

Paradigmenwechsel in der Bau- und Immobilienbranche

BLUE BUILDINGS. Philipp Kaufmann ging die Diskussion um „grünes Bauen“ nicht weit genug. Er gründete die ÖGNI, die „Green“ und „Blue Buildings“ auf Herz und Nieren prüft. Und hat damit den Nerv der Zeit getroffen.

Es kommt nicht alle Tage vor, dass sich Mitarbeiter von der Universität karencieren lassen, weil sie sich ehrenamtlich engagieren wollen. Im Falle von MMag. Philipp Kaufmann stimmte das Institut zu. Kaufmanns Mission: Eine gemeinnützige Institution zu schaffen, welche zum Paradigmenwechsel hin zur Nachhaltigkeit in Österreich beiträgt. Als ein Instrument hat die ÖGNI ein internationales Gebäudebewertungssystem mitentwickelt, welches Green und Blue Buildings

über den Lebenszyklus bewerten lässt. „Ein Green Building geht mir nicht weit genug, wir wollen es auch blue machen, also von der reinen Energieeffizienz zur umfassenden Bewertung aller Faktoren der Nachhaltigkeit: von der Ökonomie mit der Frage, ob sich die Immobilie rechnet, bis zum Menschen, der in der Immobilie lebt, wohnt und arbeitet.“ Mit Visionen wurde die ÖGNI, die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft, deren Gründer nun auch Präsident ist, von mehr als 125 Gründern ins Leben gerufen. „80% der Kosten einer Immobilie fallen im Lebenszyklus für die Nutzung an.“ Ein Sparen bei den Errichtungs- (18%) und Planungskosten (2%) ist daher völlig fehl am Platz. „Wer bei der Planung vielleicht 1% mehr ausgibt, kann über den Lebenszyklus sogar die gesamten Errichtungskosten einsparen.“ Das ÖGNI-Netzwerk vermittelt daher Experten, die den Bauherren im Vorfeld helfen, nachhaltig zu bauen und zu bewirtschaften.

Who's who

250 Mitglieder konnte Kaufmann bei seiner „Road Show“ für Nachhaltigkeit werben. Alleine die Liste der Funktionäre der ÖGNI liest sich wie das Who's who der Immobilien- und Bauwirtschaft. Das ÖGNI-System checkt bereits

in der Vorplanung die Bauvorhaben auf Nachhaltigkeit. Die Höhe des Erfüllungsgrades ist Grundlage der Bewertung. „In Oberösterreich haben wir mit dem Power Tower der EnergieAG ein gold-zertifiziertes Gebäude.“ Das einzige und erste zertifizierte Hotel Österreichs steht übrigens in Bad Leonfelden – das Falkensteiner. Das Hotel zeigt, dass neben Nachhaltigkeit auch der Wohlfühlfaktor entscheidend ist.

Askese fehl am Platz

Von purer „Öko/Energieaskese“ hält Kaufmann deshalb nichts. „Wenn sechs Personen in einem Lift fahren, verursachen sie weniger CO₂, als wenn sie die Stiege benutzen – und dennoch hat Sport eine wichtige Funktion. Es wäre wohl gesünder, das Treppenhaus zu nehmen.“ Damit skizziert Kaufmann, dass Lebensqualität nicht auf Kosten der Nachhaltigkeit gehen darf. „Wir wollen nicht Verzicht lehren, sondern Gewinn ermöglichen. Uns geht es nicht um Beschränkung, sondern um Verantwortung, nicht um Gängelung, sondern um Freiheit. Wir wollen lustvoll bauen, bewirtschaften und leben.“ Derzeit arbeitet die ÖGNI, die ihren Sitz von Wien nach Linz verlegte, an einem Zertifizierungssystem, das weiter greift als bisherige. ■



„80% der Kosten einer Immobilie fallen im Lebenszyklus für die Nutzung auf.“

Philipp Kaufmann