



Visualisierung: Buwog

In der Biotop-City am Wienerberg entsteht ein neues, gemischt genutztes Areal, das mit seinem extensiven Begrünungskonzept den CO<sub>2</sub>-Ausstoß auszugleichen versucht – wie bspw. der Wohnbau Amelie von der Buwog.

# Nachhaltigkeit – mehr als nur ein Schlagwort?

Der Begriff Nachhaltigkeit – der Forstwirtschaft entlehnt – wurde in den vergangenen Jahrzehnten überstrapaziert. Alles und nichts ist mittlerweile „nachhaltig“. Wir haben Experten befragt, wie sie die Nachhaltigkeit in Österreich sehen und wie ernst ihrer Einschätzung nach den Beteiligten am Bau dieses Thema ist, das weit mehr als Ökologie bedeutet.

Raumplanerin Gerlind Weber von der Universität für Bodenkultur bringt den Status quo auf den Punkt: „Der Begriff Nachhaltigkeit umschreibt einen Idealzustand, nämlich ein dauerhaftes Fließgleichgewicht zwischen ökologischer Tragfähigkeit, gesellschaftlicher Ausgewogenheit und wirtschaftlicher Prosperität. Nach diesem Leitbild ist es die Natur, die den erlaubten Entwicklungskorridor definiert, den die Gesellschaft und die in ihr eingebettete Wirtschaft gehen können. Derzeit dominieren aber die Regeln des Wirtschaftsliberalismus. Gesellschaft und Natur werden vereinnahmt, um Wachstumsziele durchzusetzen. Auf der Strecke bleibt das ökologische Gefüge. Die Klimakrise, das Artensterben, die Verschmutzung der Weltmeere, der Niedergang einer naturverträglichen Landbewirtschaftung und vieles andere mehr sind die Symptome unser aller nicht nachhaltigen Lebens- und Wirtschaftsweise.“

Harte Worte, doch auch die Wissenschaft zeigt sich schonungslos in puncto Klimawandel. Alexander Passer ist Professor für nachhaltiges Bauen an der TU Graz und engagiert sich im Climate Change Center Austria, CCCA, dem Netzwerk für Klimaforschung. Er beantwortet die Frage, ob Nachhaltigkeit in Österreich mehr als nur ein Schlagwort ist, mit einem zögerlichen Schmunzeln: „Nun ja, ich fürchte, da muss ich mit ‚nein‘ antworten. Es gibt eine Vielzahl an Bemühungen – aber mehr nicht. Am erschütterndsten ist jedoch das Signal der Regierung, ablesbar an unserer Klimastrategie – das ist einfach zu wenig. Diese Ansicht teilte uns im Übrigen auch bereits die EU mit.“ Bis Ende 2019 muss Österreich einen nationalen Energie- und Klimaplan an die EU-Kommission schicken, mit einer Liste aller geplanten Maßnahmen. Ab 2020 dürfen EU-weit nur noch Niedrigstenergiehäuser gebaut werden. Einmal mehr kommt dazu eine Warnung vom Wegener Center aus Graz: Die CO<sub>2</sub>-Emissionen müssen bis 2030 um 36 Prozent gesenkt werden.

### Politische Bedeutung

Die Raumplanung trägt zur nachhaltigen Entwicklung von Städten maßgeblich bei. „80 bis 90 Prozent der Energie- und Materialströme sind ‚Gebäuden‘ und ‚Mobilität‘ zuzuordnen“, so Weber. Dennoch fehlen der Raumplanung die nötige politische Bedeutung und gesellschaftliche Anerkennung. Bis dato wird diese, so Weber, als „Verhinderungsplanung“ disqualifiziert: „Wir müssen alles tun, um den dringend erforderlichen Paradigmenwechsel vom sorglosen zum sorgsamem Einsatz von Naturgütern – allen voran des Bodens – in der Raumentwicklung zu gewährleisten.“ Mit der Kernaufgabe, das Siedlungsgebiet vom Nichtsiedlungsgebiet zu trennen, hat die Raumplanung, respektive die sie gestaltenden Landes- und Gemeindepolitiker, die heute weit fortgeschrittene Zersiedelung Österreichs vorderhand zu verantworten. Für Weber lautet die aktuelle „Zauberformel“: „Innenentwicklung geht vor Außenentwicklung“. Damit gemeint ist, dass zunächst Leerstände und Baulücken gefüllt werden sollen, bevor man auf der „grünen Wiese“ neu zu erschließende Siedlungserweiterungen ins Auge fasst. „Man wird aber eine Stadt- oder Ortskernrevitalisierung nur erreichen, wenn an der Siedlungsperipherie keine weiteren Konkurrenzstandorte entstehen“, ist Weber überzeugt.

### Einfach zu wenig

Österreich hinkt in puncto Klimaschutz massiv hinten nach – woran liegt es? „Das ist nicht einfach zu beantworten. 2008 wurde mit der ISO 15392, ‚Sustainability in building construction – General principles‘ bereits die Grundlage für ein einheitliches Nachhaltigkeitsverständnis geschaffen. Doch noch sind die wichtigsten Aspekte nicht in allen Köpfen angekommen. Nachhaltigkeit wird oft noch mit Energieeffizienz gleichgesetzt. Aber natürlich liegt es auch an der Politik, die Rahmenbedingungen für das Bauen weiter zu präzisieren und zu schärfen. Hier gibt es halt oft nur Alibi- und Lippenbekenntnisse. Aber die Rechnung kommt, wenn wir so weitertun, auf mehreren Ebenen: Langfristig werden Gebäude, die nicht zukunftsfähig sind, einfach rasant an Wert verlieren – und wir werden unseren CO<sub>2</sub>-Ausstoß nur marginal reduzieren können“, so Passer.

Einen großen Anteil zur CO<sub>2</sub>-Reduktion muss die Bauwirtschaft leisten, ist Passer überzeugt: „Aktuell ist es so, dass sobald ein Gebäude nur um ein wenig die Anforderungen an den Energieausweis übererfüllt, bereits von einem ‚Green building‘ gesprochen wird – das ist schlichtweg Unsinn.“ Bauträger sind unter Druck. Vor allem gilt es, die Kurve zwischen Energieeffizienz, klimafreundlich Bauen und leistbarem Wohnraum zu schaffen, wie Andreas Holler, Geschäftsführer der Buwog, betont: „Energieeffizienz ist wichtig, aber bei weitem nicht alles. Unser Anspruch ist es, diverse Möglichkeiten zu nutzen, die Nachhaltigkeit im Bau und im Betrieb unserer Immobilien zu optimieren.“ Für Holler gibt es keine einzelne erfolgversprechende Maßnahme: „Um energetische und ökologische Nachhaltigkeit zu erreichen, dürfen wir nicht auf den einen großen Wurf hoffen, sondern müssen kontinuierlich an vielen Schrauben drehen.“ Bei der Buwog prüft eine Nachhaltigkeitsbeauftragte jedes Projekt auf alle Möglichkeiten zur Optimierung. Nachhaltigkeit und Leistungsfähigkeit müssen miteinander entwickelt werden: „Entweder muss eine über die gesetzlichen Normen hinausgehende Qualität kostenneutral erreichbar sein, oder entstehenden Mehrkosten, z. B. bei der Errichtung, muss eine zumindest adäquate Ersparnis im Betrieb gegenüberstehen. Schließlich haben weder wir, noch unsere Kunden, noch die Umwelt etwas davon, wenn wir superökologische Wohnungen errichten, die sich dann niemand leisten kann oder will.“

### Natürliche Kühlungseffekte

Der Wohnbau „Amelie“ in der Biotope-City am Wienerberg stellt unter Beweis, wie nachhaltig Planen und Bauen geht. Im Rahmen dieses Gemeinschaftsprojekts entsteht ein vorbildhaftes Beispiel für Begrünung innerhalb der Stadt. Die extensiven Begrünungsmaßnahmen ermöglichen natürliche Kühlungseffekte und fördern die Artenvielfalt in der Stadt. Große Teile der Rückbaumaterialien werden wiederverwertet. Die Buwog ist Partner im „Klimaaktiv pakt2020“, ein klares Signal nach innen und außen, dass Nachhaltigkeit

## SUSTAINABLE BUILT ENVIRONMENT CONFERENCE 2019

11.-14. SEPTEMBER 2019  
VERANSTALTER: TU GRAZ

Die SBE19 Graz widmet sich dem wissenschaftlichen Austausch darüber, wie die gebaute Umwelt zu einer nachhaltigen Entwicklung beitragen kann. Die Veranstaltung wird als D-A-CH Konferenz gemeinsam mit der Universität für Bodenkultur, Wien, der ETH Zürich und dem Karlsruher Institut für Technologie durchgeführt.

bei dem Bauräger ein wichtiger Teil der Unternehmensstrategie ist. „Mit Best-Practice-Beispielen wie dem Projekt Amelie setzen wir neue Maßstäbe, etwa bei Emissionsreduktion, Steigerung der Energieeffizienz, Einsatz von erneuerbaren Energieträgern, Elektromobilität und Fassadenbegrünungen“, so Holler.

Und wie wichtig ist dem Bewohner das Thema Nachhaltigkeit? Holler räumt ein, dass nach wie vor bei 99 Prozent aller Kunden der Preis bzw. das Preis-/Leistungsverhältnis das erste Entscheidungskriterium für eine Wohnung ist: „Aber klar, sobald der Kunde niedrige Betriebskosten erkennt, ist er auch bereit, in Maßen mehr zu zahlen.“ Bewohner müssen zu einem nachhaltigen Verhalten und einem bewussten Umgang mit Energie motiviert werden. Holler sieht als seine Verantwortung, die Voraussetzungen zu schaffen, dass die Kunden auch tatsächlich energieeffizient und nachhaltig wohnen können und dass sie die Möglichkeiten zur Optimierung ihres Wohnverhaltens kennen. Das beginnt bei den baulichen Maßnahmen wie z. B. Leerverrohrungen für einen zukünftigen E-Stellplatz, bis zu Ökostromangeboten und Tipps für den Einzug und energieeffiziente Haushaltsgeräte.

#### **Ganzheitliche Betrachtung**

Passer geht noch einen Schritt weiter: „In Wahrheit brauchen wir einen schrittweisen Übergang zu ‚Netto-Null-Treibhausgasemissionen‘. Nachhaltig Bauen bedeutet, Bauwerke ganzheitlich und aus der Lebenszyklusperspektive derart zu planen, zu errichten und zu betreiben, dass sie für die nächsten Generationen keine Altlast darstellen. Ein wichtiger Punkt ist jedoch ebenso, die graue Energie miteinzuberechnen, also jene Energie, die zur Herstellung der Baumaterialien benötigt wird. Meine Vision ist eine Bewertung und gezielte Beeinflussung von Umwelteinwirkungen während des ganzen Lebenszyklus.“

„Der Begriff Nachhaltigkeit umschreibt einen Idealzustand, nämlich ein dauerhaftes Fließgleichgewicht zwischen ökologischer Tragfähigkeit, gesellschaftlicher Ausgewogenheit und wirtschaftlicher Prosperität.“

– GERLIND WEBER

Die Zukunft sind Null-Emissions-Stadtquartiere? Weber ist kritisch, sie hält das „Null-Emissions-Stadtquartier“ für eine Mogelpackung: „Es schleppen doch allein die Baustoffe, wie auch das Baugeschehen selbst einen enormen ökologischen Rucksack mit sich und zudem ist die Neuinanspruchnahme von unversiegeltem Boden grundsätzlich eine klimaschädigende Vorgangsweise. Es muss mit aller Klarheit festgestellt werden, das klimafreundlichste, ressourcenschonendste Haus ist das nie gebaute Haus.“

Sustainable Buildings ist eines der Schwerpunktthemen von Passer: „Positiv ist, dass aufgrund der Vorgaben bereits eine Steigerung der Energieeffizienz im Neubau erreicht wurde. Das Ausmaß der thermischen Sanierung von Bestandsbauten bleibt jedoch nach wie vor stark hinter dem Soll. Viel Potenzial sehe ich in der Planung mit Building information modeling, BIM. Denn mit dieser Methode planen wir nicht aus heutiger Sicht, sondern können auch zukünftige Rahmenbedingungen wie etwa die Ressourcenverknappung und den Klimawandel berücksichtigen.“



Foto: beigestellt

**GERLIND WEBER**  
ist Raumplanerin und unterrichtet an der Universität für Bodenkultur in Wien.



Foto: TU Graz

**ALEXANDER PASSER**  
ist Professor für nachhaltiges Bauen an der TU Graz und engagiert sich im Netzwerk für Klimaforschung (Climate Change Center Austria, CCCA).



Foto: Buwog/Stephan Huger

**ANDREAS HOLLER**  
hat Wirtschaft studiert, ist Geschäftsführer der Buwog und verantwortlich für Projektentwicklung, Baumanagement, Vertrieb und Akquisition.