

die Umrechnungsfunktionen $f(x_i)$ der Indikatoren aber eine Konstante K_i beinhalten, führt eine Bewertung nach diesem System dazu, dass OI3-Punkte alleine aufgrund der Tatsache, dass Bauteilflächen vorhanden sind, „entstehen“ ($K > 0$) oder „verschwinden“ ($K < 0$). Wenn man also eine starke Ziegelwand in zwei Ziegelwände derselben Gesamtdicke auflöst, „entstehen“ bei diesem Bewertungssystem 25 OI_{GWP} -Punkte / m^2 mehr bzw. „verschwinden“ 50 OI_{PENRT} -Punkte / m^2 , obwohl der tatsächliche Materialverbrauch ident ist.

Der OI3-Index ist gemäß Berechnungsleitfaden des IBO¹¹ wie folgt zu berechnen:

$$OI3 = \frac{1}{3} (0,10 \times (x_{PENRT} - 500)) + \frac{1}{3} (0,5 \times (x_{GWP} + 50)) + \frac{1}{3} (400 \times (x_{AP} - 0,21))$$

Er hat die Einheit OI3-Punkte / m^2 Konstruktionsfläche und ist, abgesehen von den schon beschriebenen Inkonsistenzen, für eine Tragwerksbeurteilung im Regelfall ungeeignet. Wenn Tragwerksteile linienförmig sind (Stützen, Träger), ergibt der Bezug auf eine Fläche keinen Sinn mehr¹² bzw. wäre zu klären, wie der Bezug auf OI3-Punkte herzustellen ist.

Für einen Vergleich unterschiedlicher Baustoffe erscheint daher die Ermittlung des $\Delta OI3$ -Index geeigneter. Dieser kann z. B. auf 1 kg verwendeten Baustoff angewendet werden und lässt damit auch einen indirekten Vergleich mit anderen Punktesystemen zu.

Die Ermittlung der einzelnen $\Delta OI3$ -Werte wird wie folgt durchgeführt:

$$\Delta OI3 = \frac{1}{3} (0,10 \times x_{PENRT} + 0,5 \times x_{GWP} + 400 \times x_{AP})$$

Das österreichische Bewertungssystem weicht in der Darstellung besonders stark von den europäischen und internationalen Regeln zur Nachhaltigkeitsdeklaration ab: Der OI3-Index beinhaltet im Vergleich zu den anderen Systemen nur die Herstellungsphase (A1 bis A3), aber nicht die Entsorgungsphase (Modul C). Die Module B1 bis B7 werden bis auf B4 (dieses erst ab Bilanzgrenze 3) nicht in den OI3-Index einbezogen. B4 betrifft den Austausch von Bauteilen innerhalb des Betrachtungszeitraums, während die anderen B-Module Instandhaltung und Betrieb betreffen.

In der österreichischen Konzeption wird also die Ökobilanz nicht gesamtheitlich betrachtet. Der Energiebedarf durch die Nutzung wird ausschließlich über den Energieausweis dargestellt, ohne dabei die Nutzungsdauer zu berücksichtigen. Die Entsorgungsphase wird über den Entsorgungsindikator berücksichtigt, wobei ab Bilanzgrenze 5 die C-Module doch einbezogen werden.

Wir können also feststellen: drei Länder (zwei davon in der EU), drei Datenbanken und drei Bewertungssysteme. Damit werden Vergleiche und die Entwicklung länderübergreifender Lösungsstrategien zum nachhaltigen Bauen extrem schwierig. Und es fällt auf, dass die Grundlage aller Ökobilanzsysteme, die Datenbanken, in Österreich nicht in öffentlichen Händen liegt. Vor allem generische Indikatorwerte – also Werte, die den realen Stoffflüssen des Landes entsprechen –, am besten mit der Angabe von Bandbreiten, von einer neutralen Stelle ermittelt, wären in der Planungs- und Entscheidungsphase unerlässlich. Hier können noch nicht die EPDs¹³ der einzelnen Erzeuger verwendet werden, es sei denn, man gibt die produktneutrale Ausschreibung auf.

Auch wenn der Gesetzgeber – hoffentlich bald – Grenzwerte für Indikatorwerte oder Obergrenzen für Gesamtpunkte für Gebäude vorschreibt, ist es aus Sicht der Kammer unumgänglich, dass die öffentliche Hand die Daten für die entsprechenden Nachweise zur Verfügung stellt bzw. ihre Ermittlung beaufsichtigt und sie auch entsprechend wartet. Ansonsten wird sich jeder seine Welt so hinrechnen, wie es ihm gefällt. Beispiele dafür haben wir in dieser Serie schon gebracht.

Peter Bauer
Bernhard Sommer

Lesen Sie im nächsten „Plan“:
„Teil 4: Welcher ist nun der beste Baustoff?“



Projekt „Favorite Spring“, Quellenstraße 22, Wien-Favoriten

Foto: Christian Henninger / Allahyari PR

Bauwirtschaft

Sanierungen ankurbeln – jetzt!

Wenn wir uns auf die Werbebotschaften und Medienmeldungen verlassen würden, könnte man leicht den Eindruck gewinnen, dass sich, was ökologisch nachhaltiges Bauen und Sanieren betrifft, in der Gesetzgebung und Politik in Österreich gerade unheimlich viel bewegt. Dass sozusagen alles am Weg ist.

Jene, die wie ich in der Branche – an welcher Stelle auch immer – tätig sind, wissen aber, dass der Schein trügt.

Gut, wir hören und lesen auch, dass Baukosten und Zinsen dramatisch steigen und Fachkräfte fehlen. Das wirkt sich dämpfend aus, keine Frage. Doch die Wahrheit ist eine andere: Neun unterschiedliche Bauordnungen, pro Gemeinde (!) eine eigene Flächenwidmung, Förderungs- und ÖNORM-Dschungel, überbordende Regelwerke und Behörden(irr)wege verlangen den Berufsständen mittlerweile schon Unmenschliches an Zusatzfähigkeiten ab, wenn sie ein Projekt auf die Beine stellen wollen. Was die Branche heute krachen lässt, sind also nicht nur Baukosten oder Zinsen. Es ist die Rechtsunsicherheit in fast jedem Gebiet, das mit einem Bauprojekt in Verbindung steht.

Echte Nachverdichtung, Sanierung und Dekarbonisierung, eine nachhaltige Überwindung des Bautiefs – das kann nur mit einer klaren, Rechtssicherheit schaffenden Gesetzgebung gelingen, die uns, aber auch der Beamtenschaft klare Handlungsrichtlinien vorgibt, damit wir rasch und effizient und nicht erst in langwierigen Gerichtsverfahren zu verbindlichen Entscheidungen und damit zu „Gos“ gelangen.

Es gäbe unzählige Möglichkeiten, die Bauwirtschaft umweltgerecht anzukurbeln.

Die mit Abstand am schnellsten umsetzbare und günstigste Sanierungsförderung wäre, die mietrechtliche Benachteiligung von auf Neubausstandards sanierten Altbauten umgehend zu beseitigen. Derzeit dürfen „neue“ Nachkriegsbauten unabhängig von ihrer ökologischen Qualität zu marktüblichen Preisen vermietet werden, sanierte Altbauten hingegen unterliegen weiterhin dem Richtwert. Für Wohnungen im Erstbezug nach umfassender Generalsanierung könnten am Markt netto ca. € 12 pro m^2 erzielt werden, der Richtwertmietzins inklusive Zuschlag für hochwertige Sanierung erlaubt in Wien aber nur ca. € 7,50 pro m^2 . Für die zumindest € 4.000 pro m^2 teure Sanierung (Einbau von Bad und WC, Dekarbonisierung und Dachgeschoßausbau) können Bauträger aufgrund der gesetzlich limitierten Miete aber nur einen Kredit über € 1.000 pro m^2 bedienen, und mehr darf die Bank aufgrund strenger Regularien auch gar nicht verleihen. Damit können 75 % der Sanierungskosten von vornherein gar nicht finanziert werden.

Hier liegt der Ball – seit Jahrzehnten – beim Bund.

Das Land Wien hätte ebenfalls einen einfachen Sanierungshebel. Man müsste nur Ausnahmen zu den bestehenden, restriktiven Widmungen gewähren – oder im Bestand viel öfter die Bauklasse IV (Gebäudehöhe bis 21 m) widmen. Wenn man statt nur einem drei neue Geschoße erlaubt, könnten innerstädtisch privat,

gemeinnützig und öffentlich hunderttausende neue Wohnungen gebaut werden. Gleichzeitig wäre dies ein unbürokratischer und schneller Anreiz, die betreffenden Häuser statisch, energetisch, brandschutztechnisch und bauphysikalisch auf einen Neubaustandard zu heben oder zumindest wesentlich zu verbessern.

Durch einen seltenen Glücksfall war es meinem Unternehmen möglich, in Wien-Favoriten in der Quellenstraße 22 mit dem Projekt „Favorite Spring“ diesbezüglich ein Best-Practice-Beispiel umzusetzen. Durch die attraktive Bauklasse konnten wir die Nutzfläche fast verdoppeln und den Heizwärmebedarf von 150 auf unter 30 kWh pro m^2 senken, und auch die CO₂-Einsparung von 65 Tonnen pro Jahr ist enorm. Zusätzlich wurden die vielen (Holz-, Kohle-, Gas-, Strom-) Einzelheizungen auf eine Hauszentralheizung mit Fernwärme umgestellt. Das mittlerweile national wie international mehrfach ausgezeichnete Projekt bleibt allerdings, nicht zuletzt aufgrund der Rechtslage, leider ein Single-Practice-Beispiel.

Der Umbau einer fossilen Heizanlage würde mittlerweile vom Bund (Förderstelle Kommunalkredit Public Consulting GmbH – KPC) mit bis zu 50 % der Kosten gefördert, zusätzlich gibt es auch Einmalzuschüsse für thermische Sanierungen in Höhe von € 100 pro m^2 Nutzfläche. Im Wohnungseigentum ist der Abstimmungsprozess für Hausverwaltungen leider langwierig, und es besteht immer die Gefahr, dass sich nachher herausstellt, dass der Fördertopf leider schon leer ist.

Mehr Geld gäbe es über den Wohnfonds der Stadt Wien. Das „Flaggschiff“ dort ist die Sockelsanierung, bei der das ganze Haus inklusive Kategorieanhebung (Wohnungssinnensanierung) und Dachgeschoßausbau gefördert wird. Die Baukosten sind jedoch mit ca. € 2.000 pro m^2 gedeckelt. Dieser Betrag kann durch die Förderungen und höhere Mieten binnen 15 Jahren refinanziert werden. Auf der zweiten Hälfte der Baukosten und etwaigen Ankaufskosten bleibt der Hausbesitzer jedoch sitzen. Banken finanzieren auch nicht zusätzlich, da das Grundbuch schon mit den geförderten Krediten voll belastet ist.

Während die Bundesförderung binnen weniger Monate über Pauschalierungen pro m^2 abgewickelt wird, ist die Bürokratie in Wien überbordend. Bis zur Zusicherung der Förderung muss man wegen aufwendiger Ausschreibungen etc. mit bis zu zwei Jahren Vorlaufzeit rechnen, ebenso lange kann die Endabrechnung nach Fertigstellung dauern. Erst dann wird die Förderung ausbezahlt.

Österreich braucht nicht nur Städte, sondern vor allem klare gesetzliche Grundlagen, die kurze Wege ermöglichen. Und es muss jetzt und nicht erst morgen jede Möglichkeit nutzen, um die Sanierungsrate wenigstens auf 3 % anzuheben. Dafür gibt es einfache Lösungen, sie werden jedoch nicht umgesetzt.

Hans Jörg Ulreich