

GASTKOMMENTAR

TIPP

1

PLANEN SIE
LANGFRISTIG

Eine Branche, die für 50 % des Ressourcenverbrauchs, 40 % des Endenergieverbrauchs, 30 % des Wasserverbrauchs und etliche Krankheitsbilder verantwortlich ist, muss von sich aus **Verantwortung für ihre Aktivitäten übernehmen.**

Nachhaltige Immobilienwirtschaft

Eine Veränderung der Rahmenbedingungen im Bereich der Immobilienwirtschaft ist notwendig. Jeder von uns verbringt 92 Prozent seiner Lebenszeit in Immobilien. Aus dieser Perspektive ergeben sich viele Fragen. Wer möchte wissentlich in Immobilien wohnen, die krank machen? Welcher Politiker würde es ablehnen, dass Kinder im Kindergarten in einem gesunden Umfeld spielen und lernen könnten?

Paradigmenwechsel

Spätestens wenn es ums Geld geht, ist es offensichtlich, dass sich das bisherige System überholt hat: wir optimieren derzeit vorrangig die Investitionskosten, vernachlässigen aber die 80 Prozent der Nutzungskosten und schenken den 2 Prozent Planungs- und 18 Prozent Baukosten unsere größte Aufmerksamkeit. Die Lebenszykluskosten und finanziellen Vorteile bei einer ganzheitlichen Betrachtung werden bisher vernachlässigt - darüber hinaus verlieren wir viel Know-How und Potential, indem wir nicht von Beginn an integral planen und dabei z.B. auch die Industrie miteinbeziehen bzw. anstelle eines Gegeneinander ein Miteinander ermöglichen. Dasselbe gilt im Bereich des ethischen Handelns, wo leider viele Korruptions- und Kriminalfälle in unserer Bau- und

Immobilienbranche beheimatet waren. Die Analyse zeigt: wir haben Handlungsbedarf, wir brauchen einen Paradigmenwechsel!

Diese Veränderung fordert alle Akteure zu neuem Denken und Handeln auf. Der Anspruch, Immobilien über deren Lebenszyklus zu planen, zu bauen und zu bewirtschaften, wird Klüfte überwinden (z.B. zwischen Bau- und Nutzungsphase), die bisher unüberwindbar schienen. Gerade durch die Einbeziehung aller Akteure (vom Architekten bis zum Nutzer) und eine vorrangige Fokussierung auf den Menschen und dessen Bedürfnisse, entstehen neue Denkmuster sowie 'gesunde Immobilien'. Das Fundament dafür bildet ein Verständnis von Nachhaltigkeit, bestehend aus ökologischer, ökonomischer und sozio-kultureller Qualität. Um den Anspruch dieser Nachhaltigkeit zu erfüllen, benötigt es einen ganzheitlichen Zugang und die Einbringung jedes Einzelnen.

Neue Techniken

In Österreich haben mehr als 300 namhafte Unternehmen, Institutionen und Experten der Bau- und Immobilienwirtschaft einen Ansatz entwickelt, welcher Produkte (Green bzw. Blue Buildings und nachhaltige Baustoffe), Prozesse (neue Abwicklungsmodelle, Corporate Governance, CSR und Compliance sowie Risikomanagement) und Personen, die über das notwendige Wissen verfügen, um-

UMGESTALTUNG

„Wir stehen erst am Anfang der Revolution und bei dieser Veränderung gibt es noch viel zu unternehmen!“



Philipp Kaufmann
Gründungspräsident der ÖGNI (Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft)

fasst und ein Dreieck dieser Handlungsfelder aufspannt. So können Prozesse sowohl innerhalb eines Unternehmens als auch die Zusammenarbeit zwischen den Unternehmen verändert werden. Erst wenn dieses Zusammenarbeiten entwickelt wird und alternative Abwicklungsmodelle im Markt Fuß fassen, können wir das bisherige ‚zünftige‘ Denken und das sequentielle Vorgehen verlassen und neue Wege beschreiten. Diese Transformation beginnt mit einer Wertediskussion und führt zu Compliance-, CSR- und Corporate Governance-Standards, die branchenspezifisch zu etablieren sind, um die jeweilige Branche mit Transparenz, Integrität und Fairness zu professionalisieren. Und schlussendlich brauchen wir die Personen, welche über ausreichend Kompetenzen verfügen, damit Nachhaltigkeit tatsächlich gelebt werden kann.

Ganzheitliche Lösungen

Im Sinne der Nachhaltigkeit gilt es, den Eingriff in die Natur zu minimieren und gleichzeitig die ökonomischen und sozio-kulturellen Qualitäten zu maximieren. Oft baut ein Unternehmen nachhaltig, aber es will nichts von CSR oder Nachhaltigkeitsberichten hören - andere wiederum halten nichts von baubiologischen Baustoffen. Authentisch und stimmig wird es, wenn sich die einzelnen Aktivitäten zu einem Ganzen fügen.

LEBENSQUALITÄT

Angebot und Nachfrage für nachhaltige Immobilien

Viele Konsumenten glauben, dass nachhaltige Gebäude künftig mehr nachgefragt werden: Das ist ein Ergebnis der ImmoNachhaltigkeits-Studie 2012.

Zwei Drittel der Befragten geben an, dass Nachhaltigkeit ein wichtiges Thema für ihre aktuelle Wohnsituation ist und sie auch bereit wären für eine entsprechende Immobilie mehr zu bezahlen. Jedoch nur dann, wenn ökologische, ökonomische und soziale Qualitäten wie Kostenfaktoren, Gesundheit und Lebensqualität gegeben sind.

Im Vergleich zu Ökostrom-Angeboten sieht aber nur ein Drittel der Befragten das Thema im Immobilienbereich gut verwirklicht. Die Menschen suchen nachhaltigen Wohnraum, das Angebot entspricht aber nicht ihren Anforderungen.

Neben finanziellen Kriterien nennen die Konsumenten in erster Linie gesundheitliche Aspekte, die ihnen bei neuen Immobilien wichtig sind.

ANDREAS BESENBÖCK

redaktion.at@mediaplanet.com



Müde? Sauerstoffmangel und Überwärmung sind die häufigsten Ursachen für Konzentrationsschwäche und Müdigkeit in der Schule. Foto: Sigrid Olsson/ Getty Images

Prima lernen und sparen

Hohe Luftqualität bei niedrigen Heizkosten: Bauklimatik entwickelt nachhaltige Lüftungskonzepte für Schulen, mit denen auch das Lernen wieder Spaß macht.

Die Schule ist im Umbruch: Neue Lernkonzepte setzen auf selbstbestimmte Stundenpläne, Gruppenarbeit wird wieder großgeschrieben, und die Zahl von Schülerinnen und Schülern soll auf 25 pro Klasse begrenzt werden. Nicht nur das Lernen wird sich in den kommenden Jahren ändern, auch der Schulbau steht vor völlig neuen Herausforderungen.

Innovative Ideen sind ebenso in puncto Nachhaltigkeit gefragt, gilt es doch, die EU-Richtlinie zur Reduktion von Treibhausgasen (minus 20 Prozent bis 2020) auch im Schulbau umzusetzen. „Wenn es um

Energieeffizienz geht, ist die Sanierung bestehender Schulbauten derzeit Thema Nummer 1“, weiß Ernst Kainmüller, Geschäftsführer des Ingenieurbüros Bauklimatik GmbH mit Sitz in Linz und Wien. „Die Senkung des Energiebedarfs bei Bestandsgebäuden gelingt dabei einerseits über die thermische Sanierung, andererseits über kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung.“

Es liegt auf der Hand, dass gute Luftqualität für das Wohlbefinden entscheidend ist. Dennoch sind gerade in Schulen die Bedingungen infolge Sauerstoffmangels und

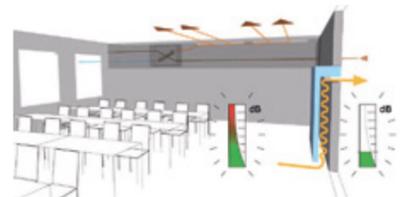
Überwärmung oft katastrophal. Besonders im Winter lässt eine hohe Personenbelegung der Klassen die CO₂-Werte in die Höhe schnellen – Müdigkeit und Konzentrationsschwäche sind die Folge, auch Viren werden leichter übertragen. Im Sommer führen Sonneneinstrahlung und fehlende Nachtlüftung zu einer übermäßigen Erwärmung der Klassenräume.

„Um im Winter ausreichend Frischluft durch eine rein natürliche Belüftung zu erhalten, wäre eine permanente Kippstellung der Fenster erforderlich“, so Kainmüller. „Aber so wirft man die Heizenergie beim Fenster hinaus.“ Erst der Einbau einer mechanischen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung garantiert optimale Lernbedingungen ohne Energieverluste. Darüber hinaus kann die Zuluft gefiltert und ohne Schallbelastung in die Klassenräume eingespeist werden. Auch die sommerliche Nachtlüftung der Klassen wird durch die Lüftungsanlage unterstützt. „Durch den Einsatz einer kontrollierten Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung können bis zu 70 Prozent der Heizkosten eingespart werden“, rechnet Kainmüller vor.

Einsparungen, die sich bei der Sanierung von Schulbauten sogar noch steigern lassen, wenn auch die Beheizung der Klassenzimmer über die Lüftungsanlage erfolgt. Einerseits muss so eine bestehende Heizanlage nicht aufwändig saniert werden, andererseits kann die Lüftungsanlage flexibel auf den tatsächlichen Wärmebedarf in der Klasse reagieren. Voraussetzung ist, dass die erwärmte Luft gleichmäßig im Raum verteilt wird, um große Temperaturunterschiede zu vermeiden. Zeitgemäße Regelungsstrategien für Lüftungsanlagen, wie sie etwa die Firma Bauer Optimierungstechnik (BAOPT) anbietet, machen dies möglich.

Weil in modernen Schulkonzepten der

Unterricht nicht nur in den Klassenzimmern, sondern auch am Gang stattfinden soll, hat Kainmüller außerdem ein schallgedämmtes Wandelement entwickelt, das ein Überströmen der Frischluft vom Zimmer in den Gang zulässt, ohne den erforderlichen Schallschutz zwischen beiden Bereichen zu beeinträchtigen. Das so genannte Überströmelement wird in die Trennwand zwischen Zimmer und Gang eingebaut und ermöglicht sowohl bei zentralen als auch dezentralen Lüftungsanlagen die vollwertige Einbindung des Ganges in den Lüftungskreislauf. Ein Konzept, das beim Projekt Bildungscampus Hauptbahnhof in Wien (Architektur: PPAG architects) gerade in großem Stil zum Einsatz kommt. Für Kainmüller kein Zufall: „Wenn der Gang dem Unterricht dienen soll, ist es klar, dass er eine ebenso hohe Luftqualität haben muss wie die Klasse selbst.“



Durch das Überströmelement von Bauklimatik (im obigen Bild rechts) kann der Gang auf einfache Weise durch die Klassenzimmer mit belüftet werden.

Abbildung: Bauklimatik GmbH

bau**kl**imatik

Ernst Kainmüller
Dipl.-Ing. TU Wien,
Bauingenieurwesen,
Ing. HTBLA Vöcklabruck,
Maschinenbau-
Installationstechnik