

DER NATURNAHE AUSSENRAUM – MEHRWERT FÜR BIODIVERSITÄT, NUTZER UND INVESTORINNEN

ANGELA GRIEDER,
MANJA VAN WEZEMAEEL

Wo liegen die grössten Hindernisse für mehr Biodiversität im Siedlungsraum? Gibt es eine Nachfrage nach Immobilien mit einem Aussenraum, der zu Schutz und Förderung der Biodiversität beiträgt? Im Auftrag des BAFU führte die Stiftung Natur & Wirtschaft eine Erhebung durch, um solche Fragen zu klären. Die Analyse zeigt, der Wunsch nach mehr Natur ist in der Bevölkerung vorhanden. Investoren und Planerinnen erkennen die Nachfrage nach naturnahen Aussenräumen zusehends. Auf Parzellenebene ist jedoch sehr wenig davon sichtbar. Der Anteil an erfahrenen Gartenbauern ist minimal, und sowohl den Immobilienentwicklerinnen als auch der Bevölkerung fehlt es an Erfahrung und Wissen.

Mehrwert durch Natur

Die Stiftung Natur & Wirtschaft fördert

seit über zwanzig Jahren die Natur im Siedlungsraum. Sie zeichnet naturnahe Planungen und Umgebungsgestaltungen mit ihrem national anerkannten Label aus und unterstützt und begleitet Interessierte bei der Planung und Realisierung ihres naturnahen Aussenraumes. Bei ihrer Arbeit argumentiert die Stiftung wie viele andere Organisationen, die sich für Biodiversität im Siedlungsraum einsetzen: «Naturnah gestaltete Wohnsiedlungen und Firmenareale sind nicht nur wertvoll für die Natur, sondern bieten auch eine höhere Wohn- und Arbeitsqualität. Somit sind naturnahe Areale auch für Investorinnen und Immobilienbesitzer attraktiv.» Aber stimmt das? Sehen Investorinnen und Immobilienentwickler tatsächlich einen Mehrwert? Gibt es wirklich eine Nachfrage nach Immobilien mit naturnahem Aussenraum und wenn ja, warum gibt es immer noch so wenige davon?

Das Bundesamt für Umwelt BAFU hat die Stiftung Natur & Wirtschaft beauftragt,

solchen Fragen nachzugehen und Zahlen und Fakten zu erheben. Die Stiftung hat bereits viel Erfahrung im Umgang mit den verschiedenen Akteuren, die an einem Strick ziehen müssen, damit ein naturnaher Aussenraum entstehen und langfristig bestehen kann. Aktuell sind über 480 Institutionen mit ihrem Label ausgezeichnet. Das sind Wohnsiedlungen, Firmenareale, Schulanlagen, Kiesabbaustellen und Privatgärten, die zusammengerechnet eine naturnahe Fläche von rund 40 Millionen Quadratmetern ausmachen.

Naturnähe ist gefragt

Einen ersten Nachweis für den Wunsch nach mehr Natur im Aussenraum brachte die Immo-Barometer Befragung 2018 von der Wüest Partner AG und NZZ hervor. Die Stiftung Natur & Wirtschaft arbeitete für die repräsentative Umfrage mit 1'656 Personen in der deutsch- und französischsprachigen Schweiz mit der Wüest Partner AG zusammen. 70 Prozent

ESPACES EXTÉRIEURS PROCHES DE L'ÉTAT NATUREL – UN PLUS POUR LA BIODIVERSITÉ, LES USAGERS ET LES INVESTISSEURS

ANGELA GRIEDER,
MANJA VAN WEZEMAEEL

Quels sont les principaux obstacles à une plus grande biodiversité dans l'espace urbain? Est-ce qu'il existe une demande pour des biens immobiliers dont les espaces extérieurs sont conçus pour protéger et conserver la biodiversité? La Fondation Nature & économie a réalisé une enquête sur mandat de l'OFEV afin d'apporter des réponses à ces questions. L'analyse montre que la population souhaite plus d'espaces naturels. Les investisseurs et les promoteurs reconnaissent de plus en plus l'existence d'une demande pour des espaces extérieurs proches de l'état naturel. Cela ne se remarque cependant pas à l'échelle des parcelles. Le nombre de paysagistes expérimentés est encore minime, et tant les promoteurs que la population manquent de connaissances et d'expérience en la matière.

La nature: un plus pour tous

La Fondation Nature & économie promeut la nature en milieu urbain depuis plus de vingt ans. Elle attribue son label à des projets d'aménagements extérieurs proches de l'état naturel et propose son soutien et un suivi lors de la planification et de la réalisation de tels espaces. L'argumentation de la fondation ne diffère guère de celle de nombreuses autres organisations engagées sur le terrain de la biodiversité en milieu urbain: des aménagements extérieurs plus naturels dans les zones résidentielles et d'activité favorisent certes la nature, mais ils offrent aussi une qualité de vie supérieure à ceux qui y habitent ou y travaillent. De tels aménagements sont donc aussi intéressants pour les investisseurs et les propriétaires fonciers. Mais qu'en est-il dans les faits? Les investisseurs et les promoteurs immobiliers y voient-ils vraiment un plus? Est-ce qu'il existe vraiment une demande pour des biens immobiliers

avec des espaces extérieurs proches de l'état naturel? Et si oui, pourquoi n'y en a-t-il pas plus?

L'OFEV a chargé la Fondation Nature & économie d'analyser ces questions et de relever des faits et des chiffres. La fondation a déjà une grande expérience dans l'accompagnement des différents acteurs qui doivent intervenir et coopérer pour qu'un espace proche de l'état naturel puisse voir le jour et survivre à long terme. À ce jour, elle a certifié plus de 480 institutions: des lotissements, des zones industrielles, des écoles, des gravières et des jardins privés qui totalisent environ 40 millions de mètres carrés de surfaces naturelles.

Une demande réelle

Le baromètre de l'immobilier 2018 de Wüest Partner AG/NZZ (Immo-Barometer Befragung) donnait déjà quelques indices sur la demande d'aménagements extérieurs plus naturels. La Fondation

der Befragten gaben an, sie wünschten sich einen Aussenraum mit mehrheitlich einheimischen Pflanzen, der Bienen, Schmetterlingen und Vögeln Nahrung bietet (Abb. 1). 90 Prozent der Befragten sprachen sich zudem für eine möglichst giftfreie Pflege der Umgebung aus (Abb. 2).

Dass naturnahe Aussenräume gefragt sind, bestätigte auch die Analyse von sie-

ben Best-Practice-Beispielen, fünf Wohnsiedlungen, eine Privatklinik und ein Ferienresort (Abb. 3). Für die Analyse wurden sowohl Umfragen bei den Nutzerinnen gemacht als auch die Erfahrung der Eigentümer respektive Investoren und Immobilienentwicklerinnen im Gespräch abgefragt. Die naturnahe Umgebung dieser Areale findet demnach nicht nur Anklang bei den Nutzern (Abb. 4),

sondern ist auch ein stetig wachsendes Bedürfnis im Markt. Martin Buob, CEO der Baugenossenschaft ABL schätzt die Situation zum Beispiel so ein: «Generell sehen wir bei der ABL die Entwicklung im Wohnbau so, dass 0815-Wohnungen es in der

Zukunft schwer haben werden. Das heisst, es braucht Freistellungsmerkmale, und die naturnahe Umgebung gehört zu diesen Merkmalen, die eine Liegenschaft auszeichnen können vor vergleichbaren anderen Liegenschaften.»

Für Martin Buob trägt der Aussenraum zudem massgeblich zum gesunden Wohnen bei. Auch diesem Mehrwert ging die Erhebung nach. Es wurden zahlreiche wissenschaftliche Studien zusammengetragen, die einen positiven Effekt auf das Wohlbefinden und die Gesundheit der Bevölkerung nachweisen. Damit wird klar, dass es neben der geforderten Verdichtung in Wohn- und Arbeitsgebieten umso mehr Natur braucht als Gegengewicht.

Ernüchternder Realitätscheck

Werden heute also nur noch naturnahe

Abb. 1: Frage im Rahmen der Immo-Barometer Umfrage (2018, NZZ / Wüest Partner): Wenn Sie bei der Suche nach einem Einfamilienhaus oder einer Wohnung die Wahl hätten zwischen zwei gleichwertigen Wohnobjekten, für welche Bepflanzung des Objektes würden Sie sich entscheiden?

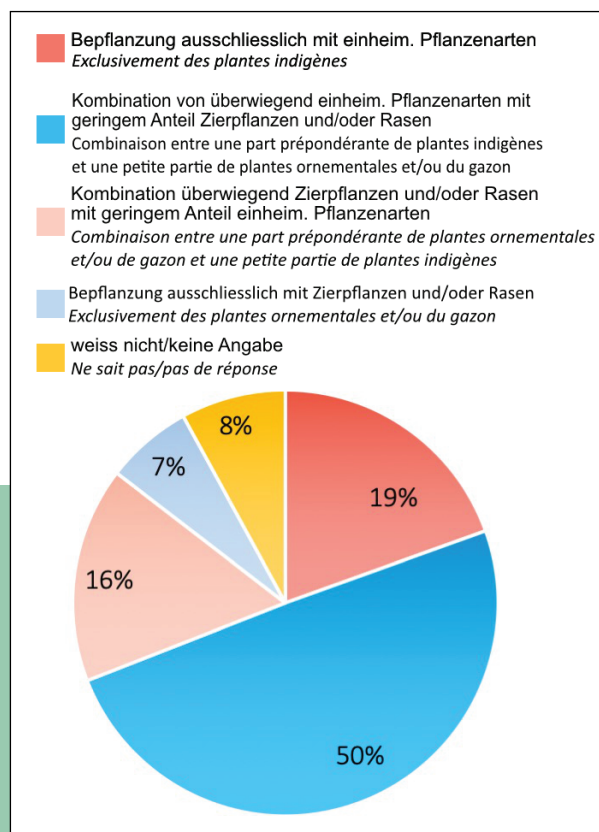


Fig. 1: Question posée dans le cadre du baromètre de l'immobilier (NZZ/Wüest Partner, 2018): si vous aviez le choix entre deux biens équivalents lors de la recherche d'une maison individuelle ou d'un appartement, à quel type de plantations donneriez-vous la préférence?

Nature & économie a aussi travaillé avec Wüest Partner AG pour réaliser un sondage représentatif auprès de 1656 personnes en Suisse romande et en Suisse alémanique. Pour 70 % des sondés, il faudrait des espaces extérieurs avec une part prépondérante de plantes indigènes offrant de la nourriture aux abeilles, aux papillons et aux oiseaux (fig. 1). Pour 90 % des sondés, il faudrait en outre que les extérieurs soient entretenus si possible sans recourir à des produits toxiques (fig. 2).

La demande pour des aménagements extérieurs plus naturels a été confirmée

analyse, un sondage a été réalisé auprès des usagers, et des entretiens ont été menés avec des propriétaires, des investisseurs et des promoteurs immobiliers au sujet de leurs expériences. Il en est ressorti que l'aménagement naturel de ces sites est non seulement apprécié des usagers (fig. 4), mais qu'il répond aussi à un besoin croissant du marché. Voici comment Martin Buob, CEO de la coopérative d'habitation ABL, évalue la situation: «D'une manière générale, chez ABL nous pensons que les logements type HLM n'ont plus d'avenir. Cela veut dire qu'il faut des critères d'ouverture. Des

Abb. 2: Frage im Rahmen der Immo-Barometer Umfrage (2018, NZZ / Wüest Partner): Was ist Ihnen bezüglich der Pflege der hauseigenen Aussen-/Grünflächen (Garten, Vorgarten) um das Wohnobjekt herum wichtig?

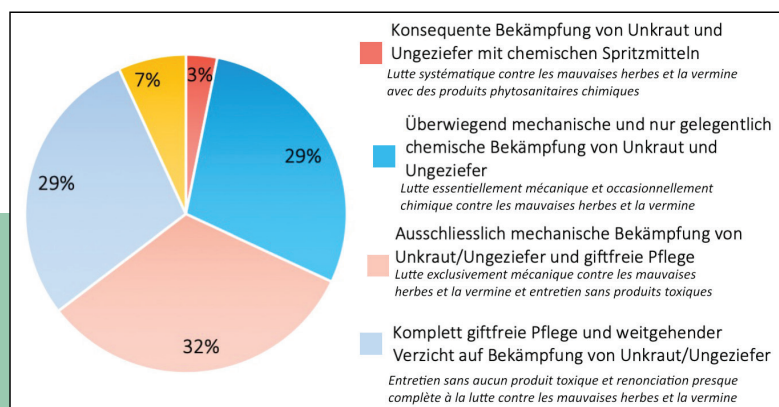


Fig. 2: Question posée dans le cadre du baromètre de l'immobilier (NZZ/Wüest Partner, 2018): à quoi attachez-vous de l'importance pour l'entretien des aménagements extérieurs/espaces verts autour du bien que vous habitez?

par l'analyse de sept exemples de bonnes pratiques: cinq lotissements résidentiels, une clinique privée et un complexe touristique (fig. 3). Pour cette

aménagements proches de l'état naturel font partie des critères qui peuvent faire la différence entre deux biens immobiliers comparables.»

Pour Martin Buob, les espaces extérieurs contribuent massivement au bien-être des habitants. Cette plus-value a aussi été intégrée dans l'enquête et de nombreuses études scientifiques consultées prouvent l'effet positif des aménagements extérieurs naturels sur le bien-être et la santé de la population. Tout cela concourt à demander que la densification des zones résidentielles et d'activités soit compensée par plus de nature dans le milieu urbain.

Une réalité décevante

Est-ce pour autant qu'on ne réalise désormais plus que des aménagements extérieurs proches de l'état naturel?

Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität geplant und gebaut? Dem ist leider nicht so, wie die Untersuchung von vier Beispielgemeinden auf Parzellenebene zeigte. In den untersuchten Gemeinden waren nur drei Prozent der Parzellen naturnah im Sinne der Stiftung Natur & Wirtschaft, die einen naturnahen Anteil von mindestens 30 Prozent der gesamten Umgebungsfläche einer Parzelle verlangt. Drei Prozent – unabhängig davon, ob die Gemeinden diesbezüglich Vorschriften machten oder nicht. Es fehlen aber nicht nur die naturnahen Parzellen, um das offenbar vorhandene Bedürfnis nach Aussenräumen mit Wert auch für die Biodiversität zu decken. Auch die Fachleute in diesem Bereich sind rar. Gespräche mit Branchenkennern und

Bildungsinstitutionen zeigten, dass von den heute aktiven Gärtnern ebenfalls nur drei Prozent eine spezifische Ausbildung im Bereich naturnahe Gartengestaltung und -pflege haben.

Es fehlt an Wissen und Erfahrung

Befragungen und Gespräche mit Investorinnen und Immobilienentwicklern zeigten, dass es auch hier an Wissen und Erfahrung mangelt. Das grösste Hindernis ist demnach das «fehlende Wissen und die fehlende Kompetenz bezüglich Biodiversität»; gefolgt von «fehlender Erfahrung bezüglich Bewirtschaftung naturnaher Aussenräume». Zudem fehlt den Planern und Entwicklern die «Erfahrung bezüglich Akzeptanz naturnaher Aussenräume bei Nutzern», und viele fürchten

sich «vor höheren Kosten», so die Ergebnisse der Befragungen.

Folgerichtig will die Stiftung Natur & Wirtschaft mehr in die Beratung und Begleitung von Immobilienprojekten investieren. Einen wichtigen Schritt in diese Richtung hat die Stiftung bereits mit der Entwicklung des Vorzertifikats getan. Seit ein paar Jahren zeichnet sie naturnahe Umgebungen bereits in der Planungsphase aus und deckt damit die Prozessbegleitung von der Planung über die Ausführung bis hin zur langjährigen Pflege ab. Entscheidend ist aber auch die Phase vor der eigentlichen Planung. Markus Dammann, Leiter Bauprojektmanagement der Seewarte Gruppe weist darauf hin, dass «wir zuerst einmal wissen mussten, dass es das Konzept einer naturnahen Gestaltung überhaupt gibt.» Tatsächlich war bei allen sieben Best-Practice-Beispielen ein Input von aussen ausschlaggebend für die naturnahe Umgebungsgestaltung; entweder durch die



Abb. 3: Die naturnahe Umgebung der Best-Practice-Wohnsiedlung Obermühleweid wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern sehr geschätzt und ist ein Anziehungspunkt fürs ganze Quartier. (Foto: Stiftung Natur & Wirtschaft)

Fig. 3: Les aménagements proches de l'état naturel du lotissement d'Obermühleweid, inclus dans les exemples de bonnes pratiques, sont très appréciés par les habitants et attirent la population de tout le quartier. (photo: Fondation Nature & économie)

Malheureusement non, comme l'a montré l'étude de quatre communes à l'échelle des parcelles. Dans ces communes, seuls 3 % des parcelles étaient proches de l'état naturel au sens où la Fondation Nature & économie l'entend, à savoir avec au moins un tiers de la surface totale des espaces extérieurs laissés à l'état naturel. Trois pour cent, indépendamment du fait que les communes aient émis des prescriptions à ce sujet ou non.

Mais on ne manque pas seulement de parcelles proches de l'état naturel pour couvrir le besoin évident d'espaces extérieurs répondant aussi aux exigences de biodiversité. Il y a aussi un manque de spécialistes. Les entretiens menés avec les connaisseurs de la branche et avec les institutions de formation ont montré que parmi les jardiniers actifs, seuls 3 % – là aussi – ont suivi une formation spécifique

dans l'aménagement et l'entretien de jardins naturels.

Un savoir-faire et une expérience qui font défaut

Les entretiens avec les investisseurs et les promoteurs immobiliers ont montré qu'il y avait là aussi un manque de savoir-faire et d'expérience. D'après les résultats du sondage, le plus gros obstacle est «le manque de connaissances et de compétences en matière de biodiversité», directement suivi par «le manque d'expérience dans l'exploitation d'espaces extérieurs proches de l'état naturel». Les planificateurs et les promoteurs signalent aussi «le manque de connaissances sur l'adhésion des usagers à ces aménagements extérieurs naturels», et beaucoup craignent «des coûts plus élevés».

Tirant les conséquences de ce sondage,

la Fondation Nature & économie veut investir plus dans le conseil et le suivi des projets immobiliers. Elle a déjà franchi un pas important dans cette direction en offrant une pré-certification. Depuis quelques années, elle délivre ainsi son label à des aménagements proches de l'état naturel encore en phase de planification, ce qui lui permet d'apporter son soutien tout au long du processus, à partir de la planification, puis de la réalisation et jusqu'à l'entretien à long terme. La phase de planification est cruciale. Markus Dammann, chef de la gestion des projets de construction auprès du groupe Seewarte, souligne que «il faudrait déjà que nous sachions qu'il existe un concept d'aménagements extérieurs proches de l'état naturel.» De fait, dans les sept exemples de bonnes pratiques, l'impulsion extérieure a été décisive pour la création d'aménagements proches de l'état naturel, que ce soit de la part de la Fondation Nature & économie ou à cause des règlements communaux.

Stiftung Natur & Wirtschaft oder durch Vorgaben der Gemeinde.

Auf der Nachfrageseite gibt es – wie erwähnt – zwar den starken Wunsch nach mehr Natur, aber auch hier fehlt das Wissen. Nur ein kleiner Teil der Bevölkerung ist in der Lage, den Wert einer Umgebung für die Biodiversität zu erkennen. Denn obwohl 70 Prozent der Befragten sich eine Umgebung wünschen, die zum Schutz und zur Förderung der Biodiversität beiträgt, geben 80 Prozent derselben Befragten an, sie seien mit ihrer Umgebung zufrieden. Das lässt nur einen Schluss zu: Die Menschen erkennen nicht, ob eine Umgebung naturnah ist. Nutzer aber auch Besteller sind damit auf die Glaubwürdigkeit der Anbieter angewiesen oder, ähnlich wie bei Bio oder Minergie, auf Labels.

Aussenraumqualität – ein Mehrwert mit Zukunft

Wie die Erhebung zeigt, sind naturnahe Aussenräume, die die Biodiversität im Siedlungsraum fördern, ein Bedürfnis im Markt. Was heute noch fehlt, sind Wissen und Erfahrung bezüglich naturnaher Aussenräume und Biodiversität sowie

Strukturen und Hebel, die den Planungs- und Bauprozess sowie den Betrieb in diese Richtung lenken. Zudem mangelt es an Beratung und Begleitung für Bauherren und Investoren, die naturnahe Aussenräume wollen, selbst aber nicht über die nötigen Fachkenntnisse verfügen. Die Zertifikate der Stiftung Natur & Wirtschaft bieten dies, sind bisher aber noch wenig bekannt im Markt.

Der spürbare Klimawandel mit zunehmender Hitze im Sommer und die beunruhigenden Meldungen vom weltweiten Schwund der Biodiversität machen naturnahe Aussenräumen mit einer hohen Aufenthaltsqualität immer wertvoller. Das sieht auch Pascal Bärtschi, CEO von Losinger Marazzi AG, so: «Wir entwickeln und bauen für die Ansprüche von heute unter Berücksichtigung der Bedürfnisse von morgen. Und dazu gehören eben auch

der Schutz und die Förderung der Biodiversität.»

Die Erhebung steht im Kontext des Aktionsplans Biodiversität des Bundes und wurde durch das Bundesamt für Umwelt finanziert.

Kontakt

Manja Van Wezemaël
Geschäftsführerin, Projektverantwortliche
e-mail: wezemaël@naturundwirtschaft.ch

Angela Grieder
Projektmitarbeit
e-mail: grieder@naturundwirtschaft.ch

Stiftung Natur & Wirtschaft
Mühlenplatz 4, 6004 Luzern
Telefon 041 249 40 00
www.naturundwirtschaft.ch

Abb. 4: Frage an die Nutzerinnen und Nutzer der fünf Best-Practice-Wohnsiedlungen: Wie sehr trägt die teilweise naturnahe Umgebung dazu bei, dass Sie sich wohl fühlen in der Wohnsiedlung?

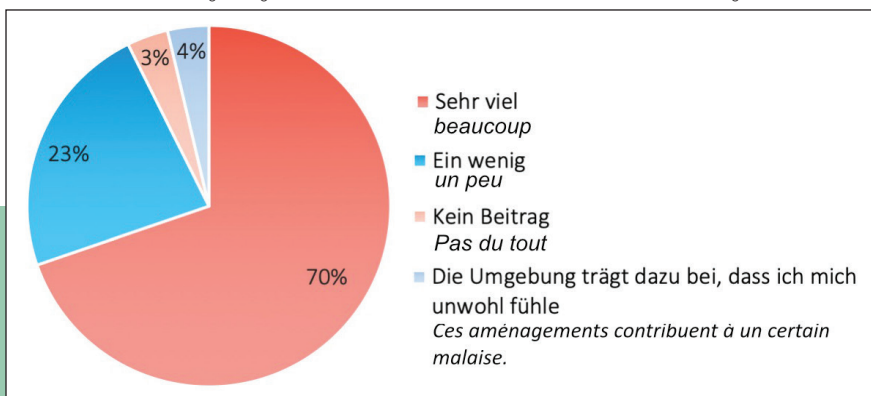


Fig. 4: Question posée aux usagers des cinq lotissements inclus dans les exemples de bonnes pratiques: dans quelle mesure les aménagements relativement proches de l'état naturel contribuent-ils à ce que vous vous sentiez bien dans ce lotissement?

Du côté de la demande, il y a aussi un fort désir de nature. Mais là aussi, les connaissances font défaut. Seule une petite partie de la population est capable de déterminer la valeur d'un espace extérieur en termes de biodiversité. Car bien que 70 % des sondés souhaitent des aménagements qui contribuent à la protection et à la conservation de la biodiversité, 80 % d'entre eux admettent être satisfaits de leur environnement. On peut en tirer une seule conclusion: les gens ne savent pas déterminer si un espace est proche de l'état naturel ou non. Les usagers et les maîtres d'ouvrage dépendent donc de la crédibilité des fournisseurs ou de labels, comme pour le bio ou Minergie.

La qualité des aménagements extérieurs, un plus pour le futur

Comme le montre cette enquête, les aménagements extérieurs qui favorisent la biodiversité en milieu urbain répondent à un besoin du marché. Aujourd'hui, il manque encore le savoir-faire et l'expérience en matière d'espaces extérieurs naturels et de biodiversité, mais aussi les structures et les leviers permettant d'orienter les processus de planification,

de construction et d'exploitation dans le bon sens. Il manque aussi un cadre de conseil et de suivi pour les maîtres d'ouvrage et les investisseurs qui veulent des espaces extérieurs proches de l'état naturel mais ne disposent pas des connaissances nécessaires. Le certificat de la Fondation Nature & économie offre un tel cadre, mais il n'est pas encore très connu sur le marché.

Avec le changement climatique qui devient plus perceptible et les annonces inquiétantes sur le déclin mondial de la biodiversité, les aménagements extérieurs proches de l'état naturel, qui offrent une qualité de vie élevée, ont le vent en poupe. C'est aussi ce que pense Pascal Bärtschi, CEO de Losinger Marazzi AG: «Nous développons et construisons des bâtiments pour répondre aux exigences d'aujourd'hui en tenant compte

des besoins de demain. Cela inclut aussi la protection et la conservation de la biodiversité.»

Cette enquête a été réalisée dans le cadre du plan d'action pour la biodiversité de la Confédération et elle a été financée par l'Office fédéral de l'environnement.

Renseignements

Manja Van Wezemaël
directrice, cheffe de projet
courriel: wezemaël@naturundwirtschaft.ch

Angela Grieder
collaboratrice de projet
courriel: grieder@naturundwirtschaft.ch

Fondation Nature & économie
Mühlenplatz 4, 6004 Lucerne
tél.: 041 249 40 00
www.naturundwirtschaft.ch