

Es wird eng

Sanierung gilt als wesentlicher Effekt für den Klimaschutz – wo gibt's Potential, welche Anreize brauchen Österreichs Hausbesitzer und Bauträger, wie kann Österreich den Klimazielen und dem Re-Use- und Recycling-Anspruch gerecht werden?

TEXT: GISELA GARY
FOTO: EWALD BAIERLE



Aus alt mach neu – hier eine radikale Variante, ein altes Bauernhaus wurde mithilfe von Beton saniert.

Die Sanierungsrate in Österreich ist heute so niedrig wie seit zehn Jahren nicht mehr. So lautet das schonungslose Fazit von Wolfgang Amann, Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW), der u. a. im Auftrag des Fachverbandes Steine Keramik, des Forschungsverbandes der österreichischen Baustoffindustrie (FBI), der Gemeinschaft Dämmstoff Industrie (GDI) und des Zentralverbands industrieller Bauproduktehersteller den Status quo, vor allem aber auch die Chancen und Potentiale für die Wirtschaft erhoben hat. Die angestrebte Dekarbonisierung wird ohne Sanierung nicht gelingen – das Regierungsprogramm spricht von einer jährlichen Sanierungsrate von drei Prozent. Das bedeutet eine Verdoppelung des heutigen Niveaus. In der sogenannten „#mission2030“ werden explizit umfassende Sanierungen in Bezug auf den Gesamtbestand definiert – und keine, wie meist angewandt, Einzelmaßnahmen. So sollten zumindest drei thermisch relevante Einzelmaßnahmen erfolgen, z. B. die Sanierung von Dach und Fenstern samt Umstellung der Heizung auf regenerative Energieträger. Der hohe Sanierungsbedarf betrifft alle Bestandssegmente. Doch die Zeit läuft, es wird eng, warnen Klimaforscher. Die Umsetzung einer langfristigen Renovierungsstrategie gem. Art. 2a der EU-Gebäuderichtlinie 2018 (EU 2018/844) liegt in der Kompetenz der Länder, koordiniert durch das OIB. Einem im Juni 2019 fertiggestellten OIB-Dokument (OIB, 2019) folgte ein Stakeholder-Prozess, die Strategie wurde bei einer finalen Sitzung im Februar 2020 beschlossen und in der Folge der EU-Kommission übermittelt. Klimaschutzministerin Leonore Gewessler startete 2021 eine Sanierungsoffensive. Für den „Raus aus Öl und Gas“-Bonus und den „Sanierungsscheck“ stehen 650 Millionen Euro bereit. Berechnungen zufolge löst die Initiative eine Einsparung von 700.000 Tonnen CO₂ aus.

„Immer noch gilt es als Versagen, kein eigenes ‚Häusel gebaut‘ zu haben. Das Prinzip Sanierung gelingt im Kontext eines Gesinnungswandels.“

RENATE HAMMER

Renate Hammer, Geschäftsführerin des Institute of Building, Research & Innovation, plädiert für den Grundsatz Sanierung vor Neubau: „Ich würde Sanierung als ‚Grundprinzip‘ sehen wollen, von dem nur in sehr gut begründeten Fällen abgewichen werden darf. Das Spektrum an Ursachen, warum dieses Grundprinzip nicht selbstverständlich zur Anwendung kommt, ist breit und vielfältig. Es reicht von einer inkonsequenten Bodenpolitik über das Fehlen der Gemeinwohlorientierung in der Raumordnung bis hin zu Aspekten des persönlichen Status. Immer noch ist es einfacher und billiger, ein Grundstück am Siedlungsrand für einen Neubau widmen zu lassen, als eine geeignete Bestandsimmobilie zu erwerben. Immer noch gilt es als Versagen, kein eigenes ‚Häusel gebaut‘ zu haben. Das Prinzip Sanierung gelingt nur im Kontext eines Gesinnungswandels.“

Welche Rahmenbedingungen sollten von der Politik dringend geschaffen werden, um die Sanierungsrate zu erhöhen? „Ich denke, hier kommen wir vom Gesinnungswandel zum Paradigmenwechsel. Vom EU-Parlament wurde festgestellt, dass Kreislaufwirtschaft im Gegensatz zum traditionellen linearen Wirtschaftsmodell, der Wegwerfgesellschaft, und ich würde ergänzen, der unerbittlichen Wachstumsorientierung, steht. Die Etablierung der Kreislaufwirtschaft ist jedoch unabdingbar, um unseren Ressourcenverbrauch, unsere Abfälle und unsere Treibhausgasemissionen auf ein zukunftsverträgliches Maß zu reduzieren. Sanieren steht dem Wegwerfen und der Neuproduktion mit hohen Gewinnspannen entgegen.“

Lichtjahre entfernt

Stefan Schleicher, Professor am Wegener Zentrum für Klima und Globalen Wandel an der Universität Graz, begleitet seit Jahren die österreichische und internationale Energie- und Klimapolitik. Auch er bestätigt, dass wir Lichtjahre von den ambitionierten Zielen der EU-Empfehlung entfernt sind, vorrangig den Energiebedarf zu reduzieren und den verbleibenden Bedarf durch CO₂-freie Energiequellen zu decken: „Ein Blick auf die aktuelle Energiebilanz Österreichs zeigt, dass wir weit weg von dieser Empfehlung sind. Der Energieverbrauch hat wieder eine steigende Tendenz und der Ausbau der Erneuerbaren stockt.“

Ursula von der Leyen gibt aber in puncto Klimaschutz nun Gas – mit der Initiative des neuen Bauhauses setzt sie vor allem auf eine Erhöhung der Sanierungsrate. Auch Stefan Schleicher ist fasziniert vom alten Bauhausstil und davon überzeugt, dass „das neue Bauhaus dem Bauen und den Bauten wieder jenen Charme geben könnte, der mit der Marke Bauhaus verbunden ist. Weiterhin gilt ‚form follows function‘. Weiterhin wird das zu übersetzen sein, in Designs mit den Qualitäten einfach, schön, funktional und für alle zugänglich. Leider sieht die Wirklichkeit unseres Baubestandes anders aus. Die Schlüsselworte Sanieren und Sanierungsraten sagen allein noch wenig über Bauhausqualität aus. Wir haben aber jeden Grund, die Verwendung dieser Worte im Politikvokabular mit dem Bauhaus-Mindset zu bereichern.“

Die österreichische Sanierungsrate sinkt seit den 90er Jahren kontinuierlich, was ist eigentlich passiert? „Es liegt in der Natur der Sache, dass sich die Bedingungen in einem wachstumszentrierten Wirtschaftssystem auf unterschiedlichen Ebenen zuspitzen. Für viele sind umfassende Sanierungen, die im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung notwendig sind, nicht mehr leistbar, für andere rechnen sie sich nicht, weil sie keine monetären Gewinne generieren. Die Konstellationen, in denen Sanierungen zu tatsächlichen Win-win-Situationen führen, sind weniger geworden“, so Hammer. Auch sieht sie Versäumnisse seitens der Politik – ein für Hammer eindrückliches Beispiel bietet das Mietrecht: „Hier ringt sich die Politik, obwohl seit Jahrzehnten im Sinne einer Verbesserung der Rahmenbedingungen für Sanierungen beraten, nur zu minimalen Schritten durch. Es gelingt nicht, praktikable Regelungen für die Bildung qualifizierter Mehrheiten für Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Wohnungseigentumsgesetzes auf den Weg zu bringen. Es gelingt nicht, die Rücklagenbildung für notwendige Erhaltungsmaßnahmen so zu gestalten, dass sie für ganzheitliche Sanierungen definiert und damit ausreichend dotiert werden kann. Es gibt

unzählige Vorschläge, wie derartiges auch sozial abgedeckt werden kann. Dass Sanierungsraten von drei Prozent umgesetzt werden können, zeigen etliche gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften. Grundlagen dafür sind ein Verständnis für und ein Bekenntnis zu gemeinschaftlichem Eigentum, eine professionelle und umsichtige Verwaltung und zentral wichtig, die Verpflichtung und Möglichkeit, Gewinne in die eigenen Immobilien zu investieren.“

Und obwohl im Wiener Stadtentwicklungsplan 2025 Energieeffizienz und Mobilität im Fokus stehen, ändert sich nichts – warum? Hammer schmunzelt: „Wien erlebe ich oft wie ein Mega-Schiff. Das Ruder wird umgelegt, bis die Wende erfolgt, dauert es aber, und natürlich bleibt die Frage, wie entschieden gesteuert wird. Ganz aktuell hat die Stadt die Untersuchung ‚Gebäudebestand gasfrei machen‘ publiziert. Darin geht es ganz konkret und anwendungsorientiert um nicht weniger als die Umstellung von etwa 400.000 Anlagen oder rund 46 Prozent des aktuellen Bestandes. Eine derartige Umstellung ist ein ganz wesentlicher Teil einer umfassenden Sanierungsstrategie der Stadt und ein Zeichen dafür, dass es gelingen kann, in grundsätzlichen Alternativen zu denken. Damit fängt Veränderung an.“

Klimafitte Baustoffe

Die Initiative ReConstruct (www.rethinkconstruction.net) stellt klimafitte Baustoffe als Weg zur CO₂-Neutralität ins Zentrum – Stefan Schleicher kennt den Stand der Dinge: „ReConstruct hat sich als eine Plattform für ein umfassenderes Verständnis von Baustoffen und den damit verbundenen Bauaktivitäten etabliert. Baustoffe allein sind noch nicht klimafit. Sie werden es aber in viel effizienteren Verwendungen, innovativeren Designs und sorgfältiger abgestimmten Funktionalitäten. Beton beispielsweise bekommt eine neue Rolle als thermischer Speicher, vor allem im Zusammenhang mit thermisch aktivierten Bauteilen.“ Vor kurzem fand eine ReConstruct-Online-Diskussion u. a. mit Klimaschutzministerin Leonore Gewessler statt, bei der ein radikaler Umbau und eine Neuorientierung des Bauens, Sanierens und der Kreislaufwirtschaft im Zentrum standen. Dabei wurde die Schweiz als Vorzeigeland angeführt, mit dem Quartier „Saurstoff“ – wir haben bereits darüber berichtet, siehe Heft 3_19.

Zürich verfolgt das Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft – die Sanierung hat dabei einen hohen Stellenwert. Welche Ansätze empfiehlt Schleicher der österreichischen Politik? „Die Formulierung einer 2000-Watt-Schranke pro Person als Energie-Dauerleistung (entspricht etwa einem Heizlüfter) ist ein schon vor rund dreißig Jahren in der Schweiz entstandenes Konzept. Städte wie Zürich setzen sich nun zeitliche Markierungen, wann welcher Wert erreicht werden soll. Die thermische Qualität der Gebäude spielt dabei eine entscheidende Rolle und es wäre diesbezüglich viel von der Schweiz zu lernen. Es stellt sich heraus, dass mit der 2000-Watt-Zielsetzung viele andere Komponenten die Städte lebenswerter machen: bessere Luftqualität, Verkehrsflächen werden zu öffentlich nutzbaren Räumen, mehr Resilienz gegenüber Störungen aller Art. Das alles wären Gründe, dieses Schweizer ‚Hirnen‘ auch in Österreich zu pflegen.“ Ein wesentlicher Teil dabei sind Anergienetze, diese starten nun auch hierzulande wie z. B. das Projekt „Smart Block Geblergasse“, eine Sanierung und Verdichtung. Welche Rahmenbedingungen brauchen wir, damit mehr Projekte in der Art umgesetzt werden können?

„In meinem Forschungsumfeld festigt sich die Meinung, dass Anergienetze in Verbindung mit Tiefenbohrungen und Quartierskonzepten eine Voraussetzung für klimafitte Gebäudestrukturen sein werden. Die überzeugenden Gründe sind das Rezyklieren von Wärme und Kälte und die Speichermöglichkeiten über Stunden bis zu Saisonen. Noch wissen wir zu wenig, welcher Anpassungsbedarf dafür in bestehenden Gebäuden notwendig wäre, um Anergienetze zum Standard für Heizen und Kühlen zu machen. Dafür wären aber Pilotprojekte möglich, beispielsweise unterstützt durch die Mittel aus der EU Reconstruction and Recovery Facility, wofür sich Österreich noch bis zum 30. April bewerben könnte.“

CO₂-frei als Ziel

Das „Hirn“ hinter dem Anergieprojekt „Smart Block Geblergasse“ ist Architekt Johannes Zeininger. Seine Schwerpunkte sind das „Weiterbauen an der Stadt“ sowie der Komplex „Hinzufügen“ in Theorie und Praxis. Das Projekt Geblergasse ist ein Vorzeigebispiel, wie ein Anergienetz auch in der verdichteten Bestandsstadt umgesetzt werden kann (siehe auch Artikel S. 19). Bei Verdichtung spielen Betonfertigteile wie auch Innovationen aus der Bionik eine große Rolle, ist Zeininger überzeugt. Sein Pilotprojekt Geblergasse hat bereits weitere Forschungsprojekte initiiert: „Eines wissen wir jetzt schon, die CO₂-freie Energieversorgung der Bestandsstadt ist möglich. Die energetischen Themen sind mit Geothermie, dem Energiespeicherpotential und Solarthermie lösbar.“ Aktuell arbeitet er bereits am nächsten Projekt, einer Bebauung in einer Baulücke im 16. Bezirk. Für 2.000 Quadratmeter Nutzfläche wird die Energieversorgung über Geo- und Solarthermie und Bauteilaktivierung laufen. Ein Ziel dabei ist, im Neubau ohne Fußbodenheizung auszukommen.

„ReConstruct: Beton beispielsweise bekommt eine neue Rolle als thermischer Speicher, vor allem im Zusammenhang mit thermisch aktivierten Bauteilen.“

STEFAN SCHLEICHER

Die Entscheidung für eine Sanierung ist eine Überzeugungssache, wie Zeininger schmunzelnd erläutert: „Für uns ist Stadterneuerung sanfte Nachverdichtung und nicht Abbruch. Das fügt sich auch mit den Zielen der Stadt, dass Gründerzeithäuser erhalten werden sollen. Das betrifft auch den Stoffkreislauf einer Stadt. Die Geblergasse ist ein Block mit insgesamt 18 Liegenschaften, wir starteten mit einem Sockelsanierungskonzept. Für den Betrieb und den Aufbau des Anergienetzes wurde als Partner der Energiecontractor BCE an Bord geholt.“

Zum Sanieren motivieren

Doch was bleibt, ist die Frage nach der Motivation, wie motiviert man Hausbesitzer zu energetisch umfassenden Sanierungen? „Ja, das ist keine einfache Sache, viele beharren auf ihren alten Geschäftsmodellen. Doch mittlerweile besuchen uns häufig Investoren und schauen sich unsere Anlage an,

die beste Werbung für nachhaltiges Bauen. Doch auch Bau-träger werden umdenken und sich vom reinen Bewahrer hin zu Facility-Management-Unternehmen entwickeln müssen, weg von der Kaltmiete zur Komplettmiete. Damit entsteht eine neue Verantwortung, bin ich energetisch sparsam, bleibt mir mehr Mietgewinn – das wird Hausbesitzer dann letztlich überzeugen. Der öffentliche Raum wird Schritt für Schritt umgebaut und dann wird es spannend, wenn man z. B. geothermisch gespeicherte Energie mitnützen kann. Das Ziel Klimaneutralität in Wien und in der EU bis 2050 setzt auch die öffentliche Hand unter Druck – denn das bedeutet, das Ende von Gas. So grün die Fernwärme z. B. sich selbst auch sieht, das ist nichts anderes als Müll und Gas, das dort effizient in Kraft-Wärme-Kopplung verheizt wird.“

„Das Ziel Klimaneutralität bis 2050 setzt auch die öffentliche Hand unter Druck – denn das bedeutet, das Ende von Gas.“

JOHANNES ZEININGER

Waren die Baukosten höher, als wenn Sie abgerissen und neu gebaut hätten? „Ja, um rund zehn Prozent, aber wir haben auch höhere Qualitäten als üblich wie z. B. Dreischeibenverglasung, auch bei Kastenfenstern, Böden mit natürlichen Materialien, aufwändige Steinsanierungen, Fußbodenheizung und Deckenkühlung. Durch die niedrigen Energiekosten wird sich der Mehraufwand im Nutzungszyklus rasch amortisieren. Aber die Geblergasse ist ein Pilotprojekt, das kann auf Anhieb nicht die höchste Effizienz erzielen, das Konzept wird mit jedem Projekt wirtschaftlicher. Die Nettomiete beträgt rund sieben Euro, ohne Heizung, dafür gibt's im Sommer eine kostenlose Kühlung um bis zu fünf Grad – und das CO₂-frei – dazu. Im Vergleich: Ein Klimagerät strahlt pro Kälteeinheit zwei Wärmeeinheiten

in die Atmosphäre aus.“ Die Geblergasse wurde von einer Forschungsarbeit begleitet, die Ögut erstellte einen Vollkostenvergleich: „Da lagen wir mit allen Systemen ähnlich, aber es gibt konzeptbedingt eine völlige Verschiebung bei der Zuständigkeit, der Kostenanteil ist bei den Eigentümern höher und bei den Mietern geringer. Bei konventionellen Projekten ist es genau umge-

kehrt“, so Zeininger. Im Bestand, in kleinteiliger Parzellenstruktur, zu bauen und zu sanieren, beschreibt der Architekt als die größte Herausforderung wie auch die Kommunikation zwischen den Liegenschaftseigentümern und Mietern. Zeininger ist jedoch davon überzeugt, die Legislative ändert sich – der Druck zur CO₂-freien Energieversorgung steigt und da wird kein Hausbesitzer mehr daran vorbeikommen – denn es wird eng.

Veranstaltungstipps

Re-Use im Baubereich, 29. April 2021,
Zoom-Veranstaltung, Repanet,
www.repanet.at

Kreislaufwirtschaft –
Cradle to Cradle, 18. Mai 2021,
www.immofuturelab.at



Foto: beige.stell

RENATE HAMMER

studierte Architektur, Solararchitektur und Urban Engineering in Wien, Krems und Tokio. Sie ist Vorstandsmitglied der Plattform für Baukulturpolitik. Seit 2013 ist sie Geschäftsführerin des Institute of Building, Research & Innovation.



Foto: Wifo

STEFAN SCHLEICHER

ist Professor am Wegener Zentrum für Klima und Globalen Wandel an der Universität Graz, Österreich. Er ist Berater des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung in Wien.



Foto: Lisi Zeininger

JOHANNES ZEININGER

ist Architekt und führt seit 1991 gemeinsam mit seiner Frau Architektin Angelika Zeininger das Büro zeininger architekten. „Stadt weiterbauen“ ist der Schwerpunkt des Büros.