

Wien, 30.08.2023

**Sehr geehrte Frau Bundesministerin Leonore Gewessler!**

**Sehr geehrte Damen und Herren!**

Zum zur öffentlichen Diskussion stehenden Dokument „Integrierter nationaler Energie- und Klimaplan für Österreich; Entwurf zur öffentlichen Konsultation; Wien, 2023“ möchten wir als aktive Mitglieder im Namen der Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) in Abstimmung mit der Stiftungsprofessur Sustainable Real Estate Development an der FHWien der WKW, abgeleitet aus unserer integrierten Praxiserfahrung folgende konkrete Anmerkungen machen:

### **Anmerkung 1)**

Seite 7

*Zusätzlicher Fokus auf die Reduktion von nicht-CO<sub>2</sub> Treibhausgasen (insbesondere Methan) sowie auf die Speicherung von Kohlenstoff, im Bereich der Land- und Forstwirtschaft, inklusive in Holzprodukten und technischen Senken;*

### **Rahmen**

Insbesondere möchten wir die Aufnahmekapazität des Nutzwaldes CO<sub>2</sub> hervorheben. Diese übersteigt die CO<sub>2</sub>-Bindungspotentiale von natürlich belassenen Wäldern. In Großbritannien wurden 3.2 bis 3.5 t CO<sub>2</sub>e pro ha/a gemessen. In Österreich geht man von rund 5 t CO<sub>2</sub>e pro ha/a aus. Siehe auch (Forster, et al. Commercial afforestation can deliver effective climate change mitigation under multiple decarbonisation pathways. Nature Communications 12:3831 (2021)). Die Menge gebundenes CO<sub>2</sub>e jährlich zu entnehmen und in Holzprodukten bzw. Holzbauten zu speichern ist ein probates Mittel zur Senkung der Emissionen.

### **Maßnahmen**

- Förderungen durch den CO<sub>2</sub>-Bonus im Rahmen des Waldfonds sollten im Sinne der Dringlichkeit zusätzlich zu Mitteln im geförderten Wohnbau ausgeschüttet werden, da hier unterschiedliche Zielsetzungen verfolgt werden.
- Die im Waldfonds angelegte Obergrenze von 200.000€ macht den CO<sub>2</sub>-Bonus in erster Linie für kleinere Entwicklungen interessant, stellt aber für größere Projekte kaum noch eine Anreizwirkung dar. Eine Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Bonus in Stufen, gekoppelt an die jeweilige Projektgröße, würde den Anreiz und die Wirtschaftlichkeit, aber auch die Emissionseinsparungen deutlich erhöhen.
- Generell eine Zulassung von Doppelförderungen, sofern sie sich nicht inhaltlich widersprechen und mindestens eine Maßnahme gezielt der CO<sub>2</sub>-Reduktion dient, zuzulassen. In diesem Falle würde es sich nicht um eine Mehrfachförderung im

klassischen Sinne handeln, da unterschiedliche Herausforderungen im Sinne einer nachhaltigen gesellschaftlichen Entwicklung adressiert werden. Zum Einen würde die länderspezifische Wohnbauförderung das Wohnen als Grundbedürfnis und damit als Daseinsvorsorge bedienen, zum Anderen leisten Innovationen, oder stärkere projektspezifische Ausrichtungen auf dem Gebiet der CO<sub>2</sub>-Einsparung oder CO<sub>2</sub>-Capturing, den dringend nötigen Beitrag am Gebäudesektor zu den nationalen Klimazielen.

- integrierte Förderungen in Richtung Transformation grüne Wirtschaft nach dem Vorbild z.B. dem [Circular City Funding Guide](#)<sup>1</sup> herausgegeben von der Europäischen Union

## Anmerkung 2)

Seite 19

### **Wesentliche Ziele und Vorgaben**

*Reduktion des Flächenverbrauchs und der Flächenversiegelung*

### **Rahmen**

Anlässlich des am 12.07.2023 vom EU-Parlament angenommenen und sich nun im weiteren Gesetzgebungsprozess mit den beteiligten EU-Institutionen befindlichen “Gesetz zur Wiederherstellung der Natur” vulgo EU-Renaturierungsgesetz, in Verbindung mit den noch nicht ausjudizierten Do-No-Significant-Harm Bestimmungen der EU-Taxonomie-Verordnung bzgl. Schutzziel Biodiversität (Greenfield Developments), bekommt der im Juni 2023 vom BMK veröffentlichte Entwurf einer aktuellen Bodenschutzstrategie<sup>2</sup> für Österreich größte Bedeutung. Dementsprechend interessiert verfolgen wir die Verhandlungen auf politisch-technischer Ebene, wie auf der ÖROK-Website angekündigt.

Leider haben die vergangenen Bodenschutzstrategien gezeigt, dass aufgrund der föderalen Organisation der österreichischen Raumentwicklung, Bundesstrategien eher zahnlos und vor allem die Prozesse äußerst langsam erscheinen. Dies ist aus dem Blickwinkel des Schutzes unseres flächenmäßig beschränkten Lebensraums - aufgrund der Topografie und der bereits getätigten Verbauung - für nachfolgende Generationen problematisch. Besonders eindrücklich ist dies angesichts der aktuellen verheerenden (wirtschaftlichen) Folgen der Starkregenereignisse im Süden Österreichs aber auch der Verhütung von Stranded Assets aufgrund von zukünftigen europäischen Entwicklungen.

<sup>1</sup> <https://www.circularcityfundingguide.eu/>

<sup>2</sup> <https://www.oerok.gv.at/bodenstrategie>

## Maßnahmen

- Baulandwidmungen von unverbauten Freiflächen nur im Falle eines Nachweises eines öffentlichen Verkehrsnetzes, das den vollständigen Verzicht auf den motorisierten Individualverkehr zulässt.
- Durch das internationale Engagement der ÖGNI als „established Austrian Green Building Council“ im “European Regional Network” des “World Green Building Councils”, stehen wir gemeinsam mit den Ländern Irland, Belgien und Norwegen in laufendem Kontakt mit der EU-Kommission, um aus Sicht der nachhaltigen Bau- und Immobilienwirtschaft die beschriebenen Spannungsfelder zu diskutieren. Im Zuge dessen trug die ÖGNI das White Paper von ATP Sustain “Flächenversiegelung und Bodenfruchtbarkeit”<sup>3</sup> vor, aus dem wir nun zitieren möchten:

“Vorschlag zur Vereinheitlichung des Bewertungssystems hinsichtlich der Bodenwertigkeit:

*Hinsichtlich der Einstufung der Biodiversität gibt es bisher keinen bekannten Standard. Die Bewertung von Gutachten kann sich sowohl auf die Fruchtbarkeit des Bodens selbst oder aber auch auf die Anzahl der Pflanzen und Insekten am Grundstück beziehen.*

*In jedem EU-Land gibt es jedoch ein System zur Feststellung der Bodenwertigkeit aufgrund eines Einheitswertes (in AT: Bodenklimazahl), welche die Bodenfruchtbarkeit sowie die klimatischen Bedingungen berücksichtigt. Aufgrund dieser wird durch das Finanzamt die Grundsteuer für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Kulturflächen) ermittelt (Finanzbodenschätzung). Es gibt somit eine Beurteilung aus dem Finanzbereich zur Bewertung der Böden. Die Bodenklimazahl ist eine Verhältniszahl zwischen 1 und 100 und gibt eine bundesweit vergleichbare Auskunft über die Ertragsfähigkeit des betrachteten Grundstücks. Sie wird aus dem Verhältnis zwischen Grundfläche und der Ertragsmesszahl gebildet. Die Ertragsmesszahl wiederum wird auf Grundlage von Vergleichsgrundstücken definiert. Die Flächen und die Ertragsmesszahl sind für jedes Grundstück in AT öffentlich einsehbar unter: <https://kataster.bev.gv.at/>.*

*Durch die Einteilung der Bodenklimazahl in eine fünfteilige Skala (1-100), kann für alle Freiflächen und unabhängig der Widmung eine Einstufung der Bodenwertigkeit von sehr gering bis sehr hoch auf einem bereits vorhandenen Kataster erfolgen. Folglich würde ein Grundstück mit einer Bodenklimazahl von  $\geq 41$  mit einer mittleren Bodenwertigkeit eingestuft werden. Durch diese Vorgehensweise kann gewährleistet werden, dass keine wertvollen Böden verbaut oder versiegelt und im Sinne der Taxonomie-Verordnung als grün eingestuft werden. [...]*

---

<sup>3</sup> Haugeneder, Michael; et.al. (2023): FLÄCHENVERSIEGELUNG & BODENFRUCHTBARKEIT: DIE EU-TAXONOMIE VERORDNUNG 2020/852 ALS BEURTEILUNGSINSTANZ ZUR EINSTUFUNG DER BAUTECHNISCHEN AKTIVITÄT HINSICHTLICH DER EUROPÄISCHEN KLIMASCHUTZZIELE. White Paper, ATP Sustain (Hrsg.)

Vorschlag zur Konkretisierung des Vorgehens hinsichtlich der Bodenwertigkeit im Sinne der EU VO 2020/852:

*Da die o.a. finanztechnische Beurteilung der Acker- und Kulturlächen gesetzlich in allen EU-Ländern geregelt auf einer der EU VO 2020/852 identen Beurteilung aufbaut, sollte diese Beurteilung als Basis der Einstufung herangezogen werden. Diese Beurteilung ist im Sinne der EU-VO auch transparent und im juristischen System verankert.*

*Es wäre festzulegen, dass die Erhebung für alle baugewidmeten Grundstücke rückwirkend über eine Periode von 5 Jahren ab dem Zeitpunkt der Beurteilung des Grundstückes zu erfolgen hat und wenn dieses in den letzten 5 Jahren bereits eine Baulandwidmung hatte, dies als Erfüllung des Kriteriums angesehen werden kann.*

*Als Vorschlag würden wir einbringen, dass alle Grundstücke die bereits vor dem 31.12.2020 als Bauland gewidmet sind, das Kriterium auf Basis der Widmung erfüllen.*

*Für Grundstücke, die nach dem 01.01.2021 eine Baulandwidmung bekommen haben nachfolgend geprüft werden.*

*Sollte in den vergangenen 5 Jahren ein Grundstück eine Umwidmung erfahren haben und davor als Acker- oder Kulturläche ausgewiesen gewesen sein, muss der Bescheid des Finanzamtes oder wie oben erwähnt aus der Datenbank des Katasters, eine Beurteilung des damaligen Acker- und Kulturlandes erfolgen.*

*Sollte eine Punktezah von >40 ausgewiesen werden, so wäre dieses Grundstück schützenswert gewesen und alle damit verbundenen Wirtschaftstätigkeiten wären als NICHT-GRÜN – NICHT taxonomiekonform einzustufen.*

*Bei Ablauf dieser 5 Jahre kann ein Neubau als Grüne Investition bei Einhaltung der restlichen Kriterien deklariert werden.*

*Ziel ist es, dass Umwidmungen mit Wartefrist unattraktiv werden und somit durch den Wirtschaftsmarkt nicht mehr interessant sind bzw. bei Widmungen oft eine Bauverpflichtung vorgegeben wird und damit die Bautätigkeit als nicht taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeit deklariert wird.*

*Der Aufschlag bei derzeit nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten beträgt zwischen 20 – 60 Basispunkte und ist daher entscheidungsrelevant.“*

## Anmerkung 3)

Seite 19

### **Wesentliche Politiken und Maßnahmen**

*Gebäude und Wärme: Klimaneutraler Neubau*

#### **Rahmen**

Klimaneutraler oder klima-positiver Neubau ist bereits heute auch im mehrgeschossigen verdichteten Bauen technisch umsetzbar. Unterschiedliche gesetzliche Rahmenbedingungen von der Stellplatzverordnung bis zum MRG erweisen sich aber teilweise als hinderlich. Die Errichtung von Pflichtstellplätzen führt zumeist zu sehr CO<sub>2</sub>-intensiven, unterirdischen Garagenbauten.

Generell ist festzustellen, dass der überwiegende Teil der grauen Energie bei durchschnittlichen mehrgeschossigen Bauten mit der Gründung, dem Untergeschoss und der Konstruktion emittiert wird. Dabei spielt auch der Erdaushub und gegebenenfalls die Deponierung eine zentrale Rolle.

Nachwachsende Rohstoffe, klug eingesetzt, können beim Erreichen des übergeordneten Zieles „Klimaneutraler Neubau“, neben im Kreislauf geführten Rohstoffen, eine zentrale Rolle spielen.

#### **Maßnahmen**

- Wie bereits erwähnt, sind bauliche Aktivitäten in Österreich größtenteils föderal organisiert und geregelt. Nichtsdestotrotz kommt dem Bund die wichtige Rolle des Vorreiters zu. So könnten auf Flächen, die in allumfassender Bundeskontrolle stehen, wie z.B. Infrastruktur- und Verkehrsflächen wie die Airport City im Schwechater Gemeindegebiet, wo die Baugenehmigung auf Bundesebene unter Anwendung der OIB-Richtlinien ausgestellt wird, innovative Prozesse, Auslegungen, o.ä. für Ländervertretende demonstriert werden und zum Nachahmen anregen. Aus diesem Grund schlagen wir an dieser Stelle auch Maßnahmen vor, die in erster Linie Bauordnungen, bzw. deren Auslegung betreffen.
- Städtebauliche Entwicklungen und Flächenwidmungen mit hoher Dichte im urbanen Kontext, aber mit Beschränkungen bis einschließlich max. 6 (bis 8) Geschossen, schaffen in vielen Fällen erst die Voraussetzung für die Umsetzungen von konstruktiven Holzbauten.
- Zulassen einer Überschreitung der zulässigen Lichtraumprofile durch nachweislich klimaneutrale Neubauten und oder Schaffung von nutzungsneutralen Raumhöhen von 2.8m oder 3.0m um ein definiertes Maß, sofern Nachbarschaftsrechte dadurch nicht

- betroffen sind. (Klimaneutrale Konstruktionshöhen von Geschossdecken sind in bestimmten Anwendungsfällen stärker)
- Kann mit der Baueinreichung ein klimaneutraler Neubau rechnerisch detailliert nachgewiesen werden und zusätzlich mit einem Verkehrskonzept ein Nachweis über eine ausreichende Qualität des öffentlichen Verkehrsnetzes nachgewiesen werden, entfällt die Stellplatzverpflichtung zur Gänze.
  - Bei städtebaulichen Projekten ist vollends auf die Errichtung von unterirdischen Stellplätzen zu verzichten und Pflichtstellplätze sind, so sie überhaupt vorgeschrieben sind, vollends in Hochgaragen unterzubringen.
  - Regelungen für "Nature Based Baustoffe" in der OIB, die deren Anwendung in Gebäuden von 4 bis 11 Geschossen gestaffelt regeln und fördern.

#### **Anmerkung 4)**

Seite 22

#### **Wesentliche Politiken und Maßnahmen**

*Missionsorientierte Schwerpunktsetzung in den Bereichen: Kreislaufwirtschaft und Produktion*

#### **Rahmen**

Um Bauelemente und Baustoffe in Zukunft vermehrt im Kreislauf zu halten und im Idealfall in derselben Hierarchieebene ohne Downcycling, spielt die zulassungstechnische Eignung eine zentrale Rolle, welche noch nicht zufriedenstellend gelöst scheint.

- Im europäischen Klimagesetz hat sich die EU das Ziel gesetzt, ihre Netto-Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 55 % gegenüber dem Stand von 1990 zu senken und bis 2050 klimaneutral zu werden. [...] Das Internationale Resource Panel (IRP) kommt in seinem Bericht über Ressourceneffizienz und Klimawandel 2020, und im UN Environment Emissions Gap Report 2019 zu dem Schluss, dass die Kohlenstoffemissionen im Zusammenhang mit der Verwendung von Baumaterialien schätzungsweise 10% der gesamten jährlichen Treibhausgasemissionen weltweit ausmachen. Im Rahmen der "Renovation Wave" hat sich die Europäische Kommission verpflichtet, bis zum Jahr 2050 einen Fahrplan für die Verringerung der Kohlenstoffemissionen von Gebäuden über den gesamten Lebenszyklus zu entwickeln.<sup>4</sup> Der Entwurf des genannten Fahrplans steht nun zur öffentlichen Konsultation bereit und zeigt die Relevanz der folgenden angeregten Maßnahmen bzgl. des NKEP.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> <https://ec.europa.eu/eusurvey/runner/Whole-life-carbon-of-buildings-consultation>

<sup>5</sup> <https://viewer.ipaper.io/worldgbc/eu-roadmap/>

- Etablieren eines Zulassungspfades im Sinne einer ingenieurtechnischen Beurteilung und Zulassung durch die Ziviltechnikerin von Baustoffen und Bauteilen aus dem Bestand zur Wiederverwendung von tragenden Bauteilen. In diesem Zusammenhang wäre eine Verknüpfung im Sinne einer Vereinfachung mit den Regelungen zum vorzeitigen Abfallende in der Recycling-Baustoffverordnung<sup>6</sup> sehr hilfreich.
- Für nichttragende Bauteile gilt die bautechnische Zulassung als gegeben, sofern sie aus einem Bestandsbauwerk nach einem bestimmten Stichtag stammen und somit davon ausgegangen werden kann, dass diese zum damaligen Zeitpunkt im Sinne der damals geltenden Gesetze gegeben war. Eine tragfähige Dokumentation der eingesetzten Bauelemente, -produkte und -materialien inkl. deren Lebensdauern, Schadstoffbelastung, sortenreinen Trennbarkeit, etc. in Form eines verpflichtenden materiellen Gebäudepasses würde dieses Anliegen unterstützen und etwaige Rechtserfordernisse wie z.B. Gewährleistungsfragen unterstützen.
- Städtebauliche Entwicklungen und Flächenwidmungen mit hoher Dichte im urbanen Kontext, aber mit Beschränkungen bis einschließlich max. 6 (bis 8) Geschossen, unterstützen aus materialtechnischer und statischer Sicht nicht die Wiederverwendungen von tragenden Bauelementen, da deren Fügungstechnik und auch ursprüngliche Auslegung zumeist einer Wiederverwendung widerspricht. Das Tragwerk von Gebäuden, die eine Höhe von 6 Geschossen überschreiten, ist derart optimiert, dass beinahe das gesamte materielle Potential ausgeschöpft wurde und aus diesem Grund keine Wieder- oder Weiterverwendung der eingesetzten Bauprodukte abseits von Downcycling zulässt. Diese Überlegung ist jedenfalls in sämtliche LCA-Überlegungen im nachhaltigen und integralen Städtebau einzubeziehen.

## **Anmerkung 5)**

Seite 27

### ***Vorbildwirkung der öffentlichen Hand***

*Folgende Schritte sind in daher in Vorbereitung:*

*Erstellung einer Roadmap zur Erreichung der Klimaneutralität der Zentralstellen der Bundesverwaltung mit Zielen für Bereiche Mobilität, Gebäude, öffentliche Beschaffung und Abfallmanagement.*

### **Rahmen**

Speziell für den "klimaneutralen Neubau" fehlen lokal differenzierte Vorzeigeprojekte in adäquater Anzahl und Breitenwirkung. Dieser Umstand perpetuiert sich zum Teil selbst durch

---

<sup>6</sup> RIS - Recycling-Baustoffverordnung - Bundesrecht konsolidiert, Fassung vom 28.08.2023 (bka.gv.at)

eine fehlende stabile Wechselwirkung zwischen Auftragslage, herstellender Industrie und ausführenden Unternehmen.

Gleichzeitig gilt es, über den klimaneutralen Neubau hinaus zu denken, Emissionen durch den noch nicht in Sanierung befindlichen Bestand zu kompensieren und den Neubau klima-positiv zu entwickeln.

## Maßnahmen

- Schaffen eines verlässlichen wirtschaftlichen Umfeldes und etablieren der Vorreiterrolle der Öffentlichen Hand. Verbindliche, klimaneutrale bzw. klimapositive Neubauten mit entsprechenden Fristen gestaffelt für Bund, Länder und Gemeinden. (Betrifft insbesondere sämtliche Bauprojekte der Bundesimmobiliengesellschaft)

## Anmerkung 6)

Seite 126

*Steigerung der Renovierungsqualität und damit rasche Verbrauchsreduktion und Kostenersparnis für die Haushalte, insbesondere durch folgende Maßnahmen*

- *Erstellung eines Renovierungskonzeptes bei jeder geplanten größeren Renovierungsmaßnahme (nach dem Vorbild Energieausweis), mit dem Ziel, sinnvolle Renovierungsabfolgen zu gewährleisten und maximale Verbrauchsreduktion zu möglichst geringen Kosten zu sorgen*

## Rahmen

Unsanierete Wohnhausanlagen mit Fertigstellungsdaten bis in die 90iger Jahre weisen zumeist nicht nur massive CO<sub>2</sub>-Emissionen auf, sondern bieten in ihrer Gesamtheit ein Wohnumfeld, das zum Teil durch Überalterung oder starken Mieterwechsel geprägt ist. Aufgrund unterschiedlicher Defizite werden diese Anlagen nicht mehr als erstrebenswerte Lebensräume für die Zukunft wahrgenommen.

## Maßnahmen

- Sanierungsförderungen für Wohnbauten ab einer bestimmten Wohnungsanzahl stärker an Bedingungen für eine ganzheitliche Transformation des Bestandes knüpfen und verbindliche Ziele bzgl. einer hochattraktiven Erlebnisqualität wie architektonische Gesamterscheinung, Freiraumgestaltung, Errichtung von Kinderspielplätzen und Schaffung von Gemeinschaftsräumen oder Balkon und Terrassenflächen.
- Zusätzliche Sanierungs- und Transformationsanreize durch die Möglichkeit zur Nachverdichtung durch zulässige Überschreitung der Flächenwidmung zu einem verträglichen Prozentsatz ab einer bestimmten Größenordnung und bei gleichzeitig klimaneutraler Gesamttransformation schaffen.

- Etablieren eines möglichen Sanierungspfades, in welchem Bestandshaltern ein Fruchtgenussrecht bezogen auf monatliche Einsparungen beim Energieanbieter zusteht, um Sanierungen bei gleichbleibenden Mieten wirtschaftlich zu ermöglichen.
- Fokus auf qualitative Verbesserungen. Schaffen einer “Umbauordnung” im Rahmen der OIB, welche maßgebliche Erleichterungen im Vergleich zum Neubau für umfassende Sanierungen mit sich bringt.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Überlegungen und stehen selbstverständlich für etwaige Nachfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Architekt Dipl.-Ing. **Markus Pendlmayr**, ZT  
 (Gesellschafter, einzueins Architektur ZT GMBH, Arch. DI Katharina Bayer, Arch. DI  
 Markus Zilker, Arch. DI Markus Pendlmayr)

Mag. **Peter Engert**  
 (CEO, Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft)

Dipl.Ing.in Dr.techn. **Anna-Vera Deinhammer**  
 (Stiftungsprofessorin Sustainable Real Estate Development, FHWien der Wirtschaftskammer  
 Wien)