

ÖSTERREICHISCHE GESELLSCHAFT  
FÜR NACHHALTIGE IMMOBILIENWIRTSCHAFT  
AUSTRIAN SUSTAINABLE BUILDING COUNCIL



# ÖGNI POSITIONSPAPIER SOZIALE NACHHALTIGKEIT

Erstellt von der Arbeitsgruppe „Soziale Nachhaltigkeit“

# 1.

## Das Ziel des Positionspapiers

Menschen verbringen bis zu 80% ihrer Lebenszeit in Immobilien. Wir achten bereits seit langem darauf, dass diese Immobilien ökologisch wertvoll sind und Menschen gesund erhalten. Diese Sichtweise wollen wir nun um die psychische Gesundheit erweitern und dazu beitragen, dass sich Menschen in den Gebäuden, in denen sie wohnen und arbeiten, wohlfühlen.

Die ÖGNI will die Soziale Nachhaltigkeit neben der Ökologie und der Wirtschaftlichkeit als gleichwertig wichtigen Faktor der nachhaltigen Betrachtung von Immobilien positionieren. Soziale Nachhaltigkeit besteht nicht nur aus Soft-Facts, wir wollen Soziale Nachhaltigkeit mess- und bewertbar machen. Wir haben das Ziel, Bewertungskriterien der sozialen Nachhaltigkeit, gemeinsam mit unseren europäischen Partnern, in das DGNB-Zertifikat einfließen zu lassen.

Um soziale Nachhaltigkeit zu erreichen, ist es notwendig, Gebäude nicht weiterhin singulär zu betrachten, sondern immer im Zusammenhang mit seiner Umgebung und deren BewohnerInnen. Wir wollen Bewusstsein dafür schaffen, dass jedes Gebäude eine Rolle im Zusammenspiel mit seiner Umgebung hat, die es zu erfüllen gilt. Diese soziokulturelle Einbindung der Immobilie in ihre unmittelbare Umgebung und die Qualität, mit der diese Einbindung erfolgt, steigert den Wert des betroffenen Quartiers und damit der einzelnen Immobilien.

Dieses Positionspapier soll deutlich machen, dass die reine Zurverfügungstellung von Raum für Wohnen und Arbeiten kein zukunftsträchtiges Geschäftsmodell ist. Zukünftig werden jene Gebäude erfolgreich sein, bei denen Raum mit Infrastruktur angeboten wird. Die Palette reicht von der Basisausstattung für die Digitalisierung, über Mobilitätskonzepte, bis hin zum Betrieb von gemeinschaftlich genutzten Flächen.

Wir wollen darauf aufmerksam machen, dass moderne Immobilien ein hohes Maß an Flexibilität aufweisen müssen, um für Eigentümer und Mieter erfolgreich sein zu können. Mangelnde Flexibilität ist ein Kostentreiber bei der Nutzung von Gebäuden für Wohnen und Arbeiten und sollte daher vermieden werden. Für die Steigerung der Flexibilität hilft die Verbindung mehrerer Gebäude zu einem Quartier.

## 2. Executive Summary

### Quartiersbetrachtung

Die Realisierung eines, auch aus sozialer Sicht nachhaltigen Gebäudes, kann nur dann wirtschaftlich sein, wenn die Anforderungen auf mehrere Gebäude verteilt werden und einzelne Gebäude Funktionen für ein gesamtes Quartier übernehmen. Moderne Entwicklungen zeitgemäßer Stadtentwicklung bedingen einen ganzheitlichen Blick auf Quartiere: Mobilität, Energieproduktion und -versorgung, Verbindung von Arbeit und Wohnen oder die Erfüllung von infrastrukturellen Anforderungen, sind ohne die Einbeziehung von mehreren Gebäuden eines Quartiers, weder zielführend noch wirtschaftlich.

Die Vernetzung von Gebäuden miteinander bedingt eine planvolle Gestaltung der öffentlichen Flächen zwischen den Gebäuden und einen netzbildenden, barrierefreien Zugang zu, in verschiedenen Gebäuden befindlichen, Gemeinschaftsflächen, ohne das Sicherheitsbedürfnis zu vernachlässigen. Quartiere dürfen nicht monofunktional ausgerichtet, sondern müssen lebendig gestaltet und mit Ihrer Umgebung abgestimmt sein. Neben planerischen Umsetzungen, wie einem guten Setting an Freiräumen und netzbildenden Wegen, benötigt es auch funktionelle Kommunikationskanäle, um Mieter und Vermieter näher zusammen zu bringen.

### Betrieb von Immobilien

Leistbares Wohnen definiert sich auch durch die Größe der Wohneinheiten. Mikroliving ist kein Konzept für lebenslanges Wohnen und kann nur als temporäre Zwischenlösung hilfreich sein. Eine Mindestgröße von ca. 30 m<sup>2</sup> für die Wohneinheit wird angestrebt. Kleine Wohneinheiten erhalten die Menschen nur dann psychisch gesund, wenn das Angebot an großzügigen, betriebenen Gemeinschaftsflächen besteht.

Gemeinschaftsräume sind nur dann sinnvoll, wenn sie professionell betrieben werden. Der nicht betriebene, im Keller befindliche „Partyraum“, erfüllt keine Anforderung der sozialen Nachhaltigkeit. Besonders geeignete Gemeinschaftsflächen sind teilbare und erweiterbare und somit anpassbare Möglichkeitsräume. Die Umsetzungen reichen hier von sozial genutzten Flächen, Dienstleistungsangeboten, bis hin zu Einkaufsflächen oder Sportmöglichkeiten.

### Flexibilität

Moderne Gebäude müssen ein hohes Maß an Flexibilität aufweisen, um zukünftigen Entwicklungen von Technologie oder Lebensumständen gerecht zu werden. Die Digitalisierung, Smart-Homes, Änderungen der Arbeitswelten oder behütetes Leben im Alter, wird im Lebenszyklus eines Gebäudes Realität werden, ohne heute schon exakt vorausgeplant werden zu können. Telefonempfang und WLAN sind Voraussetzung für die Teilnahme an der Digitalisierung. Eine auf die zukünftige Entwicklung Bedacht nehmende

Normung, gewinnt im Zusammenspiel verschiedener Gebäude hohe Bedeutung. Das Leistungsbild des Immobilienbesitzers oder-Betreibers wird sich zukünftig um eine breite Dienstleistungspalette erweitern: Betrieb der Gemeinschaftsflächen, Mobilitätskonzepte, Zurverfügungstellung von digitaler Infrastruktur sowie deren flexible Anpassung an die individuellen Bedürfnisse der Bewohner, Organisation des Zusammenspiels verschiedener Gebäude eines Quartiers oder die Energieproduktion, -speicherung und -verwendung, sind mögliche Angebote, die die Qualität der Immobilie zukünftig bestimmen werden.

### 3. Grafische Darstellung

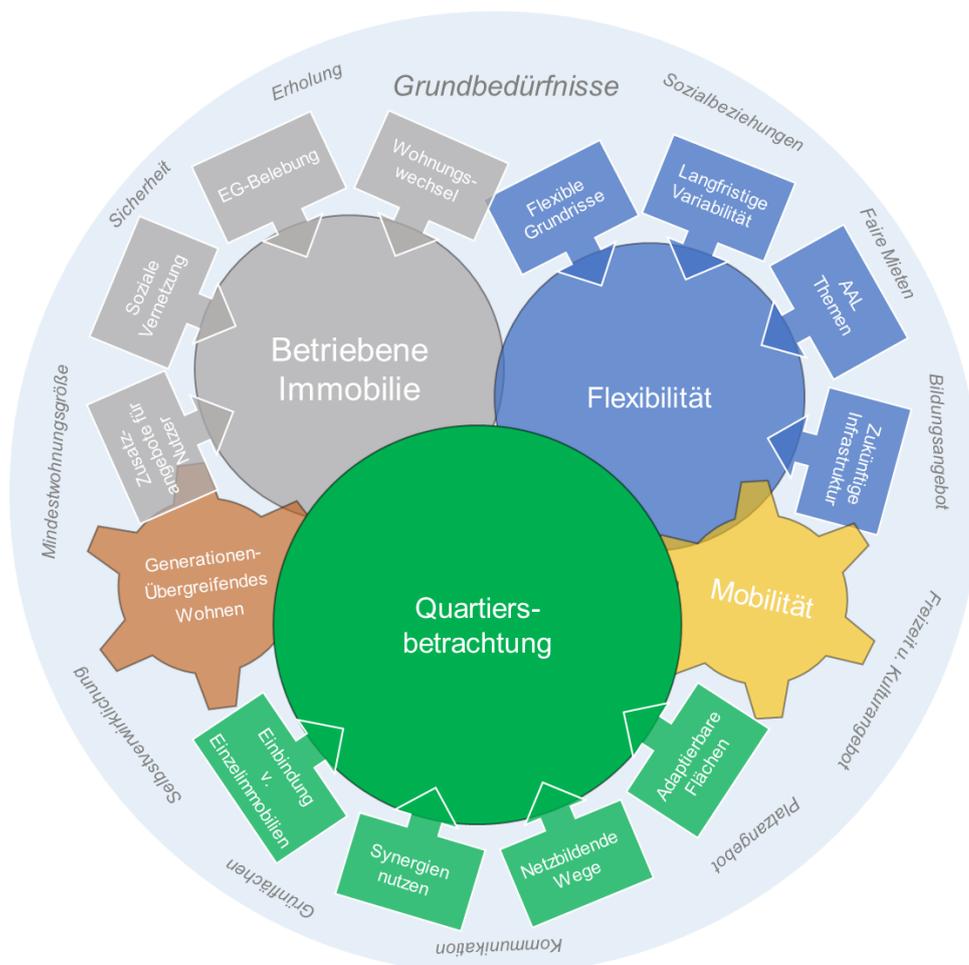


Abbildung 1: Neben den zahlreichen Grundbedürfnissen wie Sicherheit, Pflegen von Sozialkontakten etc., steht die Quartiersbetrachtung an erster Stelle und muss alle anderen Faktoren miteinander verbinden. Genauso spielen die zwei anderen Hauptpunkte – Betrieb von Immobilien und die Flexibilität (baulich als auch konzeptionell) eine entscheidende Rolle in einem belebten und zukunftsfähigen Quartier. Mobilität und generationenübergreifendes Wohnen sind weitere unabdingbare Zahnräder im komplexen Gefüge der Quartiersbetrachtung.

# 4.

## Auf was es ankommt

### WOHNEN

Um zukunftsfähige Gebäude zu bauen und ganze Quartiere zu planen, gilt es neben den ökologischen und ökonomischen Faktoren auch der sozialen Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Dazu zählen neben Aspekten wie sozialer Verantwortung, Chancengleichheit, Generationen- und Gendergerechtigkeit, auch Sicherheitsbedürfnis, Lebensqualität, Grundbedürfnisse, Wohlbefinden und Komfort. Nur dort wo es aktive, lebendige Sozialbeziehungen gibt, fühlen sich Menschen auf lange Sicht wohl. Dieses Grundbedürfnis ist altersunabhängig und zieht sich durch alle Gesellschaftsschichten. Wenn sich Menschen in ihrer Wohnsituation wohlfühlen, entsteht nicht das Verlangen ihre Wohnsituation zu ändern - im Gegenteil, sie sind bemüht, diesen Zustand möglichst lange zu erhalten.

Die langfristige Variabilität führt neben einer hohen Wohnzufriedenheit bis ins hohe Alter, zu einer deutlichen Reduktion der Wohnkosten. Änderungen der Wohnsituation bedingt durch Unzufriedenheit, veränderte Lebensumstände oder altersbedingt, sind immer mit hohen Kosten verbunden. Ziel der Projektentwickler muss es deshalb sein, durch vorausschauende Planung bauliche und konzeptionelle Flexibilität in einem Quartier zu schaffen, um auf zukünftige Bedürfnisse eingehen zu können und so die Wohnzufriedenheit langfristig zu gewährleisten.

So zielt z.B. Active-Assisted-Living (AAL) darauf ab, Produkte und Dienstleistungen für ältere Menschen zu entwickeln, um Ihnen ein möglichst langes und auch selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Hier bietet sich eine gute Schnittstelle zur Technologie sogenannter „Smart Homes“ - beide Bereiche können als logische Einheit gesehen werden - Nutzer sind bereits an die Technologie gewöhnt und es verschiebt sich lediglich deren Stellenwert in ihrem Leben (von „ich will“ zu „ich brauche“).

Immobilien dürfen zukünftig nicht mehr als Einzelobjekt gesehen werden, sondern müssen gemeinsam mit anderen Gebäuden als Quartier betrachtet werden. Ein differenziertes Angebot an unterschiedlichen Wohnformen, qualitativ hochwertigen öffentlichen Räumen und Gemeinschaftsangeboten für Jung und Alt machen Stadtquartiere attraktiv, lebenswert und zukunftsfähig für alle Generationen.

Mit dem Wandel der Haushaltstrukturen wie dem wachsenden Anteil der Alleinlebenden, Alleinerziehenden und älteren Menschen und mit neuen Anliegen und Herausforderungen - wie etwa generationenübergreifendem Wohnen, Arbeiten zu Hause, Arbeitslosigkeit und Teilzeit Arbeitsmodellen - entstehen neue und erweiterte Freiraumansprüche von Bewohnern an ihre direkte Wohnumgebung. Bei der Entwicklung von Quartieren mit einer

positiven sozialen und generationsübergreifenden Mischung, ist es deshalb wichtig, sich an den Bedürfnissen der unterschiedlichen Nachfrager im Hinblick auf Grundriss, Wohnumfeld und Servicequalitäten zu orientieren. Insgesamt gilt, dass Wohnungen/Häuser möglichst flexible Grundrisse aufweisen sollen, die entsprechend der Nachfrager bzw. der Lebenssituation der Haushalte adaptierbar sind. Um altersübergreifende Begegnungen zu fördern, bieten sich vor allem Gemeinschaftseinrichtungen, aber auch Freiräume als Treff- und Kommunikationsräume im Quartier an. Begegnung braucht aber nicht nur Räume, sondern auch Gelegenheiten.

Gemeinschaftseinrichtungen bilden die Grundlage für eine lebendige, aktive Gemeinschaft – jedoch nur, wenn diese auch betrieben und belebt werden. Optimal wäre eine Organisationsstruktur innerhalb der Wohnhausanlage oder über mehrere benachbarte Anlagen, die sich um gemeinschaftliche Themen und Anliegen kümmert. Einerseits sind die Gemeinschaftseinrichtungen dadurch mit Leben erfüllt, andererseits werden Nutzungsregeln kommuniziert, die sicherstellen, dass die Gemeinschaftsräume in Schuss gehalten werden. Dafür bedarf es verschiedener Kommunikationskanäle und Informations- und Beratungsangebote, um die Synergie- und Entwicklungspotentiale zu erreichen.

Unbedingt zu berücksichtigen ist das Gefühl der Sicherheit als eine zentrale Voraussetzung, damit die Gemeinschaftsflächen und -angebote in den Stadtquartieren von allen Altersgruppen angstfrei genutzt werden. Durch die bauliche Gestaltung können hierzu die wesentlichen Voraussetzungen (Übersichtlichkeit, Beleuchtung etc.) geschaffen werden. Sichtbezüge zu belebten öffentlichen Orten und die räumliche und funktionale Verknüpfung von Freiräumen und Gemeinschaftseinrichtungen tragen zu mehr sozialer Kontrolle bei.

Zusätzlich gewinnt das Thema Mobilität immer mehr an Bedeutung und eine Quartiersentwicklung ist eine besonders gute Möglichkeit zukunftsfähige Mobilitätsangebote zu schaffen. Hier erreicht man Menschen zu einem Zeitpunkt, an dem sie ihr Mobilitätsverhalten überdenken und ändern können. Neben der verstärkten Nutzung von öffentlichem Verkehr und verbesserten Bedingungen für Fußgänger und Radfahrende, gewinnt das Thema „Mobility as a Service“ zunehmend an Bedeutung. Neue Mobilitätsdienstleistungen wie (Elektro-)Carsharing, Verleihräder, Transporträder, E-Ladestationen etc. können über das Smart Phone mittels digitaler Apps gebucht und genutzt werden. Somit sollen einerseits alternative Verkehrsmittel gefördert werden und andererseits soll durch sinnvolle Planung z.B. durch Zurverfügungstellung von „Rentable Officespaces“ für Heimarbeiter, naheliegende Schul- und Kindergartenplätze oder Valetparking, die Nutzung eines eigenen Autos unnötig und damit die Herstellkosten für Stellplätze eingespart werden.

Gemeinsam mit Stadtplanern, Projektentwicklern sowie Immobilienmanagern hat sich die ÖGNI zur Aufgabe gemacht, soziale Themen, wie generationenübergreifendes Wohnen, Mobilitätsangebot, leistbares Wohnen, Betrieb von Gemeinschaftsflächen sowie Flexibilität der Gebäude zu definieren und zu bearbeiten. Dadurch sollen diese bis jetzt noch als Soft-Facts bezeichneten Themen mit dem nötigen Ernst und Engagement behandelt, bewertet und gelebt werden.

## ARBEITEN

Täglich vergeuden die Menschen viel Zeit und Geld, um vom Wohnort zum Arbeitsplatz und zurück zu pendeln. Es entgeht der Volkswirtschaft aber auch den Familien viel wertvolle Zeit, die sinnvoller verwendet werden kann. Die Digitalisierung bietet nun viele Möglichkeiten, arbeitsplatzunabhängig produktiv tätig zu sein – es wird nicht in jedem Beruf oder Funktion möglich sein, die Flexibilität der Arbeitsgestaltung wird aber generell zunehmen.

Im Kampf um die besten Arbeitskräfte wird der Arbeitsplatz und dessen Flexibilität eine derzeit noch unterschätzte Rolle spielen. Die Nachhaltigkeit eines Gebäudes, in dem Menschen arbeiten und einen großen Teil des Tages verbringen, kann ein Argument beim Engagement eines neuen Mitarbeiters sein, es ist ein Argument für die Gesundheit, Motivation und Leistungsbereitschaft der Belegschaft.

Soziale Nachhaltigkeit am Arbeitsplatz drückt sich in verschiedenen Formen aus. Barrierefreiheit ist zwingend und teilweise gesetzlich vorgeschrieben, Frauenparkplätze in Garagen, gendergerechte Garderoben- und Sozialräume sind Standard. Infrastruktur und leichte Erreichbarkeit gewinnt zunehmend an Bedeutung und moderne Unternehmen achten verstärkt auf Infrastruktur zur Kommunikation aber auch zum Rückzug und schaffen Räume, um die kreativen Kräfte der Mitarbeiter zur Entfaltung zu bringen.

Generell sieht die ÖGNI die Soziale Nachhaltigkeit in Gebäuden, die zur Arbeit genutzt werden, Großteils realisiert, unter anderem deshalb, weil der wirtschaftliche Nutzen deutlich sichtbarer ist, als im Wohnbereich.



## QUARTIERSBETRACHTUNG

Quartiersergänzende Angebote sind nicht auf Objektebene alleine zu betrachten. Es ist unbedingt nötig, die Quartiersgrenzen zu definieren und jede Einzelimmobilie als Teil dieses Quartiers zu sehen – es gilt herauszufinden welche Rolle und Funktion das Gebäude im jeweiligen Stadtteil hat. Die notwendige Auseinandersetzung des Einzelgebäudes mit dem auf sich bezogenen Quartier eröffnet erst Synergie- und Entwicklungspotentiale die oft vordergründig nicht erkennbar sind. So kann beispielsweise aus einem eher uninteressanten Bestandsgebäude, durch Zurverfügungstellung einer Erdgeschossfläche ein Mehrwert geschaffen werden, für das Objekt selbst und für das gesamte Quartier. Hier ist es die Aufgabe von Developern und Stadtplanern, vorausschauend zu denken um zukünftigen Entwicklungen und Bedürfnisse zu erkennen. Die ÖGNI ist der Meinung, dass in einem lebendigen Quartier nicht jeder Quadratmeter von Beginn an eine fixe Nutzungszuweisung erfahren sollte.

Verhandel- und adaptierbare Quartiersräume/-flächen erlauben Vielfalt und Abwechslung in der Umgebung und machen die Quartierswahrnehmung dadurch interessanter. Unabdingbar für ein funktionierendes Quartier ist auch der Zugang zu leistbarer und effektiver Mobilität. Durch diverse nachhaltige Sharing-Angebote, wie (Elektro-)Carsharing, Verleih- und Transporträder wird die Erreichbarkeit von Arbeitsplatz und Wohnung gewährleistet aber auch die Möglichkeit geschaffen, Freizeit-, Bildungs- und Kultureinrichtungen zu besuchen. Zusätzlich bietet ein Quartier auch die Möglichkeit Mobilitätsanforderungen weitestgehende zu vermeiden, beispielsweise durch rentable Office-Spaces und Co-Working Gelegenheiten aber auch durch zu Fuß erreichbare Schul- und Kindertageeinrichtungen.

Von einer belebten, sicheren und lebenswerten Stadt hin zu einer umweltfreundlichen Smart City, führt kein Weg am Entwickeln und Gestalten von Quartieren vorbei.

### Stichwörter

- Nicht jede Immobilie muss alle Ansprüche erfüllen, muss als Teil des Quartiers gesehen werden
- Mindestens 20% der Flächen in einem Quartier sollten additiven Einrichtungen zur Verfügung stehen - darunter fallen neben EG-Zonen auch Flächen in den Obergeschossen oder im öffentlichen Raum
- Schaffung von offenen- und halboffenen Räumen und Freiflächen sowie netzbildende Wege fördern die Begegnung im Quartier und damit die Pflege von Sozialkontakten
- Eine gut gestaltete und nutzbare Umgebung hat eine hohe Bedeutung für das alltägliche Lebensgefühl der Bewohner
- Bedenken von Faktoren wie Einsehbarkeit, Beleuchtung und Zugänglichkeit bei der Planung erhöhen das Sicherheitsgefühl



## BETRIEBENE IMMOBILIE

Gemeinschaftszonen und öffentliche Allgemeinflächen müssen sinnvoll und vorrausschauend betrieben werden. Ein reiner Partykeller oder ein Fitnessraum reicht lange nicht aus um die sozialen Kontakte und Begegnungen innerhalb einer Immobilie oder gar innerhalb eines ganzen Quartiers zu fördern und zu befriedigen. Es ist nicht nur nötig, jede Einzelimmobilie als Teil eines Quartiers zu sehen, es ist auch essentiell, jedes Einzelobjekt zu betreiben. Der Wohnungsnutzer kann nur dann Angebote im Objekt bzw. in der Umgebung wahrnehmen, wenn er auch darüber informiert ist. Hier bedarf es einem grundlegenden Umdenken beim Betrieb von Immobilien. Ob durch ein Quartiers- und EG-Management, oder durch ein gut ausgebildetes Facility-Management – jeder Nutzer muss erreicht und eingebunden werden.

Die ÖGNI vertritt die Meinung, dass Nachhaltigkeit, sei sie ökologisch, ökonomisch aber eben auch sozial, nur durch einen professionellen Betrieb der Immobilie zu erreichen ist. Hier gibt es eine Vielzahl an Möglichkeiten den Nutzer durch sinnvolle Angebote einzubeziehen. Umsetzungen wie eine gut ausgestattete Do-it-Yourself Werkstatt, betriebene FoodCoops, Veranstaltungsräume für Seminare und Konzerte sowie Gemeinschaftsküchen und Urban Gardening Möglichkeiten, fördern die Gemeinschaft und bringen Leben in die Immobilie und das ganze Quartier. Fühlt sich der Nutzer wohl, wird er auch nicht umziehen, im Gegenteil, er wird sich in der Gemeinschaft einbringen. Neben der Zurverfügungstellung von betriebenen Gemeinschaftsflächen, muss das Angebot an den Nutzer noch weiter gehen. So könnten in den Betriebskosten zukünftig verschiedene Zusatzleistungen, wie eine obligatorische Jahreskarte, ein Gesamtpaket für Internet und Telefonie oder das Nutzen von hauseigenen Car-Sharing-Diensten inkludiert sein.

Durch intelligente Nutzungskonzepte werden aus reinen Wohnhäusern und -quartieren, Räume, die rund um die Uhr „in Betrieb“ sind.

### Stichwörter

- Gemeinschaftsräume/-flächen sollten für Bewohnergruppe bzw. das ganze Quartier nutzbar sein
- Pop-Up Stores sind eine gute Möglichkeit Abwechslung in das Quartier zu bringen
- Synergien einzelner Objekte bedenken und nutzen
- Konzepte für den Betrieb von Gemeinschaftsräumen – Schaffung von Organisationsstrukturen innerhalb oder über mehrere benachbarte Anlagen
- Wartung von Fahrrädern erleichtern, z.B. betriebene Werkstatt in Kombination mit Gemeinschaftsraum



## FLEXIBILITÄT

In den kommenden Jahren werden die klassischen Grenzen zwischen Wohnen und Arbeiten, Beruf und Freizeit, öffentlich und privat immer weiter verschwimmen. Das zunehmende Bedürfnis und die steigende Notwendigkeit, flexibel, mobil und permanent erreichbar zu sein, verstärken diesen Trend. Dadurch kommt es auch zu einer Veränderung der Wohnsituation. Die Idealwohnung der Zukunft muss in der Lage sein, für jeden Altersabschnitt nutzbar zu sein. Flexible Grundrisse ermöglichen es Ihren Bewohnern mit ihr zu wachsen und zu altern. Für technische Entwicklungen oder Veränderung der Lebenssituation der Bewohner im Voraus zu planen und zu bauen ist nicht leicht, aber notwendig um eine werthaltige Immobilie zu errichten oder zu sanieren. Unterschiedliche Lebensstile, Familienformen und Arbeitsmodelle verändert künftig nachhaltig die Anforderungen an Wohnräume und den Wohnungsbau. Durch einen intensiven Planungsprozess und eine flexible Grundrisstruktur können schon zahlreiche Umnutzungsszenarien bedacht werden.

Technologie wird zukünftig Teil des Alltags und überall zugänglich sein. Vor allem die Schaffung baulicher Flexibilität ist ein Muss (Verrohrungen, Internet, Mobiltelefonie, etc.) um auf rasch fortschreitende Technologieentwicklungen reagieren zu können. Die Flexibilität der Wohnformen wird auch volkswirtschaftliche Vorteile bringen. Barrierefreie Wohnungen, neue altersunterstützende Technologien und die Möglichkeit die Wohnungsgröße an die jeweiligen Ansprüche anpassen zu können, erlaubt es Menschen im Alter ein weitaus selbstbestimmtes Leben zu führen und entlastet dadurch die Steuergelder durch reduzierte Pflegekosten.

Diese Entwicklungen gilt es für Developer sowie verschiedenste Technikanbieter und Produzenten aufzugreifen um Teil des Wohnens der Zukunft zu sein.

### Stichwörter

- Wohnungsmix möglichst vielfältig gestalten – fördert die soziale Durchmischung
- Infrastruktur im Objekt (Wasserleitungen, Strom, etc.) langfristig flexibel gestalten
- Adaptierbarkeit des Objektes bei Technik-Update -zukünftige Entwicklungen bedenken
- Konzepte zur nachhaltigen Gebäudeentwicklung müssen auch sich verändernde körperliche, als auch kognitive Fähigkeiten berücksichtigen (Schnittstelle Smart Home / AAL)
- Umgang mit Verdichtung – wichtiges Thema vor allem in Großstädten
- Tauschbörsen im Quartier – über Hausverwaltung regeln – Möglichkeit Wohnung zu wechseln

## 5. Best Practice-Beispiel



Viele denken beim Flughafen Wien ausschließlich an das Fluggeschäft, doch die AirportCity Vienna hat weit mehr zu bieten. Mit mehr als 20.000 Mitarbeitern im Aviation und Non-Aviation Bereich wird die AirportCity langsam zu einer eigenen kleinen Welt oder besser gesagt, zu einem gut funktionierenden Quartier. Als erster Business-Campus in Österreich wurde die AirportCity Vienna mit der DGNB/ÖGNI-Quartierszertifizierung in GOLD für umfassende Nachhaltigkeit ausgezeichnet.

Die AirportCity hat ein ambitioniertes Ziel – der energieeffizienteste Flughafen der Welt seiner Größenklasse zu werden. Neben den Erträgen durch Solarenergie und Geothermie, wird von der EVN ein Biomassekraftwerk in der unmittelbaren Umgebung errichtet. Zusätzlich zur energetischen Optimierung, verfolgt die AirportCity weitere Strategien in Richtung nachhaltiges Quartier. Neben Tages- und Veranstaltungsräumen, Office-Gebäuden und Co-Working Spaces mit Breitbandanbindung bis zu 10 Gbps und größtmöglicher Flexibilität, bietet die AirportCity auch zwei Hotels mit über 900 Zimmern, diverse Restaurants, Retail und ein Fitnesscenter an. Zusätzlich stehen Dienstleistungen wie eine eigene Postfiliale, eine KFZ-Zulassungsstelle und ab Herbst 2018 auch ein eigenes Gesundheitszentrum zur Verfügung. Allein durch die eigens betriebene Postfiliale leistet die AirportCity indirekt einen enormen Beitrag zum Umweltschutz. Durch die täglich vermiedenen Wege der über 230 angesiedelten Unternehmen zur Postfiliale nach Schwechat, können jährlich über 16 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden. All diese Daten werden auch im Umweltbericht der EMAS zertifizierten AirportCity ausgewiesen. 2020 wird das Angebot noch um einen bilingualen Kindergarten, mit Platz für bis zu 150 Kinder ab dem 12ten Lebensmonat sowie diverse Eventflächen für kulturelle Aktivitäten erweitert.

Durch die direkte Fluganbindung, großzügige Lager- und Logistikflächen sowie die unmittelbare Anbindung an Autobahn und Schiene, bietet die AirportCity bedeutenden Playern einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt. Durch diese Flexibilität entstehen neue Synergien – Wege werden kürzer und effizienter.

Das AirportCity Management ist sich seiner Aufgabe bewusst und reagiert auf Anregungen und Wünsche ihrer Kunden. Um die Vernetzung der einzelnen Firmen und deren Mitarbeiter zusätzlich zu den kurzen Wegen und den zahlreichen Begegnungsflächen noch weiter zu fördern, werden regelmäßig alle angesiedelten Unternehmen zu gemeinsamen Veranstaltungen eingeladen. Hier wird eine Bühne geschaffen, das eigene Unternehmen zu präsentieren und erst dadurch ergeben sich oft spannende Synergien. Durch eine gute Zusammenarbeit und ein Voneinander-Wissen der angesiedelten Firmen entsteht ein Gefühl des Zusammenhalts und dadurch können Leerstände vermieden werden.

Das Quartier AirportCity Vienna erfüllt damit im Rahmen der Möglichkeiten alle drei Säulen der Nachhaltigkeit:

- **Ökologie:** Produktion und Verwendung nicht fossiler Energiequellen, Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Vermeidung von zusätzlichen Wegen durch die Zurverfügungstellung einer umfassenden Infrastruktur
- **Ökonomie:** modernste, bestens ausgestattete Firmenstandorte, sichere Versorgung mit Energie und Internet, Angebot von Plattformen zur Vernetzung zur Ermöglichung zukünftiger Partnerschaften
- **Soziales:** modernste Arbeitsplätze, Infrastruktur wie z.B. Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, etc. die Menschen mit Familie und Kindern das Arbeitsleben erleichtern, Begegnungsflächen zur sozialen Interaktion.



# 6.

## Ausblick und Ziele

Bei den Bemühungen, die Soziale Nachhaltigkeit im Immobilienbereich zu verankern, wird sich die ÖGNI vor allem auf das Thema „Wohnen“ konzentrieren.

In der Diskussion „Leistbares Wohnen“ sehen wir durch die Verstärkung der Sozialen Nachhaltigkeit Möglichkeiten, Wohnraum zu verkleinern und die Einschränkungen durch die Errichtung betriebener Gemeinschaftsflächen auszugleichen. Das hat den zusätzlichen positiven Effekt, dass der zunehmenden Vereinsamung der Menschen vor allem in der Stadt mit Räume zur sozialen Interaktion entgegengewirkt werden kann.

Durch die Einführung der Sozialen Nachhaltigkeit im europäischen Qualitätszertifikat DGNB wollen wir Soziale Nachhaltigkeit messbar machen und für neue Entwicklungen insbesondere bei der Mobilität und der Energieproduktion und -versorgung bereit sein

# 7.

## Teilnehmer der Arbeitsgruppe

- Ing., Mag (FH) Agnes Baumgartl – Drees & Sommer
- DI Sandra Bauernfeind MRICS – EHL
- Ing. Karin Binder MA – Österreichisches Volkswohnungswerk
- Mag. Peter Engert – ÖGNI
- Bmstr. Ing. Herbert Hetzel – Bau Consult
- Mag. Jutta Kleedorfer – MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung
- Dr. Andreas Köttl – value on holding AG
- Dipl. Ing. Marius Marek – m. smartsolutions gmbh
- Dr. Katja Neureiter – AIT
- DI Claudia Nutz, MBA – Nutzeffekt
- Arch. Dipl. Ing. Michael Pech – Österreichisches Siedlungswerk
- Arch. Ursula Schneider – POS architekten ZT gmbh
- Mag. Florian Wehrberger, MSc – ÖGNI
- Dipl. Ing. Julia Wiener – ÖGNI

# 8.

## So unterstützen Sie die ÖGNI

Die ÖGNI ist Ansprechpartnerin für alle Fragen rund um das Thema Soziale Nachhaltigkeit. Wir bieten in unserem Netzwerk einen umfangreichen Expertenpool für Fragen, Veranstaltungen und Projekte sowie weiterführende Tools wie das Europäische Qualitätszertifikat DGNB für Quartiere und die verschiedenen Gebäudeformen.

Ihr Ansprechpartner bei der ÖGNI:



**ÖSTERREICHISCHE GESELLSCHAFT  
FÜR NACHHALTIGE IMMOBILIENWIRTSCHAFT**  
AUSTRIAN SUSTAINABLE BUILDING COUNCIL

Vorgartenstraße 206C | 1.OG | 1020 Wien

**Mag. Florian Wehrberger, MSc**  
System und Konformität

**Tel** +43 664 15 63 506

**Mail** [florian.wehrberger@ogni.at](mailto:florian.wehrberger@ogni.at)

**Web** [www.ogni.at](http://www.ogni.at)