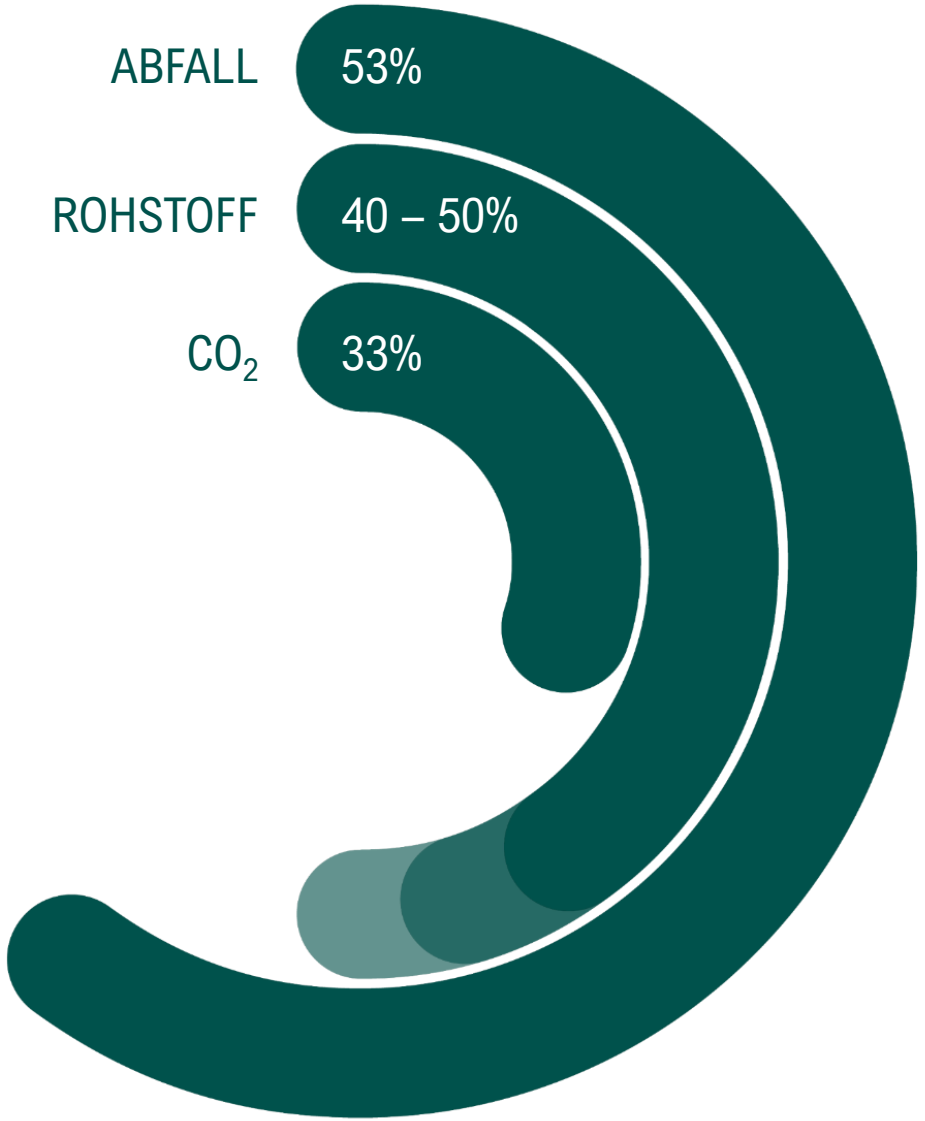
RESSOURCENVERBRAUCH WELTWEIT | DURCH BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

DIE BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT IST MIT EINEM ANTEIL VON ÜBER 50 % AM WELTWEITEN ABFALLAUFKOMMEN, 40 – 50 % ROHSTOFF-VERBRAUCH UND 33 % ANTEIL AN DEN CO2-IMMISSIONEN HAUPTVERURSACHER UNSERER UMWELTPROBLEME.

ES GILT DAHER INTELLIGENTE ÖKOLOGISCHE BAUWEISEN ZU ETABLIEREN, DIE EINE ANTWORT AUF DIE VERMEIDUNG VON ABFALLAUFKOMMEN, DIE RESSOURCENVERSCHWENDUNG UND DIE CO2-IMMISSIONEN (KONSTRUKTION UND BETRIEB) MIT SICH BRINGEN.

TEIL DES PROBLEMS BEDEUTET:

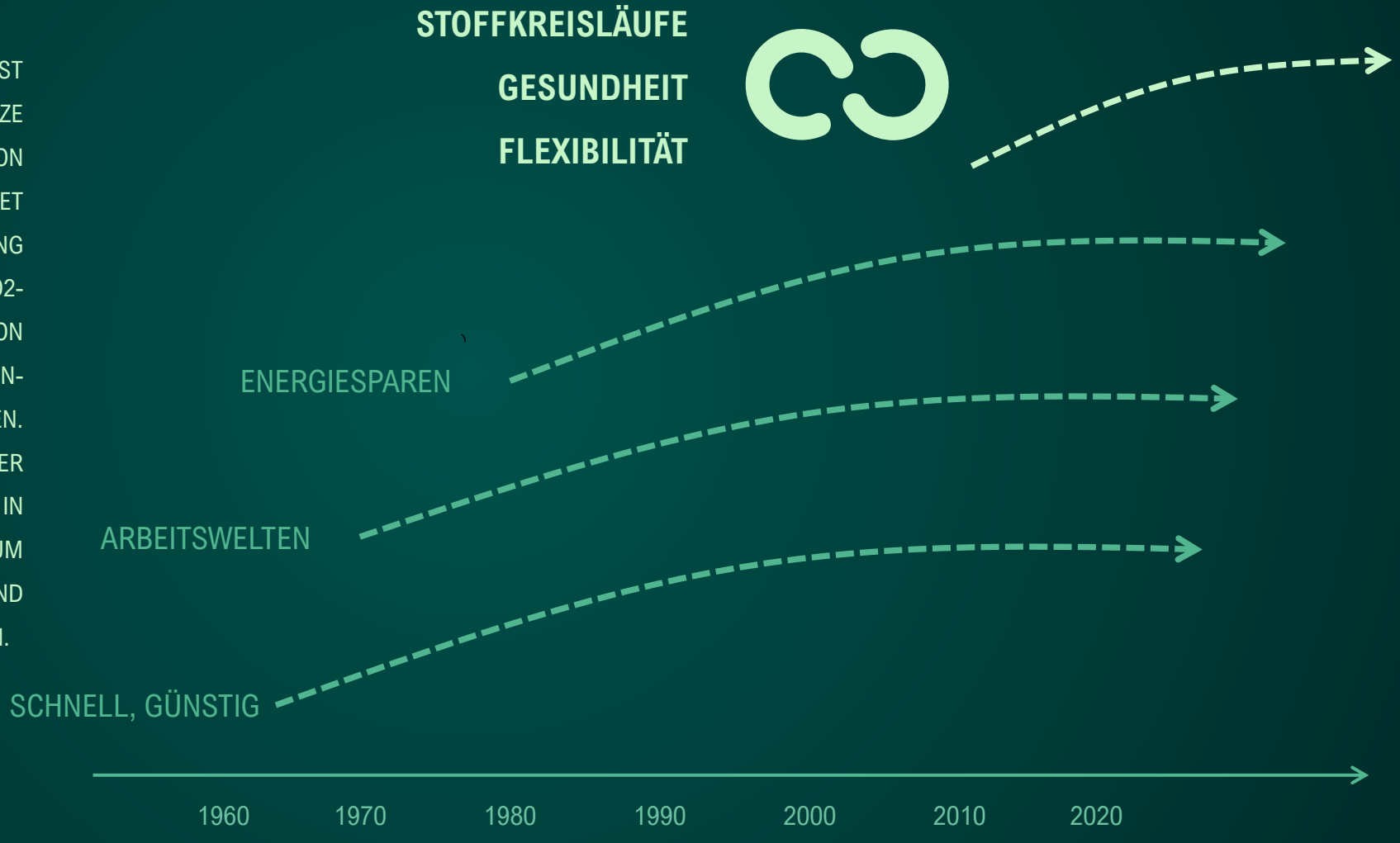
TEIL DER LÖSUNG!



QUELLE: EPEA UMWELTFORSCHUNG GMBH

INNOVATIONSSTUFEN DER IMMOBILIENBRANCHE

UNSER HEUTIGES PLANEN UND BAUEN IST HINSICHTLICH NACHHALTIGER GEBÄUEANSÄTZE PRIMÄR AUF DIE EINSPARUNG VON ENERGIEVERBRÄUCHEN AUSGERICHTET (GEBÄUDE-ENERGIEGESETZ). DIE ERFAHRUNG ZEIGT: DAS IST ZU EINSEITIG, DA CO2-REDUKTION SOWIE VERMEIDUNG VON ABFALLAUFKOMMEN UND RESSOURCEN-VERSCHWENDUNG VERNACHLÄSSIGT WERDEN. UNSERE BAUWEISEN MÜSSEN DAHER ZWANGSLÄUFIG RADIKALISIERT WERDEN. IN ZUKUNFT WIRD ES DAHER AUCH UM STOFFKREISLÄUFE, GESUNDHEIT UND FLEXIBILITÄT IM RESSOURCENEINSATZ GEHEN.



QUELLE: EPEA UMWELTFORSCHUNG GMBH

Moringa

CRADLE-TO-CRADLE IST MEHR…

EINE SEHR SINNVOLLE LOGISCHE ANTWORT FÜR DIE ÖKOLOGISCHEN UND SOZIALEN HERAUSFORDERUNGEN DER BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT IST DIE KONSEQUENTE ANWENDUNG DES KRESILAUFWIRTSCHAFTSPRINZIPS „CRADLE-TO-CRADLE®“ (WÖRTL.: VON DER WIEGE ZUR WIEGE).

IN SEINER GANZHEITLICHKEIT FOKUSSIERT DAS CRADLE-TO-CRADLE-PRINZIP NICHT „NUR“ REZIKLIERBARKEIT UND KREISLAUFFÄHIGKEIT; SONDERN ES WERDEN AUCH DIE SEGMENTE ERNEUERBARE ENERGIEN, GESUNDHEIT/ SCHADSTOFFFREIHEIT, SOZIALE INTEGRITÄT UND DIVERSITÄT (MATERIAL- UND BIODIVERSITÄT) BETRACHTET.

Moringa

CASE STUDY

MORINGA HH HAFENCITY

Moringa

ELBBRÜCKENQUARTIER IM ÖSTLICHEN TEILBEREICH DER **HAFENCITY**

BAHN-STATION 500 M (ELBBRÜCKE)
PARK 500 M
EINKAUF 500 M

ELBPHILHARMONIE 2.500 M
RATHAUS 2.800 M

AUTOBAHN A1 6,8 KM
AUTOBAHN A7 9,9 KM
AUTOBAHN A7 9,9 KM

Moringa

PROJEKTDATEN

GRUNDSTÜCK	CA. 4.730 M²
OBJEKTTYP	WOHNGEBÄUDE
MIETFLÄCHE	CA. 15.500 M²
	CA. 217 WOHNUNGEN
	CA. 500 BEWOHNER
	IN 3 BAUKÖRPERN
NUTZUNGEN	WOHNEN (34% GEFÖRDERT)
	CO-WORKING
	CO-LIVING
	GASTRONOMIE
	KITA (80 PLÄTZE)
TIEFGARAGE	43 PKW-STELLPLÄTZE
	CA. 400 FAHRRAD-STELLPLÄTZE
	ÖFFENTLICHES CARSHARING-ANGEBOT

C2C - KONZEPTANSÄTZE

ERNEUERBARE ENERGIEN

GESUNDHEITSFÖRDERUNG

RECYCLINGFÄHIGE UND RESSOURCENSCHONENDE MATERIALIEN

GRÜNFASSADE

FÖRDERUNG VON GEMEINSCHAFTEN

ÖKOLOGISCHE BEWIRTSCHAFTUNG

CRADLE TO CRADLE PRINZIP

DAS GEBÄUDE ALS ROHSTOFFLAGER

RESSOURCEN WIEDERVERWENDEN

// WIRTSCHAFTLICHER MEHRWERT FÜR BETRIEB UND RÜCKBAU

// MATERIALANLAGE STATT ENTSORGUNGSKOSTEN

// URBAN MINING-GEDANKE FÖRDERN

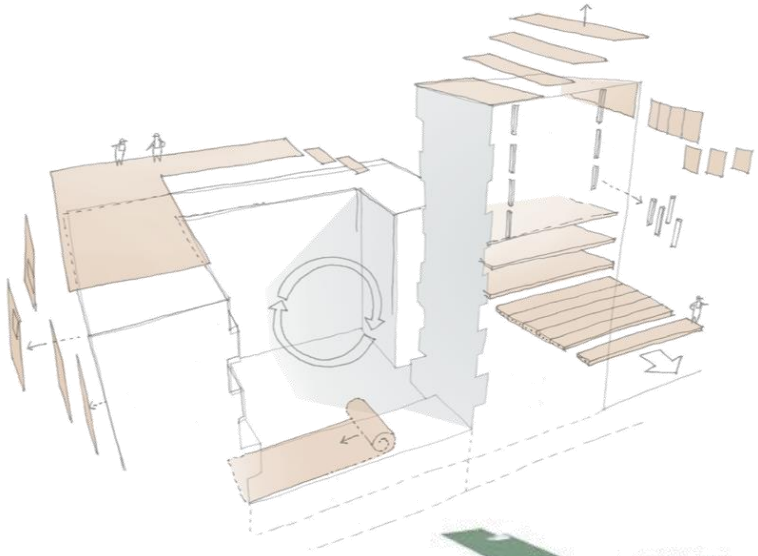
// DESIGN FOR DISASSEMBLY

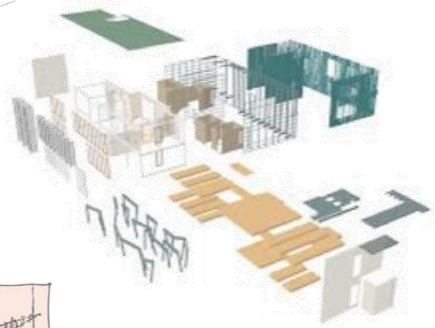
// REZYKLIERBARE KONSTRUKTIONEN

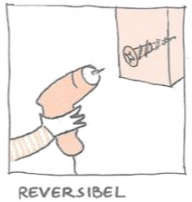
// GRUNDRISS-FLEXIBILITÄT, UMNUTZUNGSFÄHIGKEIT

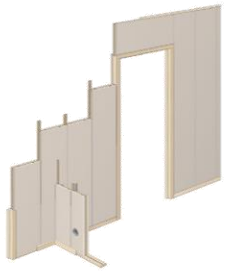
// MATERIALKREISLÄUFE SCHLIEßEN

// EINSATZ SEKUNDÄRROHSTOFFE, Z.B. R-BETON, ZIEGEL









Moringa

DAS GEBÄUDE FÖRDERT INNOVATIVE & RECYCLINGFÄHIGE MATERIALIEN

GESUNDE MATERIALIEN INNEN & AUSSEN

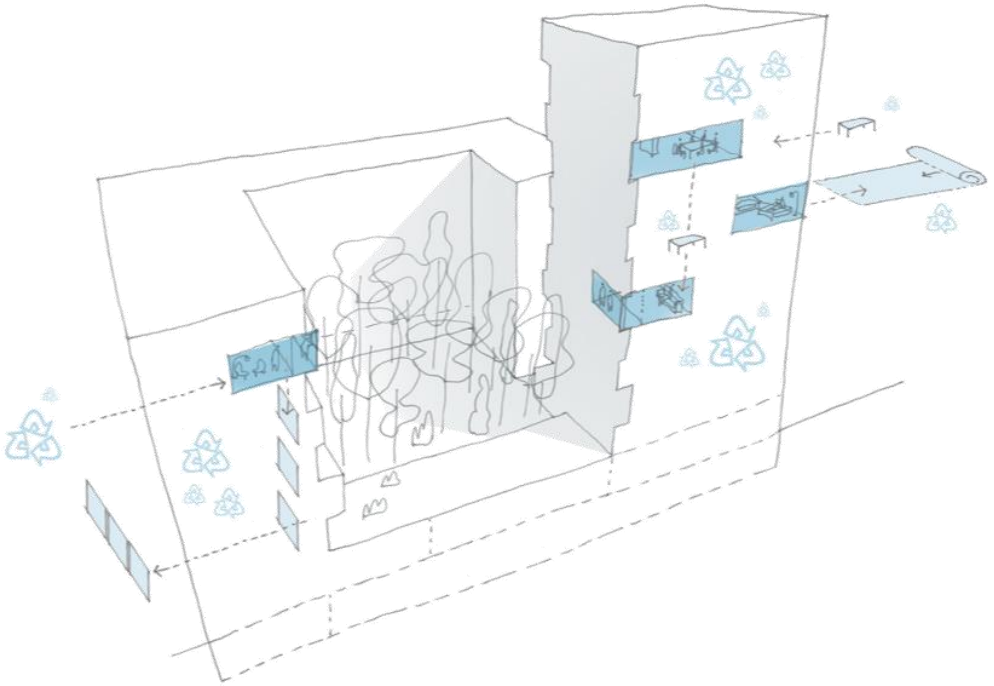
// NEUE MATERIALIEN MIT MEHRWERTFAKTOR, Z.B. FEINSTAUBBINDUNG BEI TEPPICH

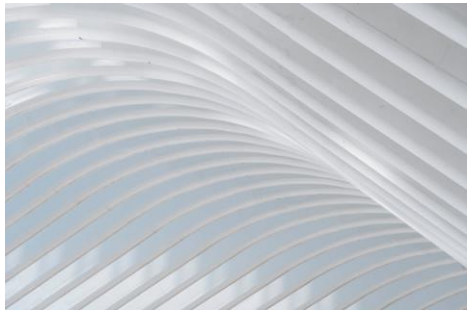
// EINSATZ VON GEPRÜFTEN, SCHADSTOFFFREIEN MATERIALIEN FÜR OBERFLÄCHEN UND MÖBEL

// UNKOMPLIZIERTE MONTAGE UND DEMONTAGE

// FESTINSTALLIERTE GESUNDE MÖBEL FÜR DIE MIETER, Z.B. KÜCHEN AUS BETON/HOLZ, EINBAUSCHRÄNKE, SANITÄROBJEKTE, VERSCHIEBBARE SCHRÄNKE...

// MIETERSCHULUNG/-VERPFLICHTUNG ZUM ERHALT DER GESUNDEN LUFTQUALITÄT, TAUSCHPORTAL





DAS GEBÄUDE REINIGT DIE LUFT

GEBÄUDE ALS GRÜNE OASE & ERHOLUNGSORT

// GRÜNER ORT ZUM ENTSPANNEN

// HIDDEN URBAN SPACES, INNENHOF

// ERHOLUNGSORT IN DER UMGEBUNG

GEBÄUDE SIND KLIMA-ADAPTIV

// KÜHLEFFEKT IM SOMMER

// LUFT KANN IM GEWÄCHSHAUS VORTEMPERIERT WERDEN

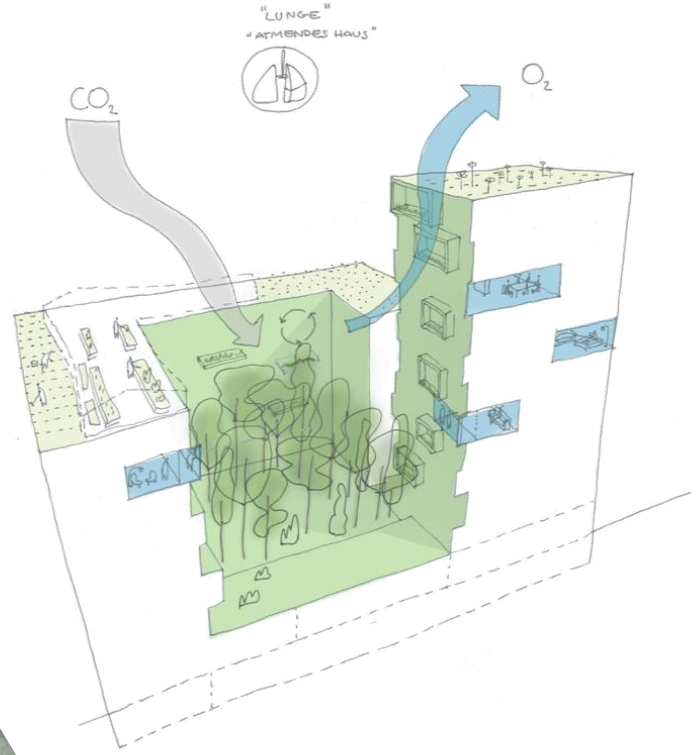
// VERSCHIEDENE PFLANZENARTEN FÖRDERN DIE BIODIVERSITÄT

GRÜNE LUNGE IM HAFEN

// VERVIELFÄLTIGUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, WIRD 3-DIMENSIONAL

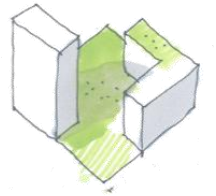
// SCHAFFUNG VON NEUER BIOMASSE
//FASSADENBEGRÜNUNG PRODUZIERT SAUERSTOF

//FASSADENBEGRÜNUNG REDUZIERT FEINSTAUB

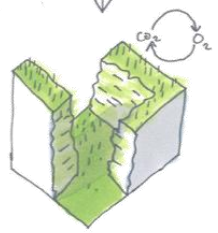


100% GRÜNFLÄCHE

<100% GRÜNFLÄCHE DURCH VERSIEGELUUNG



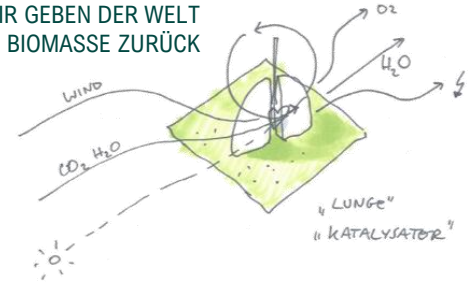
>100% GRÜNFLÄCHE DURCH MULTIPLIKATOREN



// MEHR GRÜN

// MEHR ATMEN

// WIR GEBEN DER WELT BIOMASSE ZURÜCK



Moringa

DAS GEBÄUDE BRINGT DIE BEWOHNER ZUSAMMEN

CO-SPACES – DAS NEUE GEMEINSAM

// SCHAFFT EIN NEUES MITEINANDER UND VERBUNDENHEIT

// SENKUNG DES PRO-KOPF-FLÄCHENVERBRAUCHS

// GROßE GEMEINSCHAFTSBEREICHE: KÜCHEN, BIBLIOTHEK, KINO

// GEMEINSAMES FEIERN, ARBEITEN, ROOFTOP, URBAN GARDENING, WASCHSALON, CAFÉ

// RÄUME MIT HAUSINTERNER APP BUCHBAR

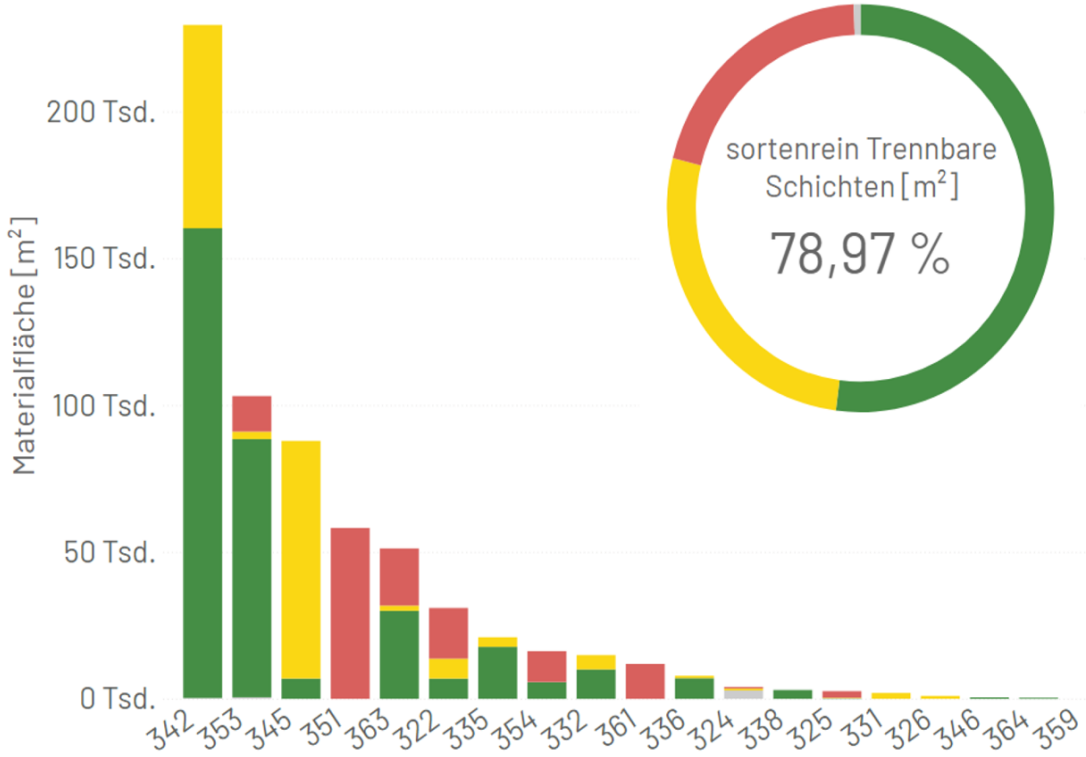
ÖKO-BILANZ MORINGA HH HAFENCITY

1 JAHR

- 373 to

107 BUCHEN

2,4 MIO. KM



IM VERGLEICH ZUM GEG-REFERENZGEBÄUDE WERDEN DURCH DAS MORINGA GEBÄUDE NACH AKTUELLEN BERECHNUNGEN **JEDES JAHR** CA. 373 TO. CO2 EINGESPART (KONSTRUKTION UND BETRIEB). DAS ENTSPRICHT EINER CO2-ÄQUIVALENZ VON 107 BUCHEN ODER 2,4 MIO. PKW FAHRKILOMETERN.

CA. 80 % DER BAU- UND AUSSTATTUNGSMATERIALIEN DER KOSTENGRUPPE 300 NACH DIN 276 SIND RECYCLINGFÄHIG. DIE CO2-EINSPARUNG AUFGRUND DIESES HOHEN MAßES AN WIEDERVERWENDBARKEIT DURCH DER MINIMIERUNG VON PRODUKTIONSPROZESSEN IST IM ÜBRIGEN IN DER CO2-BILANZ (SIEHE LINKE GRAFIK) NICHT ENTHALTEN.

BASIS: ENTWURFSPLANUNG

DER LEUCHTTURM-EFFEKT

MORINGA INSPIERIERT WEITERE CRADLE-TO-CRADLE PROJEKTE IM QUARTIER

MORINGA HAMBURG HAFENCITY

12/2019

C2C WOHNHOCHHAUS

BAAKENHAFEN

WE HOUSE

11/2020

WOHNGEBÄUDE

BAAKENHAFEN

NEUER UNTERNEHMENSSITZ DER HAFENCITY HAMBURG GMBH

04/2021

VERWALTUNGSGEBÄUDE

AM SANDTORPARK

WOHNGEBÄUDE

12/2021

PATRIZIA AG

ELBBRÜCKEN

C2C - HOCHSCHULGEBÄUDE

01/2022

PATRIZIA AG

STRANDKAI HAFENCITY

Moringa

REFERENZEN | IN PLANUNG

Moringa

REFERENZEN | IN PLANUNG

REFERENZEN | IN PLANUNG

Moringa

REFERENZEN | IN PLANUNG

Moringa

ANHANG

MORINGA IN DER PRESSE

ARCHITEKTUR & BAU FORUM

„GEBÄUDE, DIE IN DIE ZUKUNFT BLICKEN“ 1/2

06 | 2020

DIE BAU- UND IMMOBILIENBRANCHE KÜMMERTE SICH IN DER VERGANGENHEIT WENIG UM GANZHEITLICHE KLIMAASPEKTE. DER FOKUS LAG HAUPTSÄCHLICH DARAUF, ENERGIEEFFIZIENTE GEBÄUDE ZU ERRICHTEN. KLIMANEUTRAL ZU BAUEN, HAT ABER MEHRERE FACETTEN. MIT „CIRCULAR ENGINEERING“ IST EIN NEUER ASPEKT HINZUGEKOMMEN. DAS ÜBERGEORDNETE ZIEL DIESES ANSATZES IST ES, KREISLAUFFÄHIGE PRODUKTE UND IMMOBILIEN ZU REALISIEREN. UNTRENNBARE MATERIALSCHICHTEN, GESUNDHEITSSCHÄDLICHE SUBSTANZEN UND DAS SOGENANNTE DOWNCYCLING VON BAUSTOFFEN GEHÖREN DABEI DER VERGANGENHEIT AN.

DEN WERT ERHALTEN

GEBÄUDE SOLLEN SO GESTALTET WERDEN, DASS IHR WERT ÜBER VERSCHIEDENE NUTZUNGS- UND RENOVIERUNGSZYKLEN HINWEG ERHALTEN BLEIBT. NEBEN DER MATERIALGESUNDHEIT UND DER RECYCLINGFÄHIGKEIT SPIELEN AUCH DER UMGANG MIT WASSER UND ENERGIE SOWIE SOZIALSTANDARDS EINE ENTSCHEIDENDE ROLLE. EIN LÖSUNGSWEG, UM DIESE ANSPRÜCHE REALISIEREN ZU KÖNNEN WÄRE DAS CRADLE-TO-CRADLE-KONZEPT, KURZ C2C. DIE VERWENDUNG SOLCHER NACHHALTIGEN UND ZERTIFIZIERTEN PRODUKTE FÖRDERN DATENBANKEN UND PLATTFORMEN WIE „BUILDING MATERIAL SCOUT“. DORT WERDEN ALLE MATERIALBEZOGENEN INFORMATIONEN ZU PRODUKTEN UND BAUSTOFFEN GESAMMELT, STRUKTURIERT UND BAUHERRN, ARCHITEKTEN, PLANERN UND BAUFIRMEN ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. ÜBERDIES SOLLEN SIE IN EINE BIM-FÄHIGE SYSTEMATIK INTEGRIERT WERDEN. DASS C2C KEIN NISCHENTHEMA MEHR IST, ZEIGT AUCH DIE STEIGENDE ANZAHL DER HERSTELLER, DIE AUF KREISLAUFFÄHIGE UND GESUNDHEITLICH UNBEDENKLICHE MATERIALIEN SETZEN. IM RAHMEN DER WELTLEITMESSE

BAU 2019 WURDEN ÜBER 30 C2C-ZERTIFIKATE AN VERSCHIEDENE BAUPRODUKTHERSTELLER VERGEBEN. AUCH IM BEREICH DER BAUPROJEKTE GIBT ES BEREITS VORREITER, DIE DEM C2C-PRINZIP FOLGEN.

EIN VORZEIGEPROJEKT

WER SICH FÜR DIE UMSETZUNG VON C2C IM BAUGEWERBE INTERESSIERT, LANDET AUTOMATISCH IRGENDWANN BEIM VERWALTUNGSSITZ DER RAG STIFTUNG UND RAG AG AUF DEM GELÄNDE DES UNESCO-WELTERBES ZOLLVEREIN IN ESSEN. DAS BÜROGEBÄUDE WURDE IN ANLEHNUNG AN DAS C2C-DESIGNKONZEPT REALISIERT UND ERHIELT EINE DGNB-ZERTIFIZIERUNG MIT DER HÖCHSTEN BEWERTUNGSSTUFE IN PLATIN. DAMIT GILT ES ALS EINES DER VORZEIGERPROJEKTE FÜR KREISLAUFFÄHIGES UND RESSOURCENSCHONENDES SOWIE ENERGIEEFFIZIENTES BAUEN. DAS RAG-GEBÄUDE MACHT ABER DEUTLICH, DASS C2C IM BAUWESEN EHER NOCH ALS ANNÄHERUNG ZU VERSTEHEN IST. DENN DIE ZERTIFIZIERUNG ERHÄLT NICHT EIN GEBÄUDE, SONDERN SIE WIRD NUR AN EINZELNE MATERIALIEN VERGEBEN. AUSGEHEND VOM C2C-GEDANKEN WURDE DAS GEBÄUDE AUS REGIONALEN MATERIALIEN ERRICHTET, DIE KOMPLETT RECYCLINGFÄHIG SIND. BEISPIELSWEISE KOMMEN FASSADEN UND FENSTERELEMENTE DES FASSADENSYSTEMANBIETERS SCHÜCO. DIE FENSTERBÄNDER BESTEHEN AUS EINER RAHMENKONSTRUKTION AUS ALUPROFILEN, DIE EBENSO WIE DAS GLAS ZERTIFIZIERT SIND. AUF VERKLEBUNGEN BEI DER FASSADE WURDE VERZICHTET. SO SIND SPÄTER RÜCKBAU UND WIEDERVERWERTUNG MÖGLICH, EBENSO WIE BEI DEN FEINSTAUBABSORBIERENDEN UND BITUMENFREIEN TEPPICHFLIESEN UND DEM EICHENPARKETT DES BODENBELAGSPEZIALISTEN DESSO.
SCHLIEßLICH WURDE EIN GLASTRENNWANDSYSTEM VON

ARCHITEKTUR & BAU FORUM

„GEBÄUDE, DIE IN DIE ZUKUNFT BLICKEN“ 2/2

06 | 2020

LINDNER, EINEM KOMPLETTANBIETER FÜR DEN INNENBEREICH, EINGEBAUT, DAS FÜR FLEXIBLE NEUNUTZUNGEN ADAPTIERBAR IST. ALLE VERWENDETEN MATERIALIEN WURDEN IN EINEM „BUILDING MATERIAL PASSPORT“ DOKUMENTIERT. DIESER GIBT EINE DETAILLIERTE AUSKUNFT DARÜBER, WELCHE VERWENDETEN MATERIALIEN SICH EINFACH TRENNEN LASSEN, WELCHE CHEMISCHEN ZUSAMMENSETZUNGEN DIE VERBAUTEN PRODUKTE BESITZEN, ÜBER DIE AUSFÜHRENDEN FIRMEN SOWIE DIE KREISLAUFFÄHIGKEIT DER EINZELNEN PRODUKTE. INSGESAMT WURDEN 87 BAUTEILE UND 475 MATERIALIEN IM „MATERIAL PASSPORT“ AUFGENOMMEN. DIESE KÖNNEN IN DEN FOLGEJAHREN MIT EINER FINANZIELLEN BEWERTUNG AKTUALISIERT WERDEN. DIE HERAUSFORDERUNG BEI DIESEM PROJEKT WAR SOWOHL DIE SCHAFFUNG QUALITÄTSVOLLER INNENRÄUME ALS AUCH DER WILLE, DEN ÜBERBAUTEN GRUND AN DIE NATUR ZURÜCKZUGEBEN. UM DEN ANFORDERUNGEN DES BESONDEREN STANDORTS SOWIE DEN GESUNDHEITLICHEN UND ÖKOLOGISCHEN ASPEKTEN UND DEM HOHEN ANSPRUCH AN DIE NACHHALTIGKEIT RECHNUNG ZU TRAGEN, WURDE EINE UMFASSENDE INTEGRALE PLANUNG SICHERGESTELLT. SO WURDE DEM BAUHERRN FRÜHZEITIG EIN FACHKOMPETENTES TEAM AUS PLANERN UND BERATERN AN DIE SEITE GESTELLT. FÜR DIE PROJEKTENTWICKLUNG DES VON KADAWITTFELDARCHITEKTUR ENTWORFENEN NEUBAUS WAR KÖLBL KRUSE VERANTWORTLICH. DIE DREES & SOMMER TOCHTER DS-PLAN BEGLEITETE DAS VORHABEN ALS GENERALFACHPLANER UND UNTERSTÜTZTE DAS TEAM BEI DER TECHNISCHEN GEBÄUDEPLANUNG SOWIE BEI WICHTIGEN FRAGEN DER NACHHALTIGKEIT, WIE ENERGIEDESIGN, GREEN BUILDING-ZERTIFIZIERUNG UND DEN THEMEN BAUPHYSIK UND BAUÖKOLOGIE.

DAS ENTWICKELTE ENERGIEKONZEPT ZEICHNET SICH DURCH JÄHRLCHE KOSTENEINSPARUNGEN GEGENÜBER STANDARDLÖSUNGEN AUS UND BESTEHT AUS ACHTZEHN ERDSONDEN UND EINER AUF DEM DACH INTEGRIERTEN SOLAR-PERGOLA.

FÜR DIE PLANUNG DER BEGRÜNTEN DACHLANDSCHAFT WURDE DAS LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO GREENBOX BEAUFTRAGT. DER DACHGARTEN BIETET DEN MITARBEITERN MIT SPAZIERPFAD, VERSCHIEDENEN SITZGELEGENHEITEN UND DIVERSER BEPFLANZUNG EIN ABWECHSLUNGSREICHES ANGEBOT AN DER FRISCHEN LUFT SAMT BLICK AUF DIE NATUR UND DAS ZECHEGELÄNDE. DURCH DIE EXTENSIVE BEGRÜNUNG WURDEN GLEICHZEITIG EIN HOCHWER-IGER AUFENTHALTSBEREICH UND RETENTIONSFLÄCHEN FÜR REGENWASSER GESCHAFFEN. GESCHAFFEN. DIE VEGETATION WIRKT ZUDEM KÜHLEND, FEUCHTIGKEITSREGULIEREND, ERHÖHT DIE BIODIVERSITÄT UND VERBESSERT DIE LUFTQUALITÄT.

GEFÖRDERTE WOHNFORMEN NACH C2C

NACH DEM PILOTPROJEKT RAG ARBEITET KADAWITTFELDARCHITEKTUR DERZEIT AM C2C-WOHNHOCHHAUS „MORINGA“ AN DEN ELBBRÜCKEN IN DER HAMBURGER HAFENCITY GEMEINSAM MIT DEM PROJEKTENTWICKLER LANDMARKEN AG, DER MIT DER MORINGA GMBH EXTRA EINE AUF C2C-PROJEKTE SPEZIALISIERTE GESELLSCHAFT GEGRÜNDET HAT. GRUNDLAGE DES ENTWURFS WAREN ANALYSEN, DIE WEIT VOR DEM KONKRETEN GEBÄUDE ANSETZEN: WIE ES UM DIE STÄDTISCHE LUFTQUALITÄT BESTELLT IST, UM FLÄCHENVERBRAUCH UND MIETPREISE, UM HAUSHALTSGRÖßEN, GEMEINSCHAFTLICHKEIT UND SOZIALE VEREINSAMUNG. DIE BAUGENEHMIGUNG WIRD FÜR ENDE 2021 ERWARTET.

DIE FERTIGSTELLUNG DES ZUKUNFTSMODELLS SOLLTE 2024 ABGESCHLOSSEN SEIN UND DAS ERSTE WOHNHOCHHAUS IN DEUTSCHLAND NACH DEM C2C-PRINZIP SEIN, BEI DEM AUCH EIN NENNENSWERTER ANTEIL AN ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN, PREISGÜNSTIGEN UND BESONDEREN WOHNFORMEN WIE CO-LIVING, CO-WORKING, GEMEINSCHAFTLICHE RÄUME WIE KÜCHEN, BIBLIOTHEK, KINO, KITA UND DIFFERENZIERTE FREIRÄUME AUF TERRASSEN UND BALKONEN REALISIERT WERDEN. NOCH IST MAN IN DER PHASE DER MATERIALSUCHE UND PROZESSINTEGRATION. ANGEDACHT IST DER EINSATZ VON SEKUNDÄRZIEGELN UND RECYCLINGBETON.

DER GROßTEIL DER VERWENDETEN PRODUKTE SOLL TRENNBAR, RÜCKBAUBAR, RECYCELBAR UND GESUNDHEITLICH UNBEDENKLICH SEIN. „DAS BEDEUTET, DASS VOR ALLEM MIT MATERIALIEN GEBAUT WIRD, DIE GESUND SIND UND GENAUESTENS AUF IHRE INHALTSSTOFFE UNTERSUCHT WERDEN, UM SIE DANN SPÄTER IN DEN NATURKREISLAUF ZURÜCKFÜHREN ZU KÖNNEN ODER DIE RECYCLINGFÄHIG SIND“, ERKLÄRT VANJA SCHNEIDER, GESCHÄFTSFÜHRER

DER MORINGA GMBH. DIE EINZELNEN PRODUKTE WERDEN IN EINEM MATERIAL PASSPORT DOKUMENTIERT. DAS GESAMTKONZEPT SIEHT ZUDEM VOR, DASS DAS WOHNHAUS BEGRÜNT WIRD. SOWOHL DIE FASSADEN DER DREI GEBÄUDETEILE ALS AUCH DIE DÄCHER UND DER INNENHOF – UND ZWAR IN MINDESTENS DEM GLEICHEN UMFANG WIE DIE BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE VON 4.740 QUADRATMETERN. DIE GRÜNE FASSADE SOLL EINE KÜHLENDE UND LUFTREINIGENDE FUNKTION ÜBERNEHMEN, SAUERSTOFF ERZEUGEN, ZUR BIODIVERSITÄT IN DER STADT BEITRAGEN, DEN LEBENSRAUM DER BEWOHNER PRÄGEN UND DAS GEBÄUDE PRODUKTIV MITGESTALTEN. DIE HORIZONTALEN GRÜNFLÄCHEN SOLLEN ZUDEM ALS RETENTIONSFLÄCHEN UND ZUR GEWINNUNG REGENERATIVER ENERGIE BEITRAGEN, VOR ALLEM ABER DER PRIVATEN UND GEMEINSCHAFTLICHEN NUTZUNG, FÜR ERHOLUNG, URBAN FARMING, ARBEITEN UND AUSTAUSCH ZUR VERFÜGUNG STEHEN. „DIE HERSTELLUNG DES GRÜNDACHS WIRD LEDIGLICH 1,3 PROZENT DER GESAMTEN BAUKOSTEN AUSMACHEN. MIT DIESEM PROJEKT MÖCHTEN WIR AUCH DIE HERSTELLER MOTIVIEREN, AN DER ENTWICKLUNG VON BEZAHLBAREN C2C-MATERIALEN ZU ARBEITEN“, SO SCHNEIDER.

FAZIT: AUCH WENN HUNDERTPROZENTIG C2C-KONFORME GEBÄUDE NOCH ZUKUNFTSMUSIK SIND, KANN MIT INTELLIGENTER ANWENDUNG BESTEHENDER TECHNIK SCHON VIEL ERREICHT WERDEN, UM DER ROHSTOFF- UND ABFALLPROBLEMATIK ZU BEGEGNEN. WERDEN DIE DAFÜR NOTWENDIGEN MAßNAHMEN IM RAHMEN DES CIRCULAR ENGINEERINGS SO KOMBINIERT, DASS GLEICHERMAßEN GESUNDE WIE REZYKLIERBARE UND FLEXIBLE GEBÄUDE ENTSTEHEN, HABEN BAUHERREN UND NUTZER BEREITS MIT DER FERTIGSTELLUNG DES GEBÄUDES EINEN MEHRWERT, DER GLEICHERMAßEN ÖKONOMISCHEN WIE ÖKOLOGISCHEN MAßSTÄBEN GERECHT WIRD.

Süddeutsche Zeitung

„BAUEN OHNE ABFALL“ 1/2

02 | 2021

NOCH IST AUF DEM BAUFELD IN DER HAMBURGER HAFENCITY NOCH NICHT MAL DIE BAUGRUBE AUSGEHOBEN. DAS HOCHHAUS „MORINGA“ WIRD WAHRSCHEINLICH ERST IN GUT DREI JAHREN FERTIG SEIN – UND DOCH BESCHÄFTIGEN SICH DIE ARCHITEKTEN UND PLANER SCHON INTENSIV MIT DEM ABRISS DER IMMOBILIE. DAS 13-GESCHOSSIGE WOHNHAUS SOLL NÄMLICH SO GEBAUT WERDEN, DASS NACH DER NUTZUNG MÖGLICHST VIELE MATERIALIEN WIEDERVERWENDET WERDEN KÖNNEN.

„CRADLE-TO-CRADLE“ HEIßT DAS PRINZIP, WIEGE ZU WIEGE. ALLE RESSOURCEN SOLLEN IRGENDWANN WIEDER IN DEN KREISLAUF ZURÜCKGEFÜHRT WERDEN. „ES GEHT UM EIN UMDENKEN, WEG VON LINEAREN PRODUKTIONSKETTEN HIN ZU KREISLÄUFEN, DIE MATERIALIEN NACH DER NUTZUNGSDAUERWIEDER ALS ROHSTOFFE EINSETZEN“, SAGT JASNA MORITZ, PARTNERIN BEI DEM MIT DER PLANUNG BEAUFTRAGEN BÜRO KADAWITTFELDARCHITEKTUR.

DAS ZIEL VON CRADLE-TO-CRADLE (C2C) SEI EIN WIRTSCHAFTSSYSTEM, DAS OHNE ABFALL AUSKOMME.

ENTSCHEIDEND FÜR DIE WIEDERVERWENDBARKEIT IST DIE AUSWAHL DER MATERIALIEN. „IM PLANUNGSPROZESSES MUSS ALSO SCHON BEI DEN ERSTEN ENTSCHEIDUNGEN VIELES BEDACHT UND ABGEWOGEN WERDEN“, SAGT MORITZ. DAS GILT AUCH FÜR DEN INNENAUSBAU. SO STEHT ZUM BEISPIEL SCHON JETZT FEST, DASS DER TEPPICH IM MORINGA-HOCHHAUS NACH DER NUTZUNG VOM HERSTELLER ZURÜCKGENOMMEN UND RECYCELT WIRD. BEI DEM PROJEKT WOLLEN DIE PLANER AUF VIELE PRODUKTE ZUGREIFEN, DIE C2C-ZERTIFIZIERT SIND. „AUF DER ANDEREN SEITE GIBT ES ABER AUCH KONSTRUKTIONSWEISEN, PRODUKTE UND WERKSTOFFE, DIE ALLE VORAUSSETZUNGEN ERFÜLLEN, OHNE ZERTIFIZIERT ZU SEIN.

KLINKER, ZIEGEL UND METALLE WERDEN VON DER BAUBRANCHE SEIT JEHER EINGESETZT“, SAGT MORITZ. HIER KOMME ES DANN VOR ALLEM DARAUF AN, SIE SO ZU FÜGEN, DASS SIE WIEDER SORTENREIN DEMONTIERT WERDEN KÖNNEN.

WICHTIG BEI C2C IST EBEN NICHT NUR DAS MATERIAL, SONDERN AUCH DIE ART, WIE ES VERBAUT WIRD. DAS STELLT VORALLEM BEI HOCHHÄUSERN DIE PLANER VOR EINE GROßE HERAUSFORDERUNG. „BEI DER HOLZFASSADE WERDEN DIE HOLZBAUTEILE NICHT WIE ÜBLICH VERLEIMT, SONDERN NUR MIT HOLZDÜBELN ZUSAMMENGEHALTEN, UM DIE SORTENREINHEIT ZU GEWÄHRLEISTEN“, ERKLÄRT MORITZ. DIE BODENUNTERKONSTRUKTION BESTEHE NICHT WIE ÜBLICH AUS SCHWIMMENDEM ZEMENTESTRICH, SONDERN AUS TROCKENESTRICH, DER SICH LEICHT ZURÜCKBAUEN LASSE UND KEINE TROCKNUNGSZEIT WÄHREND DER BAUZEIT BENÖTIGE. UND DIE FENSTERRAHMENKONSTRUKTION VERWENDE AUSSCHLIEßLICH STECK- UND SCHRAUBVERBINDUNGEN. SO LASSEN SICH DIE MATERIALIEN AM ENDE DER NUTZUNG SAUBER TRENNEN UND WIEDERVERWENDEN. AUCH SONST SOLL DAS WOHNHOCHHAUS MÖGLICHST GRÜN WERDEN, MIT BEPFLANZTEN FASSADEN UND EINER WIESE AUF DEM DACH. INSGESAMT ENTSTEHT HORIZONTAL UND VERTIKAL MEHR GRÜNFLÄCHE, ALS ÜBERBAUT WIRD. DIE PFLANZEN DER FASSADE SOLLEN DIE LUFT IM SOMMER KÜHLEN UND DIE LUFT REINIGEN. LAUT MORINGA-GESCHÄFTSFÜHRER VANJA SCHNEIDER IST MORINGA DAS ERSTE HOCHHAUS IN DEUTSCHLAND, DAS NACH BEDINGUNGEN EINER KONSEQUENTEN KREISLAUFWIRTSCHAFT ENTSTEHT. DAS GEBÄUDE SOLL ALS STAHLBETONSKELETTBAU MIT MODULAREN WÄNDEN REALISIERT WERDEN. DAS SPART GEWICHT UND ERMÖGLICHT EINEN HOHEN VORFERTIGUNGSGRAD SOWIE EINE HOHE FLEXIBILITÄT FÜR SPÄTERE NUTZUNGEN. BAUHERR DES PROJEKTS IST DIE MORINGA GMBH BY LANDMARKEN AG AUS AACHEN. WIE VIEL DAS AACHENER FAMILIENUNTERNEHMEN IN DAS PROJEKT INVESTIERT, WURDE NICHT BEKANNT GEGEBEN. NUR, DASS ES DEUTLICH TEURER WIRD ALS BEI EINEM KONVENTIONELLEN BAU. DIE HAFENCITY GMBH IST DEM INVESTOR DAHER BEIM GRUNDSTÜCKSPREIS ENTGEGENGEKOMMEN. „IN DER HAFENCITY WIRD GENERELL MIT SEHR UNTERSCHIEDLICHEN PREISEN FÜR EINZELNE NUTZUNGEN GEARBEITET“, ERKLÄRT JÜRGEN BRUNS-BERENTELG, CHEF DES STÄDTISCHEN TOCHTERUNTERNEHMENS HAFEN-CITY HAMBURG GMBH.

„PREISDIFFERENZIERUNG IST EIN ZENTRALES ELEMENT DER ERZEUGUNG VON NACHHALTIGER UND SOZIAL GERECHTER STADT.“ 190 WOHNUNGEN WIRD MORINGA BIETEN, EIN DRITTEL ÖFFENTLICH GEFÖRDERT. HIER BEGINNEN DIE KALTMIETEN BEI 6,50 EURO PRO QUADRATMETER. FÜR DIE NICHT SUBVENTIONIERTEN WOHNUNGEN WERDEN UM DIE 20 EURO VERLANGT WERDEN. IN DEM HAUS SOLLEN AUCH AUFENTHALTSRÄUME, KÜCHEN UND TERRASSEN ENTSTEHEN, DIE GEMEINSCHAFTLICH GENUTZT WERDEN KÖNNEN. AUCH DIE DACHGÄRTEN UND DER INNENHOF - DORT KÖNNEN AUCH OBST UND GEMÜSE ANGEBAUT WERDEN – SOLLEN TREFFPUNKTE FÜR DIE BEWOHNER WERDEN. IM UNTER- UND ERDGESCHOSS WIRD ES EINE KITA MIT AUßENBEREICH GEBEN. AUCH CO-WORKING UND FLÄCHEN FÜR GASTRONOMIE UND HANDEL SIND VORGESEHEN. AUCH BEI MORINGA WIRD NICHT AUF EINE TIEFGARAGE MIT PLATZ FÜR RUND 40 AUTOS VERZICHTET, AUßERDEM SIND 400 FAHRRADSTELLPLÄTZE GEPLANT. DOCH DAS KONZEPT HAT AUCH SEINE GRENZEN. SO WERDEN BEISPIELSWEISE NICHT ALLE RESSOURCEN WIEDERVERWERTET WERDEN KÖNNEN. DIE ARCHITEKTEN NENNEN MORINGA DAHER AUCH DAS ERSTE DEUTSCHE CRADLE-TO-CRADLE„INSPIRIERTE WOHNHOCHHAUS“.

ZU VIELEN BAUSTOFFEN UND BAUTEILEN FEHLT DERZEIT NOCH EINE OPTIMALE ALTERNATIVE. MANCHE MATERIALIEN SIND NUR IN TEILEN KREISLAUFFÄHIG ODER REGIONAL NICHT VERFÜGBAR. HINZU KOMMT, DASS KOMPLEXE BAUANFORDERUNGEN UND VORSCHRIFTEN DEM EINSATZ VON KREISLAUFFÄHIGEN LÖSUNGEN OFT ENTGEGENSTEHEN. EINIGE BUNDESLÄNDER ÜBERARBEITEN DESHALB GERADE IHRE LANDESBAUORDNUNGEN. DASS DER WEG ZU EINER KONSEQUENTEN KREISLAUFWIRTSCHAFT NOCH LANG IST, WEIß AUCH ANNETTE VON HAGEL, GESCHÄFTSFÜHRENDE VORSTÄNDIN DER STIFTUNG RE!SOURCE, EINER ALLIANZ VON MITGLIEDERN AUS WIRTSCHAFT, GESELLSCHAFT, WISSENSCHAFT UND POLITIK, DIE DIE RESSOURCENWENDE IN DER BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT VORANBRINGEN WILL. BEISPIELSWEISE SEIEN BAUELEMENTE VON UNIKATEN WIE MORINGA NUR BEGRENZT WIEDERVERWENDBAR. RECYCELBAR SIND DIE EINZELTEILE DER ELEMENTE, WENN SIE AUS TRENNBAREN TECHNISCHEN BAUSTOFFEN HERGESTELLT SIND. UND WÄHREND ZUM BEISPIEL BEI METALLEN RECYCLING KEINE PROBLEME BEREITE, ENTHIELTEN VIELE VERBAUTE MATERIALIEN ZUSATZSTOFFE. „DIESE ZUSATZSTOFFE BEIM RÜCKBAU RESTLOS WIEDER HERAUSZUBEKOMMEN UND GLEICHERMAßEN EINE HOHE RECYCLINGQUALITÄT WIRTSCHAFTLICH ZU REALISIEREN IST BISHER MEIST NOCH NICHT MÖGLICH“, SAGT HAGEL. DIE STIFTUNG FORDERT DAHER AUCH MEHR RÜCKENWIND VON DER POLITIK: „UM EINE ECHTE RESSOURCENWENDE IN DER BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT EINZULEITEN UND IN DER BREITE UMZUSETZEN, REICHEN DIE VORHANDENEN REGELUNGEN NICHT MEHR AUS. WIR BRAUCHEN EINHEITLICHE, GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, DIE KONKRETISIERT UND KONSEQUENT UMGESETZT WERDEN MÜSSEN“.

Süddeutsche Zeitung

„BAUEN OHNE ABFALL“ 2/2

02 | 2021

AUCH DER SACHVERSTÄNDIGENRAT FÜR UMWELTFRAGEN, WISSENSCHAFTLICHES BERATUNGSGREMIUM DER DEUTSCHEN BUNDESREGIERUNG, BESCHÄFTIGT SICH MIT DEM THEMA KREISLAUFFÜHRUNG.

„WIR SIND DA MIT ERSTEN SCHRITTEN AUF DEM RICHTIGEN WEG, AUCH WENN ES KEINE HUNDERTPROZENTIGE WIEDERVERWERTBARKEIT GIBT“, SAGT MECHTHILD BARON, WISSENSCHAFTLICHE MITARBEITERIN BEIM UMWELTRAT. WAS MAN VON DEN VERBAUTEN STOFFEN BEIM RÜCKBAU EINES GEBÄUDES KÜNFTIG DANN TATSÄCHLICH NUTZEN WERDE, KÖNNE MAN JETZT NUR VORAUSAHNEN. „HEUTE HAPERT ES OFT AM WISSEN UM DIE VERBAUTEN STOFFE UND AN IHRER TRENNBARKEIT“, SAGT BARON. DAS THEMA NACHHALTIGKEIT UND RESSOURCENSCHUTZ IST IN DER BAU- UND IMMOBILIENBRANCHE GANZ NACH OBEN GERÜCKT, NEUE EU-VERORDNUNGEN WIE DIE ESG-VERORDNUNG (ENVIRONMENTAL SOCIAL GOVERNANCE) UND EINE TAXONOMIE GEBEN DEN RECHTLICHEN RAHMEN VOR. „IMMOBILIEN, DIE NICHT DEN NEUESTEN NACHHALTIGKEITSSTANDARDS ENTSPRECHEN, VERLIEREN FÜR INVESTOREN UND FONDS-MANAGER IN ZUKUNFT DEUTLICH AN ATTRAKTIVITÄT“, SAGT MARTIN HOFMANN, LEITER DES BEREICHS PROJEKTENTWICKLUNG UND TECHNISCHE BERATUNG BEIM IMMOBILIENUNTERNEHMEN JLL. NACHHALTIGKEITSTHEMEN SEIEN HEUTE INTEGRALER BESTANDTEIL EINER JEDEN PROJEKTENTWICKLUNG. „WAS VOR ZEHN JAHREN NOCH MARKETINGINSTRUMENT WAR, IST MITTLERWEILE STANDARD GEWORDEN. ALLE KAPITALMARKTORIENTIERTEN KUNDEN HABEN MITTLERWEILE NACHHALTIGKEITSSTRATEGIEN IHREN ANLAGEZIELEN VERANKERT.“ DAS WERDE SICH WEITER VERSTÄRKEN: „NIEMAND MÖCHTE MEHR IN ÖKOLOGISCHE UND GESELLSCHAFTLICHE ALTLASTEN INVESTIEREN. WERDEN IMMOBILIEN VOR DIESEM HINTERGRUND ALS

INVESTITIONSOBJEKT UNINTERESSANT, BÜßEN SIE AN WERT EIN“, SO HOFMANN. AM ENDE IHRER LEBENSZEIT HABEN CRADLE-TO-CRADLE-HÄUSER AUßERDEM EINEN WESENTLICHEN VORTEIL. „DER RESTWERT KREISLAUFGERECHT ERRICHTETER HÄUSER LIEGT DEUTLICH HÖHER ALS DER VON KONVENTIONELL GEBAUTEN PROJEKTEN“, SAGT MORITZ. „ES IST EIN UNTERSCHIED, OB ICH AM ENDE SEHR HOHE ABRISS UND ENTSORGUNGSKOSTEN, ODER RELEVANTE ROHSTOFFWERTE STEHEN HABE.“ ZWAR SEIEN DIE ANFANGSINVESTIONEN BEI EINEM CRADLE-TO-CRADLE-HAUS HÖHER, SAGT MORITZ.

„BETRACHTET MAN ABER DIE GESAMTKOSTENBILANZ VON LEBENSZYKLUS UND RESTWERT, SO DREHT SICH DIE BILANZ SCHON HEUTE INS POSITIVE.“

Handelsblatt

12 | 2021

„WIE DAS SOZIALE IN DIE IMMOBILIENPROJEKTE KOMMEN KANN“ 1/2

DIE EU VERSCHÄRFT AB 2023 DIE REGELN FÜR DIE NICHTFINANZIELLE BERICHTERSTATTUNG VON UNTERNEHMEN. EINEN MARKTSTANDARD FÜR DIE MESSUNG VON SOCIAL IMPACT INVESTING GIBT ES JEDOCH NOCH NICHT.

NACHHALTIGKEIT IST DERZEIT DAS BEHERRSCHENDE THEMA IN DER IMMOBILIENBRANCHE. KEIN PROJEKT, KEIN NEUES INVESTMENT KOMMT OHNE DIE DREI GROßEN BUCHSTABEN ESG AUS, DIE DIE NACHHALTIGKEITSKOMPONENTEN UMWELT (ENVIROMENTAL), GESELLSCHAFT (SOCIAL) UND GUTE UNTERNEMENSFÜHRUNG (GOVERNANCE) ZUSAMMENFASSEN. „ESG IST DER UNÜBERSEHBARE TREND IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT. DIE VORGABEN DER EU-TAXONOMIE LASSEN DA JA AUCH ZUKÜNFTIG GAR KEINE ANDERE WAHL“, SAGT REINER NITTKA, VORSTAND DES PROJEKTENTWICKLERS GBI.

AB DEM JAHR 2023 WERDEN IM RAHMEN DES GREEN DEALS DER EU-KOMMISSION DIE REGELN FÜR DIE NICHTFINANZIELLE BERICHTERSTATTUNG VERSCHÄRFT. DAMIT WERDEN UNTERNEHMEN IN EUROPA VERPFLICHTET, NACHHALTIGKEITSINFORMATIONEN GEMÄß DEN VERBINDLICHEN EU-STANDARDS UMZUSETZEN UND ZU MELDEN.

WÄHREND DAS NACHHALTIGE INVESTIEREN BEI KLIMASCHUTZ VON ZAHLREICHEN MARKTAKTEUREN BEREITS STARK ADRESSIERT WIRD, FÜHRT DAS SOCIAL IMPACT INVESTING EHER NOCH EIN SCHATTENDASEIN. DAS PROBLEM LAUTET: WIE KANN NACHVOLLZIEHBAR UND TRANSPARENT DAS „S“ IN EINEM IMMOBILIENPROJEKT GEMESSEN WERDEN?

DAS INSTITUT FÜR CORPORATE GOVERNANCE IN DER DEUTSCHEN IMMOBILIENWIRTSCHAFT (ICG) HATTE BEREITS IM FRÜHJAHR EINEN PRAXISLEITFADEN VERÖFFENTLICHT, IN DEM ES WIRKUNGSORIENTIERTE ANSÄTZE VERMITTELT, „UM DIE GESTALTUNGSKRAFT AUCH IN NICHTFINANZIELLE BELANGE VON INVESTMENTS ZU LENKEN UND DAMIT IHRE VERANTWORTUNG FÜR MENSCHEN, UMWELT UND STRUKTUREN WAHRZUNEHMEN.“ IN KOOPERATION MIT DEM REAL ESTATE MANAGEMENT INSTITUT (REMI) AN DER EUROPEAN BUSINESS SCHOOL SOLL NUN EIN MODELL ZUR MESSUNG DES SOCIAL IMPACTS ENTWICKELT WERDEN.

MIT DEM FORSCHUNGSAUFTRAG WILL DAS ICG DEN NÄCHSTEN SCHRITT ZUR WEITEREN STANDARDISIERUNG GEHEN, „UM DIE NACHWEISFÜHRUNG ZU FÖRDERN, BENCHMARKS ZU ENTWICKELN UND DIE GLAUBWÜRDIGKEIT DER BRANCHE ZU ERHÖHEN“, SAGT SUSANNE EICKERMANN-RIEPE, VORSTANDSVORSITZENDE DES ICG. DIES KÖNNE NUR GELINGEN, WENN NEBEN DER WIRTSCHAFTLICHEN ERFOLGSFAKTOREN AUCH SOZIALE UND GESELLSCHAFTLICH RELEVANTE WIRKUNGSFELDER IN DIE ANALYSEN UND SCORINGMODELLE EINBEZOGEN WERDEN.

IM RAHMEN DES ICG-PROJEKTS SOLLEN BIS 2024 DREI PRAXISBEISPIELE AUF IHREN SOCIAL IMPACT ÜBERPRÜFT WERDEN. DABEI HANDELT ES SICH UM EIN ABGESCHLOSSENENS (LIVING CIRCLE, DÜSSELDORF), EIN LAUFENDES (SCHUHMANNS HÖHE, BONN) UND EIN GEPLANTES IMMOBILIENPROJEKT (MORINGA, HAMBURG). ES WIRD ZWISCHEN QUARTIEREN UND PROJEKTEN UNTERSCHIEDEN. PROJEKTE WIEDERUM WERDEN NACH IHRER NUTZUNG UNTERTEILT.

ANHAND VON KEY PERFORMANCE INDIKATOREN SOLL DIE WIRKUNG DES QUARTIERS BEZIEHUNGSWEISE DES PROJEKTES MESSBAR UND VERGLEICHBAR GEMACHT WERDEN, ERLÄUTERT REMI-LEITERIN KERSTIN HENNIG.

„DA DER SOCIAL IMPACT UND DIE ÖKOLOGISCHE WIRKUNG ENG MITEINANDER VERKNÜPFT SIND, WIRD DIESE SCHNITTSTELLE – BEISPIELSWEISE IM BEREICH DER NUTZBAREN GRÜNFLÄCHEN ODER BEIM QUARTIERSKLIMA – AUFGEGRIFFEN.“

EIN HAUPTZIEL DER IMMOBILIENPROJEKTE LIVING CIRCLE UND SCHUMANNS HÖHE WAR DIE DURCHMISCHUNG DES QUARTIERS, WÄHREND BEIM HOLZHYBRID-HOCHHAUS MORINGA DER FOKUS AUF DER VERKNÜPFUNG VON NACHHALTIKEIT MIT BEZAHLBAREM WOHNRAUM LIEGT. ANHAND DER DREI PROJEKTE LÄSST SICH GUT ERKENNEN, MIT WAS „S“ IM IMMOBILIENBEREICH VERBUNDEN WIRD.

SOZIALER WOHNUNGSBAU

FÜR GBI-VORSTAND NITTKA IST EIN INVESTMENT IN GEFÖRDERTE WOHNUNGEN PER SE EINES MIT GROßEM GESELLSCHAFTLICHEN NUTZEN, DA BEZAHLBARER WOHNRAUM RAR IST. WICHTIG IST IHM DABEI ZU BETONEN, DASS SICH DIE SOZIALWOHNUNGEN VON HEUTE KAUM VON NICHT PREISGEBUNDENEM WOHNRAUM UNTERSCHEIDEN. „WIR BAUEN DIESE PROJEKTE NACH DEN HOHEN KFW-55-ANFORDERUNGEN, MEIST BEREITS MIT 40-STANDARDS, BEISPIELSWEISE AUCH DURCH INNOVATIVE ARCHITEKTUR WIR HOLZHYBRIDBAUTEN.“ EBENSO KÄMEN „GRÜNE MIETVERTRÄGE“ HINZU, „MIT DENEN DIE MIETER ZU NACHHALTIGER LEBENSWEISE MOTIVIERT WERDEN“, SO NITTKA.

„DER SOZIALE WOHNUNGSBAU IST EINE HERVORRAGENDE MÖGLICHKEIT, UM DAS S IN ESG, ALSO DAS SOZIALE, ABZUBILDEN“, BETONT AUCH THOMAS MEYER, VORSTAND VON WERGRUND IMMOBILIEN. GERADE FÜR INSTITUTIONELLE INVESTOREN KÖNNTE DER GEFÖRDERTE WOHNUNGSBAU UNTER ESG- UND DIVERSIFIKATIONSASPEKTEN EINE GUTE BEIMISCHUNG FÜR EIN WOHNIMMOBILIENPORTFOLIO SEIN.

INKLUSION

EIN TEILASPEKT DER SOZIALEN VERANTWORTUNG FINDET SICH EBENSO BEI THEMA INKLUSION WIEDER. DAS TRIFFT SOWOHL FÜRS WOHNEN ALS AUCH FÜR BÜRO- UND PFLEGEIMMOBILIEN ZU. EIN AKTUELLES BEISPIEL FÜR EINEN KONSEQUENTEN INKLUSIONSANSATZ IST DAS BÜROENSEMBLE „THE MOVE“ IM FRANKFURTER STADTQUARTIER GATEWAY GARDENS, DAS SIEMENS REAL ESTATE ERRICHTET.

DIE LISTE DER MAßNAHMEN, DIE GEMEINSAM MIT DER ÖRTLICHEN SCHWERBEHINDERTENVERTRETUNG DEFINIERT UND BESTANDTEIL DES GÜ-VERTRAGS SIND, UMFASST BEHINDERTENPARKPLÄTZE, ROLLSTUHLGERECHTE VERKEHRS- UND BEWEGUNGSFLÄCHEN, EIN TAKTILES WEGESYSTEM SOWIE BEHINDERTENGERECHTE DUSCHEN.

FÜR CHRISTIAN MÖHRKE, VERANTWORTLICH FÜR DAS OPERATIVE GESCHÄFT BEI CUREUS, EINEM BESTANDSHALTER VON PFLEGEIMMOBILIEN, IST ES WICHTIG, DASS DER INKLUSIONSGEDANKE AUCH ÜBER DAS EIGENTLICHE BAUEN EINES INVESTMENTS HINAUSGEHT.

„IN PFLEGEHEIMEN KÖNNEN SPEZIELL AUSGESTATTETE DEMENZ-WGS IM ERDGESCHOSS MIT ZUGANG ZU EINEM GESCHÜTZTEN DEMENZGARTEN EIN EIGENSTÄNDIGES ZUSAMMENTREFFEN MIT ANDEREN BEWOHNERN OHNE STÄNDIGE BEGLEITUNG ERMÖGLICHEN UND DIE SELBSTSTÄNDIGE PARTIZIPATION AM ALLTAG FÖRDERN.“

EMPFEHLENSWERT WÄREN WOHNGRUPPENKONZEPTE, DIE FAMILIÄR ORGANISIERTE KLEINGRUPPEN ENTSTEHEN LASSEN. „SIE MOTIVIEREN DAZU, DEN ALLTAG GEMEINSAM ZU GESTALTEN UND BEZIEHEN DIE BEWOHNER IN DIE GESTALTUNG DES TAGESABLAUFS AKTIV NACH INDIVIDUELLEN MÖGLICHKEITEN MIT EIN“, ERLÄUTERT MÖHRKE.

Handelsblatt

12 | 2021

„WIE DAS SOZIALE IN DIE IMMOBILIENPROJEKTE KOMMEN KANN“ 2/2

GESUNDHEIT UND FITNESS

AUCH DIE GESUNDHEIT DER GEBÄUDENUTZER ZAHLT AUF DAS „S“ EIN. DEMENTSPRECHEND BEKOMMEN BETREIBER VON FITNESSSTUDIOS UND SPORTANBIETER BEI IMMOBILIENEIGENTÜMERN EINE WICHTIGERE ROLLE ZUGESCHRIEBEN. „BEI MODERNEN BÜROGEBÄUDEN, DIE IMMER STÄRKER SOZIALE ASPEKTE BERÜCKSICHTIGEN, PASSEN FITNESSANGEBOTE IN DAS SOZIALE VON ESG REIN“, SAGT JÖRG HIDDING, GESCHÄFTSFÜHRER DER BERATUNGSGESELLSCHAFT ONE HOSPITALITY. ENTSPRECHEND DÜRFTEN SICH SEINER MEINUNG NACH FITNESS- UND GESUNDHEITSASPEKTE, WOZU AUCH DIE LUFTQUALITÄT VON GEBÄUDEN ZÄHLT, IMMER STÄRKER IN DEN IMMOBILIEN WIEDERFINDEN.

SOCIAL IMPACT INVESTING HAT NACH AUSSAGE VON ICG-PRÄSIDENTIN EICKERMANN-RIEPE ALLERDINGS NOCH WEITERE FACETTEN. „DIE FRAGE ‚WIE VIEL RENDITE IST ERLAUBT BEIM SOCIAL IMPACT INVESTING?‘ GEHT IN DIE FALSCHE RICHTUNG. RICHTIG IST VIELMEHR: ‚WAS IST DER IMPACT WERT?‘“.

ES SEI EIN GROßER SCHRITT FÜR EINE AM WIRTSCHAFTLICHEN ERFOLG AUSGERICHTETE BRANCHE, NEBEN DEN BEKANNTEN FAKTOREN DER ERFOLGSMESSUNG AUCH DIE WIRKUNGSMESSUNG ZU IMPLEMENTIEREN UND DAMIT DIE PRINZIPIEN DER ENTSCHEIDUNGSFINDUNG ZU BEEINFLUSSEN. „DAS VOM ICG ENTWICKELTE ANALYSERASTER HILFT, DIE WIRKUNGSHEBEL ZU ERKENNEN UND ZU BEWERTEN, UM AUF PUNKTE ZU ACHTEN, DAMIT GEZIELT SOCIAL IMPACT BEI EINEM PROJEKT ODER QUARTIER UMGESETZT WIRD.“

KONTAKT

MORINGA GMBH

RHEINPROMENADE 11

40789 MONHEIM AM RHEIN

GESCHÄFTSFÜHRER: VANJA SCHNEIDER, JOCHEN CHRISTIAN HERMANNS

SITZ DER GESELLSCHAFT: MONHEIM AM RHEIN

AMTSGERICHT: DÜSSELDORF

HRB 90347

INFO@MORINGA.ECO

WWW.MORINGA.ECO

Moringa

by Landmarken AG