

Mit dem OpenSource-Ansatz gemeinsam zur Nachhaltigkeit

Die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) ist am 29. September 2009 von 125 Gründungsmitgliedern gegründet worden. Seither hat die ÖGNI mit mehr als 230 Mitgliedern unter Gründungspräsident Philipp Kaufmann (WU Wien) viel bewegt, um für die Bau- und Immobilienbranche den Paradigmenwechsel hin zur Nachhaltigkeit zu ermöglichen.

2011 steht die Bau- und Immobilienwirtschaft im Zeichen eines neuen Denkens. Getragen vom Zitat von Philipp Kaufmann „Visionen ohne Umsetzung bleiben geträumt“, werden von den Mitgliedern von ÖGNI Schritte und Aktivitäten gesetzt, die den Paradigmenwechsel hin zur Nachhaltigkeit ermöglichen.

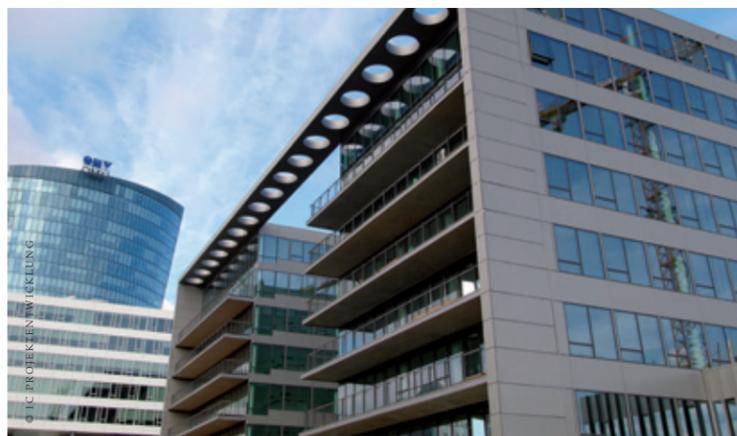
Nachhaltigkeit bedeutet dabei mehr als die Berücksichtigung ökologischer Zielsetzungen. Gefragt ist der Gleichklang zwischen Ökonomie, Ökologie und soziokulturellen Aspekten ebenso wie der verantwortungsbewusste Umgang mit Ressourcen und Energie, das Beachten wirtschaftlicher wie menschlicher Bedürfnisse – beim Bauen aber genauso beim Bewirtschaften von Immobilien und schließlich beim Handeln der Akteure.

Drei Ps: Produkte – Prozesse – Personen

Ein Paradigmenwechsel, der 2009 durch das Engagement von aktuell 230 Mitgliedern und zahl-

nachhaltigem Denken noch nicht vertraut. „Nach der Bewusstseinsbildung bedarf es noch vieler Schulungs- und Weiterbildungsaktivitäten, um alle Stakeholder wie Architekten, Projektentwickler oder Ausführende fit für die Nachhaltigkeit zu machen“, so Kaufmann. Die meisten haben über diese neuen Gedanken und die neuen Tools in ihrer Ausbildung nichts gehört. Ein „Back to School“ ist daher für viele Entscheidungsträger und Umsetzer notwendig.

ÖGNI setzt in seiner Kommunikation auf neue Formen und will damit aufrütteln bzw. informieren. In fünf blueTALKS werden Prominente zur Nachhaltigkeit befragt. Die Interviews sind auf der ÖGNI-Homepage, die sehr multimedial gestaltet wurde, unter www.ogni.at zu finden. In gleicher Art und Weise werden laufend Experten der Nachhaltigkeit befragt, mit dem Ziel in weniger als 66 Sekunden Antwort zu geben. Diese Interviews werden als „66Forum“ auf der Facebook-Seite von ÖGNI ausgespielt. Ab-



ÖGNI-Zertifiziert: BIZ ZWEI, Wien
Bauherr: Viertel Zwei Entwicklung GmbH & Co Biz Zwei KG
Architekt: Martin Kohlbauer | Auditor: Adolf Merl
DGNB-Zertifikat in Silber
Gesamterfüllungsgrad 71,10 %, Standortqualität 83,40 %
Fächeneffizienz und hohe Behaglichkeit im Einklang mit einem sensationellen Außenbereich (See).

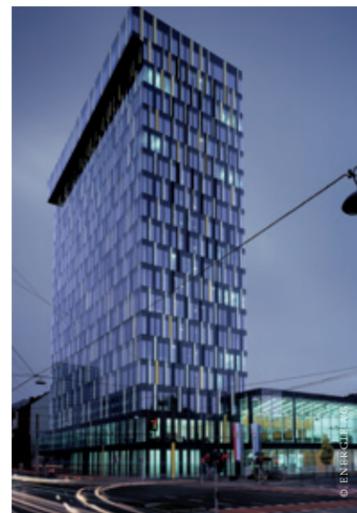
teilung von ÖGNI-Mitgliedern und externen Experten werden die erarbeiteten Richtlinien und Empfehlungen schnell zum Standard praktischen Handelns in der Bau- und Immobilienbranche. ÖGNI schafft mit diesem ehrenamtlichen Engagement ein Fundament für das erfolgreiche Handeln seiner Mitglieder, da die Veränderung mit hohen Unsicherheiten verbunden ist. „Nur wenn wir von Beginn an eine möglichst fundierte Sicht gemeinsam zur Verfügung haben, die wissenschaftlich fundiert und in der Praxis umsetzbar ist, werden wir die Marktakteure mitnehmen und damit unsere Vision umsetzen“, so Adolf Merl (PE International), der als Sprecher des Fachausschusses ehrenamtlich für die Inhalte bei ÖGNI verantwortlich ist. Dieses Engagement ist eng verzahnt mit der Förderung von Forschung und Lehre in der Nachhaltigkeit. Darunter wird die ÖGNI etwa mit der SGNI einen Forschungsfonds einrichten, der Forschungsvorhaben unterstützt. Des Weiteren sollen junge Wissenschaftler in ihren Vorhaben ermutigt und gefördert werden. Die Umsetzung für diese Maßnahmen wird Ende 2011 bzw. 2012 erfolgen.

Mehr als 350.000 m² Blue Buildings

Zur Auszeichnung von Leuchtturmprojekten bietet ÖGNI das internationale DGNB Gebäuddezertifizierungssystem für Österreich an. Als System der 2. Generation werden nicht nur

ökologische, sondern auch soziale sowie ökonomische Themenstellungen berücksichtigt und der Standort bewertet. Das Zertifikat ist ein Instrument, um Transparenz im Markt zu schaffen und damit Sicherheit zu bieten. Die ersten Zertifikate sind auf der Real Vienna 2010 ausgezeichnet worden. In weniger als zwei Jahren sind nun mehr als 350.000 m² als Blue Buildings zertifiziert.

Mit dem DGNB-System der ÖGNI ist es endlich auch in Ös-



ÖGNI-Zertifiziert: Power Tower, Linz
Bauherr: Energie AG Oberösterreich, Fair Energy GmbH
Architekt: Weber+Hofer und Prof. Kaufmann & Partner ZT GmbH
Auditor: Markus Auinger
DGNB-Zertifikat in Gold
Gesamterfüllungsgrad 80,60 %
Standortqualität 95,40 %
Innovatives Fassadensystem in Kombination mit Nutzung von Erdwärme schonen Umwelt und Betriebskosten.

terreich möglich, nachhaltige Immobilien mit einem ingenieurmäßigen Zertifizierungssystem der zweiten Generation zu bewerten: wissenschaftlich fundiert und in Übereinstimmung mit den aktuellen Normungsaktivitäten der EU, vor allem aber länderübergreifend und auf messbaren Performance-Indikatoren basiert – nicht auf bloßen Maßnahmenpaketen. Auf dieses internationale Auszeichnungssystem setzen die großen Projektentwickler, wie IC Projektentwicklung, Strauss & Partner, IMMOFINANZ oder CA Immo, im gewerblichen Bereich aber vor allem der österreichische Handel mit Spar, REWE und DM. Viele Akteure haben ihre internen Abläufe bereits an die Nachhaltigkeit angepasst, wie Raiffeisen Evolution, welche ihre Prozesse durchgängig auf ÖGNI optimiert hat. „headline“ setzt neuen Meilenstein in Innsbruck Jüngster Coup: Soeben hat sich die Innsbrucker PEMA Gruppe mit dem 12-stöckigen Gebäude für Dienstleistungen „headline“ das Ziel gesetzt, Nachhaltigkeit in einer Wertebeständigkeit im ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Zusammenleben zu sichern. Dafür gab PEMA-Chef Markus Schaffner in Innsbruck ein „Bekenntnis zur Nachhaltigkeit“ ab, schwarz auf weiß dokumentiert in einer Beurkundung durch die ÖGNI. Dazu Schaffner: „Nachhaltigkeit ist für uns nicht nur ein Schlagwort, sondern ist für uns untrennbar mit jener Qualität verbunden, für die PEMA als Marke steht. Mit dem offiziellen ‚Bekenntnis zur Nachhaltigkeit‘ der ÖGNI können wir diesen Weg öffentlich darstellen.“

Mehr als Zertifizieren

Nachhaltigkeit ist mehr als Zertifizieren: Handeln und Umsetzen – ein Umdenkprozess, der die gesamte Wertschöpfungskette der Bau und Immobilienwirtschaft betrifft. Themen wie Immobilienbewertung, -finanzierung, CSR, Bauphysik, Facility Management, Architektur oder nachhaltige Baustoffe werden bereits bearbeitet. Am 14. April fand die zweite Generalversammlung der ÖGNI in der Landesbuchhaltung des Landes Steiermark in Graz statt. Auf der Mitgliederversammlung blickten die Mitglieder auf 1,5 Jahre erfolgreiche Aufbauarbeit zurück. Mittlerweile besteht der



ÖGNI-Zertifiziert: ETECHCENTER, Linz | Bauherr: E-Holding GmbH
Auditoren: Markus Auinger, Norbert Kaimberger, Bernhard Zellinger
DGNB-Zertifikat in Silber
Gesamterfüllungsgrad 76,7 %, Standortqualität 87,8 %
Senkung von Kosten- und Ressourcenverbräuchen sowie Steigerung der Innenraumqualität durch innovative Haustechnik.

reicher ehrenamtlicher ÖGNI-Mitarbeiter eingeleitet wurde. Die Vision für die ganzheitliche Nachhaltigkeit von ÖGNI ist am besten mit den drei Ps ausgedrückt. „Wir brauchen die Nachhaltigkeit umfassend umgesetzt und vor allem in der gesamten Wertschöpfung der Bau- und Immobilienbranche“, so Präsident Philipp Kaufmann, „daher beschäftigen wir uns mit dem Produkt, sprich der Immobilie, den Prozessen (und somit den Unternehmen) und schließlich den Personen.“ Gerade die handelnden Akteure sind derzeit mit

gerundet werden die Aktivitäten mit Twitter sowie BLOGS.

Nachhaltigkeit: bewusst anders

In einem Mitmach-System werden Inhalte erarbeitet und der Branche in einem OpenSource-Ansatz zur Verfügung gestellt. Das Herz der ÖGNI schlägt in den Ausschüssen, Arbeitskreisen und Gruppen sowie Foren, wo sich Mitglieder aktiv einbringen und Leitfäden, Richtlinien, Arbeitspapiere, Empfehlungen sowie Marktberichte und -informationen konzipieren und verabschieden. Durch die breite Be-

Verein, der 2009 von 125 Unternehmen aus der Bau- und Immobilienbranche gegründet wurde, aus 230 Mitgliedern. Dazu ÖGNI-Präsident Kaufmann: „Die starke Verankerung der ÖGNI in der österreichischen Bau- und Immobilienwirtschaft hat grundlegend dazu beigetragen, dass hier ein System von der Branche für die Branche entsteht. Die gestiegenen Mitgliederzahlen und die positiven Rückmeldungen bei der Generalversammlung zeigen uns, dass der Paradigmenwechsel hin zur Nachhaltigkeit Realität wird.“ Auf der Generalversammlung bestätigten die anwesenden Mitglieder die Ausrichtung der

ÖGNI als OpenSource und Mitmach-System. Mit dem einstimmig beschlossenen Antrag bekennt sich ÖGNI zukünftig dazu, das erarbeitete Wissen der Branche im Sinne von OpenSource zur Verfügung zu stellen und die gemeinsame Zusammenarbeit als Mitmach-System zu leben. Die Mitglieder haben den Vorstand unter Präsident Kaufmann für weitere vier Jahre einstimmig gewählt. Der Vorstand der ÖGNI bis 2015 besteht nunmehr aus folgenden Personen:

- ▶ Philipp Kaufmann (Präsident, WU Wien)
- ▶ Michael Griesmayr (Vizepräsident, IC Projektentwicklung)

- ▶ Christian Wetzel (Vizepräsident, CalCon)
- ▶ Karl Friedl (Vizepräsident, M.O.O.con)
- ▶ Gunther Maier (Kassier, WU Wien)
- ▶ Armin Rainer (Schriftführer, TECHNOpor)
- ▶ Helmut Jäger (Baugenial)
- ▶ Andreas Oberhuber (FGW)
- ▶ Martina Maly (Michaeler & Partner)
- ▶ Peter Maydl (TU Graz)
- ▶ Gernot Wagner (PORR)
- ▶ Hubert Rhomberg (Rhomberg Bau)
- ▶ Ralph Scheer (Drees & Sommer)
- ▶ Arnold Tautschnig

- (TU Innsbruck)
- ▶ Martin Treberspurg (BOKU)
- ▶ Bernhard Weixelbraun (Raiffeisen Evolution)

Zudem wurden erstmalig die Mitglieder der drei Ausschüsse der ÖGNI gewählt: der Fachausschuss für die inhaltlichen Aufgaben, der Zertifizierungsausschuss für die Zertifizierungen und der Ausbildungsausschuss für Fragen der Aus- und Weiterbildung sowie Zulassung von Auditoren. Neben der DGNB Zertifizierung wird ein Bewertungssystem für den Bestand auf dem Markt erprobt und veröffentlicht. Mit dem „Bekenntnis zur Nachhaltigkeit“ können sich

DIE ÖGNI

Die ÖGNI beschäftigt sich mit allen Immobilienarten, der Stadt- und Regionalentwicklung sowie mit der Bau- und Immobilienwirtschaft verbundenen Bereichen wie Finanzierung, Immobilienbewertung bzw. Baustoffen. Aktuell hat die ÖGNI 230 Mitglieder, 106 sind als Auditoren tätig. Bis dato wurden bereits 23 Projekte – Neubauten in den Bereichen Büros, Industriebau, Handelskomplex sowie Bildungseinrichtungen – von der ÖGNI zertifiziert.

CA IMMO erhält Nachhaltigkeitszertifikat in Gold

Im Rahmen der RealVienna wird die ÖGNI eine Gold-Zertifizierung für das 2009 fertig gestellte Gebäude Amazon Court in Prag vergeben.

Bruno Ettenauer, CEO der CA Immo: „Diese Zertifizierung ist für uns wichtig, da sie die Qualität des Amazon Court für den Markt transparenter und nachvollziehbarer macht. Viele weitere Objekte unseres Portfolios sind nach denselben Kriterien errichtet, aber noch nicht zertifiziert. Im Rahmen der 2011 gestarteten Nachhaltigkeitsevaluierung unseres Immobilienbestandes werden wir sämtliche Objekte überprüfen und die Qualität des Portfolios in den kommenden Jahren systematisch erhöhen.“ Aktuell hat CA Immo acht Projektentwicklungen international im Zertifizierungsprozess.



Bruno Ettenauer, Chef der CA Immo: Die ÖGNI-Zertifizierung macht die Qualität des Amazon Court am Markt transparent.“

Amazon Court bildet mit Nile House und Danube House nahe dem Prager Stadtzentrum den Bürostandort River City Prague. Alle drei Immobilien sind seit Übernahme der Europolis im Jänner Teil des CA Immo Portfolios. Die 23.000 m² Nutzfläche fassende Immobilie verbindet beste Arbeitsplatzqualität mit exzellenter Energieeffizienz und moderner Architektur und ist richtungsweisend für eine neue Generation an

Büroimmobilien. Das weitläufige Atrium im Zentrum des Gebäudes ist mit einer luftig-leichten Konstruktion aus Foiltech ausgestattet und bildet über ein transparentes Brückensystem die Verbindung von Büros mit Kommunikations- und Terrassenflächen. Ein Belüftungssystem spart 35-40 % an Energie im Vergleich zu konventionellen Bürogebäuden – es nützt Frischluft vom Moldauer Flussufer, die unterirdisch ins Gebäude geleitet und anschließend mit Heizpumpen temperiert wird. Hinzu kommen automatische Temperaturregler, Spezialverglasung und textile Beschattung.

Nachhaltiger Leuchtturm: Der LifeCycle Tower

2,5 Jahre interdisziplinäre Forschung sind das Fundament des Konzepts LifeCycle Tower – ein Holzhochhaus mit bis zu 30 Stockwerken. Mitinitiator ist die Vorarlberger Rhomberg Gruppe, die für die Realisierung des Hybrid-Hochhauses das Unternehmen Cree gegründet hat.

Der LifeCycle Tower wird in Systembauweise Zeit und Kosten sparend, lärm- und staubarm als Holz-Beton-Hybrid errichtet. Das nachhaltige Holzhochhaus, das mehr Energie erzeugt als verbraucht, ist weltweit einzigartig: Architekten, Ingenieure und Wissenschaftler haben

Festigkeit aufweist, was Langlebigkeit und Brandbeständigkeit bedeutet. Darüber hinaus machen sie sich die hohen Werte in der Wärmeisolierung sowie in der Lärm- und Vibrationsdämmung von Holz zunutze. So erreichen sie ihr Ziel, ressourcenschonend und CO₂-arm zu bauen. Hinzu

die um 50 % verkürzte Bauzeit: Die Behinderung für Verkehr und Anrainer wird so enorm reduziert.

Auch ökonomisch ist weniger mehr

Baukastensystem und Serienfertigung des LifeCycle Towers reduzieren die Lebenszykluskosten. Den Nutzern stehen die Flächen früher zur Verfügung – und das erhöht die Rendite. Die Konzeption des Gebäudes und der Baustoff Holz gewährleisten eine lange Lebensdauer und eine rasche Austauschbarkeit veralteter Teile. Und: Der LifeCycle Tower ist voll recyclebar.

Michael Zangerl, Projektleiter des LifeCycle Towers bei Cree ist sich sicher: „Unser Hybrid-Hochhaus wird sowohl Bauherren als auch Kommunen überzeugen.“ Hubert Rhomberg, Geschäftsführer der Rhomberg Gruppe, ergänzt: „Meine Vision ist, dass sich Unternehmen künftig mehr auf den Nutzen, den sie verkaufen, konzentrieren, als auf das Produkt. Wir haben den LifeCycle Tower so konzipiert, dass er sowohl als Wohn- oder Bürohaus als auch als Hotel genutzt werden kann.“



Rendering des geplanten LifeCycle Towers der Rhomberg Gruppe.

erstmalig Lösungen gefunden, wie sie Holz in Verbund mit Beton bis zu 100 Meter in die Höhe wachsen lassen können. Mit Holz setzen sie auf einen nachwachsenden Baustoff, der bei geringem Eigengewicht eine hohe

kommt die Systembauweise mit einem hohen Vorfertigungsgrad. Damit minimiert Cree die Lärm- und Staubbekämpfung in der Bauphase im Vergleich zu klassischen Bauweisen um ein Vielfaches. Ein Plus im Städtebau bedeutet auch

Ausgezeichnet nachhaltig: REWE International

Für die geplante BILLA Filiale in Perchtoldsdorf wurde REWE International (BILLA, MERKUR, PENNY, BIPA, ADEG) kürzlich mit dem DGNB-Vorzertifikat in Gold ausgezeichnet.

Nachhaltigkeit ist stark in unserer Unternehmensphilosophie verankert. Mittlerweile betreiben wir 385 Energiespar-Märkte in Österreich, im Schnitt liegen wir in diesen Filialen bei einer Reduktion von 35 % des Gesamtenergieverbrauchs. Die BILLA Filiale in Perchtoldsdorf vereint unser über die Jahre gesammeltes Know-how in diesem Bereich – wir freuen uns, dass wir

unser nachhaltiges Engagement nun auch durch die DGNB-Zertifizierung in Gold unter Beweis stellen konnten“, so REWE-Boss Werner Wutscher.

54 % weniger Energieverbrauch
Die umfassende Betrachtungsweise des gesamten Planungs- und Bauprozesses stand bei der Bewertung des Projektes ebenso im Vordergrund wie die späteren Betriebskosten. Das Gebäude



Modellbild der geplanten BILLA Filiale in Perchtoldsdorf.

zeichnet sich durch eine besonders ressourcenschonende Energie- und Gebäudetechnik aus:

Auf fossile Energieträger wird zur Gänze verzichtet. Strom aus Erneuerbaren wird vor Ort auch

selbst produziert. Der Standort verbraucht damit um mehr als 54 % weniger Gesamtenergie als eine konventionelle Filiale. In der Fußbodenheizung wird die Abwärme der Kältemaschinen zur Beheizung genutzt, Türen bei den Kühlmöbeln und eine verstärkte Wärmedämmung der Außenwände verhindern Energieverlust. LED-Leuchten im Innen- und Außenbereich sparen zusätzlich Strom.

Transparente Gütesiegel braucht das Land

Philipp Kaufmann, der junge Initiator der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft ÖGNI, im Interview. Er schwärmt von integraler Planung, schildert die Notwendigkeit von „Gebäude-Pickerl“ und ist überzeugt, dass die Bereiche build und operate künftig zu einer einheitlichen Verantwortlichkeit verschmelzen.

Nachhaltigkeit ist in aller Munde, aber ist es wirklich für alle Gebäudetypen von Relevanz? Bei welchen Immobilien sehen Sie am ehesten die Chance, nachhaltiges Bauen großflächig salonfähig zu machen?

Langfristig werden alle Bauwerke nachhaltig zu bauen und vor allem zu bewirtschaften sein. Bürogebäude und Handelsimmobilien waren Vorreiter und haben sich mit diesem Thema schon sehr früh beschäftigt. Dies lässt sich mit der hohen Professionalität und vor allem dem Bekenntnis zu Corporate Social Responsibility (CSR) bzw. zur Nachhaltigkeit der Akteure erklären. Unternehmen wie REWE oder das Familienunternehmen Spar agieren verantwortungsbewusst und sind echte Profis, die wissen, dass Nachhaltigkeit zu niedrigen Bewirtschaftungskosten, zu hoher Mitarbeiterzufriedenheit und damit -produktivität sowie einer größeren Akzeptanz bei den Kunden führt. Nachhaltigkeit ist ja nicht nur der richtige Weg, sondern es rechnet sich auch.

Bei welchen dieser Immobilien würde sich der Einsatz eines umfassenden FM am schnellsten amortisieren?

Jeder FM-Verantwortliche sollte sich mit der Nachhaltigkeit beschäftigen, da wir damit die Behaglichkeit, die Nutzung, die Kosten sowie die Auswirkungen auf die Umwelt aktiv managen. Gerade bei den Mitarbeitern liegt der große Hebel – mit der Verringerung der Krankentage bzw. durch die Erhöhung der Produktivität lassen sich die Investitionen in ein nachhaltiges FM spielend rechtfertigen. Die Zertifizierung der Nachhaltigkeit bedeutet eine Transparenz der Qualitäten.

Bei welchen Methoden des modernen FM sehen Sie die größte Hebelwirkung als Betriebskostenbremse?

Für die Betriebskostenbremse sorgen Gebäudezertifikate, da diese Transparenz schaffen und diese gibt Sicherheit. Wenn der Besteller weiß, was die Immobilie kann, dann hat er schon viel gewonnen. Mit der Fokussierung auf den gesamten Lebenszyklus und der Berechnung der Lebenszykluskosten entsteht ein Hebel, dessen Bedeutung wir gerade erst erahnen können. Für diese Methode ist jedoch ein Umdenken notwendig und dies bewirkt etwa die Gebäudebewertung der ÖGNI.

Sie sprechen vom Penta-Zero-Konzept: Lassen sich Gebäude mit den heutigen Planungs- bzw. Baustoffressourcen ökonomisch vertretbar errichten?

Ja, auf jeden Fall. Wenn ich von

Beginn an mit einer integralen Planung den Lebenszyklus berücksichtige, dann schaffe ich Voraussetzungen, die zu einer langfristig sinnvollen Nutzung führen. Wir dürfen ja nicht vergessen, dass Investoren erst mit der Zweit- bzw. Drittvermietung ihre Immobilie ausfinanziert haben. Alleine mit der Erstvermietung kann derzeit kaum ein Investor seine Investitionen verdienen. Jedoch nach fünf bzw. acht Jahren zeigt sich, ob die Immobilie auch weiterhin auf veränderten Märkten platzierbar ist. Mit FM in nachhaltigen Immobilien kann ich veränderte Nutzungsanforderungen abdecken bzw. darauf reagieren. Und bei alledem darf die Auswirkung auf die Umwelt und den Menschen in den Immobilien nicht vergessen werden.

Wie sieht es mit den aktuellen Benchmarks aus? Wie hoch wird die Latte gelegt?

Benchmarks ist ein gutes Stichwort. Zu Beginn von ÖGNI war die Diskussion, was unter Nachhaltigkeit zu verstehen ist. Hier herrschte noch immer eine hohe Unsicherheit. Wir haben hier mit dem Open-Source-Ansatz zu einer einheitlichen Sichtweise beigetragen und verstärken dies durch unsere Arbeitsgruppen und -kreise. Unsere Mitglieder diskutieren die Inhalte und legen Benchmarks fest. Dies ist aber ein dynamischer Prozess und wir stehen erst am Anfang. Ich lade aber jeden ein, sich einzubringen und zu beteiligen.

Wie sollte sich Ihrer Ansicht nach die Planungsphase für die Errichtung einer Immobilie künftig verändern?

Die Planungsphase wird länger, integraler. Wir werden künftig mit mehr Simulationen bzw. Berechnungen auch für mehr Planungssicherheit sorgen. Generell glaube ich, dass eine sehr spürbare Veränderung stattfinden wird – Bauen und Betreiben werden nicht auf ewig getrennt bleiben. Ich sehe die Chance, dass wir build-operate gemeinsam vergeben bzw. beauftragen und damit neue Verantwortlichkeiten bekommen. Ich bin überzeugt, dass wir für viele Bereiche mit einer phasenübergreifenden Leistungserstellung neue Qualitäten bekommen. Entscheidend ist jedenfalls, wer bei einem Projekt die Letztverantwortung bekommt und dass jener auch das Konzept der Nachhaltigkeit versteht.

Welche Vision entwerfen Sie für Österreichs Immobilienbestand? Derzeit werden nicht einmal drei Prozent aller Gebäude pro Jahr saniert, der Altbestand ist insbe-



Philipp Kaufmann: „Tatsächlich nachhaltige Gebäude sind auch heute schon leistbar.“

sondere im Wohnbau teilweise in einem sehr schlechten Zustand. Zertifikate, Energieausweise oder „Immobilien-Pickerl“ zu vergeben ist das eine. Die tatsächliche Veränderung in Richtung „Blue Building“ das andere.

Der Bestand ist unsere große Herausforderung. Aus diesem Grund haben wir ein System entwickelt – das sogenannte „Pickerl“ –, mit dem Bestände einschätzbar werden. Wir können damit bestehende Gebäude schnell und kostengünstig nachhaltig beurteilen. Diese Gebäudeanalyse liefert als Pass Aussagen über den Status und zeigt Verbesserungspotenziale auf. Der Arbeitstitel für dieses Analyse-System heißt „blue card“ und wir werden es auf der Real Vienna vorstellen.

Welche Leuchtturmprojekte haben es Ihnen besonders angetan: Wo hat das Zusammenspiel zwischen Bauherr, Architekt, FM und Nutzer wirklich perfekt funktioniert?

Die ÖGNI hat zahlreiche Leuchtturmprojekte ausgezeichnet. Ich bin auf alle Projekte stolz und verweise mit Begeisterung auf www.ogni.at und die Landkarte der Nachhaltigkeit.

Wie geht es mit der ÖGNI weiter? Haben Sie Ihre ersten Ziele mit diesem Verein bereits erreicht, was planen Sie heuer noch?

ÖGNI lebt vom Engagement der Mitglieder. Wir haben drei Ausschüsse, die sich um die Inhalte, die Zertifizierung und die Ausbildung kümmern. Darüber hinaus erarbeiten wir in Foren, Arbeits-

gruppen und -kreisen Leitfäden, Empfehlungen und Arbeitshilfen. Die Inhalte kommen den Mitgliedern zu Gute.

Unser Schwerpunkt liegt in der Umsetzung der drei Ps: wir haben zuerst die Produkte, sprich Immobilien, ausgezeichnet, haben jetzt alle Vorbereitungen für die Prozesse geschaffen. Dabei zertifizieren wir Immobilienunternehmen in ihrem ethischen

Handeln. Aus meiner Sicht ein ganz zentrales Thema, um die Glaubwürdigkeit aller Stakeholder, vor allem der Investoren zu erhöhen. Abschließend werden wir Personen für ihre Kompetenzen im nachhaltigen Handeln begleiten. Mit dem Zusammenspiel der Ps schaffen wir ein stimmiges Gesamtkonzept, das den Paradigmenwechsel hin zur Nachhaltigkeit ermöglicht.

KAUFMANN'S PENTA ZERO STANDARD

Wann gelten ein Gebäude bzw. ein Stadtquartier als nachhaltig? Penta Zero gibt die Vorgaben:

► **Zero Energie:** Das Gebäude darf NULL Energie verbrauchen. Die Gutschrift aus regenerativ erzeugter Energie, die am Gebäude oder auf dem unmittelbaren Grundstück erzeugt wird, ist mindestens so groß wie der Gesamtprimärenergiebedarf des Gebäudes für Heizen, Kühlen, Warmwasser und Strom.

► **Zero Emissionen:** Das Gebäude darf NULL CO₂-Emissionen produzieren. Dies wird mittels dem benötigten Gesamtprimärenergiebedarf, der in CO₂-Emission umgerechnet wird, gemessen. Auf dem Grundstück oder im Gebäude dürfen keine Verbrennungen stattfinden.

► **Zero Abfall:** Das Gebäude darf bei Um- oder Abbau NULL Abfall generieren. Alle Bauteile müssen am Ende des Lebenszyklus ohne jedwede zu verbrennende oder zu deponierende Anteile rezykliert werden. Das Grundstück muss ohne Altlasten renaturierbar sein.

► **Zero Mehrkosten:** Das Gebäude darf über den Lebenszyklus NULL Euro im Vergleich zu konventionell errichteten Gebäuden kosten. Gemessen wird dies mittels einer Lebenszykluskostenanalyse, die neben der Errichtung auch den Betrieb und die Bewirtschaftung berücksichtigt.

► **Zero Komfortverzicht:** Beim Bauen und Bewirtschaften steht der Mensch als Nutzer im Mittelpunkt. Bei Penta Zero kann die gewünschte Ökologie und Ökonomie erreicht werden, ohne auf Komfort für den Nutzer zu verzichten. Dies wird mittels definierter Niveaus für Behaglichkeit und Nutzerkomfort gemessen.

Am Anfang der Baustoff: EPD als Grundlage für Nachhaltiges Bauen

Zur Nachhaltigkeitsbewertung von Gebäuden ist daher ein Informationssystem für Baustoffe und -produkte erforderlich, das den gesamten Lebenszyklus des Produktes einbezieht. Umwelt-Produktdeklarationen, kurz EPDs (Environmental Product Declarations), werden solchen Anforderungen gerecht.

Basis dieses Informationssystems sind Daten zu den in Bauprodukten verwendeten Materialien und Inhaltsstoffen, zu den Stoff- und Energieströmen in den einzelnen Verfahrensstufen der Herstellung und des Transports sowie zur Stofffreisetzung während der Nutzung und zur Entsorgung. In Österreich setzen bereits die Vorreiter der Nachhaltigkeit – wie EGGER oder TECHNOpor – auf EPDs.

ÖGNI & IBU erstellen normierte EPDs

In Kooperation mit der ÖGNI erstellt das Institut Bauen und Umwelt e.V. (IBU), eine Initiative von Baustoffherstellern, EPDs für Bauprodukte auf Grundlage der international gültigen Normung (ISO 14025, ISO 14040/44). Das EPD-Programm des IBU gilt derzeit als das umfangreichste und am weitesten fortgeschrittenste Konzept in Europa. Für IBU-Geschäftsführer Hans Peters gilt: „EPDs sind ohne Zweifel ein notwendiges Informationssystem über Bauprodukte zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden. Baustoffe und -produkte, für die eine EPD vorliegt, sind aber nicht automatisch „besser“ oder „nachhaltiger“ als andere, da die Nachhaltigkeit von Bauprodukten auch immer von ihrem Verwendungszusammenhang im Gebäude abhängt. EPDs ermögli-



(v.l.): Clemens Rainer, Leiter Nachhaltiges Bauen denkstatt; Armin W. Rainer, Geschäftsführer TECHNOpor; Hans Peters, Geschäftsführer IBU; Philipp Kaufmann, ÖGNI-Gründungspräsident.

chen jedoch eine sinnvolle, quantitative Abschätzung zum Ressourcen- und Energieverbrauch bei der Erstellung von Gebäuden und damit zur nachhaltigen Gestaltung der gebauten Umwelt.“ Auch die EU-Kommission sieht in EPDs das geeignete Mittel, die Umweltleistung von Bauprodukten zu kommunizieren und das Nachhaltige Bauen voranzubringen. Noch heuer sollen EPDs Bestandteil der europäischen Bauprodukte-Verordnung sein, welche die Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten in der EU harmonisieren wird und dabei erstmals konkrete

Aussagen zu bestimmten Fragen der Nachhaltigkeit von den Produktherstellern verlangt. Ein entsprechender Nachweis soll dabei über EPDs erfolgen.

TECHNOpor: Vorreiterrolle bei nachhaltigem Bauen

Lange vor einer gesetzlichen Verpflichtung und als erstes Unternehmen seiner Branche ließ der Baustoffhersteller TECHNOpor sein Dämmmaterial Glasschaum-Granulat EPD-zertifizieren. Für TECHNOpor-Geschäftsführer Armin W. Rainer war dabei die ISO-genormte Erarbeitung des ökologischen Fußabdrucks

seines Produkts ausschlaggebend. Basis der vom unabhängigen

gen Ingenieurbüro denkstatt in Wien erarbeiteten EPD ist eine vollständige Ökobilanz, welche auf anerkannte, einschlägige Datenbanken bzw. auf Echtdaten aus dem Herstellungswerk zurückgreift. Alle drei Jahre muss das Produkt einer Erneuerungsprüfung unterzogen und damit ständig an den Stand der Technik im Herstellerwerk angepasst werden.

„Als Hersteller eines ökologischen Bauprodukts bin ich überzeugt davon, dass die EPD-Zertifizierung einen deutlichen Marktpuls für unser Glasschaum-Granulat zur Folge hat, da wir nun auch dem kritischen Kunden klar und transparent die Vorteile von Glasschaum-Dämmungen gegenüber Dämmplatten aus extrudiertem Polystyrol aufzeigen können“, so Armin W. Rainer.

FACTBOX

EPDS stellen von unabhängigen Sachverständigen überprüfte und vergleichbare Informationen über die Umweltleistung von Produkten bereit und dienen allen am Bauprozess Beteiligten: Architekten und Planer nutzen EPDs als Grundlage für die Berechnung der Ökobilanz von Gebäuden. Ausschreibende setzen EPDs zur Steuerung umweltbezogener Vorgaben für die Gebäudeplanung ein.

Immobilien-gesellschaften und Bauherren bewerten ihre Investitionen und Objekte höher. Handel und Endverbraucher finden in EPDs geprüfte umweltrelevante Produktinformationen. Für Bauteil- und Baustoffhersteller bedeutet dies, dass sie Informationen bezüglich der funktionalen und umweltbezogenen Leistungsfähigkeit zur Verfügung stellen müssen.

Endlich: Bewertungssystem für den nachhaltigen Bestand

In der Arbeitsgruppe „Bestandsanalyse“ unter der Führung von Ewald Stückler (Tecno Office Consult) sind seit der ÖGNI-Gründung Fragestellungen mit einer Vielzahl von Experten des Bestands, wie Hermann J. Jahrmann (Baubiologisches Institut), Roman Smutny (BOKU) oder Christian Wetzl (CalCon), behandelt worden.

Nur mit effizienten Neubauten, auf den sich bisher vor allem die internationalen Bewertungssysteme wie LEED, BREAM und DGNB konzentriert haben, ist es derzeit nicht möglich, den Wandel hin zur Nachhaltigkeit zu bewerkstelligen. Mit der derzeitigen Sanierungsrate in Höhe von ca. 1,2 %, die politisch auf 3 % erhöht werden soll, können die Potenziale nicht gehoben werden. Ein Grund für die geringe Sanierungsrate ist das geringe Wissen über den Bestand und die daraus abzuleitenden Handlungsfelder. Saniert wird derzeit oft nach zeitlichen Vorgaben im Sinne von ‚eine Großsanierung findet alle 25 Jahre statt‘ und nicht aufgrund einer bewussten Entscheidung bzw. zur Optimierung der Rendite.

Facility Management als Treiber der Nachhaltigkeit

In der Betriebsphase einer Immobilie liegen die Zieldimensionen der Nachhaltigkeit in der Hand des Facility Managements (FM) bzw. Property Managements (Hausverwaltung). In der gegenwärtigen Praxis strebt FM großteils kurzfristige Kostensenkungen an, wobei ökologische und soziokulturelle Qualitäten übersehen werden.

Hinzu kommt, dass keine ausreichenden Daten über den Bestand vorhanden sind. Antworten nach dem Energie- und Wasserverbrauch einer Immobilie liegen genauso wenig vor wie gesicherte Information über die Luftqualität im Gebäude. Auch Fragen nach Bauökologie, Barrierefreiheit, Behaglichkeit im Gebäude und vor-

allem Sanierungsrückstau sind nur selten strukturiert vorhanden. Diese Fragestellungen sind jedoch von jedem Nutzer und Eigentümer einer Immobilie zunehmend von Bedeutung und schaffen Spielräume für ein aktives Management bzw. eine Risikoversorge. Verstärkt wird die Notwendigkeit zur Bestandsanalyse auf Portfolioebene.

Pickerl fürs Gebäude

Wenn eine Sanierung ansteht, sollte diese nachhaltig durchgeführt werden, da kaum ein kostenmäßiger Unterschied zwischen konventioneller und nachhaltiger thermischer Sanierung vorhanden ist. So sind Einsparungen von zumindest 20 % an Energie-, Ressourcen- und Wasserverbräuchen sowie Primärenergiebedarf der

eingesetzten Baustoffe etc. möglich. Das von der ÖGNI erstellte Bewertungssystem erlaubt dafür eine einfache und schnelle Analyse der bestehenden Gebäudesubstanz.

Die Grobeinstufung der Gebäude erfolgt dabei hinsichtlich anerkannter Kriterien. Erstellt wird also ein Gebäudepass, der über den Energieausweis hinaus ein umfassendes Bild des Objekts liefert. Auf Portfolioebene ist damit die Bildung von Szenarien für Portfolioentscheidungen möglich. Das Gebäude-Pickerl der ÖGNI bietet den Stakeholdern (Nutzer, Eigentümer etc.) somit verschiedene Sichtweisen: So kann ein künftiger Käufer die Informationen in seiner Due Dilligence berücksichtigen und erspart sich damit die Prüfung des Objekts. Für

das FM ist das Pickerl ein zusätzliches Marketinginstrument, da damit Nutzer auf Qualitäten im Bereich Bauökologie, Barrierefreiheit und Behaglichkeit im Gebäude hingewiesen werden können. Das Pickerl beurteilt alle Leistungen, die zum Betreiben und Bewirtschaften der baulichen und technischen Anlagen einer Liegenschaft erforderlich sind. Mit Handlungszielen wie ‚Lebensdauer der Gebäude erhöhen‘, ‚Energie- und Rohstoffverbrauch minimieren‘ oder ‚Betriebssicherheit gewährleisten‘ lässt sich Nachhaltigkeit anhand der ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Dimensionen operationalisieren. Daraus können dann vom Betreiber Unterziele sowie Kennzahlen, etwa für das technische FM, abgeleitet werden.

Neue Standards für mehr Transparenz in der Immobilienbranche

In Kooperation mit der „Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft“ (ICG) etabliert die ÖGNI neue Standards für das ethische Handeln von Immobilienunternehmen in Österreich. Corporate Governance, Compliance Management und Corporate Social Responsibility werden mit den neuen Instrumenten für Österreichs Bau- und Immobilienbranche leichter umsetzbar.

Die ICG – 2002 von namhaften Branchenvertretern der deutschen Immobilienwirtschaft gegründet – zertifiziert seit 2010 auch Unternehmen der Immobilienwirtschaft. Durch die erarbeiteten Kodices, Leitfäden und die Zertifizierung der ICG kann ÖGNI nun auch in Österreich ethische Standards etablieren, die zur kontinuierlichen Zunahme der Markttransparenz und Professionalisierung in der Immobilienbranche beitragen. Insbesondere die Korruptionsprävention wird im Rahmen der CSR-Standards deutlich verbessert.

„Damit ist die Immobilienbranche in Österreich am Puls der Zeit. Das zeigt nicht nur das Engagement der Unternehmen, sondern auch der Politik. Am 5. April 2011 hat die EU-Kommission eine öffentliche Konsultation zu der Frage eingeleitet, wie die Corporate Governance europäischer Unternehmen verbessert werden kann“, so ÖGNI-Präsident Philipp Kaufmann.



Profis in Sachen Corporate Governance für Immobilienunternehmen (v.l.): Werner Knips (ICG), Georg Allendorf (RREEF), Bernhard Hansen (CA Immo), Bärbel Schomberg (ICG), Philipp Kaufmann (ÖGNI) und Claudia Gotz (ULI Germany).

Zahlreiche Marktvorteile für kodextreue Unternehmen

Die Einhaltung der Empfehlungen wird Immobiliengesellschaften den Zugang zu Eigen- und Fremdkapital etwa über bessere

Ratings erleichtern. So werden an der Börse bereits Premium-Aufschläge gezahlt, wenn Unternehmen Transparenzkriterien erfüllen. Kodextreue Unternehmen dürften darüber hinaus mit

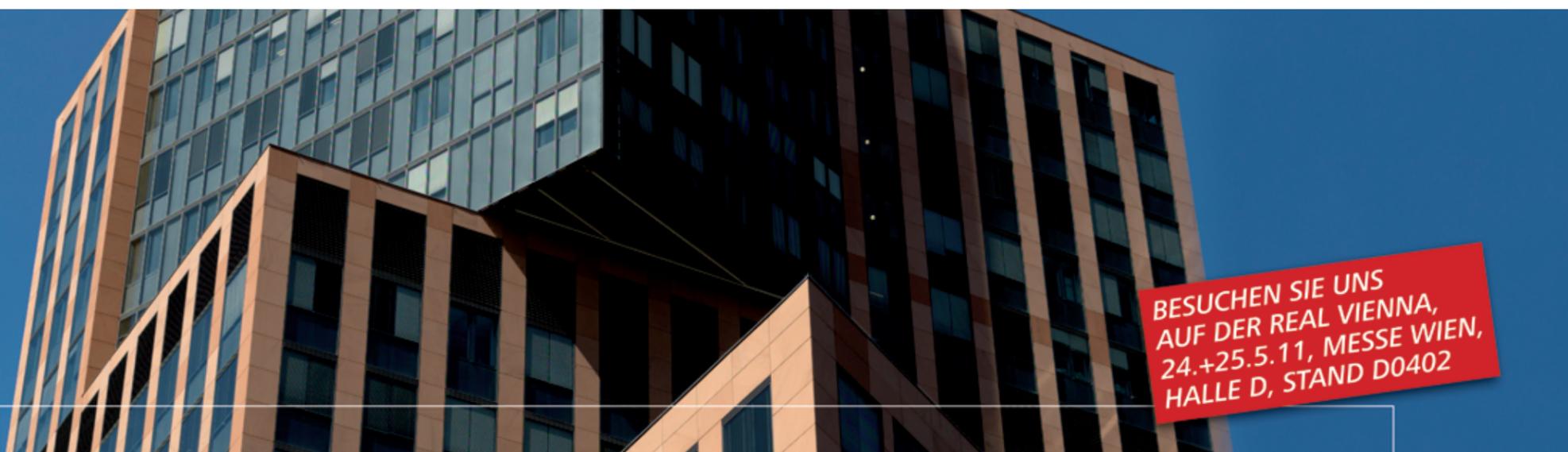
günstigeren Beiträgen bei den sogenannten D&O-Versicherungen für die Vorstands- und Aufsichtsratschaft rechnen und werden für die Neugewinnung von Joint-Venture-Partnern und qualifizierten Führungskräften attraktiver. Die Initiative richtet sich an alle Immobilienunternehmen über die gesamte Wertschöpfung, insbesondere jedoch an börsennotierte Aktiengesellschaften, die das Immobiliengeschäft betreiben sowie an börsennotierte Aktiengesellschaften sämtlicher Branchen, die selbst oder durch verbundene Unternehmen Immobiliengeschäfte marktbedeutend betreiben oder bei solchen Geschäften dauerhaft beraten. Kapitalanlagegesellschaften und deren Mutterunternehmen sind unabhängig von der Rechtsform der Muttergesellschaft einbezogen.

MIPIM: klare Empfehlung an Immobilienunternehmen

Die Kooperation der ÖGNI mit der ICG wurde auf der MIPIM in Cannes erstmals einer breiten

Öffentlichkeit vorgestellt. Zu den ersten zertifizierten Unternehmen aus Deutschland gehören unter anderem RREEF (Deutsche Bank Group), Vivico, Jones Lang LaSalle, Bilfinger, Aberdeen Immobilien und IVG. Georg Allendorf von RREEF Germany und Bernhard H. Hansen von der CA Immo haben bereits Erfahrungen mit der Zertifizierung – beide sehen darin große Chancen und können dies anderen Unternehmen nur empfehlen.

„Wir haben das Thema in Deutschland platziert und können nun mit der ÖGNI als Partner die Gedanken und Instrumente internationalisieren“, so die Vorstandsvorsitzende der ICG, Bärbel Schomberg. Auch für Werner Knips, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der ICG, ist die Zusammenarbeit mit der ÖGNI ein wichtiger Schritt hin zu einem grenzüberschreitenden Standard im europäischen Wirtschaftsraum. Auf der Real Vienna im Mai werden die ersten Ergebnisse der Initiative in Österreich vorgestellt.



BESUCHEN SIE UNS
AUF DER REAL VIENNA,
24.+25.5.11, MESSE WIEN,
HALLE D, STAND D0402

BUWOG FACILITY MANAGEMENT – WIR OPTIMIEREN IHRE BETRIEBSKOSTEN!

BUWOG
facility
management

Wir bieten Ihnen Managementlösungen für die Komplettbetreuung Ihrer Büro- und Gewerbeimmobilie, Ihres Wohn- und Zinshauses oder Ihrer Eigentums- und Vorsorgewohnungen. Durch unsere Leistungen sichern bzw. steigern wir den Wert Ihrer Immobilie. Im Speziellen durch:

- **Umfassendes Vertragsmanagement:** Wir erledigen alle rechtlichen Formalitäten bei der Vertragsgestaltung mit Ihren Mietern. Erfahren und kompetent.
- **Weitblickendes Finanzmanagement:** Wir managen alle Geldangelegenheiten, die Ihre Immobilie betreffen, und senken durch zentralen Einkauf Ihre Betriebskosten. Transparent und exakt.
- **Komplette Hausbetreuung:** Wir kümmern uns im Haus um alles Nötige – von der Reinigung bis zu erforderlichen Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten. Kosteneffizient und verlässlich.
- **Zukunftsorientiertes Sanierungsmanagement:** Wir beraten und begleiten Sie von der Sanierungsplanung und -überwachung bis zur Fertigstellung. Vorausschauend und wirtschaftlich.
- **Kundenfreundliche Erreichbarkeit:** Wir sind für Sie 24 Stunden am Tag erreichbar, damit Sie sich jederzeit mit Ihren Anliegen an uns wenden können. Problemlos und schnell.

Wir erstellen gerne ein interessantes Angebot für Sie. Infos bei Ing. Erich W. Fuchs, T: 01/878 28-1551.

www.buwogfm.at

Die Factbox der Nachhaltigkeit

Insgesamt 23 Projekt hat die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) bis dato zertifiziert: Die Vorreiter in Sachen Nachhaltigkeit.



ÖGNI-Zertifiziert: Nikolaiplatz 5, Graz | Bauherr: bauwerk.projekt.entwicklung.gmbh
Architekt: Atelier Thomas Pucher & Bramberger architects | Auditoren: Reinhard Labugger, Michéle Nunn, Norbert Rabl, Nikolaus Thaller | DGNB-Zertifikat in Bronze | Gesamterfüllungsgrad 59,80 %, Standortqualität 76,10 % | Nachgewiesen hohe Behaglichkeit sowie Demontagefreundlichkeit mittels durchgängiger Schraubverbindungen.



ÖGNI-Zertifiziert: Bürogebäude Fritz Egger, Radauti
Bauherr: FRITZ EGGER GmbH & Co. OG
Auditor: Adolf Merl | DGNB-Zertifikat in Gold | Gesamterfüllungsgrad 84,2 %
Ausschließlicher Einsatz von EPD-zertifizierten Produkten in Holz-Modul-Bauweise als erstes Objekt in Rumänien.



ÖGNI-Zertifiziert: RUNDVIER, Wien
Bauherr: Viertel Zwei Entwicklung GmbH & Co Rund Vier KG
Architekt: henke und schreieck Architekten | Auditor: Adolf Merl
DGNB-Zertifikat in Silber | Gesamterfüllungsgrad 72,30 %, Standortqualität 83,40 %
Flächeneffizienter Bau für optimale Büronutzung - lichtdurchflutet in einem neuen Stadtquartier mit See.



ÖGNI-Zertifiziert: STRABAG Bürogebäude, Molzbichl | Bauherr: Ilbau Liegenschaftsverwaltungs GmbH | Architekt: MHM Architekten, Wien | Auditor: Markus Schlotz
DGNB-Zertifikat in Silber | Gesamterfüllungsgrad 71,50 %, Standortqualität 61,40 %
Behaglichkeit und ausgezeichnete Qualität für die Mitarbeiter.

WEITERS WURDEN VOM ÖGNI BISHER ZERTIFIZIERT:

| | |
|---|---|
| Österreich-Haus, Kanada | Erstes Blue Building in Kanada mit österreichischer Qualität. |
| Alphagon, Budapest | Erstes Blue Building in Ungarn. |
| Hilti Produktionsgebäude Werk 4, Thüringen | Erstes Industriegebäude mit innovativen Lösungen als Teil eines Bekenntnis des Unternehmens zur Nachhaltigkeit. |
| Marximum, Wien | Komfort und Flexibilität für Nutzer in Balance mit einem Bekenntnis zu niedrigen Betriebskosten. |
| e-zone, Wien | Gute Innenraumqualität und Ressourcenschonung zu ausgewogenen Kosten und sehr hoher Flächeneffizienz. |
| Arbeiterkammer Oberösterreich, Linz | Ein blue building trotz Denkmalschutz? Intelligente Nutzungskonzepte ermöglichen die sensationelle Umsetzung. |
| Haus der Ingenieure, Graz | Gelebte integrale Planung schafft ansprechenden Nutzungskomfort bei ausgewogenen Kosten. |
| Kindergarten Guntramsdorf | Einsatz von ökologisch unbedenklichen Bauprodukten sowie nachweislich geringen Lebenszykluskosten. |
| Euro Plaza 4, Wien | Energieeffizienz und Flexibilität bei guter Behaglichkeit zu günstigen Lebenszykluskosten. |
| Bildungseinrichtung PPP – Nordbahnhof, Wien | Von Beginn an nachhaltig! |
| LifeCycleTower, Bregenz | Innovatives Konzept eines Hochhauses in Holzbauweise, Ressourcenschonung ohne Komfortverlust. |
| Rhomberg Bau / Schoeller 2 Welten, Bregenz | Schonung von Umwelt und Rohstoffen bei hoher Umnutzungsfähigkeit sowie Nutzungskomfort. |
| Illwerkezentrum Montafon, Schruns-Rotund | Integrale Planung ermöglicht einen hohen Grad an Behaglichkeit und Komfort. |
| Amazon Court – River City Prague | Herausragendes Maß an Behaglichkeit und Nutzungskomfort in Harmonie mit niedrigen Betriebskosten. |
| Spar Klimaschutzmarkt Engerthstraße, Wien | Nachhaltige Architektur und Einbindung von Außenanlagen in das Gebäudekonzept setzten neue Maßstäbe im Handel. |
| Eco Point, Kosice | Erstes Blue Building in der Slowakei: Hohe Qualitäten für den Nutzer bei Schonung der Umwelt. |
| Billa Filiale Perchtoldsdorf | Hohes Maß an Behaglichkeit im Innenraum für Kunden und Angestellte sowie Ressourcenschonung. |



ÖGNI-Zertifiziert: SPAR Klimaschutz-Supermarkt, Murau | Bauherr: Spar AG | Architekt: veider*röthl*kaltenbrunner | Auditor: Adolf Merl
DGNB-Zertifikat in Gold | Gesamterfüllungsgrad 92,0 %, Standortqualität 82,5 % | Einzigartige Innovationen (Licht, Kühlung reduzieren den Energieverbrauch auf die Hälfte.

Bauherrenkongress: From green to blue

Blue Buildings ist die neue Generation an Gebäuden, die hohen ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Anforderungen entsprechen, nachhaltig auf Nutzerbedürfnisse zugeschnitten sind und erstmalig den Betrieb als auch das Bauen bei Immobilien verbindet.

Darüber tauschten sich rund 200 Teilnehmer des Bauherrenkongresses in Linz aus. Die von M.O.O.CON und ÖGNI ins Leben gerufene Veranstaltung ist die ideale Austauschplattform für Bauherren, Bauträger, Nutzer, Planer, Architekten sowie weitere Experten aus der Immobilienbranche.

Paradigmenwechsel

Die Erkenntnis, dass am Anfang einer jeden Überlegung rund um Immobilien die Frage nach den Bedürfnissen des Nutzers stehen sollte, brachte Karl Friedl, Geschäftsführer des Bauherrenberaters M.O.O.CON so auf den Punkt: „Radikal gedacht, ist der nicht gebaute und daher nicht betriebene Quadratmeter der nachhaltigste! Deshalb muss sich der Bauherr die Frage stellen, ob das, was er baut, auch tatsächlich gebraucht wird.“ Denn: Gebäude und ihre Nutzer tragen maßgeblich zur Umweltbelastung bei. Sie verbrauchen beispielsweise in Europa rund 20 % des Frischwassers, 25 % des Holzes und je 40 % der Gesamtenergie und der Rohstoffe. Darüber hinaus verursachen sie rund 30 % der CO₂-Emissionen, rund 50 % der Verkehrsbelastung durch LKWs sowie mehr als 50 % der Abfälle. Diese ernüchternde Bilanz zwingt uns zu überlegen, ob das, was wir überhaupt bauen, sanieren, erweitern wollen, tatsächlich so benötigt wird. „Wir befinden uns in einem Paradigmenwechsel von der Energieeffizienz hin zu einem ganzheitlichen Konzept der Nachhaltigkeit. Es geht um einen



Eindrücke vom Bauherrenkongress in Linz.

integrierten Ansatz zur Planung, Errichtung, Bewirtschaftung, Nutzung und Rückbau von Gebäuden sowie um die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus von Gebäuden“, ergänzt ÖGNI-Präsident Philipp Kaufmann.

Blue Buildings: Schon Realität?

Angeregt durch diese Überlegungen wurden in der ersten Podiumsdiskussion einige Beispiele von Blue Buildings in Österreich hervorgehoben. Eines davon ist das Gebäude der Arbeiterkammer Oberösterreich in Linz, das auch Veranstaltungsort des Bauherrenkongresses war. Das Gebäude, das sich gerade im Zertifizierungsprozess durch die ÖGNI befindet, ist eine Pilotzertifizierung. Zum ersten Mal soll ein Projekt als nachhaltig ausgezeichnet werden, wo es sich nicht um die Errichtung eines neuen Gebäudes sondern um ein Generalsanierungsprojekt in

einem denkmalgeschützten Altbestand handelt.

Für manche bleiben einige Ziele der Nachhaltigkeit vorläufig nur Ziele. Für den Architekten Wolfgang Kaufmann ist „das 0-Energie-Haus so unrealistisch wie das papierlose Büro, deshalb muss man nach dem positiven Kompromiss suchen“, so Kaufmann. Ebenfalls sehen manche Brancheninsider wie Stephan Hirsch von der ATHOS Immobilien AG nur wenig Bereitschaft am Markt, mehr Geld für nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften auszugeben, auch deshalb, weil noch viel Unwissen herrscht. Dies wurde auch von Wilhelm Sommer von Porr bestätigt, obwohl er eine leicht steigende Tendenz zum nachhaltigen Bauen sieht. Dass man sich im Zusammenhang mit nachhaltigem Bauen und Bewirtschaften in einer Pionierphase befindet, brachte Prof. Peter Maydl von



© M.O.O.CON OBERRAMBERGER (2)

der TU Graz so auf den Punkt: „Das nachhaltige Bauen befindet sich ungefähr dort, wo die Bauphysik vor 30 Jahren und die Projektentwicklung vor 40 Jahren standen.“

Zuerst formen wir Gebäude, dann formen diese uns

Zum ganzheitlichen Nachhaltigkeitskonzept gehört auch das gesunde Bauen. Viele Details in einem Gebäude – von der Auswahl der Baustoffe über die Bürotischanordnung bis hin zu Klima und Licht – können den Menschen positiv oder negativ beeinflussen.

Damit es nicht zum sogenannten Sick-Building-Syndrom kommt, kann auf ein breites Wissen zurückgegriffen werden. Verschiedene Institutionen wie das Baubiologische Institut in Linz beschäftigen sich mit den Auswirkungen von Gebäuden auf Menschen, andere – wie

bauXund – auf die Reduktion von Schadstoffemissionen durch Bauchemikalien (Farben, Lacke, Farbstoffe, etc.). „Denn der Kunde der Arbeitsmedizin ist nicht der arbeitende Mensch, sondern der Arbeitsplatz“, erklärt Harald Peterka, verantwortlich für das Facility Management der Universität Wien, den Zusammenhang zwischen Gebäuden und Gesundheit von Menschen. Für Horst Pichlmüller von IFMA Österreich besteht kein Zweifel, sich um die Gesundheit von Mitarbeitern kümmern zu müssen und dies in einem Betreiberkonzept von Beginn an richtig zu planen.



Raiffeisen Steiermark baut nachhaltig

Der Raiffeisenverband Steiermark setzt bei Bankneubauten und Umbauten voll auf Nachhaltigkeit und verwendet dabei die ÖGNI-Standards für nachhaltige Gebäude (Blue Buildings).

Bereits im Zuge der Wettbewerbsauslobungen werden die Themen der Nachhaltigkeit zur wesentlichen Zielsetzung für neue Bauvorhaben. „Ziel ist die Qualitätssicherung von Planungs- und Bauabläufen auf Grundlage der Säulen der Nachhaltigkeit: Ökologie, Ökonomie, Gesundheit und Wohlfühlen“, erklärt Ludwig Rabold vom Raiffeisenverband Steiermark. „Mögliche Problemstellungen können mit diesem Katalog bereits frühzeitig erkannt und somit Folgekosten vermieden und negative Umweltauswirkungen minimiert werden.“

Blue Buildings werden Wirklichkeit

„Um nicht nur ökologische und ökonomische Aspekte in die



Ludwig Rabold, vom Raiffeisenverband Steiermark, setzt bei seinen Gebäuden auf Nachhaltiges Bauen.

Zielsetzungen einfließen zu lassen, sondern auch soziale, prozessorientierte und technische Kriterien zu berücksichtigen, wurden anhand des Neubaus der Raiffeisenbank St. Marein im Mürztal Anforderungen an die Planung nach den ÖGNI-Kriterien erstellt, die auf den bisherigen Vorgaben des Raiffeisenverbandes aufbauen“, erläutert die Grazer Architektin und ausgebildete ÖGNI-Auditorin Elisabeth Nöst-Kahlen.

ÖGNI-Gründer Philipp Kaufmann zeigt sich sehr erfreut über die Anstrengungen des Raiffeisenverbandes Steiermark: „Wir brauchen Bauherren, welche die Nachhaltigkeit leben. Wir freuen uns, dass der Paradigmenwechsel in der Bau- und Immobilienwirtschaft somit Realität wird.“

Transparente Bewertung

Der Anforderungskatalog wird als Vorgabe für Wettbewerbe, jedoch auch als Vorgabe für Generalplaner von Raiffeisenbanken dienen. „Mit den ÖGNI-Standards werden einzelne Teilaspekte, die zum Teil auch bisher schon berücksichtigt wurden, mittels einer einheitlichen, transparenten Bewertungsmethodik umfassend bewertet“, so Rabold. Unterstützt wurde dieses Projekt durch die Wirtschaftsinitiative Nachhaltigkeit (WIN) des Landes Steiermark.



Konventionell oder nachhaltig: Erste blueBUILT in Graz

Nachhaltigkeit bedeutet für die Bau- und Immobilienwirtschaft Veränderung und eine neue Sichtweise. Aber worin unterscheiden sich diese Blue Buildings in ihrem Betrieb bzw. bei der Errichtung von konventionellen Immobilien? Dieser Frage wurde auf der ersten blueBUILT in Graz am 14. April nachgegangen.

Nach der 2. Mitgliederversammlung der ÖGNI fand die blueBUILT am Nachmittag statt. Unterstützt vom Land Steiermark und COFELY hat die ÖGNI nach Graz eingeladen. Fast 100 Teilnehmer haben sich mit fünf Leuchtturmprojekten auseinandergesetzt und eine lebhaft Diskussionen geführt. In seiner Begrüßung hat Bertram Werle (Stadtbaudirektor Graz) die Relevanz der Nachhaltigkeit für eine Stadt und die Fragen der Stadtentwicklung hervorgehoben. Die Worte bildeten einen guten Übergang zum ersten Projekt: Nikolaiplatz in Graz. Das Bürohaus vom Projektentwickler bauwerkwohnen zeichnet sich durch seine besondere architektonische Qualität aus. Markus P. Kovac (bauwerkwohnen) und seine Auditoren Robert Rabl und Reinhard Labugger haben das Projekt vorgestellt und von ÖGNI-Präsident Philipp Kaufmann die Auszeichnung in Silber erhalten. Anschließend haben Gerald Geiger von SPAR und Adolf Merl (PE International) den mit DGNB Gold ausgezeichneten



Gerald Fuxjäger (Arch+Ing Steiermark-Kärnten) und Gerald Geiger (SPAR) sind überzeugt: Mit einer gemeinsamen Kraftanstrengung ist der Paradigmenwechsel in Richtung Nachhaltigkeit möglich.

SPAR Klimaschutz-Supermarkt in Murau mit den Teilnehmern diskutiert. Der Vorzeige-Supermarkt zeigt durch sein Lichtkonzept von ZUMTOBEL und seine Kühlung von HAUSER neue Wege auf, die in Summe ein überzeugendes Ergebnis liefern: mehr als 80 t CO₂ Einsparung pro Jahr, was so viel wie 615.000 km mit einem PKW sind. Mit dieser Kilometerleistung können Sie die Erde 15 Mal umrunden. Im Anschluss wurde das erste Gebäude in Rumänien ein Bürogebäude von EGGR vorgestellt.

Das Unternehmen lebt Nachhaltigkeit nicht nur in seinen Holzprodukten sondern setzt auf nachhaltige Immobilien im eigenen Betrieb. Das Objekt zeichnet sich durch „Leben und Arbeiten mit Holz“ aus. Das vierte Projekt ist das ETECHCENTER in Linz, das von Norbert Kaimberger (ETECH) erläutert wurde. In seinem Vortrag sind die Vorteile von integraler Planung und Gebäudesteuerung mit Daten und Fakten belegt worden. In Summe tragen alle Maßnahmen dazu bei, die Energiekosten für das Objekt

von rund 166.000 auf 43.000 Euro pro Jahr zu senken. Dieser Betrag zeigt das große Potenzial für die Nutzer von Blue Buildings auf. Abgeschlossen wurde die Veranstaltung mit dem STRABAG Bürogebäude in Molzbichl, welches von den MHM Architekten geplant ist und von Mario Rabitsch (STRABAG) vorgestellt wurde. In Molzbichl selber wurde am nächsten Tag die Vignette für das in Silber ausgezeichnete Projekt an die Nutzer übergeben. Am Podium haben unter anderem Josef Gasteiger (EGGER), Gerald Geiger (SPAR) und Gerald Fuxjäger von Arch+Ing Steiermark-Kärnten über die Bedeutung von nachhaltiger Architektur und der Verantwortung der Bauherren diskutiert. Bei allen



Markus P. Kovac (bauwerkwohnen) wurde bei der blueBUILT für das am Grazer Nikolaiplatz errichtete Bürohaus ausgezeichnet.

war ein Konsens zu spüren, dass der Paradigmenwechsel hin zur Nachhaltigkeit mit einer gemeinsamen Kraftanstrengung möglich ist. Durch die Veranstaltung hat Nikolaus Thaller geführt.

TERMINE DER NACHHALTIGKEIT

| | |
|--------------|---|
| Titel | Real Vienna 2011 mit dem Schwerpunkt „green & blue“ Die Real Vienna 2011 widmet sich mit dem Schwerpunkt „green & blue“ dem Thema Nachhaltigkeit. In einem Showcase werden nachhaltige Projekte vorgestellt. In Kooperation mit GEWINN und ÖGNI werden im „green & blue Sustainable Forum“ aktuelle Fragen zum Thema Corporate Governance und CSR sowie Nachhaltigem Bauen und Facility Management behandelt. Am Dienstag, den 24. Mai 2011, werden die nächsten Zertifikate verliehen, wie ezone der Raiffeisen Evolution (RE), an EURO PLAZA 4 (Strauss & Partner), Amazon Court der CA Immo sowie ein Supermarkt der REWE. |
| Datum | 24. / 25. Mai 2011 in Wien |
| Info | www.real-vienna.at |
| Titel | Das DGNB System: Fit im System der Nachhaltigkeit Was sind Kriterien? Wie kann das System angewendet werden? In einem eintägigen Seminar für Architekten, Fachplaner, Ausführende und Interessierte aus Praxis und Wissenschaft sollen die Grundzüge des DGNB Systems präsentiert werden. |
| Datum | 21. Juni 2011 in Linz |
| Info | www.ogni.at/fit-im-system |
| Titel | Auditoren-Ausbildung Die erste Ausbildung zu ÖGNI Auditoren in Linz beginnt noch im 1. Halbjahr. Bei Interesse folgt eine zweite Runde im Herbst 2011. Begrenzte Teilnehmerzahl – bitte rechtzeitig anmelden. |
| Datum | 27.-29. Juni 2011 in Linz |
| Info | www.ogni.at/auditorenausbildung |
| Titel | 2. GBB Conference Nach 2010 findet auch in diesem Jahr die „Green and Blue Building Conference“ statt. Höhepunkte sind die Keynote von Mag. Michael Ehlmaier (EHL) zur Investorensicht, Heimo Kranewitter mit der Fragestellung von Lebenszyklusbetrachtungen und dem Einfluss auf den Immobilienwert und DI Andreas Gobiet zur Perspektive von nachhaltigen Immobilien als Herausforderung und Chance für Architektur und Planung. |
| Datum | 8. September 2011 in Wien |
| Info | www.gbb-conference.eu |
| Titel | 2. Bauherrenkongress Bereits jetzt den Termin vormerken: Das Jahr 2012 startet mit dem Bauherrenkongress nachhaltig ins Jahr. |
| Datum | 26. Jänner 2012 in Linz |
| Info | www.bauherrenkongress.at |

“Die REAL VIENNA ist wichtig, um den Standort Wien als Drehscheibe zu Osteuropa zu verstärken. Michaeler & Partner hat als 360 Grad Tourismusunternehmen die Möglichkeit, sein Netzwerk in der Immobilien- und Finanzbranche zu forcieren sowie sich als international renommiertes Unternehmen zu positionieren.“

MARTINA MALY, MANAGING DIRECTOR – MICHAELER & PARTNER, WIEN

WHERE THE NEW EUROPE IS BUILT.
24–25 MAY 2011, MESSE WIEN, VIENNA
WWW.REALVIENNA.COM

REAL VIENNA

THE REAL ESTATE AND INVESTMENT FAIR FOCUSED ON CENTRAL & EASTERN EUROPE

THE
REAL
2-DAY
EVENT