



Peter Engert, Geschäftsführer ÖGNI
Foto: ÖGNI/Martinez-Flener

Nachhaltiges Wohnen

Nachhaltigkeit ist beim Wohnen im Vergleich zu anderen Gebäudearten noch kein zentrales Thema. Lage, Architektur, Infrastruktur oder die Chance, eine zum Budget passende Wohnung zu ergattern, stehen im Vordergrund.

Eigentlich schade, denn Nachhaltigkeit sollte beim Wohnen ein wichtiger Punkt für die Entscheidung sein, ob eine Wohnung angemietet bzw. gekauft werden soll.

Es beginnt bei der ökonomischen Nachhaltigkeit: die Betriebskosten sind über eine lange Nutzungsdauer wirtschaftlich bedeutender als die Anfangsinvestition. Schlechte Architektur und Bauweise, die hohe Energiekosten für Heizen und Kühlen erfordern, machen Wohnen wahrlich teuer. Man sollte sich nicht täuschen lassen: zukünftige Betriebskosten sind ziemlich genau prognostizierbar und können garantiert werden!

Flexibilität ist sowohl für die ökonomische als auch die soziale Nachhaltigkeit entscheidend. Wie flexibel kann Wohnraum bei der Änderung von Lebensumständen angepasst werden? Ist der Wohnraum bei körperlichen Beeinträchtigungen oder auch bis ins hohe Alter nutzbar?

Wohnräume müssen uns gesund erhalten. Daher betrachten wir in der ökologischen Nachhaltigkeit nicht nur die Auswirkungen des Gebäudes auf unser Klima und die ökologischen Belastungen, sondern auch die Auswirkungen der verwendeten Baustoffe auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen.

Diese Faktoren und noch viele mehr werden mit einem ÖGNI-Zertifikat geprüft und bewertet. Viele davon sind für Käufer oder Mieter nicht sichtbar bzw. werden erst viele Jahre später erkannt. Ein Zertifikat schafft sofortige Sicherheit.



Flexible Beständigkeit

Konzepte. Der nachhaltige Wohnbau setzt nicht nur auf die thermische Qualität eines Gebäudes. Material, Lage und Grundriss zählen ebenso dazu wie Verkehrsanbindung und soziale Qualität.

VON URSULA RISCHANEK

Wer im Zusammenhang mit Wohnbau an Nachhaltigkeit denkt, dem fällt wahrscheinlich als Erstes die thermische Qualität eines Gebäudes ein. „Das ist wichtig, aber nicht das wesentlichste Kriterium“, sagt Daniela Trauninger, Leiterin des Zentrums für Bauklimatik und Gebäudetechnik an der Donau-Universität Krems.

► **Lage und Mobilität.** Noch wichtiger sei die Lage des Gebäudes. „Auf der grünen Wiese zu bauen ist deutlich weniger nachhaltig als ein Projekt im Zentrum, selbst wenn der Neubau in Passivhausqualität errichtet wird“, sagt Trauninger. Schließlich werde die Zersiedelung forciert, dazu kämen der Aufwand für die Bereitstellung von Infrastruktur und ein deutliches Mehr an Mobilität. „Wer klimafreundlich bauen will, baut dort, wo die Bewohner auf das Auto verzichten können“, sagt auch Herbert Greisberger, Geschäftsführer der Energie- und Umweltagentur Niederösterreich (eNu). Und errichtet statt eines Ein- ein Mehrfamilienhaus, da Zweitere angesichts der größeren Volumina deutlich energieeffizienter seien. Darüber hinaus heiße es, so Greisberger, sanfte Mobilität zu unterstützen. So würden Bauträger bereits Car-sharing-Modelle oder Lastenfahräder zum Ausleihen anbieten. Dass Fahrradabstellräume ebenerdig positioniert werden sollten, gehöre ebenso dazu wie die Möglichkeit, E-Fahrzeuge in der Garage aufzuladen.

► **Heiz- und Kühltechnik.** Bei der Planung kann ebenfalls an verschiedenen Nachhaltigkeitschrauben gedreht werden. Das beginnt bei der Ausrichtung des Gebäudes, um sowohl aktiv als auch passiv möglichst viel Solarenergie nutzen zu können. „Bisher war das Thema Fotovoltaik im Mehrfamilienhausbereich kaum ein Thema“, bedauert Greisberger. Mittlerweile dürfe man auch die Frage nach der Kühlung des Gebäudes nicht mehr vernachlässigen, ergänzt Michael Pech, Vorstand des Österreichischen Siedlungswerks. Intelligente Konzepte zur Kühlung und Heizung seien daher ebenfalls gefragt, weiß Pech. Gleiches gelte für flexible Strukturen. In den vergangenen Jahren sei



Begrünung wie am Bosco Verticale in Mailand ist klimafreundlich – das allein macht Gebäude aber noch nicht nachhaltig. [Getty Images]

sehr kleinteilig und unflexibel geplant und gebaut worden. „Daher tut man sich bei der Neunutzung vieler Gebäude schwer“, erklärt Pech. Im Sinn der Nachhaltigkeit sollte man künftig so planen, dass die Bauten in einigen Jahrzehnten nicht abgebrochen, sondern nach einem Umbau anders genutzt werden könnten.

► **Baumaterialien.** „Auf Verbundmaterialien muss verzichtet werden“, heißt es unisono. Stattdessen sollte sortenreinen Materialien, die recycelt oder wiederverwendet werden können, der Vorzug gegeben werden. „Der Stoff- und Energiekreislauf von Gebäuden über deren gesamten Lebenszyklus hinweg ist auch angesichts einer drohenden Ressourcenverknappung von Bedeutung“, sagt Trauninger. ÖSW-Chef Pech führt in diesem Zusammenhang ein

weiteres Argument ins Treffen, nämlich die grüne Baustelle. Würde beispielsweise Aushubmaterial an Ort und Stelle wiederverwendet, könnten zahlreiche Lkw-Fahrten eingespart werden. Ein Musterbeispiel dafür ist die Seestadt Aspern: Das Aushubmaterial der Seebaustelle, rund 600.000 Tonnen Schotter, Sand und Erde, wurde zur Geländemodellierung genutzt. Auch sonst wurde beziehungsweise wird so viel Material wie möglich vor Ort wiederverwendet. Selbst die Rollbahnen des alten Flugfelds wurden im eigenen Baugistikcenter für den Straßen- und Wegebau recycelt. Über die gesamte Bauzeit sparen diese Maßnahmen rund 200.000 Lkw-Fahrten.

► **Flexibilität.** In Zukunft besonders wichtig wird die soziale Nachhaltigkeit werden, für die von der

Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (Ögni) im Vorjahr Standards in drei Schwerpunkten festgelegt wurden. Gemeint ist damit die Anpassungsmöglichkeit von Gebäuden an technologische Entwicklungen oder geänderte Lebensumstände der Bewohner – oder die Zuführung an eine gänzlich neue Nutzung. Denn nur ein betriebenes Gebäude ist nachhaltig, Leerstand natürlich nicht. Das Gebäude muss zudem der Lebensqualität zuträglich sein – damit es auch lang genutzt wird. Kleine Wohneinheiten etwa brauchen daher großzügige Gemeinschaftsflächen. Der dritte Schwerpunkt umfasst die ganzheitliche Quartiersbetrachtung: Mobilität, Energieproduktion und -versorgung, Verbindung von Arbeit und Wohnen oder die Erfüllung von infrastrukturellen Anforderungen.

Was Sie beachten sollten beim Thema ...

Fakt 1

Sortenreines Material. Lang wurde mit Verbundmaterialien gebaut, mit denen man nach dem Abriss eines Hauses nichts mehr anfangen kann – eine Material- und Energieverschwendung, die durch den Einsatz von wieder trennbaren Materialien minimiert werden kann. Das ist auch angesichts einer drohenden Ressourcenverknappung von Bedeutung. Ein Haus ist somit auch eine Rohstoffquelle.

Fakt 2

Kurze Wege. Von der Baustelle bis zum Arbeitsweg sparen kurze Wege viel Zeit, Geld und Emissionen. Den Aushub einer Baugrube in der Nähe wiederzuverwenden oder Büros und Wohngebäude, Schulen und Kindergärten im gleichen Viertel anzusiedeln sind zwei der Beispiele. Nachhaltig sind auch große Fahrradräume im Erdgeschoß, E-Tankstellen und eine gute Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz.

Fakt 3

Raumnutzung. Flexible Grundrisse, die sich diversen Lebenssituationen anpassen können, und ausreichend Platz – bei kleinen Wohnungen besteht mehr Bedarf an Gemeinschaftsflächen – sind notwendig, um Gebäude langfristig effizient nutzen zu können. Auch Umnutzungen eines Objekts in eine andere Kategorie, etwa von einer Wohnung in ein Büro, müssen einfach zu bewerkstelligen sein.

... nachhaltiger Wohnbau.

EXKLUSIVHIT DER WOCHE



Juwel

Ein Projekt von **ARE** AUSTRIAN REAL ESTATE

Besichtigung
jeden Freitag 14.00-16.00 Uhr
jeden Sonntag 10.00-12.00 Uhr

Reihenhäuser in Mödling

- 106 - 128 m² Wohnfläche
- mit Eigenkeller
- Terrassen und Gärten
- Tiefgarage
- autofrei und familienfreundlich
- provisionsfrei für den Käufer

Verkauf
T +43 2236 382 414
office@klebl-immobilien.at



www.klebl-immobilien.at/juwel