

# BESTAND NUTZEN

Die (bessere) Nutzung des Bestands ist nicht nur ein Trend, sie ist auch gesellschaftliche Notwendigkeit, meint Peter Engert.

In Österreich vernichten wir täglich 30 Fußballfelder wertvolle Ackerfläche durch Versiegelung und zerstören damit Lebensgrundlage für kommende Generationen. Wohnen wird immer weniger leistbar, weil die Grundpreise so stark gestiegen sind. Stadt- und Ortszentren veröden zugunsten von Fachmarktzentren und Gewerbebezonen an Umfahrungen. Es gibt viele Argumente, die darauf hinweisen, dass die Nutzung des Bestands in Zukunft stark an Bedeutung gewinnen wird.

Kompromissloser Neubau auf der grünen Wiese ist einfacher, bei der Planung muss keine Rücksicht auf Bestehendes genommen werden, Gebäudetechnik der neuesten Generation kann bedingungslos zum Einsatz kommen. Aber ist das auch ökologisch sinnvoll? Wie sieht die soziokulturelle Einbindung aus? Wird die Entwicklung der Gesellschaft mit dem Bauprojekt unterstützt, gefördert oder betrachten wir das Projekt mit Scheuklappen, denken voll konzentriert nur an Anfangsrendite, Arbeitsplätze, Kommunalsteuern etc., ohne die Gedanken zu Ende zu denken?

## Stadt und Land

Die ÖGNI, als Vertreter des europäischen Qualitätszertifikats DGNB in Österreich, sieht die Nutzung des Bestands als eines der großen Zukunftsthemen für die österreichische Immobilienwirtschaft. Es gibt vielfältige Handlungsfelder sowohl im städtischen als auch im ländlichen Bereich, und die ÖGNI fördert die Diskussionen zur Entwicklung nachhaltiger Strategien für die Nutzung des Bestands. Das Wachstum der Städte hält weltweit an. Eine endlose Ausweitung ins Umland ist nicht möglich und ökologisch und verkehrstechnisch nicht sinnvoll. Verdichtung ist das Zukunftsthema; dort, wo es infrastrukturell sinnvoll ist, ist mehr Wohn- und Arbeitsraum zu schaffen. Auf einem Areal wie dem Hauptbahnhof ist das optimal



Peter Engert ist Geschäftsführer der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI)

realisierbar, in bereits verbauten Ballungszentren wird das schwieriger. Neu- und Umnutzung kann ein Thema sein, aber auch über die Optimierung bestehender Bausubstanz wird nachgedacht werden müssen. Ganz sicher wird es nicht mehr möglich sein, Gebäude ohne Beurteilung der Umgebung zu planen und zu realisieren. Das Zusammenspiel aller Gebäude eines Quartiers ist für die Qualität und Nachhaltigkeit entscheidend, zusammen mit einer guten sozialen Durchmischung und Infrastruktur wird der Wert der Gebäude in einem hohen Ausmaß beeinflusst.

## Wie kann Leerstand sanktioniert werden?

Die Politik hat die Rahmenbedingungen einer guten Entwicklung der Regionen zu schaffen und regelmäßig an gesellschaftliche Veränderungen anzupassen. Gerade im ländlichen Raum ist eine Anpassung dringend nötig. Es ist vollkommen unverständlich, dass die Verhüttung der Agrarflächen nach wie vor gefördert wird, die Belebung des Leerstands aber ignoriert wird. Parallel dazu muss überlegt werden, wie Leerstand sanktioniert werden kann, um Spekulation einzuschränken. Für eine nachhaltige Entwicklung der Regionen ist es sinnvoll, nicht automatisch an jede Umfahrung ein Fachmarktzentrum und ein Gewerbegebiet anzuschließen. Dieser die Ortszentren entvölkernde Automatismus ist, wie viele Beispiele zeigen, nicht mehr umkehrbar und zerstört die sozial wertvolle Nahversorgung.

Umbau statt Neubau, Sanierung statt Abriss, Umnutzung statt Leerstand, versiegelte Fläche statt Grünland, diese Schlagworte werden uns in Zukunft häufig begleiten. Es werden neue Produkte, Techniken, Baustoffe entwickelt werden, Bauprozesse werden umgestaltet werden, um den neuen Anforderungen gerecht zu werden. Die Qualitäts-Zertifikate der ÖGNI werden bereits auf diese Anforderungen hin weiterentwickelt. ■