

## BUWOG Neueröffnung Impulsstatement Korab

### Nachhaltigkeit in der Stadt- und Projektentwicklung – ein Schlagwort?

**Stadt- und Projektentwicklung sind per se nachhaltig**, da sie sehr lange Vorbereitungs- und Wirkungszeiträume haben

Die Frage ist nicht die Nachhaltigkeit selbst, sondern **in welche Richtung** die Nachhaltigkeit geht (sozial, ökonomisch und ökologisch)

Die Behausung muss traditionell als Projektionsfläche erhalten, sie ist Anzeiger einer Kultur und transportiert deren **Werte** mit:

- ◇ herrschaftlich: Schloss, Landgut
- ◇ ethnospezifisch: Langhaus, Rundhütte, Jurte/Tipi
- ◇ sozial: Gemeindebau
- ◇ ökologisch = Umweltbewußtsein: Passivhaus, klima:aktiv Haus
- ◇ Zugehörigkeit zu den gesellschaftlichen Kernschichten: Massivwerthaus, diverse Fertighaus-Marketingattribute

Derzeit im Fokus: zunehmende Marktausdifferenzierung, **Branding** (marketingmäßig, umweltmäßig), vor diesem Hintergrund sind auch Marken wie klima:aktiv Haus zu sehen

Problematik dabei: im Gegensatz zu den architektonischen Attributen sind „Öko-Attribute“ in modernen Gebäuden weitgehend unsichtbar bzw. gilt ihre Sichtbarmachung als unschick und „holzschlapfig“

Positive Entwicklung der letzten Jahre: Energiesparen wird mehrdimensional, geht von der physisch-ideologischen Ebene auf die Ebene der **Konsumenten** > Übergang vom Energiesparhaus zum „Wohlfühlhaus“

Einige Entwicklungsperspektiven

1. Die **Projektentwicklung ist komplexer und vielschichtiger** geworden, das Ringen um die Nachhaltigkeit spielt sich an vielen Fronten ab:
  - ◇ wirtschaftlich: Investorennutzen, Finanzierung, PPP, Kosten für die Nutzer
  - ◇ sozial: Treffsicherheit des sozialen Wohnungsbaus, neue Themen (Altenwohnen, Kurzzeitwohnen etc.), Verblässen der gesellschaftlichen Kernschichten gegenüber ausdifferenzierten Lebensstilen – für wen bauen wir eigentlich??
  - ◇ ökologisch: kein eindimensionales Energiesparen, sondern Komfort, Wohlbefinden, Gesundheit im Vordergrund – das lässt sich auch in allen Kundengruppen gut vermarkten

2. In Zukunft muss die **Soziale Nachhaltigkeit** wieder verstärkt in den Blickpunkt rücken
- ◇ Wirtschaftliche Nachhaltigkeit ist zum einen in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft verankert (wenngleich sie oft nicht richtig verstanden wurde), zum anderen ein Selbstläufer in der betriebswirtschaftlichen Gestionierung in einem gesättigten, stabilen Markt (Stichwort im Gewerbeimmobilienbereich: Gebäudekonditionierung und Betriebskosten)
  - ◇ Ökologische Nachhaltigkeit und Klimaschutz sind in aller Munde, führen bereits derzeit zu einer Qualifizierungsoffensive im Planungs- und Bausektor
  - ◇ ABER: Zuzug in die Ballungsräume (WELTWEIT) und weiter aufgehende, innergesellschaftliche Wohlstandsgefälle brauchen neue Antworten in der **Wohnungsgrundversorgung**

Was damit allerdings verbunden ist:

- ▷ Die Hinwendung zur sozialen Nachhaltigkeit wird auch einige liebgewordene Standard kosten und **das Bauen vereinfachen** müssen; gleichzeitig müssen die „Basic-Umweltstandards“ beibehalten werden.
- ▷ Die herkömmlichen Umweltkonzepte im Gebäudebereich sind nicht zufällig auf den Einfamilienhaussektor zugeschnitten (Passivhaus, höhere Ausstattungsstandards), da dort Nutzerengagement, Zusammenfallen von Besitz und Nutzung und Zahlungsbereitschaft gegeben sind  
ANDERERSEITS: im Mehrgeschoßwohnbau funktioniert effektiver, den Ökobauern mangelt es aber häufig an systemischem Verständnis, hier ist nicht eine individuelle Häuselbauerorientierung gefragt, sondern eine **wirtschaftliche + sozialpolitische + ökologische „Bauverhandlung“**

Zukünftige Entwicklungen von Umweltstandards im Bauwesen:

- ▷ Industrialisierung von Umwelttechnologien (Bsp. Leichtbaufassaden)
- ▷ Aufbereitung zur Praxisumsetzung (Bsp. Biomasse-Anlage)