

# Rohstoff- statt Abfalllieferant

**Kreislaufwirtschaft.** Bei einem nachhaltigen Bauwerk sollten möglichst viele der beim Abriss anfallenden Materialien wiederverwendet werden. Bis dahin ist es aber noch ein weiter Weg.

VON WOLFGANG POZSOGAR

Europa soll bis 2050 der erste klimaneutrale Kontinent werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wird auch die Immobilienwirtschaft in die Pflicht genommen. Manche Maßnahmen kommen dabei auf Samtpfoten daher: Beispielsweise die von der Branche bislang kaum beachtete EU-Klimataxonomie. Sie soll dafür sorgen, dass Anleger ab dem kommenden Jahr verlässliche Angaben zum Thema Nachhaltigkeit erhalten. „Nicht nachhaltige Immobilienprojekte werden dann mit höherem Risiko zu bewerten sein“, erläutert Peter Engert, Geschäftsführer der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI).

## Entwicklung erst am Anfang

Das betrifft auch die Frage, was beim Abriss eines Bauwerks mit den anfallenden Materialien geschieht. Optimalerweise sollten Immobilien Teil einer Kreislaufwirtschaft sein. Darüber wird jetzt diskutiert. Anfang September stand das Thema beispielsweise beim Innovationskongress „Immo Futurelab“ im Mittelpunkt. Gemeinsames Plädoyer der Experten am Ende der Veranstaltung: Es muss etwas passieren. Immobilien gehören zu den ressourcenintensivsten Wirtschaftssektoren und produzieren beträchtliche Mengen Mist: Bau- und Abbruchabfälle stehen laut Umweltbundesamt mit 16,1 Prozent an zweiter Stelle des österreichischen Abfallaufkommens. Größter Brocken sind mit 59 Prozent Aushubmaterialien – ebenfalls durchs Bauen verursacht.

Ziel einer Kreislaufwirtschaft sollte es sein, möglichst viele Bestandteile einer Immobilie wiederzuverwenden. „Eine Wiederverwendung muss Priorität haben, da sie ressourcenschützender ist als das Recycling mit chemischen oder energetischen Prozessen“, erklärt Engert. Das ist aber leichter gesagt als getan. Vor allem beim Großteil der bestehenden Immobilien gibt es kaum Informationen, was wo verbaut ist und in einer Art Urban Mining für eine neue Verwendung gewonnen werden könnte. Erste Versuche, verbaute Materialien zu erfassen, laufen bereits: in den Niederlanden und Deutschland beispielsweise das Projekt „madaster“. Hierzulande starten gerade die TU Wien und die Stadt Wien Versuche.



Die Wiederverwertung von Abbruchabfällen steckt noch in den Kinderschuhen. Im Bild: Abbruchhaus in Wien Wieden. [APA/Hochmuth]

Eine Kreislaufwirtschaft bei Immobilien werde sich allerdings nicht von heute auf morgen verwirklichen lassen, meint Friedrich Drechsler, Researcher beim deutschen Dienstleister Aengevelt Immobilien: „Es ist ein komplexes Thema, bei dem viele Zahnräder ineinandergreifen müssen.“ Drechsler ist der Meinung, dass angesichts der Herausforderungen von Klimawandel und Ressourcenknappheit Immobilien in Zukunft Rohstoff- statt Abfalllieferanten sein sollten. „Aber wir stehen hier erst am Anfang, Politik und Wirtschaft müssen zunächst die Voraussetzungen dafür schaffen“, sagt er.

Zielführend sind seiner Ansicht nach nicht Verbote und Einschränkungen, sondern Anreize und Förderprogramme. Während

## VERANSTALTUNG

„Close the Circle“ heißt es am 17. November am Flughafen Schwechat. Bei dem Kongress geht es um Environmental Social Governance, Kreislaufwirtschaft und Klimaschutz in verschiedenen Branchen. Auch die Bau- und Immobilienwirtschaft wird ein Thema sein – mit Vorträgen zur „Revolution des Bauens“ oder einer „Zukunftsfähigen Baukultur als Innovationsmotor für Kreislaufwirtschaftsprozesse in der Industrie und Immobilienbranche“. [www.ghezzo.at/kreislaufwirtschaft-2021](http://www.ghezzo.at/kreislaufwirtschaft-2021)

Nachhaltigkeit etwa durch energiesparenden Betrieb über den Lebenszyklus eines Gebäudes für Eigennutzer und Vermieter finanzielle Vorteile bringe, sei das bei der Wiederverwertung im Zuge des Abrisses nur bedingt der Fall, glaubt der Experte: „Ein Verkauf der dabei gewonnenen, wiederverwendbaren Baumaterialien wird voraussichtlich lediglich die Kosten des Abrisses reinspielen.“ Aber erst müsse ein Markt geschaffen werden, um diese Rohstoffe anzubieten. Auf der anderen Seite sei aber auch ein Umdenken notwendig, ergänzt Engert: „Wer heute ein Haus baut, denkt nicht daran, etwa gebrauchte Türschnallen zu verwenden.“

## Chancen der Digitalisierung

Große Hoffnung setzen die Experten auf die Digitalisierung: „Damit ließe sich eine Börse schaffen, auf der die Materialien gehandelt werden könnten“, sagt Drechsler. Hier könnten dann Förderungen, etwa für die Nutzung von gebrauchten Materialien, zusätzliche Anreize schaffen. Auch für ÖGNI-Geschäftsführer Engert würden digitale Lösungen die Nutzung gebrauchter Bauelemente vereinfachen: „Mit einer Plattform ähnlich wie ‚Willhaben‘ ließen sich – vorausgesetzt, die richtige Einstellung ist da – Anbieter und Käufer einfach zusammenbringen.“

Aber nicht erst am Ende des Lebenszyklus eines Bauwerkes müsse umgedacht werden, sondern schon am Anfang, meint Christoph M. Achammer, Architekt und CEO des Planungsbüros ATP: „Die Nutzung von BIM ist eine Voraussetzung für eine Kreislaufwirtschaft, denn erst damit wissen wir exakt, was wo verbaut ist.“ Zudem sollten beim Bauen industrielle Prozesse realisiert werden, meint Achammer weiter: „Bestimmte Gebäudetypologien müssten als industrielles Produkt und nicht als Projekt gesehen werden, bei dem jedes Mal sämtliche Badezimmer neu geplant werden.“ Dass damit die Kreativität der Planer auf der Strecke bleibe, glaubt er nicht und nennt als Beispiel die Gründerzeithäuser.

Achammer ist überzeugt, dass die jungen Planer in diesem Sinne umdenken: „Wir werden durch die Industrialisierung der Prozesse hochintelligente Lösungen entwickeln, um ein Haus wieder auseinanderzunehmen und einen Gutteil der Materialien woanders einzusetzen.“ Der Architekt, der auch an der TU Wien lehrt, sieht vor allem bei der jüngeren Generation „einen unglaublichen Willen zu diesen Veränderungen: Sie erkennen die enormen Potenziale der Digitalisierung und auch die Notwendigkeit, die großen Herausforderungen unserer Zeit zu lösen.“