

TECHNISCHE ERFORDERNISSE BEIM GEFÖRDERTEN WOHNBAU IN WIEN

Ing. Wolfgang Wagner, Magistrat der Stadt Wien, MA25 Gruppe Neubauförderung

Schon lange bevor der Begriff KYOTO zum Symbol für aktiven Umweltschutz wurde, bestand in Wien das Bestreben, im geförderten Wohnbau energiesparende Maßnahmen zu realisieren. Stand ursprünglich der Gedanke im Vordergrund, Maßnahmen zu setzen, die für den Mieter oder Eigentümer den Energieaufwand für Heizung und Warmwasserbereitung niedrig und daher kostengünstig („billig wohnen“) zu halten, geht es heute primär um die Reduzierung von klimaschädigenden Komponenten, die durch die Erzeugung von Baustoffen, die Errichtung und den Betrieb von Gebäuden entstehen.

Während die Bauordnung einen Mindeststandard für alle Bauprojekte vorgibt, werden im Wohnbauförderungsgesetz und den zugehörigen Verordnungen wesentlich strengere Maßstäbe angelegt. Können in einem nicht geförderten Gebäude Baustoffe, sofern nicht durch andere Gesetze oder Erlässe bereits ein generelles Verbot besteht, noch immer eingebaut werden, wird im geförderten Wohnbau sehr wohl die Verwendung von Baumaterialien, die eine nachweislich negative Auswirkung auf unser Klima haben, unterbunden.

„Wien ist anders“. Dieser Slogan hat auch hier seine Gültigkeit. Während üblicherweise Anreize geboten werden, die bei Erfüllen bestimmter Kriterien oder Umweltstandards zusätzliche Fördermöglichkeiten um energiesparend und umweltfreundlich zu bauen bieten, erhalten in Wien Projekte, die diese Bedingungen nicht erfüllen, grundsätzlich keine Förderung. Ausgenommen davon sind lediglich Sanierungen oder Umbauten, bei denen durch denkmalpflegerische Maßnahmen oder aus städtebaulichen Gründen eine Veränderung des Erscheinungsbildes nicht möglich ist.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird jedes Projekt in den Bereichen Planung, Ökologie und Ökonomie einer Jurierung, entweder durch den Grundstücksbeirat oder im Zuge eines Bauträgerwettbewerbes, unterzogen. Sind die in den Baubeschreibungen und Entwurfsplanungen angegebenen Qualitätsstandards einer zeitgemäßen und umweltfreundlichen Bauausführung nicht entsprechend, erfolgt keine Förderungsempfehlung. Der Bauträger hat jedoch die Möglichkeit, sein Projekt nachzubessern und zur neuerlich Beurteilung vorzulegen.

Unter einem Bauträgerwettbewerb ist zu verstehen, dass auf einer bereitgestellten Liegenschaft mehrere Bauträger mit ihren Planern eingeladen sind, ihr nach architektonischen und wirtschaftlichen Kriterien entworfenes Projekt zu präsentieren. In einem Auswahlverfahren erhält das beste Projekt den Zuschlag. Der Grundstücksbeirat ist ähnlich der Jury des Bauträgerwettbewerbes. Ein Gremium bestehend aus Planern, Ökologen, Ökonomen und Vertretern von Bauträgern, die ein auf einer vom Förderungswerber erworbenen Liegenschaft geplantes Projekt beurteilen, nachdem dieses zuvor von den zuständigen Magistratsdienststellen auf Gesetzeskonformität geprüft wurde.

Da in Wien als Bundeshauptstadt, durch die hohe Bevölkerungsdichte bedingt, der sogenannte großvolumige Wohnbau gegenüber den Eigenheimen vorrangig gefördert wird, sind alle ökonomischen Erfordernisse darauf abgestimmt. Eigenheime, Kleingartenwohnhäuser für ganzjähriges Wohnen und Dachgeschossausbauten werden keiner Vorjurierung unterzogen, da dies zu sehr in die persönlichen Vorstellungen und Wünsche des Förderungswerbers eingreifen würde.

Bei diesen Projekten wird daher wie gewohnt mit Zusatzförderungen wie Ökoförderung für Kleingartenwohnhäuser und Eigenheime, Niedrigenergiehaus- und Passivhausstandard, Einsatz erneuerbarer Energieträger und für den Anschluss an das Fernwärmesystem ein Anreiz zum Energiesparen gesetzt. Der Umstieg von fossilen auf klimafreundliche Energieträger soll grundsätzlich forciert werden. Gefördert wird dabei mittels nichtrückzahlbarer Baukostenzuschüssen in unterschiedlicher Höhe, je nach Art der ausgeführten Verbesserungen.

So wird bei einem Niedrigenergiehaus mit einer natürlichen Belüftung über die Fenster ein pauschaler Baukostenzuschuss in Höhe von 2.900 Euro gewährt bzw. 4.700 Euro bei einer mechanischen Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnungsanlage.

Geht man noch einen Schritt weiter und erreicht den Standard Passivhaus erhöht sich die Förderung schon auf 6.900 Euro.

Ebenso gibt es unterschiedlich hohe Förderungen für den Einbau einer Wärmepumpe. Wenn diese nur für eine Warmwasserbereitung verwendet wird, werden 1.100 Euro (pauschal) Baukostenzuschuss gewährt. Wenn die Raumheizung zusätzlich versorgt wird, erhöht sich der vorgenannte Betrag auf 2.000 Euro.

Für den Einbau eines Gasbrennwertgerätes einschließlich des notwendigen Zubehörs (Ölbrennwertgeräte werden in Wien nicht gefördert) werden unter der Voraussetzung, dass keine Anschlussmöglichkeit an ein Fernwärmenetz besteht, 1.500 Euro für ein Erdgasgerät bzw. 1.250 Euro für ein Flüssiggasgerät gewährt.

Wärmepumpen und Gasbrennwertgeräte werden nur dann gefördert, wenn keine Anschlussmöglichkeit an die Fernwärmeversorgung möglich ist oder nur mit einem unzumutbarem Aufwand hergestellt werden könnte.

Sollte dieser doch möglich sein, so wird auch nachträglich, bei einem Umstieg weg von fossilen Brennstoffen, eine Förderung gewährt.

Solarthermische Anlagen werden ebenso gefördert, ausgenommen wenn sie nur zur Beheizung eines Schwimmbades dienen.

Wie schon zuvor erwähnt, gelten all diese Zusatzförderungen nur für Eigenheime. Im großvolumigen Wohnbau sind Maßnahmen wie Niedrigenergiehausstandard, Anschlussverpflichtung an das Fernwärmenetz oder wassersparende Armaturen und Spartasten bei der WC- Spülung Grundvoraussetzungen für eine Zuteilung von Förderungsmittel.

Unabhängig, ob ein Eigenheim oder Mehrwohnungshaus errichtet wird, sind alle baulichen Maßnahmen grundsätzlich mit aus baubiologischer Sicht unbedenklichen Baustoffen zu realisieren.

In Wien laufen derzeit zwei Projekte die sich intensiv mit den Anliegen des Umweltschutzes befassen: ÖKO - Kauf Wien und RUMBA.

ÖKO - Kauf ist ein magistratsinternes Vorhaben und beschäftigt sich von der Beschaffung von Reinigungsmitteln über Betriebsmittel und Fuhrpark bis hin zur umweltgerechten Ausschreibung von Bauleistungen, sowohl im Sanierungs- als auch im Neubaubereich der in öffentlicher Verwaltung stehenden Gebäude. Die Dienststellen, die im Bereich der Wohnbauförderung tätig sind, können nur beratend mitwirken, da sie keine ausschreibende Stellen sind und auf öffentliche Gebäude keinen Einfluss haben. Dennoch sind Erkenntnisse, die aus diesem Projekt resultieren, Grundlage einer umweltgerechten Beurteilung eines geförderten Bauvorhabens, umgekehrt können die im geförderten Wohnbau gemachten ökologischen Erfahrungen in das Projekt einfließen.

RUMBA ist ein von der EU gefördertes Projekt unter Federführung der Stadt Wien mit gleichberechtigten Partner aus der Bauwirtschaft, zur Ausarbeitung einer **Richtlinie für umweltfreundliche Baustellenabwicklung**. Dieses Projekt endet im Herbst 2004 als Richtlinie und erlebt derzeit als Bauträgerwettbewerb die praktische Umsetzung. Mit den Bauarbeiten soll noch in diesem Jahr begonnen werden.

Grundsätzlich ist im Wohnbauförderungsgesetz geregelt, wie ein Wohnhaus beschaffen sein muss, aber nicht der Weg, wie man dieses Ziel erreicht. Da das Projekt RUMBA als Wettbewerb, bei dem die umweltfreundliche Bauabwicklung Grundlage der Ausschreibung und Vergabe ist, gehandhabt wird, obliegt in diesem Fall der Wohnbauförderung auch die Überwachung dieser Maßnahmen. Konkret sollen dabei in erster Linie LKW-Fahrten verhindert werden, um den klimaschädigenden Ausstoß von Abgasen sowie die Lärm- und Geruchsbelästigung der betroffenen Anrainer auf ein vertretbares Mindestmaß zu reduzieren. Erreicht werden diese Maßnahmen durch ein Baulogistikzentrum mit Sortierinsel für Baustellenabfälle und Baurestmassen, der Anlieferung der Baumaterialien sowie dem Abtransport von Massengütern per Bahn oder Schiff. Nach Möglichkeit sollen Elemente für den Ausbau, wie etwa Fenster oder sanitäre Einrichtungsgegenstände, im Container angeliefert werden. Dadurch sollen unnötige Stehzeiten durch das Entladen der LKW's und damit verbundene Blockaden der Zufahrtswege und nach Möglichkeit überhaupt Leerfahrten verhindert werden. Der Einsatz von schadstoffarmen LKW's gemäß EU-Richtlinie wird dabei als selbstverständlich angenommen.

Das für dieses Projekt vorgesehene Planungsgebiet befindet sich im elften Wiener Gemeindebezirk unweit des Hafens Freudenu und umfasst mehrere Baulose, die an verschiedene Bauträger vergeben werden. In dem Areal des Hafens sollen alle notwendigen Einrichtungen zur Realisierung des Projektes untergebracht werden. Ein vorhandener Gleisanschluss mit Ladekran kann ebenso benützt werden wie die Möglichkeit des Abtransportes des Aushubmaterials mittels Schiff. Der verstärkte Einsatz von Fertigteilen, und wo dies nicht möglich ist eine eigene Betonmischanlage für alle Baulose, sollen mithelfen, die Zahl der LKW Fahrten zu reduzieren bzw. örtlich zu begrenzen. Als Vorbild dienen dabei die Großbaustellen Potsdamer Platz und Regierungsviertel Spreebogen in Berlin mit den dort gesammelten Erfahrungen.

Laut Statistik entstehen bei der Neuerrichtung einer Wohnung 60 LKW-Fahrten mit 2.800 Kilometer Fahrleistung. Auf Wien bezogen bedeutet das bei einer Bauleistung von zirka 5.000

Wohnungen im Jahr 300.000 LKW-Fahrten mit 14 Millionen Kilometern. Jede Verringerung dieser Zahlen ist ein Erfolg für unsere Umwelt.

1996 wurden die ersten Wohnhäuser im Niedrigenergiehausstandard eingereicht, drei Jahre später war diese Ausführung Stand der Wohnbauförderung in Wien und ist heute Voraussetzung für eine Förderung. Einige Wohnhausanlagen in Wien, die als Niedrigenergiehaus eingereicht, während der Bauphase jedoch auf Passivhaus umgeplant wurden, verfehlen diesen Standard nur sehr knapp. Die ersten echten Passivhäuser werden bereits realisiert. Bei einer Entwicklung die immer schneller fortschreitet, kann man davon ausgehen, dass in zwei bis drei Jahren rund 90 Prozent aller geförderten Projekte Passivhausstandard aufweisen. Durch die Zusatzförderung am Eigenheimsektor ist dieser Trend auch hier nicht mehr zu stoppen.

Eine wesentliche Maßnahme zur Erreichung des KYOTO Zieles ist, wie schon vorher erwähnt, die Verwendung von ökologisch unbedenklichen Baustoffen. Dabei geht es nicht nur um die Frage der Erzeugung, sondern auch um die Wiederverwertbarkeit oder problemlose Entsorgung des Bauproduktes nach Ablauf seines Lebenszyklus. Der weitgehende Verzicht auf Verbundkonstruktionen sollte Stand der Technik sein, wie z.B. der Fenstereinbau mit Blindstöcken. Diese können jederzeit ohne großen baulichen Aufwand ausgetauscht werden.

Gab es bis 2001 im Wiener Wohnbauförderungsgesetz noch eine Zusatzförderung für „die Ausführung in Ziegelmauerwerk“, so trat in den letzten Jahren eine Trendumkehr ein, wobei der Beton eindeutig als Sieger hervorgeht. In Wien wurden in den letzten Jahren viele Hochhäuser, auch im geförderten Bereich, errichtet. Ohne hier für ein Bauprodukt zu werben, ist auf Grund der erreichten Gebäudehöhen mit den damit verbundenen statischen Erfordernissen sowie der unbegrenzten architektonischen Gestaltungsmöglichkeit und auch wegen der Vermeidung von Baustellenabfällen Beton als Massivbaustoff weiter im Vormarsch.

Umweltaspekte können aber schon in der Planung berücksichtigt werden, wenn durch vorgesetzte Laubengänge oder die Situierung der Nebenräume zu den verkehrsreichen Strassen auf Schallschutzfenster mit mindestens 43 dB verzichtet werden kann. Diese funktionieren ohnehin nur dann, wenn die Beschläge regelmäßig gewartet werden, sonst werden sinnlos teure Fenster, womöglich mit klimaschädigenden SF₆-Gas gefüllt, eingebaut und erreichen in ein paar Jahren bestenfalls 39 - 40 dB.

Auch können im städtebaulichen Bereich bei sogenannten Stadterweiterungsgebieten Bereiche, wo „kleine Ortschaften“ in der Stadt entstehen, schon in der allerersten Planungsphase Maßnahmen wie Geländeregulierungen beitragen, die Zahl der Lkw-Fahrten zu reduzieren und so aktiv beim Umweltschutz mitwirken.

Einer neuesten Studie der Forstwirtschaft zufolge wächst in Österreich der Wald schneller als erwartet. Bei der Verbrennung von Holz entsteht genau soviel CO₂ als der Baum während seines ganzen Leben aus der Luft aufgenommen hat, damit ist Holz als Energieträger CO₂-neutral. Diesem Umstand entsprechend fördert Wien nicht nur Anlagen, die mit erneuerbaren Energieträgern, dazu gehören unter anderem Pellets- und Hackschnitzelheizungen, betrieben werden, sondern es wurde auch die Bauordnung dem Trend entsprechend novelliert und so die Grundlage für den ersten großvolumigen Wohnbau in Holz geschaffen.

Im 21. Wiener Gemeindebezirk entsteht zur Zeit eine viergeschossige Anlage mit 153 Wohnungen, wobei das Erdgeschoss in Massivbauweise, das erste bis dritte Obergeschoss in Holz errichtet wird. Die Vorteile, die Holz als Baustoff für konstruktive Wandelemente bietet, sind eindeutig definiert: keine Eingriffe in die Natur mit nachteiliger Auswirkung auf unser Ökosystem, sofern eine geregelte Forstwirtschaft betrieben wird, keine Entsorgungsprobleme nach Ablauf des Lebenszyklus durch eine problemlose thermische Nachnutzung und letztendlich ist Holz wesentlich leichter als Massivbaustoffe – ein Umstand, der sich wieder positiv auf die Reduktion der Belastungen durch den Schwerverkehr auswirkt.

Ist es Aufgabe der verantwortlichen Techniker vor Ort, die negativen Auswirkungen auf unsere Umwelt durch den Einsatz entsprechender Baustoffe und Bauweisen zu minimieren, so ist gleichzeitig die Industrie aufgefordert, diese zu entwickeln und zur Verfügung zu stellen, wobei die zuständigen Politiker mit ihren Städteplanern die notwendigen Voraussetzungen für einen sinnvollen Einsatz schaffen müssen.

Nur wenn alle Faktoren auf einander abgestimmt sind, kann dieses System funktionieren. Wir haben diese Welt von unseren Kindern nur geborgt, also sollen wir sie so weitergeben, wie wir sie übernommen haben. Auch wenn dadurch höhere Kosten entstehen, hier zu sparen wäre sicher der falsche Weg.