

WOHNRAUM

BAUTRENDS

# Die Zukunft wird heute gebaut

Wohnen ist Grundbedürfnis mit Lust zur Entfaltung. Hier der Versuch der Erdung eines von ganz vielen Wünschen, Sehnsüchten und Forderungen durchwachsenen Themas.

Beim Thema Wohnen vereinen sich zwei Extreme: Immobilien als gebaute Objekte sind träge, in ihnen manifestieren sich Entwicklungen erst sehr spät“, schreibt Harry Gatterer, Geschäftsführer des Zukunftsinstituts im Vorwort zum Home Report 2020. „Wohnraum als Lebensraum hingegen unterliegt einem stetigen Wandel.“ – Diese Dynamik dieser Veränderung hat in den vergangenen eineinhalb Jahren enorm viel an Diskussionen über Ausrichtung und Wertvorstellungen zum Thema Wohnen, Architektur ausgelöst. Ob dieser Impact aber ausreicht, damit Neues entsteht, ist noch völlig offen. Neben den persönlichen Bedürfnissen, die die Gestaltung der künftigen Bauten prägen,

VON ULRICH AHAMER

gewinnen die Aspekte der Ressourceneffizienz und des Klimaschutzes etwa beim Green Deal der EU als gestaltende Kraft immer mehr an Bedeutung. Der vielfach ausgezeichnete deutsche Klimaforscher und Physiker Hans Joachim Schellnhuber, Gründungsmitglied des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung, findet deutliche Worte für den Handlungsauftrag an die Baubranche: „40 Prozent der globalen Treibhausgas-Emissionen und 55 Prozent der Abfälle in den entwickelten Ländern gehen auf das Konto dieses Sektors.“

## Steuerfaktor Klimaschutz

„Es gibt kein nachhaltiges Wohnkonzept ohne die Berücksichtigung der Nachhaltigkeit. Ökonomische, ökologische und soziale Aspekte müssen im Gleichklang agieren“, sagt auch Peter Engert, Geschäftsführer der Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI). „Planung ist hier das zentrale Steuerungselement.“ Auch der Green Deal und die damit verbundene Taxonomie-Verordnung wirken sich auf das Wohnen aus, auch wenn es dabei vordergründig um eine europaweit einheitliche Definition von „grünen“ Investitionen geht. Die Taxonomie-Verordnung mit den sechs Punkten Klimaschutz, Klimawandelanpassung, nachhaltige Nutzung von Wasserressourcen, Wandel zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung von Verschmutzung sowie dem Schutz von Ökosystemen und Biodiversität wird künftig Investitionen klar in die beschriebene Richtung lenken. In Zukunft müssen Investoren für das laufende Reporting angeben, wie es um den Immobilienbestand hinsichtlich der geltenden EU-Taxonomie-Kriterien bestellt ist. Eine weitere kritische Anmerkung betrifft die Wohnbauförderung. „Die Subventionierung von nicht recyclingfähigem Baumaterial ist wertlos, denn sie erzeugt den Sondermüll der nächsten 100 Jahre“, so Engert.

## Steuerfaktor Werkstoffe

Johann Harrer ist geschäftsführender Gesellschafter von Strobl Bau – Holzbau GmbH aus Weiz. Mit 350 Mitarbeitern zählt das Unternehmen zu den heimischen Leitbetrieben im Holzbau. Auch Harrer, gelernter Zimmermeister, fordert gesetzliche Kriterien: „Es braucht ein klares politisches Bekenntnis zur Erreichung der Klimaziele samt den eindeutigen Vorgaben dazu.“ Sich auf Förderungen alleine zu verlassen, sieht der Bauunternehmer kritisch. Denn: „Diese lassen zu viel offen und können in die falsche Richtung lenken, weil dann allzu gerne so billig wie möglich gebaut wird.“ Auch bei der Umsetzung von Leuchtturmprojekten müsse die staatliche Verwaltung beispielhaft

vorangehen. „Musterbauten sind immer ein gutes Beispiel, um neue Möglichkeiten im Bauwesen aufzuzeigen“, so Harrer. Dazu kommt, dass sich die Bundesländer in einer „15a-Vereinbarung“ zwischen Bund und Ländern in der Wohnbauförderung auf eine Mindestanforderung in der Gesamteffizienz geeinigt haben. Manche Bundesländer gehen weit über das Mindestmaß hinaus. Eine weitere Verpflichtung stellt ein Anreizsystem für erhöhte Gesamtenergieeffizienz und Ökologisierung der Baustoffe dar. Noch fehlt aber der spürbare Punch für eine deutlich sichtbare Erhöhung der Mindestanforderungen.

Für Tom Kaden, der seit Herbst 2017 eine Stiftungsprofessur für Holzbau an der Technischen Universität (TU) Graz innehat, geht es im Kern um die Gestaltung der Rahmenbedingungen: „Die Wohnbauförderung ist ein ganz starker ökonomischer Hebel, um hier etwas zu bewegen – vor allem im Sinne der Ressourceneffizienz und des Klimaschutzes. Ich würde mir zudem auch ein ganz klares politisches Bekenntnis zu den ‚richtigen‘ Baustoffen wünschen.“ Dafür brauche es einen langen Beobachtungszeitraum, denn nur wenn die Lebenszykluskosten, die Wiederverwendbarkeit der verwendeten Baustoffe (oder das Gegenteil davon) berücksichtigt sind, kann ein Fußabdruck des Gebäudes erstellt werden. „Wenn man das betrachtet, kann mit bestimmten Baustoffen gar nicht mehr gearbeitet werden. Dadurch würde der nachwachsende Rohstoff Holz noch viel stärker zum Zug kommen. Fossile Brennstoffe würden bei dieser Betrachtung ebenso nicht mehr verwendet werden können.“

Kaden misst der öffentlichen Hand große Bedeutung zu: „Der Staat muss eingreifen. Solange Kommunen über Flächen verfügen, können diese bestimmen, was damit geschieht. Wenn es nicht so ist, wundern sich auf einmal alle, warum dies nur sehr schwer möglich ist.“ Als positives Beispiel nennt der Professor die Neuentwicklung eines Stadtteils in München ab 2017 auf dem Gebiet der ehemaligen „Prinz-Eugen-Kaserne“ – laut der Stadt München die mit rund 570 Wohnungen größte zusammenhängende Holzbausiedlung in Deutschland. „Wenn die Ausschreibungsbedingungen entsprechend gestaltet sind, geht die Entwicklung exakt in die gewünschte Richtung“, so Kaden.

Die Gestaltung des Außen- und Innenbereichs setzt auf Funktionalität.



## Steuerfaktor Leuchtturm

Aus der Vielzahl an erwähnenswerten Projekten sei in Österreich hier der „Sonnengarten Limberg“ in Zell am See erwähnt. Es wurde u.a. mit dem ÖGUT-Umweltpreis in der Kategorie nachhaltige Kommune, dem VCÖ-Mobilitätspreis, dem Energy Globe Salzburg Award und dem klimaaktiv Gold Standard für Energieeffizienz ausgezeichnet. Das Wohnbauprojekt verfolgte klare wohnbaupolitische Ziele. Wohnen ist in Zell am See, im Pinzgauer Ambiente samt umfassenden Sportmöglichkeiten, wie vielerorts ein mittlerweile relativ teures Gut geworden. Den Bürgern sollte ein hochwertiges wie leistbares Angebot gelegt werden.

Bernd Hillebrand, geschäftsführender Gesellschafter des gleichnamigen Bau- und Immobilienunternehmens aus Salzburg, streicht das besondere Zusammenspiel des Bauträgers mit der Leiterin der Bauverwaltung der Stadt, dem Gemeinderat, Architekten, den Raum- und Verkehrsplanern und einer Soziologin hervor. Auf diesem Weg ist etwas entstanden, was weit über die Grenzen des Bundeslandes hinaus wirkt. „Es verschmolzen ökonomische, ökologische und soziale Aspekte. Es wurden geförderte Mietwohnungen genauso angeboten wie geförderte und frei finanzierte Eigentumswohnungen. Es gibt eine verringerte Anzahl an Autostellplätzen, dafür Carsharing und eine sehr kurze, fußläufige Anbindung zur Pinzgauer Lokalbahn. Es gibt einen Nahversorger und Kindergarten, Gemeinschaftsräume, Werkstätten und Spielplätze.“ Den Rahmen dafür schufen die Kriterien der Salzburger Wohnbauförderung, ohne diese gäbe es derartige Vorzeigeprojekte nicht.

Silvia Lenz, sie leitet die Bauverwaltung der Stadtgemeinde Zell am See, sieht einen Hauptgrund für den Erfolg darin, „dass die Gemeinde einen Teil des Projektgebietes angekauft und eine Gesellschaft für die Umsetzung des geförderten Mietwohnbaus gegründet hat. Die Stadt formulierte verbindliche Ziele und Qualitätskriterien, wie Architektur, Freiraumplanung, Energieeffizienz und Mobilität. Darüber hinaus sollten die Förderbestimmungen hinsichtlich Sozial- und Gemeinschaftsräumen angepasst werden. Außerdem wären Anreize wichtig, die sich frühzeitig positiv auf die gesamte Planungsqualität auswirken.“



Das Vorzeigeprojekt „Sonnengarten Limberg“ in Zell am See wurde mehrfach prämiert.

FOTO FAUSTAUER (3)