Es hat gerade erst angefangen!

Vor zwei Jahren wurden die ersten Leuchtturm-Projekte nach ÖGNI ausgezeichnet. Was folgte, waren visionäre Ideen, welche die Bau- und Immobilienwirtschaft jetzt schon umkrempeln.





© ÖGNI (3)

Bekamen die ersten ÖGNI-Zertifikate in Österreich: Der „Power Tower" der Energie AG in Linz sowie zwei Projekte im Wiener „Viertel Zwei".

Wer hätte gedacht, dass man in so kurzer Zeit so viel verändern kann? Atemberaubend wird es aber erst, wenn man überlegt, was wir in Zukunft noch alles erreichen können", freut sich Philipp Kaufmann, Gründungspräsident der ÖGNI, auf das was noch folgt.
Und tatsächlich, unheimlich viel hat sich getan in den letzten beiden Jahren: Die ersten Projekte, die nach ÖGNI zertifiziert wurden, waren der „Power-Tower" der Energie AG in Linz und zwei Projekte im Viertel Zwei. „Wir haben immer schon nachhaltig gedacht, aber mit der internationalen Auszeichnung können wir dies für unsere Nutzer und Partner eindrucksvoll dokumentieren", erklärt Viertel Zwei-Entwickler Michael Griesmayr von IC Projektentwicklung, warum er damals als erster auf das innovative Instrument gesetzt hat.
„Mit der Auszeichnung der ÖGNI hat der Power Tower noch mehr internationale Anerkennung erhalten", blickt Architekt Professor Wolfgang Kaufmann auf die Zertifikatsverleihung im Wiener Rathaus zurück: „Für den Bauherren Energie AG war der Abend im Mai 2010 ein würdiger Rahmen für mutige Entscheidungen." Mit dem Haus ist Leo Windtner als Generaldirektor der Energie AG etwas gelungen, was er in seiner Funktion als Präsident des Österreichischen Fußballbundes noch nicht geschafft hat: den Aufstieg in die internationale Spitzenliga.



Mai 2010: Die ersten ÖGNI-Zertifikate werden im Wiener Rathaus verliehen.

Das System ÖGNI: Die drei Ps

Zwei Jahre später ist das Gebäude immer noch ein Vorbild. Das System ÖGNI funktioniert. Das dürfte vor allem daran liegen, dass die ÖGNI nicht eindimensional agiert. Zertifizierungen sind nur ein Teil des Vereins. „Klar, die Produkte, also die Bauwerke und die verwendeten Materialien müssen nachhaltig sein. Wenn sie es sind, sprechen wir von Blue Buildings. Aber das ist nur ein Instrument im Orchester", schildert Philipp Kaufmann das erste „P". Das zweite stehe für die Personen. Diese müssen über das notwendige Wissen verfügen, um hoch professionell und nachhaltig agieren zu können. Ausbildungen, wie an der TU Wien und viele andere tragen hier wesentlich zum Erreichen des Ziels bei. Und schließlich geht es noch um Prozesse, damit wären die drei P komplett. Unter diesen Punkt fallen neue Abwicklungsmodelle genau wie Corporate Governance, CSR und Compliance sowie Risikomanagement. Christian Wetzel, Vizepräsident der ÖGNI: „Ohne die Prozesse zu verändern und damit die Unternehmen selbst würde die Nachhaltigkeit ein Feigenblatt bleiben."
Um im Bereich der Prozesse zu einer Standardisierung des ethischen Handeln zu kommen, hat die ÖGNI eine Kooperation mit der „Initiative Corporate Governance" (ICG) geschlossen. So können sich mittlerweile Bau- und Immobilienunternehmen nach den gemeinsamen Kodices zertifizieren lassen. „Die Zusammenarbeit mit der ICG ist für die ÖGNI ein Glücksgriff. Wir sprechen die gleiche Sprache und ich möchte Bärbel Schomberg, Karin Barthelmes-Wehr und Werner Knips aus tiefstem Herzen dafür danken", so Philipp Kaufmann.
Zusammen mit der ICG erfolgt die Qualitätssicherung in einem gemeinsamen Gremium und die Zusammenarbeit ist von gelebten Prinzipien geprägt. „Mit dem Pentament haben wir uns ein Fundament gegeben, auf dem wir gemeinsam erfolgreich arbeiten können und vor allem mit dem wir weitere Länder einladen werden, an den gemeinsamen Standards zu arbeiten", erklärt Philipp Kaufmann und vergleicht die Entwicklung der ÖGNI mit dem Hochbau: „Sie wissen ja, was nach dem Fundament kommt? Ein Stock nach dem anderen – und wir sind gerade erst mal beim Erdgeschoß!"

UNGEWOHNT: ÖSTERREICHER VERÄNDERN DIE WELT

Große Veränderungen finden nicht im Abstellkammerl statt. Sondern in Österreich! Bei der Internationalisierung des DGNB-Systems war Österreich das erste Land, das einen Kooperationsvertrag unterschrieben hat. Professor Peter Maydl und Philipp Kaufmann hatten 2009 den Vertrag im Namen der ÖGNI unterschrieben. Seither ist Österreich ein Vorzugsschüler, was die Anzahl der Auditoren mit mehr als 120 und der Leuchtturmprojekte (fast 50) betrifft, die bereits ausgezeichnet werden konnten.
Und das ist nicht genug! Neben der Integration der Zertifizierung in den gesamtheitlichen 3P-Ansatz ging von der österreichischen Non-Profit-Organisation auch eine Welle der Internationalisierung weiter: Anfang 2010 verlieh die ÖGNI ihr erstes Vorzertifikat an ein Gebäude in Kanada. Mittlerweile gibt es auch schon in Rumänien und Russland ÖGNI-Zertifizierungen.

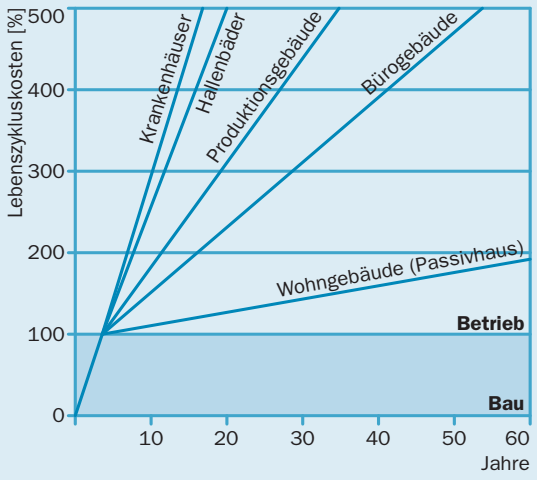
Kranke Häuser werden gesund!

Immobilien können krank machen. Das ist schlecht. Aber: Immobilien können auch gesund machen! Die ÖGNI bietet Leitlinien zur Optimierung von Gesundheitseinrichtungen im Neubau und in der Sanierung.

Der Innovationszyklus in der Medizin ist rasant: Immer mehr und immer schnellere Heilungsmöglichkeiten, innovative Diagnoseverfahren, verbesserte Prozesse.
Ärzte und Personal müssen sich dieser Geschwindigkeit anpassen. Das Gebäude sollte es auch – kann es aber oft nicht. Besonders dramatisch zeigt sich die Entwicklung bereits mancherorts in den USA. Hier gibt es den Trend, nur mehr die Notfalls- und Intensivmedizin vom Krankenhaus selbst durchführen zu lassen und die Pflege, Rehabilitation etc. an eigene, spezialisierte Betreiber auszulagern. Bauliche Konsequenzen: Das Spital braucht quasi nur mehr die OPs – die Bettenburgen teilen sich auf diverse hotelartige Einrichtungen auf. Man braucht aber gar nicht so extrem zu denken. Schon allein die Integration eines neuen technischen Geräts – man denke nur als Beispiel an einen Magnet-Resonanz-Tomographen – braucht Flexibilität in den Räumen und in den Abläufen.

Champions League des Bauens

Wie plant, baut und betreibt man nun aber Krankenhäuser bzw. Gesundheitsimmobilien so, dass sie auch effizient sind? „Eine komplexe Aufgabenstellung“, gibt ÖGNI-Präsident Philipp Kaufmann unumwunden zu. Bei Krankenhäusern handelt es sich wohl um die komplexeste Gebäudeart überhaupt. Die Anforderungen an Funktionalität und Hygienestandards sind mit keinem anderen Typus vergleichbar. Wie Hegger und Fuchs es anschaulich *(siehe Grafik)* darstellen, schießen die Lebenszykluskosten von Krankenhäusern massiv, ja beinahe senkrecht in die Höhe. Bedenkt man, dass diese Kosten in den Phasen bis zur Ausschreibung am stärksten und mit nur wenig Aufwand zu beeinflussen sind, wird in diesem Fall noch dramatischer als bei anderen Gebäudetypen bewusst, wie wichtig die richtige Planung ist. Um so eigenartiger mutet es an, dass hier nach wie vor Errichter und Betreiber nicht ident sind. „Das ist Unsinn und nicht verantwortbar!“, ist Kaufmann fassungslos, „solche Grenzen müssen abgeschafft werden, wenn wir effiziente und nachhaltige Krankenhäuser haben wollen“. Gerade weil Krankenhäuser so komplex sind und weil in ihnen Menschen gesund werden sollen, sieht der ÖGNI-Gründer in dieser Gebäudeart „die Champions League des Bauens“. Hier werden Gewerke redundant ausgeführt, hier sprechen zusätzlich Dutzende Fachleute aus unterschiedlichsten Bereichen – vom Hygieniker bis zum Organisationsberater – mit, hier darf es einfach keine Fehleranfälligkeit geben. Wie eine integrale Planung eines Krankenhauses bzw. auch dessen Sanierung funktionieren kann, zeigen die ÖGNI-Leitlinien, die speziell hierfür entwickelt wurden. Im Unterschied zu jenen der anderen Gebäudetypen werden hierbei gar keine Zertifizierungen angestrebt. „Es ist falsch zu glauben, dass die Optimierung eines hochkomplexen Gebäudes selbst kompliziert sein muss“, erzählt Franz Stummer, bei der VAMED für Projektentwicklung und TGA zuständig. „Der Kriterienkatalog ist da und sein Umfang ist mit dem für Hotels oder Büros vergleichbar“, so Reinhard Labugger, Arbeitsgruppenleiter der ÖGNI. Natürlich sind die einzelnen Gewichtungen und Kriterien unterschiedlich. So fällt hier mehr Augenmerk auf die Haustechnik und es wurden eigene Benchmarks für die Bereiche Ökologie und Lebenszykluskosten erarbeitet. Die Eckdaten dafür stammen aus 15 Echtprojekten. Weil Krankenhäuser in Österreich in die Länderhoheit fallen, war bisher Transparenz ein schwieriges Kapitel.



Der Großteil der Lebenszykluskosten fällt bei Krankenhäusern erst im Betrieb an.

Bereits in Anwendung

Bei rund zehn Projekten ist dieser Katalog nun in Anwendung. Alle Krankenanstaltsverbunde haben ein enormes Interesse, besonders engagiert zeigt sich die steirische KAGES, die Tiroler TILAK sowie die privat agierende VAMED. „Womit wir bei Büros auf einem guten Weg sind, müssen wir nun auch für Krankenhäuser umsetzen“, gibt Kaufmann die Marschrichtung vor.
Bis die Vision der nachhaltigen Krankenhäuser auf breiter Basis real wird, muss parallel dazu allerdings auch noch an einer anderen Front gekämpft werden: nämlich gegen Gebäude, die krank machen. Denn ein wenig erinnert die Situation an unser bizarres Vergütungssystem: Wir zahlen, wenn wir krank sind, anstatt, so wie es oftmals von chinesischen Ärzten erzählt wird, zu zahlen, wenn man gesund bleibt.
Fakt ist jedenfalls, dass Kopfweh, Kreuzweh, trockener Hals und Co. in Büros keine Seltenheit sind. Und das sind nur die offensichtlichen Auswirkungen schlechter Gebäude, die psychisch verursachten Konsequenzen sind freilich noch viel diffiziler. Ersten Schätzungen zufolge gehen rund 20 Prozent der Krankheiten auf Immobilien zurück. Sick Building Syndrom nennt sich dieses unrühmliche Phänomen. Zu durch Gebäude ausgelösten Beschwerden kann es etwa kommen, indem Energieeffizienz falsch interpretiert wird. Wenn es nur um die Kosten geht, dann fährt der Betrieb die Anlagen auf die gesetzliche Mindestnorm herunter – egal, ob Mitarbeiter bzw. Patienten frieren oder schlechte Luft einatmen. „Das kann ja wohl nicht unser Ziel sein“, ärgert sich Kaufmann.
Aber auch die persönliche Einengung am Arbeitsplatz kann zu schaffen machen. So wird von der ÖGNI eine maximal mögliche individuelle Steuerbarkeit angestrebt. Nicht jeder will die gleiche Temperatur, nicht jeder will geschlossene Fenster, nicht jeder braucht immer dasselbe Licht.

10 Jahre immovement
Immobilien- und Facility Management-Consulting GmbH

Gesundheit: Aufgabe der Gebäude

Apropos Beleuchtung: Schlechtes Licht macht müde; gutes, blendfreies Licht mit hohen Beleuchtungsstärken belebt. Fast alle Augengrundfunktionen wie Sehschärfe, Wahrnehmungsgeschwindigkeit sowie Kontrast- und Farbsehen hängen von Menge und Qualität des Lichts ab. Gutes Licht und hohe Beleuchtungsstärken verringern Fehler und Unfälle. Aber sie färben auch positiv auf die Psyche ab. Nicht umsonst haben etwa Ärzte im Wiener AKH, wenn sie in Labors ohne Tageslicht arbeiten, als Ausgleich mehr freie Tage vorgeschrieben. Kaufmann: „Die Aufgabe von Krankenhäusern ist es, Menschen gesund zu machen. Da kann es nicht selbst ein Sick Building sein!“

GESUNDHEITSIMMOBILIEN FÜR INVESTOREN INTERESSANT

Der Kostendruck auf Spitäler steigt, private Investoren und Betreiber steigen immer stärker in den Markt ein und das nicht nur, weil öffentliche Gelder knapp sind. Sie sehen sogar Rendite in den Sozialimmobilien – wenn sie professionell gebaut und geführt sind. In Deutschland gibt es bereits eigene geschlossene Fonds für institutionelle Kunden. Ein Research-Report der IVG hat sich 2011 ausführlich mit dem Thema beschäftigt. In ihm kommt IVG-Chefresearcher Thomas Beyerle zum Schluss: „Das erhöhte Investoreninteresse an Sozialimmobilien ist unter anderem auf das spezifische Rendite-Risiko-Profil dieser Anlageklasse zurückzuführen. Da die Nachfrage nach Pflegeplätzen und Krankenhausbetten durch die Pflegebedürftigkeit und die gesundheitliche Lage der Bevölkerung bestimmt und über die Kranken- und Pflegepflichtversicherung finanziert wird, sind die Mietmärkte für Sozialimmobilien weniger als die traditionellen Gewerbeimmobilienmärkte den Schwankungen der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur unterworfen. Unter dem Aspekt der Risikodiversifikation bieten sich Sozialimmobilien somit aufgrund der Unterschiedlichkeit der Nachfragetreiber als Anlagealternative zu gewerblichen Immobilien wie Büros und Einzelhandelsimmobilien an.“

FCP
FCP ist ein international tätiges Ingenieurbüro mit mehr als 250 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Hauptsitz in Wien und mehreren Niederlassungen.
Wien > Bregenz > Berlin > Bukarest > Cluj > Athen > Podgorica
Generalplanung
Projektmanagement
Begleitende Kontrolle
Tragwerksplanung
Bauüberwachung
Statisch-konstruktive Prüfung
Forschung & Entwicklung
Infrastrukturplanung
Landeskrankenhaus Klagenfurt NEU, Kärnten
Pflegewohnhaus Liesing, Wien
FCP Fritsch, Chiari & Partner ZT GmbH > Diesterweggasse 3, A-1140 Wien > T +43 1 90 292 > F +43 1 90 292 9000 > www.fcp.at

„Das nachhaltige Spital ist flexibel“

Facility Aktuell zu Gast bei Mocom-Chef Harald Steindl. Ausgefeilte Steuerungstechnik sein Metier, smarter Transport von Ton und Bild seine Expertise. Warum IT zwar rasend schnell die Medizin, aber nur schleppend das Krankenhaus erobert. Über eine desillusionierte Ausschreibungspraxis. Und die Vision einer standardisierten Gebäudeautomation.

Ein Krankenhaus ist einem Flughafen sehr ähnlich“, sagt Harald Steindl: „Es wird immer umgebaut, es ist nie fertig, Budgets sind stets zu niedrig.“ Und: „Alte und neue Technologien werden oft parallel genutzt, sehr alte Technologien mitunter künstlich am Leben erhalten.“

Letzteres liegt wohl in der Natur der Sache, sage ich. Es ist die Macht der Gewohnheit, sagt Steindl, Angst vor Veränderung, die Spitäler beispielsweise an völlig überholten Gegensprechanlagen festhalten lassen. „Dabei hat die Technik einen fundamental schnelleren Generationenwandel als ein Haus. Diesen raschen Technologiezyklen stehen aber Investitionszeiten ‚wie aus Beton‘ gegenüber.“ Warum ist dem so? Weil – wie oft haben wir das nicht schon gehört? – Betreiber und Nutzer „in einer krassen Polarisierung“ leben: Wir haben, sagt Steindl, in der Regel 1) das ärztliche Personal, das an Technik uninteressiert ist, sie aber erwartet, 2) das Pflegepersonal, das den Pflegebetrieb zu managen hat, und 3) einen Haustechnikchef. Und letzterer steht gegenüber ersteren auf verlorenem Posten. Weil er eben ein Haustechniker – und kein Facility Manager ist.

Strukturierte Verkabelung statt Insellösungen

Eine gelungene Prozessveränderung gelang Mocom etwa am UKH Meidling. Was verbirgt sich hinter dem „Austausch fragmentierter Analogtechnik durch digitale Netzwerkkomponenten“? „Patienten aufzurufen, Durchsagen zu machen, dies sind essenzielle Prozesse im Spital. Bis dato wurde dafür ein spezielles Kästchen mit einem speziellen Netzwerk verwendet. Wurde nun der Schwesternstützpunkt übersiedelt, so musste auch die Ausrufanlage übersiedelt werden.“ Es geht aber auch anders: „Anstatt 20 fix definierte Mikrofon-Steckplätze zu installieren, lassen sich heute auch die in einem Krankenhaus meist zu Tausenden vorhandenen EDV-Steckplätze dafür nutzen: Beschallung und Durchsagen ‚wandern‘ dann ins gängige IT-Netz, die Ethernet-Verkabelung.“ „Ether“-Net: Ohnehin eine poetischere Begrifflichkeit. Mit Spitalsbezug.


© MOCOM

Harald Steindl: Spitäler unterliegen einer permanenten Veränderung – moderne Kommunikationslösungen geben ihnen die nötige Flexibilität, um Flächen schnell und effizient neu definieren zu können.“

Flexible Raumnutzung im UKH Meidling

Das neue, rund 50.000 Euro teure Audiosystem im UKH Meidling besteht aus 30 Ausrufstationen mit ebenso vielen Mikrofonen sowie 32 definierten „Zonen“, in denen Verstärker 300 Lautsprecher gezielt ansteuern. Muss in diesem Spital nun eine Ausrufstation verlegt werden: Mikrofon ausstecken – am nächsten LAN-Port einstecken – fertig. Damit nicht genug: Werden aus mehreren Ambulanzen Durchsagen in einen gemeinsamen Warteraum zugestellt, so sorgt das neue System nun dafür, dass die Patientenaufrufe erst dann zugestellt werden, wenn der gemeinsame Kanal nicht belegt wird – ist er belegt, wird der Aufruf aufgezeichnet und zeitverzögert abgespielt. Ein „Lautsprecher-Stau“ wird so ausgeschlossen. Mehr noch: Wird aus den differenzierten Ambulanzen des Vormittags eine gemeinsame Akut-Ambulanz am Nachmittag, so definiert das System einfach die Durchsage-Zonen neu.


© CRESTRON

Mit dem Energiemanagementsystem „Fusion“ von Crestron lassen sich Verbräuche sowie der CO_2-Fußabdruck ohne allzu großen Aufwand erheben. Mocom implementiert die Software.

Telefon statt Mikrofon, Datenbank statt Krankenschwester

Das von Mocom im UKH Meidling installierte System ist beliebig skalierbar und kommt ohne einen zentralen Server aus. Die netzwerkfähigen Verstärker erkennen selbsttätig, wann sie womit aufgerufen werden. Dies ermöglicht auch, das System für die Beschallung zu nutzen – in das System wird dann aus mehreren Quellen Hintergrundmusik eingespeist; kommt eine relevante Durchsage an, wird diese aber priorisiert zugestellt. Zudem wird durch diese Architektur ein „Single Point of Failure“ vermieden: Der Ausfall einer einzelnen Komponente bedeutet nicht einen Totalausfall des Systems.

Beschallung und Durchsagen flexibler und funktionaler zu machen ist aber noch nicht das Ende der Fahnenstange. In einigen steirischen Krankenhäusern wird bereits angedacht, darüber hinaus die Mikrofone selbst überflüssig zu machen: Durchsagen werden dann per IP-Telefon gemacht. Lösungen dieser Art will Mocom gemeinsam mit NextiraOne umsetzen. Selbst die Kopplung mit der Patientendaten-Verwaltung ist möglich: Vollautomatische Durchsagesysteme, wie sie bereits seit Jahren an Flughäfen zum Einsatz kommen – Steindl spricht von „standardisierten Durchsagen“ –, sind als Text2Speech-Lösung längst industrietauglich. „Haben wir im Programm“, sagt Steindl, „tauglich in 20 Sprachen“. Und zwar mit Verve: Moderne Text2Speech-Systeme wie „Vocia TTS-1“ generieren aus Datensätzen der EDV Durchsagen nicht „stur“, sondern sozusagen „on the fly“. Beispielsweise wird der Vorname eines Micheal Schmidt dann tatsächlich anders ausgesprochen als der Vorname eines Michael Smith.

Standardisierte Leitstände braucht das Land

Steindl denkt weiter: „Monolithische Silos à la ‚Telefon‘, ‚Türöffner‘, ‚Sprechanlange‘ usw. werden abgelöst und gehen künftig in einem gemeinsamen Netz auf. Portierlogen in Spitälern müssen daher in Zukunft nicht mehr wie bei Raumschiff Enterprise aussehen.“ Vielmehr würden enorme Synergien möglich, würde sich am Markt endlich das Betreiben unabhängiger Leitstände durchsetzen. „Leitstände wuchsen in der Vergangenheit in der Regel aus einer bestimmten Anwendung zur dominierenden Applikation – die Security steuerte dann eben auch den Brandschutz mit, versuchte später, die Klimaanlage sowie das Lichtmanagement zu integrieren. Jedoch: Aus diesen proprietären Anwendungen heraus kostet die Integration Unsummen. Ja, etablierte Hersteller können das alles – aber nur für sehr viel Geld.“ Versteht sich, dass Steindl demnächst eine solch übergeordnete Gebäudevisualisierung anbieten will: „Wenn alle Gewerke ins gleiche Netz wandern, dann macht es Sinn, deren Daten – ihre Verbräuche – zentral zu analysieren, zu steuern.“ Praktisch kommuniziert eine – unabhängige – Software dann mit unterschiedlichen Controllern im Haus und wertet sie aus.

Aha-Effekt bei Nutzern. Und Planern.

State-of-the-art-Technologie bietet heute eine Vielzahl an Möglichkeiten. Möglichkeiten, die von den heimischen Planern aber nur selten aufgegriffen werden, ergänzt Walter Thornton, Co-Geschäftsführer von Mocom. „Einmal verwendete Ausschreibungstexte werden leider endlos weiter verwendet.“ Thornton weiß nach mehr als 25 Jahren, wovon er spricht. „Dabei bieten wir kontinuierlich Schulungen an, informieren über neue Produkte auf Messen und Fachveranstaltungen und selbstverständlich bieten wir unsere Expertise auch bei der Definition der richtigen Ausschreibungs-Anforderungen an.“


© BIAMP

Netzwerkfähiges Durchsagesystem von Biamp Systems.

„Einmal verwendete Ausschreibungstexte werden leider endlos weiter verwendet.“

Speziell bei Kommunikationslösungen sieht man immer wieder, dass die Planungsarbeiten unterbezahlt sind und ein enormes Produktwissen notwendig wäre, so Thornton. Die Realität würde daher weitgehend aus Wunschphasen während der Planung bestehen, denen ein radikales Costcutting durch einen Generalunternehmer folgt. Billigbauten en masse sind die Folge davon.

Manchmal gelingt es aber dann doch, sowohl Planer als auch Bauherrn vom Nutzen einer neuen Technologie zu überzeugen. Aber nur dann, wenn sich ein Planer „eine Stunde oder zwei Zeit nimmt, um den einen oder anderen Prozess tatsächlich zu analysieren“. Und einen Aha-Effekt erlebt. Und nur dann haben ihn auch andere: Primare, Krankenschwestern und Patienten etwa...

Im Osten geht die Nachhaltigkeit auf

Professionelle Immobilienentwickler wie Raiffeisen evolution bringen die Nachhaltigkeit in die CEE- und SEE-Länder.

Zuallererst sind da die groben Probleme: Stromausfälle mehrmals am Tag, Kriminalität, Chaos, fehlende demokratische Strukturen, eine kaputte Wirtschaft. Mal ganz ehrlich: Wer von uns würde da an Nachhaltigkeit denken? Weil wir in Westeuropa – mit Wohlstand gesegnet – unsere Gedanken solchen Themen widmen dürfen, können wir auch jenen Ländern beim Fortschritt helfen, welche die Geschichte in den letzten Jahrzehnten weniger glücklich behandelt hat. Ein Weg führt dabei sogar über die Immobilienwirtschaft.



Das von Raiffeisen evolution entwickelte Büro- und Hotelkomplex am Moskauer Leninskij Prospekt.

Erst mit Investoren und Entwicklern wie Raiffeisen evolution kommt das Thema Nachhaltigkeit bei Gebäuden ernsthaft in den CEE und SEE-Ländern an. Denn: Würde keiner nachhaltig bauen, bliebe die Qualität einfach auf niedrigem Niveau. Dank Raiffeisen evolution wird in Russland aber nun zum ersten Mal ein Gebäude nach ÖGNI, dem umfangreichsten System für Gebäudenachhaltigkeit, zertifiziert. Am Leninskij Prospekt entsteht es gerade – ein modernes Bürogebäude mit angeschlossenem Hotel. Der Büroteil bietet Platz für über 16.000 m² an mietbarer Fläche und beeindruckt durch eine Galerie im Erdgeschoss, die sich bis zur zweiten Etage empor zieht. „Das Gebiet ist ein aufstrebendes Geschäftsviertel und wir errichten hier ein nachhaltiges Gebäude nach westlichen Standards“, sagt Markus Neurauter, Sprecher der Geschäftsführung bei Raiffeisen evolution.

Überhaupt ist für Raiffeisen evolution Nachhaltigkeit schon zur Selbstverständlichkeit geworden: „Wir bauen keine Gebäude mehr, die nicht zertifiziert werden können.“

Schon in der Entwicklung werden die Prozesse so gestaltet, dass sie all den von ÖGNI geforderten Kriterien entsprechen. Fragwürdige Baustoffe wurden im Moskauer Projekt ausgeschieden und durch ökologische ersetzt. Pluspunkte bringen dem Gebäude am Leninskij Prospekt neben der State-of-the-art-Gebäudetechnik aber auch die für Moskau ungewöhnlich offen gestalteten Flächen und die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit – bei hohem Sicherheitsstandard versteht sich. „Die offenen Flächen sind so konzipiert, dass sie den Blick ins Grüne ermöglichen und so ein angenehmes Ambiente schaffen. Nicht nur für die künftigen Gäste des Hotels.“

Barrierefreiheit und höchste Flächenflexibilität, wodurch sich das Gebäude im Laufe der Zeit mit den Nutzern mitverändern kann, gehören ebenfalls zum Standard wie die Nutzerfreundlichkeit. Denn eines ist in Russland genau so wie in Westeuropa: Am Ende ist die Nachhaltigkeit eines Gebäudes nicht allein am Energieverbrauch messbar, im Mittelpunkt steht immer noch der Mensch, der Gebäudenutzer.



Einkaufszentrum Promenada in Bukarest.

Über eine hohe Aufenthaltsqualität dürfen sich schließlich auch die Besucher des Einkaufszentrums Promenada in Bukarest freuen. Das ebenfalls von Raiffeisen evolution entwickelte Center mit rund 120 Shops erhielt im Mai das Vorzertifikat für Shopping Center nach ÖGNI in Gold. Es ist damit die erste Mall überhaupt, die eine solche Auszeichnung bekommen hat – beste Exportqualität also! Fertig gestellt wird das Shopping- und Entertainment-Center Promenada bis Ende 2013.

Ethik: Eine ganze Branche zeigt vor, wie es geht

Einzigartig in Österreich: Die Immobilienbranche hat dank ÖGNI einen Leitfaden, wie sie ethisch wirtschaften kann. Die ersten Unternehmen setzen schon darauf.

Gar nicht schlecht, was da die Bau- und Immobilienbranche wieder geschafft hat. Nun steht sie ja eigentlich nicht besonders toll im Rampenlicht, Immofinanz, BUWOG, Meinl, Terminal Tower – mehr braucht man nicht zu sagen. Und dann das! Mit der Ethik-Zertifizierung ist ein Instrument der Glaubwürdigkeit geschaffen worden, es kann eine ganze Branche umkrempeln: von einer belächelten Nebenindustrie, die mit Akzeptanzproblemen am Kapitalmarkt kämpft, zu einem hochangesehenen, verantwortungsvollen Wirtschaftszweig.

Als erstes österreichisches Immobilienunternehmen wurde die CA Immo nach den Standards der deutschen Initiative Corporate Governance (ICG) zertifiziert. Weitere Unternehmen wie EHL und Rhomberg werden bald folgen. In Ergänzung zum Österreichischen Corporate Governance Kodex beinhalten die ICG-Standards die Implementierung eines WerteManagement-Systems sowie spezielle Regelungen für Immobilienunternehmen.

Dazu zählen unter anderem besondere Informationspflichten zu Veränderungen in der Immobilienbewertung, die immobilienversierte Besetzung des Aufsichtsrats sowie spezielle Regelungen für Interessenskollisionen bei Immobilientransaktionen und Auftragsvergaben. Diese deutschen „ICG-Standards“ wurden von der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) für Österreich adaptiert.

Damit liegt nun eine umfassende Systematik vor, mit der Bau- und Immobilienunternehmen auf dem Weg hin zur Ethik begleitet werden. Die Grundlage dabei sind die Werte (Values), welche vereinfacht als „10 Gebote“ bezeichnet werden. Diese sind für alle ÖGNI Mitglieder langfristig verpflichtend. „Nur wenn Werte auch verbindlich sind, werden diese auch gelebt“, weiß Roland Strauss (TPA Horwath), der in Österreich zu den Vorreitern der Initiative zählt. Auf diesen Werten ist eine Wertemanagement-Systematik mit der Bezeichnung „WerteManagement“ erarbeitet worden. Denn, so ÖGNI-Präsident, Philipp Kaufmann: „Unser Handeln hat nichts mit Gutmenschen zu tun, sondern mit gutem Management.“

Das WerteManagement zielt darauf ab „Standards guter Managementpraxis“ zu setzen. Im Rahmen der nationalen Aktivitäten wird ein Corporate-Governance-Kodex für die Branche erarbeitet, „bei dem haben wir bei der ÖGNI Arbeitsgruppe noch einige Arbeit vor uns, die wir aber gemeinsam schaffen werden“, so Wolfgang Vejdovsky von PwC. Der letzte Baustein der Initiative ist ein Pflichtenheft für Compliance Management, welches seit September 2011 vorliegt.

„Die ÖGNI Initiative leistet beim Thema Compliance vor allem mit der Korruptionsbekämpfung einen wichtigen Beitrag beim Thema Nachhaltigkeit von Unternehmen“, führt Karl Resel von der denkstatt aus, der gemeinsam mit Franz Haimerl, LeitnerLeitner, und Philipp Kaufmann, ÖGNI-Präsident, die Arbeitsgruppe 2010 begonnen hat. Mittlerweilen arbeitet eine Vielzahl an Experten aus Wissenschaft und vor allem Praxis, wie Herwig Teufelsdorfer (IVG) an der Weiterentwicklung – ganz nach dem Leitsatz „aus der Branche für die Branche“, bloß, dass davon die ganze Gesellschaft auch noch etwas davon hat!

ETHIK IM O-TON

„Die deklarierte Selbstverpflichtung zu erhöhter Transparenz und ethischem Handeln ist für einen traditionellen Familienbetrieb wie Rhomberg von großer Bedeutung. Wir bieten unseren Kunden transparente Entscheidungsgrundlagen, erlangen bessere Konditionen bei zahlreichen Geschäften im In- und Ausland und leisten dazu noch einen Beitrag zur Geschäftskultur der gesamten Bau- und Immobilienbranche.“

Hubert Rhomberg, Rhomberg Bau

„Transparenz und Nachhaltigkeit sind für uns seit Jahren zentrale Unternehmenswerte, die auch seitens unserer Investoren stark nachgefragt sind. Unsere Tochtergesellschaft CA Immo Deutschland ist bereits seit 2010 nach ICG-Standards zertifiziert, dieser Ethik-Unternehmenszertifizierung haben wir uns nun auch konzernweit unterzogen. Zentraler Faktor ist für uns die Bewusstseinsbildung aller Beteiligten: Wo sind die Grenzen des Erlaubten, welche Werte sind uns wichtig, was erwarten unsere Stakeholder von uns? Hier klare Regeln zur Orientierung für die Mitarbeiter vorzugeben, war für uns Anlass und Ziel dieser Zertifizierung.“

Wolfhard Fromwald, CA Immo

ALU-FENSTER
RECHNEN SICH
AUF DAUER.
www.alufenster.at/
lebenszyklus
ALU FENSTER

„Wenn schon ein Zertifikat – dann eines in Gold“

Facility Aktuell zu Gast bei Ariel Muzicant. Wie Österreichs erfolgreichster Immobilien-Entwickler den Wiener Büromarkt einschätzt. Über seine Skepsis an den Wunderwerken der Technik. Warum Renditen und nicht Substanzwerte in die Kalkulation gehören. Und warum er die Immobilien-Zertifizierung nicht länger als Marketing-Gag ansieht.

Es gibt einige theoretisch gute Lagen, die aber praktisch keinen Business-Touch haben. Die Achse Lasallestraße-Reichsbrücke ist durchaus interessant und auch das Rivergate ist ein tolles Haus – genauso wie der Millenniums Tower ist es am Handelskai aber ein wenig verloren. Der Wienerberg ist am Beginn der Südautobahn, am Rande des Speckgürtels gelegen, das ist sein Erfolg. Für die Donau City war die U1 mitentscheidend. Kein Standort ist per se schlecht. Aber jeder Standort braucht sein Publikum.

Den Marina Tower würden Sie also nicht bauen?
Nein.

Es wird also der dritte Bezirk sein, der mit den beiden anderen Geschäftsvierteln mithalten kann?
Der Hauptbahnhof wird zu einem Mega-Hub und St. Marx ist definitiv dabei, das dritte große Büro-Quarter Wiens zu werden. Nach dem ORF-Entscheid über die dortige Ansiedlung – wie auch immer dieser aussehen mag – wird hier eine massive Entwicklung stattfinden. Binnen zehn bis 15 Jahren erwarte ich eine Verdreifachung der dort bebauten Fläche auf dann rund 700.000 m². Je nachdem, wohin der ORF tendiert, wird St. Marx eben ein spektakulärer Medienstandort oder die Projekte werden geballt im Wohnbereich stattfinden.

Sie haben in St. Marx im Vorjahr den MGC Fashion Park eröffnet, verfügen aber über weitere, angrenzende Grundstücke. Ihre Pläne damit?
In St. Marx läuft es sehr ähnlich wie mit der Donau City vor 25 Jahren ab. Auch damals haben mich alle ausgelacht und die Vision eines transdanubischen Geschäftsviertels als Spinnerei abgetan. Seit sieben Jahren bin ich mit Partnern größter Grundstückseigner in St. Marx. Direkt neben dem MGC Fashion Park wollen wir, sofern man uns lässt, zwei 90-100 Meter hohe Gebäude errichten.

Verträgt Wien denn noch weitere Skyscraper?
Warum nicht? Denken sie an Krankenhäuser: Früher war man überzeugt, dass Spitäler aus vielen Pavillons bestehen müssen. Heute wissen wir, dass solche Konstrukte überaus unökonomisch sind – also werden wieder zentrale Spitäler gebaut. Freie Flächen werden knapp. Dass man in dieser Situation auf mehr Fläche pro Quadratmeter setzt, verwundert nicht. Allerdings sind Hochhäuser in der Errichtung auch wesentlich teurer.

Moderne Gewerbeimmobilien sind wesentlich funktionaler als viele Altbauten der Innenstadt. Hat in Wien eine Flucht aus der Innenstadt stattgefunden?
Nein. Aber der Markt hat sich verändert. Wohnimmobilien in den Innenlagen sind sehr teuer geworden, entsprechend hat sich ein Trend zur Zurückwidmung etabliert. Aber selbst bei Büros in Wien I liegen die Mieten derzeit zwischen 17 und 25 Euro/m² – bei steigender Tendenz. Einige Banken konsolidieren derzeit auf zentrale Neubauten, auch die Stadt Wien gibt teilweise teure Standorte auf. Einen nennenswerten Leerstand haben wir in der Innenstadt aber nicht. Selbst wenn wir uns ganz Wien ansehen, so beträgt der Leerstand gerade einmal sechs Prozent, wovon zwei Drittel alte Häuser sind. Man darf aber auch die Dimensionen nicht außer Acht lassen: Die durchschnittliche Nutzfläche eines Gebäudes am Ring beträgt rund 2.000 m². Zum Vergleich: Der MGC Fashion Park hat 50.000 m².
Einige wenige Projekte sind in Wien zwar unterwegs, ein Bauboom ist aber weit und breit nicht in Sicht. Fehlt es auch am Geld?
Die Finanzierung wäre kein Problem. Was uns fehlt, das sind die Mieter. Wien ist nicht New York oder München. Wir haben derzeit eine Nachfrage von weniger als 200.000 m² im Jahr. Es findet kaum internationaler Zuzug statt, eher kommt es zu Abwanderungen. Die Ansiedlungspolitik hat in den vergangenen Jahren einfach versagt.


© BEIGESTELLT (ALLE)

Ariel Muzicant: „Der bei der Zertifizierung angelegte Datenraum erspart 70 Prozent einer Due Diligence.“

Mitunter werden Flächen der Wiener Bürohochhäuser umgewidmet, der Millenniums Tower etwa verwandelt einige Etagen zu Hotels.





In den 1980er Jahren „entwickelte“ Ariel Muzicant das Internationale Zentrum Donaustadt und baute schon damals mit dem IZD Tower ein Bürohochhaus mit niedrigsten Betriebskosten. Heute will er in St. Marx hoch hinaus – zwei 90 Meter hohe Gebäude neben seinem im Vorjahr eröffneten MGC Fashion Park schweben ihm dort vor.

Macht das Sinn?
Das sind Notreaktionen. Und bedeuten Geldvernichtung pur. Investments, die sich noch nicht amortisiert haben, werden hier einfach aufgegeben.

Welche Rolle spielen Betriebskosten heute im gewerblichen Bereich? Werden Geschäftsflächen bereits gezielt aufgrund dieses Kriteriums ausgewählt?
Unternehmen sind klüger geworden und kalkulieren mit Gesamtkosten. Sie wollen also wissen, was ihnen ein Arbeitsplatz brutto kostet – und nicht bloß die Miete. Hinzu kommt eine insbesondere bei internationalen Konzernen mittlerweile stark ausgeprägte Umwelt-Sensibilisierung. Diese Mieter verlangen nicht nur niedrige, sondern nachhaltige Betriebskosten.

Nachhaltigkeit will zertifiziert werden. Seit kurzem ist ihre Skepsis diesbezüglich gewichen. Warum ist Ihnen ÖGNI-Gold für den MGC Fashion Park plötzlich wichtig geworden?
Zwei Aspekte sind sehr positiv daran: Zum einen haben wir uns stärker mit dem Thema Energiesparen auseinander gesetzt und beispielsweise eine Brunnenwasser-Heizung und –Kühlung in Erwägung gezogen. Zum anderen erhalten wir mit der Zertifizierung eine neutrale Kontrolle von außen. Die dabei angelegte Dokumentation erspart rund 70 Prozent einer Due Diligence. Unser FM hat alle relevanten Daten auf Knopfdruck – Daten zur Flexibilität, Infrastruktur, der verwendeten Materialien sowie zahlreiche Soft Facts. Bei alldem war für mich aber klar: Entweder Gold oder kein Zertifikat.

Was kostet die Zertifizierung von 50.000 m² Nutzfläche?
Die Zertifizierung selbst ist nicht so teuer, inklusive aller notwendigen Messungen muss man aber schon mit rund 50.000 Euro rechnen.

Würden Sie heute den IZD Tower noch einmal bauen, würden Sie etwas anders machen?
Ich bin überzeugt, der IZD Tower hätte auch damals schon ein Gold-Zertifikat bekommen. Die Immobilie war vollvermietet, das alleine spricht schon für sich. Die Betriebskosten lagen bei Eröffnung des Towers vor 12 Jahren bei 3,17 Euro/m², heute betragen sie 4,00 Euro/m². Wir haben damals eben keine Star-Architekten beauftragt, für ein tatsächlich flächendeckend besseres Raumklima gesorgt und die Energiekosten mit Hilfe von Dreifachverglasung, Beschattung und Passivkühlung via Betonkern um 40 Prozent reduziert. Daran ist auch heute nichts auszusetzen.

Aktuell wird an mehreren Gesetzen gefeilt, die eine Energieeffizienz-Verpflichtung für Unternehmen und die öffentliche Hand vorsieht. Macht ein Zwang zur Nachhaltigkeit Sinn oder sind wir schon auf einem überzogenen Öko-Trip?
Einen gewissen Zwang zur Sanierung halte ich durchaus für sinnvoll. Manche Extreme wie etwa Holzhochhäuser sind nicht per se nachhaltig. Ökologie generell ist aus der Immobilienbranche aber nicht mehr wegzudenken.

Noch ein Wort zur Rolle der Technologie künftiger Immobilien. Wie aufgeschlossen sind Sie modernen Automatisierungs-Szenarien, wann gehen Häuser tatsächlich online?
Technik muss verwendbar sein. Und nach wie vor ist die Bedienung der Haustechnik via Touchscreen, Smartphone oder was auch immer für viele Nutzer einfach zu kompliziert. Hinzu kommt, dass Ausfälle in der Automatisierung sowie ihre Wartung horrende Kosten nach sich ziehen. Tatsache ist aber auch, dass es in der Haustechnik an gut ausgebildeten Fachkräften extrem mangelt. Dem Facility Management fehlt es an guten Leuten – und von Elektrikern und Installateuren, die neben dem Werkzeugkasten auch ein Notebook mitbringen, sind wir noch weit entfernt.
Speziell Technologien zur Beschattung haben uns riesige Probleme beschert: Werden die dafür notwendigen Lamellen außen angebracht, wird die Konstruktion extrem windanfällig und leider allzu schnell ‚verwirrt‘. Bringt man die Lamellen zwischen den Scheiben an, können die Fenster nicht mehr geöffnet werden. Und Fenster, die sich nicht öffnen lassen, sind in Europa ein KO-Kriterium.

Zum Abschluss: Der größte Fehler in der heutigen Immobilienentwicklung?
Unsere börsennotierten Immobiliengesellschaften rechnen viel zu sehr mit Substanzwerten, betreiben einen regelrechten Fetisch mit dem Net Asset Value. Nur: All diese Zahlen können schon übermorgen Chimären sein. Eine seriöse Immobilienentwicklung kalkuliert in Renditen. Als Entwickler ist es mir zudem gut bekommen, einfach feige zu sein... [mz]

ZUR PERSON

Ariel Muzicant führte ab 1977 die von seinem Vater übernommene Columbus Immobilien und baute das Unternehmen sukzessive aus. 1994 wurde Columbus Immobilien Mitglied von Colliers International und vertritt seitdem zunehmend internationale Kunden bei ihrer Expansion. Muzicant hatte seit 1984 in Nähe der UNO-City das „Internationale Zentrum Donaustadt“ samt Wohnkomplex, Bürohäuser und Hotel errichtet. Dessen Herzstück ist der IZD Tower, eine der größten privaten Immobilieninvestitionen Österreichs. 2007 hat er die letzte Immobilie dieses Areals, den „Generali-Turm“ an die Signa Holding verkauft. Neue Projekte plant er im Wiener Entwicklungsgebiet St. Marx.

Maßschneiderei für regionale Märkte

Da kam alles, was Rang und Namen hat! Bei der 1. Raiffeisen-Immobilienenquete standen Marktanalysen, die nachhaltige Immobilienbewirtschaftung, Veranlagung und Finanzierung sowie Denkmalschutz im Mittelpunkt der Diskussion.

Etwa 50 Prozent des wertmäßigen Gesamtmarktes für Immobilien entfallen auf Wien und Niederösterreich. Daran erkennt man, welch großes Potenzial der Immobilienbereich speziell für Raiffeisen NÖ-Wien birgt", machte Raiffeisen-Holding NÖ-Wien-Generaldirektor Erwin Hameseder gleich am Anfang die Positionierung des Konzerns klar. Und die für den Immobilienbereich verantwortliche Michaela Steinacker verriet gleich noch mehr: „Wir werden unsere Immobilienkompetenz künftig noch breiter aufstellen. Unser Ziel ist es, dass die Raiffeisen-Gruppe rasch und nachhaltig die Nr.1 als Immobilienpartner in allen Belangen wird – vor allem in der Ostregion wie auch in den angrenzenden CEE-Ländern."



Hans-Peter Haselsteiner: „Immobilienveranlagungen sind Substanzveranlagungen – und das seit Hunderten von Jahren."



Geballte Immobilien-Kompetenz bei der 1. Raiffeisen-Immobilien-Enquete in Wien.



Michaela Steinacker: „Raiffeisen wird seine Immobilienkompetenz noch breiter aufstellen!"

Tja, aber wie geht es denn weiter auf den Märkten? Niemand geringerer als STRABAG-Boss Hans-Peter Haselsteiner gab einen Ausblick auf die Marktsituation und Trends des Immobilienmarktes in Österreich und CEE: „Immobilienmärkte sind regionale Märkte und daher differenziert zu betrachten, bieten aber gerade deshalb auch große Chancen. Sie stiften Nutzen – für Investoren ebenso wie für die Immobilienkunden und sind maßgeblicher Motor für die Konjunktur – gerade auch in schwierigen Zeiten. Seit Jahrhunderten stellen Immobilienveranlagungen Substanzveranlagungen dar, die für ‚reale' Werthaltigkeit stehen."

ÖGNI-Präsident Philipp Kaufmann nutzte die Chance, so viele hochkarätige Zuhörer zu haben und plädierte für die Einrichtung einer Corporate Governance in Bezug auf Nachhaltigkeit auch in der Immobilienwirtschaft – mit einem Bekenntnis zu Grundwerten, Verhaltensstandards, Verbindlichkeit, Kommunikation und Transparenz sowie Sicherstellung. „Uns geht es nicht um Beschränkung, sondern um Verantwortung, wir wollen nicht Verzicht lehren, sondern Gewinn ermöglichen", so Kaufmann.

Apropos Ertrag – ist dieser in Zukunft überhaupt noch möglich? Lassen sich neue Projekte überhaupt noch realisieren, schließlich klagt doch jeder über Finanzierungslücken. „Immobilienprojektfinanzierung ist wie Maßschneiderei. Wir gehen auf die individuellen Bedürfnisse unserer Kunden ein und bieten dadurch höchste Qualität", betonte Gerhard Riedel, Hauptabteilungsleiter für Sonder- und Projektfinanzierung in der Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien. Gerade in Zeiten, in denen die Finanzierung durch Regulative wie Basel III immer komplizierter würde, bräuchten Kunden Unterstützung durch Fachleute, die „durch klugen Zuschnitt das Problem für sie lösen", so Riedel.

Mehr als nur Fassade

Eine Veranstaltung bei der es ausschließlich um Blue Buildings geht! Best Cases, Erfolgsrezepte, Erfahrungswerte – die BlueBUILT 2012 fand heuer in Innsbruck statt.

Das eine, das kennen wir bereits: Vorbildliche Neubauten, die nachhaltig sind. Hier lassen sich, wenn man intelligent vorgeht, mit relativ wenig Mehraufwand qualitativ hochwertige – nachhaltige – Gebäude errichten. Das andere ist die große Herausforderung der Zukunft: Der Bestand. Beides wurde auf der BlueBUILT 2012 in Innsbruck ausführlich behandelt.

Dass der Bestand ebenso auf höchstes Niveau gebracht werden kann und damit auch für neue Mieter wieder attraktiv wird, zeigen etwa die Arbeiterkammer in Linz und das MGC in St. Marx, Wien, vor. Beide Objekte haben sich nicht einfach einen Fassadenanstrich verpasst, sondern sind modernisiert worden. Durch gezielte Maßnahmen konnten sie einen wesentlichen Beitrag zur Steigerung der Gebäudequalität beitragen – und darum geht es letztlich: um einen Qualitätswettbewerb. Neben dem positiven Effekt, von dem die Nutzer profitieren, freuen sich natürlich die Eigentümer über einen positiven Imagegewinn. Jüngstes Beispiel hierfür ist die Zertifizierung des Büro- und Geschäftszentrums Sterneckstraße der IVG Austria in Salzburg bzw. des Millennium Towers am Wiener Handelskai.

Retailer, Hotels und Logistikhallen werden „blue"

Blue Buildings sind nicht nur im Office-Bereich zu finden. In Graz gibt es bereits den ersten Spar-Markt, der nur so viel Energie verbraucht, wie er selbst erzeugt. Gleichzeitig befindet sich der Supermarkt auf dem neuesten Stand der Kundenorientierung: von der Behaglichkeit in den Märkten, der Raumqualität bis zu den Fahrradabstellplätzen ist alles da. Der nächste Spar, der nach diesen Kriterien gebaut wird, wird übrigens im September in Linz aufsperren. Bei der Grundsteinlegung waren sowohl Bürgermeister der Landeshauptstadt Franz Dobusch und Landesrat Rudi Anschober von der überzeugenden Gesamtkonzeption des Klima-Schutzmarktes am Freinberg überzeugt. Mit 91.000 m² logischer Weise größere Dimensionen hat das Shopping Center Serdika der s Immo AG. Es ist das erste Blue Building in Bulgarien überhaupt.

Bei einem ersten Resümee, wo denn nun sonst noch welche Blue Buildings realisiert worden sind, waren selbst die Teilnehmer, die täglich mit dem Thema zu tun haben, ein wenig erstaunt. Neben Retailflächen können selbst Logistikhallen, Ausbildungsstätten oder Hotels Blue Buildings sein: Der Handelsriese REWE plant gerade ein Logistikzentrum in der Nähe von Wien und orientiert sich dabei an den umfassenden ÖGNI-Nachhaltigkeitskriterien. Das Falkensteiner Hotel & Spa Bad Leonfelden ist Österreichs erstes Hotel mit einem ÖGNI-Nachhaltigkeitszertifikat nach ÖGNI. Gerade in einem Hotel kann es nicht allein um technische oder energetische Optimierung gehen. „Auch der operative Bereich ist in der Hotellerie ein enorm wichtiger Part für nachhaltiges Wirtschaften. Diesen versuchen wir hier in Bad Leonfelden mit regionalen Partnern, Produkten und Angeboten sowie 90 Prozent Mitarbeitern aus der Region nach wie vor zu forcieren. Aber auch von Seiten des Gastes ist ein Bewusstsein für nachhaltige Produkte zu erkennen", so Hoteldirektor Walter Breg. „Mit ÖGNI schaffen wir das richtige Fundament, da es für die Nachhaltigkeit bei Hotels nicht nur um das Vermeiden der Wäsche von Handtüchern gehen kann", ergänzt Martin Maly von Michaeler & Partner. Zwei Bundesländer weiter westlich findet man abermals andere Immobiliengattungen, die auf ihr „blue" stolz sein dürfen: Das Sonderpädagogische Zentrum in Innsbruck befindet sich derzeit in der Planungsphase, genau so wie die Baufakultät der Universität Innsbruck, die besonders spannend zu beobachten sein wird, treffen doch zwei absolute Nachhaltigkeitsprofis aufeinander: Bauherr ist die BIG, Nutzervertreter ist Prof. Arnold Tautschnig.



Von Fahrradabstellplätzen bis hin zur Vermeidung von zu viel Schmutzwäsche – so lebhaft wurde auf der BlueBUILT 2012 über Nachhaltigkeit diskutiert.

„Bunt statt grau!“

Gastkommentar von ÖGNI-Präsident Philipp Kaufmann.

Dann bin ich halt ein bunter Hund, von mir aus. Manche sind verwirrt, wenn einer, der für Green Buildings etwas übrig hat, plötzlich behauptet, den blauen Gebäuden – den „Blue Buildings“ – gehöre die Zukunft.
Dabei ist es ganz einfach: Wir mögen Green, aber wir lieben Blue Buildings! Der Unterschied ist, dass in der blauen Stufe nicht einfach nur die Energieeffizienz optimiert wird. Ja, freilich, das Herunterschrauben der Klimaanlage spart ebenso Kosten wie die Einschränkung der Reinigung. Aber das ist nicht nachhaltig, oder zumindest nicht das, was wir darunter verstehen. Denn Menschen, denen kalt oder unwohl ist, die ungesunde Luft einatmen, können nicht unsere Absicht sein. Nicht das Ziel der Wirtschaft (solche Menschen haben nachweislich mehr Absenz und Krankenstand, von der fehlenden Motivation ganz zu schweigen) und das Ziel einer Gesellschaft schon gar nicht. Soziokulturelle Aspekte sind daher mindestens ebenso wichtig wie ethische. Wenn diese im Bau und in der Bewirtschaftung integriert werden, dann sprechen wir von Blue Buildings.
Das ist aber schon recht viel verlangt, wenden die Kritiker ein. Stimmt. Dass diese Vision umsetzbar ist, zeigen jedoch die vergangenen Jahre, in denen der Paradigmenwechsel bereits stattfand. „Nachhaltiges Bauen ist 2012 zur Realität geworden und dies nicht nur beim Neubau, sondern vor allem beim Bestand“, konstatierte Professor Arnold Tautschnig von der Universität Innsbruck jüngst auf einer Konferenz. Selbst Unternehmen reagieren auf den Trend, indem sie neue Konzepte und Produkte entwickeln. Firmen wie Beckhoff haben hochintelligente Haustechnik-Steuerungen und Monitoring-Systeme entwickelt. Der Armaturenhersteller Hansa hat all seine Produkte in Richtung Nachhaltigkeit getrimmt. Alu König Stahl hat mit König Solar eine eigene Firma gegründet, die mit Dünnschichtphotovoltaik in Fassadenflächen völlig neue Möglichkeiten eröffnet. In der Vergangenheit war die Gestaltung von Photovoltaikmodulen auf Dachflächen den technischen Aspekten wie Leistung, Sonnenausrichtung und Kosten untergeordnet. Mit der so genannten Dünnschicht können auch die Fassadenflächen effizient genutzt werden – ohne dass sie optisch leiden müssen. Andere haben gleich die ganze Produktion auf den Kopf gestellt. Goldbeck Rhomberg bauen im System, das heißt sie, sind schnell und nutzen die industrielle Fertigungsmöglichkeiten. Das Tolle: Dieses System hat immer die gleiche, hohe Qualität. Ein ähnlicher Ansatz ist bei CREE zu finden – mit dem Spezifikum, dass hier mit Holz gebaut wird. Wie der LifeCycle Tower One in Dornbirn zeigt, ist das auch als Hochhaus möglich. Sie sehen, vielleicht mag eine Theorie grau sein, die Realität hingegen ist schillernd. Wir sollten sogar alle Anstrengungen unternehmen, nicht eindimensional zu denken. Schwarz-weiß-Vereinfachungen haben uns noch selten weiter gebracht. Wissenschaft und Praxis sollen keine Gegensätze sein, sondern sich befruchten. Nachhaltigkeit lässt sich eindimensional nicht fassen. Deshalb auch unser 3P-Ansatz. Darum die bunte Mitglieder-Mischung, mit der wir erstmals die einzelnen Branchengrenzen aufweichen. Baustoffhersteller, Berater, Architekten, Planer, Developer, Facility Manager, Bauherr – keiner von ihnen kann alleine ein nachhaltiges Gebäude schaffen. Ja, wir sind grün. Und blau. Und noch viel mehr.

> *„Nachhaltiges Bauen ist zur Realität geworden – nicht nur beim Neubau, sondern auch beim Bestand.“*



Philipp Kaufmann

Die vielen Seiten einer (Web)seite

Waren Sie auf der BlueBUILT in Innsbruck mit? Nein? Wissen Sie auswendig welche Experten in Kärnten zum Thema Nachhaltigkeit zur Verfügung stehen? Auch nicht? Macht nichts, darum gibt es ja die Website der ÖGNI.

Was für ein Haufen Information! Dank intelligenter Gliederung, aber bestens ausgewählt und in übersichtlichen Häppchen zubereitet. Wir zeigen Ihnen, was die Website alles kann.
Eine der üblichen Fragen: Wie viele Blue Buildings gibt es derzeit? Ein Klick – und schon findet man auf der ÖGNI-Seite alle zertifizierten Gebäude Österreichs auf einer übersichtlichen *Landkarte*. Die Leuchtturmprojekte kann man dann freilich auf der Karte auch anklicken und es gibt Detailinfos dazu. Es ist Ihnen egal, wo die Projekte stehen? Auch gut. Dann wählen Sie halt die *Listenansicht* und wenn Sie überhaupt nur wissen wollen, wie die Vorbilds-Bauten aussehen, browsen Sie am besten durch die *Projektgallerie*.
All das und mehr finden Sie im Menüpunkt *Blue Buildings*. Die wesentlichen Inhalte sind nach dem 3P-Ansatz gegliedert und unter den entsprechenden Menüpunkten auffindbar. Ein eigener Punkt fasst deswegen auch alles rund um die Ethik zusammen. Hier können Sie die „10 Gebote der Unternehmensführung“ ebenso wie alle weiteren Dokumente, die für die ethische Zertifizierung relevant sind, herunterladen. Praktisch: am Ende der Seite sind immer gleich alle Experten gelistet, die Ihnen im jeweiligen Bereich zur Seite stehen. Auch Medienberichte zum Thema gibt es in Form von Links. Apropos Medien: Sollten Sie den Überblick verlieren, was alles bei der ÖGNI passiert unter „News“ gibt es alles lückenlos dokumentiert. (Und ein wenig weiter rechts davon sind die *FAQs* – für alle, die sich nicht fragen trauen, was eine BlueCARD oder Blue Buildings sind).
Ein Inhalt, der besondere Beachtung findet, ist unter dem Punkt *Experten* zusammengefasst. Diese Datenbank lässt sich ähnlich wie bei den Projekten mittels Landkarte darstellen – oder Sie filtern die Expertenliste, etwa nach Branche oder/und nach speziellem Schwerpunkt (von der Finanzierung bis zum Nutzerkomfort, von Messstellen bis zum Projektmanagement).
Und dann natürlich die ÖGNI-Auditoren! Wer ist ÖGNI-Auditor? Was tun die überhaupt? Wer darf das werden? Und natürlich ganz wichtig: Was kostet das? Vielleicht nur soviel: Der ÖGNI-Auditor begleitet den Bauherrn auf dem Weg zum Zertifikat. Er berät ihn in allen Fragen des nachhaltigen Bauens, formuliert die Ziele für das geplante Gebäude und sorgt im Planungsteam für die Integration der vereinbarten Nachhaltigkeitskriterien. Den Rest müssen Sie jetzt schon selbst erklicken.

AUSZUG AUS DEN FAQS

Was ist die Konformitätsprüfung?
Die Konformitätsprüfung ist die Qualitätskontrolle der ÖGNI. Dabei wird überprüft, ob die Ergebnisse der Zertifizierung plausibel sind, mit Zertifizierungen ähnlicher Projekte konform gehen und ob die Standards der Zertifizierung eingehalten wurden. Die Konformitätsprüfung entspricht ungefähr einem wissenschaftlichen „Peer Review“.

Wie läuft eine Zertifizierung bzw. Probezertifizierung ab?
Die Zertifizierung bzw. Probezertifizierung wird von einem unabhängigen, von der ÖGNI anerkannten Auditor durchgeführt. Der Auditor schließt einen Vertrag mit dem Auftraggeber und meldet das Projekt zur Zertifizierung bei der ÖGNI an. Dabei wird überprüft, ob der Auditor qualifiziert ist, und nach welcher Systemvariante das Objekt zu zertifizieren ist. Nach Abschluss der Zertifizierung wird deren Ergebnis der Konformitätsprüfung unterzogen, um sicher zu stellen, dass bei allen Zertifizierungen die gleichen Standards angewendet werden. Erst nach erfolgreicher Zertifizierung und Konformitätsprüfung wird von der ÖGNI das Zertifikat bzw. Vorzertifikat verliehen.

blueCARD
Mit der „BlueCARD“ steht der Bau- und Immobilienbranche erstmals ein Gebäudepass zur Bewertung der Nachhaltigkeit des Bestands zur Verfügung. Als leistungsorientiertes, übersichtliches und leicht verständliches Ratingsystem deckt die Blue Card alle relevanten Felder des nachhaltigen Bewirtschaftens ab und deklariert den Gebäudebestand mittels der Aussage: „Ja, das Gebäude erfüllt grundlegende Anforderungen der Nachhaltigkeit“ oder „Nein, das Gebäude ist nicht nachhaltig“.

Mehr auf www.ogni.at

Blue Building Challenge 2012: Gesucht sind die besten Köpfe und Ideen

Auf dem Weg der Bau- und Immobilienbranche zur Nachhaltigkeit gilt es einen Meilenstein zu nehmen: die besten Experten müssen zusammenfinden und gemeinsam erarbeiten, wo die Reise hingehen kann. Aufgemacht hat sich die ÖGNI mit der Blue Building Challenge – und alle sind aufgefordert, sich einzubringen.

Im Sommer 2012 sind die Experten in Österreich eingeladen, sich bei der Diskussion, wo die Reise der Nachhaltigkeit hingeht, einzubringen. Im Sinne von „Visionen ohne Umsetzung sind nur geträumt" steht ÖGNI nicht als Think Tank zur Verfügung, sondern lädt ein, sich einzubringen, um gemeinsam Umsetzungs-Lösungen zu erarbeiten. Der gemeinnützige Verein ist damit eine Umsetzungs-Bewegung und bietet ein Mitmach-System an, bei dem jeder Student, jeder Wissenschaftler oder Praktiker sich einbringen kann. Zu Beginn steht bei ÖGNI die Vision, zur Stimme der nachhaltigen Immobilienwirtschaft zu werden.

Für das Bauen und Bewirtschaften beschreibt Immo-Nomade Philipp Kaufmann seine Vision so: „Wir wollen Häuser wie Pflanzen und Städte als Teil der Natur bauen und bewirtschaften." Ist dieser Anspruch zu hoch, zu weit weg oder punktgenau? In den nächsten Wochen sind die Experten aufgefordert, ihre Visionen einzubringen. Aber eben nicht nur: ÖGNI ruft die Blue Building Challenge 2012 aus und lädt die besten Köpfte ein, um gemeinsam Inhalte zu erarbeiten. Die Ergebnisse sind Leitfäden, Kodices und Empfehlungen. „Dafür brauchen wir Querdenker, Praktiker aber vor allem die Experten, die für sich selber Lösungen gefunden haben, die aber (noch) keiner kennt. ÖGNI will den hidden Champions eine Bühne bieten", erläutert Vizepräsident Christian Wetzel (CalCon) die Zielsetzung der Blue Building Challenge.



Brüche der Branche verlangen nach Veränderung

Auslöser für die Blue Building Challenge 2012 sind die vorhandenen Brüche der Bau- und Immobilienbranche. „Wir arbeiten noch immer zünftisch und sind oft weit weg vom gemeinsamen Handeln", so Professor Gunther Maier, Initiator und Präsidiumsmitglied der ÖGNI. „Die Branche ist daher eingeladen, gemeinsam Lösungen zu finden, ohne die Nachhaltigkeit ein Marketing-Gag bleiben wird", ergänzt ÖGNI-Vorstand Martina Maly.

Die Brüche lähmen die Branche, sie verharrt im Status quo. Diese Brüche verhindern ein Umdenken in neue Dimensionen, wie z.B.:

- das Denken und Handeln im Lebenszyklus,
- die nachhaltige Bewirtschaftung und das Nutzerverhalten,
- gemeinsames anstelle von sequenziellem Handeln,
- Partnerschaft anstelle von Claim-Management,
- eine integrale Planung,
- die Simulationen und Qualität der planlichen Darstellung,
- innovative Mietverträge und Finanzierungsmodelle sowie
- die Immobilienbewertung etc.

„Wir wollen nicht die Branche zum nachhaltigen Handeln zwingen, sondern aufzeigen, warum es sich rechnet und einfach intelligenter ist, anders zu handeln", führt Philipp Kaufmann den Hintergrund aus. Am Beispiel der Finanzierung ist dies gut erkennbar: Bis dato beurteilten Banken bei der Finanzierung von Immobilienprojekten die bisherigen (herkömmlichen) Investitionskosten. „Wenn ein Bauherr mit einem erhöhten Budget kommt, dann wird dies derzeit nicht positiv gewertet und sein Rating wird damit sicherlich nicht besser", so ÖGNI-Vorstand Hubert Rhomberg. „ÖGNI will daher gemeinsam mit den Banken, den Architekten und Bauherren verstehen, wie bessere Qualitäten im Rating Berücksichtigung finden können", so Markus Auinger, bei der ÖGNI für System, Konformität und Ausbildung zuständig. „Ich bin überzeugt, dass Banken aus wirtschaftlichen Überlegungen gut beraten sind, wenn sie nachhaltige Projekte besser bewerten", führt Philipp Kaufmann den Gedanken weiter, da ein Bürogebäude selten in fünf Jahren finanziert sei und der Kündigungsverzicht bei Mietverträge leider nicht immer 15 Jahre und länger vereinbart sei. Finanzierung ist aber nur ein Beispiel und „in 2020 wird im Vergleich zu heute kein Stein auf dem anderen geblieben sein", ist Kaufmann von der Dynamik überzeugt.



Am Ende entstehen Leitfäden, Empfehlungen und Kodices

Die Blue Building Challenge 2012 wird in Arbeitskreisen, Foren und Arbeitsgruppen Leitfäden, Empfehlungen und Kodices erarbeiten. Im Herbst werden die Experten, auch als Blue Thinker bezeichnet, auf die Dauer von zwei Jahren ernannt – diese Personen übernehmen die Verantwortung, die Themen voranzubringen und geben den Inhalten ein Gesicht. Jeder ist aufgerufen, sich einzubringen bzw. kann Experten vorschlagen.

„Wir sind schon gespannt, ob sich 500 oder sogar 1.000 Experten bei der Blue Building Challenge einbringen werden", meint Christian Wetzel. Eines steht jedenfalls fest: „Mit Wissen kommt die Verantwortung zum Handeln" so Philipp Kaufmann.

Bringen Sie sich ein unter www.blue-building-challenge.at

ÖGNI INTERN

Neue Mitglieder – 280 insgesamt

Die Summer der Teile macht das Ganze aus – wissen wir. Gerade ein Verein lebt von seinen Mitgliedern und ÖGNI verfolgt sowieso den Grundsatz „von der Branche für die Branche". Derzeit freut sich ÖGNI über 280 Mitglieder. Die jüngsten davon sind Hagleitner Hygiene Österreich GmbH aus Zell am See, Dipl.-Ing. Thorsten Wagenknecht, Unternehmensberater, die Baugesellschaft Hentschläger Stross, die sich seit über 150 Jahren im Bezirk Perg und Zentralraum Linz als kompetenter Partner in allen Belangen rund um Hoch- und Holzbau einen Namen gemacht hat, sowie die Architekturfirma Marius Project ZT GmbH aus Salzburg.

Veranstaltungen: Bauen 2.0 bis zur Hofburg

Information gehört zum Grundgedanken eines jeden, der Transparenz leben will. ÖGNI ist daher auf zahleichen Veranstaltungen in der Öffentlichkeit tätig. Unter anderem war die „Stimme der Nachhaltigkeit" auf der Startveranstaltung der von der Ziviltechnikerkammer ins Leben gerufenen Eventreihe „Bauen 2.0" in Graz. ZT-Präsident Gerald Fuxjäger und Nikolaus Lallitsch, Geschäftsführer der Raiffeisen Immobilien Steiermark, konnten an die 100 interessierte Gäste begrüßen. Das Thema „Nachhaltiges Bauen" wurde fachkundig durch Architektin und ÖGNI-Auditorin Elisabeth Nöst-Kahlen, Vorsitzende des ZT -Arbeitskreises „Nachhaltigkeit", eingeleitet und durch ÖGNI-Präsident Philipp Kaufmann mit Zahlen und Fakten untermauert.

In der abschließenden großen Podiumsdiskussion unter der Leitung von Gerhard Zeisberger diskutierten Architektin Ursula Schneider, Christoph Holzer (Spar), Stadtbaudirektor Werle, Baumeister Pongratz und Ziviltechniker Sonnek über die Zukunft im Bauwesen. Als Resümee wurde einhellig festgestellt, dass „intelligentes Bauen" (also Bauen 2.0) die Pflicht und Chance ist, Zukunftsvisionen für die kommenden Generationen umzusetzen.



Einer vollkommen anderen Voraussetzung für die Zukunft sahen sich die Besucher des Burghauptmannschafts-Kongresses in Wien gegenüber, ging es doch um die Bewirtschaftung und Erhaltung historischer Gebäude. ÖGNI-Präsident Philipp Kaufmann hielt auf der dreitägigen Veranstaltung einen Workshop zum Thema Nachhaltigkeit in denkmalgeschützten Gebäuden, wo er vor allem die Besonderheiten und Chancen für Nachhaltigkeit in Denkmalgeschützten Gebäuden betonte. Denkmalschutz und Nachhaltigkeit sind kein Widerspruch, im Gegenteil: Altbauten verfügen über Flair, historischen Wert und Baukultur. Der Bestand sei der Schlüssel zum Paradigmenwechsel hin zum Blue Building in Österreich, so Kaufmann.