

FORUM4 EXCELLENCE **Apfel oder Banane?**

NACHHALTIGKEIT Der Staat ist der mit Abstand größte Grund- und Immobilienbesitzer im Land. Gerade deshalb erfüllt er in Sachen Nachhaltigkeit beim Bauen und Bewirtschaften von Immobilien eine wichtige Vorbildfunktion. REPUBLIK diskutiert mit Experten, worauf es bei der Planung ankommt.

Interview Gudrun Haigermoser, Stefan Grampelhuber
Fotos Simon Jappel

» Der Grundstein für Nachhaltigkeit im Betrieb wird durch eine zukunftsweisende Planung gelegt.

Regina Prehofer, WU

Die neue WU am Pratergelände gilt als internationales Vorzeigebispiel einer modernen Universität. Welchen Stellenwert hat Nachhaltigkeit bei der Bauplanung eingenommen, Frau Prehofer?

Regina Prehofer: Uns war von Beginn an klar, dass sich der visionäre, zukunftsweisende Charakter der neuen Wirtschaftsuniversität nicht nur in der Architektur widerspiegeln kann. Nachhaltigkeit war ein zentrales Element in der Planung. An einem Beispiel gesprochen: Wir heizen und klimatisieren fast den ganzen Komplex mittels Wärme und Kälte, die wir mit einer Wärmepumpe dem Grundwasser entziehen. Dieses Verfahren ist aufgrund seiner Größe in Österreich meines Wissens einzigartig. Dass sich die Planung in Sachen Energieversorgung bezahlt macht, zeigt sich jetzt schon anhand des Kostenvergleichs gegenüber dem alten Standort. Aber Nachhaltigkeit hat sich in vielen weiteren Facetten während des Baus abgebildet – dies beginnt bei Auswahl der Materialien geht über die Verwendung abgasarmer LKW bis hin zur Verwertung der Baurestmassen.

Herr Kaufmann, warum ist Nachhaltigkeit gerade für das öffentliche Bauwesen von entscheidender Bedeutung?

Philipp Kaufmann: Die Öffentliche Hand hat durch ihre Stellung und ihr großes Volumen an Bauvorhaben natürlich einen wichtigen Vorbildcharakter. Und vor allem kann die Öffentliche Hand der Privatwirtschaft zeigen, wie der Bestand nachhaltiger wird. Denn der zentrale Hebel ist nicht der Neubau, sondern es geht um bereits existierende Gebäude. Im Bestand sehe ich persönlich auch das Denkmal nicht im Widerspruch zur Nachhaltigkeit, auch wenn wir die Fassaden

nicht dämmen können. Oft wird übersehen, welche entscheidende Rolle Immobilien neben dem Verkehr und der Industrie beim Thema Nachhaltigkeit spielen: Immobilien binden 80 Prozent des Anlagevermögens von Unternehmen und 50 Prozent der weltweiten Ressourcen. Sie sind für 40 Prozent des Energieverbrauchs verantwortlich, produzieren 30 Prozent der Emissionen und verursachen 20 Prozent der Krankheiten.

Beim Bau der neuen WU wurde also der Grundstein für einen nachhaltigen Betrieb gelegt. Wie sieht es nun in der Praxis aus?

Prehofer: Natürlich lässt sich während der Planung und im Bau schon vieles berücksichtigen. Aber es geht auch um einen nachhaltigen Betrieb, der weitaus schwieriger umzusetzen ist. Das hat viel mit Bewusstseinsbildung zu tun, vor allem unter den Mitarbeitern, die für den Betrieb einer Immobilie zuständig sind. Hinzu kommt, dass wir beim Thema Nachhaltigkeit nicht nur einen ökonomischen und ökologischen Anspruch definiert haben, sondern auch den sozialen Aspekt miteinbeziehen. Barrierefreiheit spielt in der WU etwa eine große Rolle.

Herr Hofer, welche Kriterien muss man beachten, wenn man den Betrieb eines Gebäudes nachhaltig gestalten will?

Hannes Hofer: Zur Optimierung des professionellen Einkaufs ziehen wir die Parameter Kosten, Qualität und Risiko heran. Qualität steht dabei stark in Zusammenhang mit Nachhaltigkeit. Das heißt, wir definieren Leistungsmerkmale für ein bestimmtes Qualitätsniveau. Ökologische und soziale Kriterien haben darin natürlich einen wichtigen Platz. Ergänzend ist für

uns das Risiko ein zentrales Thema: Bei Beschaffungsvorhaben gilt es zu entscheiden, ob man sich auf Bewährtes verlässt. Oder ob man sich auf neue, eventuell aber noch wenig etablierte Technologien einlässt.

Kaufmann: Ein wesentliches Kriterium ist der Nutzen für die Bewohner eines Gebäudes. Etwa die Steigerung der Lebens- und Arbeitsqualität. Sinken zum Beispiel die Krankenstände der WU-Mitarbeiter und der Studenten seit dem Umzug deutlich, hat man ein wichtiges Ziel erreicht. Hier haben wir noch Wissenslücken, und uns fehlen leistungsfähige Tools, damit wir gerade diese sozialen Effekte messen und dokumentieren können.

Was braucht es unterstützend – etwa vonseiten der Politik –, damit der öffentliche Bereich seine Vorbildfunktion noch besser wahrnehmen kann?

Hofer: Ich wünsche mir von der Politik mehr Mut und Bereitschaft, Chancen und Risiken von Nachhaltigkeit klar zu kommunizieren. Das lässt sich gut am Beispiel Stromeinkauf darstellen: Trifft man die Entscheidung, grünen Strom zertifiziert mit dem Österreichischen Umweltzeichen (Anm.: UZ 46, besteht zu hundert Prozent aus erneuerbaren Energieträgern, Strom aus Großkraftwerken ist nicht erlaubt) einzukaufen, ist klar, dass dieser teurer ist – mit dem Vorteil, besonders viel für die Umwelt getan zu haben.

» Ich wünsche mir von der Politik mehr Mut, Chancen und Risiken von Nachhaltigkeit klar zu kommunizieren.

Hannes Hofer, BBG



Hannes Hofer

wurde nach beruflichen Erfahrungen in der Industrie und im Kabinett des Finanzministers im Juni 2006 zum Geschäftsführer der Bundesbeschaffungsgesellschaft (BBG) berufen. Seine inhaltlichen Schwerpunkte liegen bei der Optimierung von Einkaufsprozessen sowie gesellschaftspolitisch relevanten Beschaffungsthemen.



Philipp Kaufmann

gründete 2009 gemeinsam mit 124 Initiatoren die Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) und fungiert heute – neben seinen Tätigkeiten als Immobilienreuhänder und Wissenschaftler – als deren Gründungspräsident und bezeichnet sich als „ImmoNo-made“, da er zwischen Theorie und Praxis wirkt. Die ÖGNI hat sich den Paradigmenwechsel der Bau- und Immobilienwirtschaft hin zur Nachhaltigkeit zum Ziel gesetzt.



Regina Prehofer

ist seit 2011 Vizerektorin für Finanzen und Infrastruktur der Wirtschaftsuniversität (WU) Wien und war in die Realisierung des im Herbst 2013 fertiggestellten neuen WU Campus zentral eingebunden. Am Projekt hält die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) 51 Prozent der Anteile, die WU 49 Prozent. Es gilt als Leuchtturmprojekt für nachhaltiges Bauen und ist nach dem internationalen DGNB-System zertifiziert.



Franz Sattlecker

ist Betriebswirt und leitet seit 1992 die Schönbrunn Kultur- und Betriebs GmbH, die für den Betrieb, die Erschließung und Erhaltung führender österreichische Kulturdenkmäler wie das Schloss Schönbrunn, der Kaiserappartements oder des Sisi Museums und seit 2013 auch für die Marchfeldschlosser Schloss Hof und Schloss Niederweiden verantwortlich ist.