

OIB-Richtlinie 7: Was heute geregelt werden kann – und was künftig noch fehlt

Bauen ohne Boden hat im Anhörungsverfahren zur neuen OIB-Richtlinie 7 konkrete Änderungsvorschläge eingebracht. Unser Ansatz: die europäischen Vorgaben fachlich sauber und praktikabel umsetzen, bestehende Spielräume nutzen – und zugleich offen benennen, welche Auswirkungen von Bauvorhaben die derzeitige Systematik noch nicht erfasst.

Ein neuer Schritt in der Lebenszyklusbewertung

Mit der OIB-Richtlinie 7 soll die nachhaltige Nutzung natürlicher Ressourcen erstmals systematisch in den österreichischen bautechnischen Regelwerken verankert werden. Im Mittelpunkt steht die Berechnung der Treibhausgasemissionen neuer Gebäude über ihren gesamten Lebenszyklus – von den Baustoffen über Errichtung, Nutzung und Instandhaltung bis zum späteren Rückbau.

Die Richtlinie setzt vor allem europäische Vorgaben in das österreichische Regelungssystem um. Sie ist keine Raumordnungsrichtlinie und entscheidet weder über Widmung noch Standortwahl. Auch die Systemgrenzen der Lebenszyklusberechnung können nicht beliebig erweitert werden. Deshalb unterscheiden unsere Vorschläge bewusst zwischen dem unionsrechtlich gebotenen Mindestumfang, sinnvollen ergänzenden Informationen und Themen, für die künftig eigene Methoden entwickelt werden müssen.

Was Bauen ohne Boden eingebracht hat

1. Außenanlagen differenziert behandeln

Die EN 15978 unterscheidet zwischen dem Gebäude und dem übergeordneten Begriff des Bauwerks, der auch Außenanlagen umfasst. Daraus folgt aber nicht, dass sämtliche Außenanlagen automatisch Teil der verpflichtenden Gebäude-GWP-Berechnung sind. Maßgeblich bleiben die europäischen Vorgaben zum Mindestumfang.

Parkieranlagen, die Tragwerkselemente mit dem bewerteten Gebäude teilen und innerhalb seiner Gebäudehülle liegen, müssen in der Gebäudebilanz berücksichtigt werden. Für strukturell unabhängige Parkieranlagen, Zufahrten, Rampen, Wege und andere wesentliche Außenanlagen schlagen wir eine freiwillige ergänzende Bewertung vor. Deren Ergebnisse sollen getrennt vom verpflichtenden Lebenszyklus-GWP des Gebäudes ausgewiesen werden. So bleiben die Systemgrenzen gewahrt, ohne relevante Auswirkungen des Gesamtvorhabens auszublenden.

2. Bestand, Abbruch und Modul D transparent darstellen

Erhaltene und wiederverwendete Bauteile vermeiden Abbruch, Abfall und die Herstellung neuer Baustoffe. Der dafür vorgesehene Nullansatz sollte sich jedoch auf die bereits erfolgte Herstellung beziehen. Tatsächlich anfallende Aufwendungen für Aufbereitung, Transport, Wiedereinbau, Austausch oder Entsorgung müssen weiterhin berücksichtigt werden.

Auch der Abbruch eines Vorgängergebäudes soll als getrennte Zusatzinformation sichtbar werden. Die Neubaukennzahl beginnt methodisch grundsätzlich auf einem leeren Bauplatz; vorausgehender Rückbau und der Verlust vorhandener Bausubstanz bleiben daher sonst außerhalb der Betrachtung. Vorgeschlagen werden Angaben zur rückgebauten Fläche, zu erhaltenen Bauteilen und zu den mit dem Abbruch verbundenen Emissionen – ohne diese in die Neubaukennzahl einzurechnen.

Ebenso sollen potenzielle Vorteile und Lasten aus Wiederverwendung, Recycling oder Energierückgewinnung im Modul D getrennt ausgewiesen werden. Unsichere künftige Gutschriften dürfen die unmittelbar verursachten Treibhausgasemissionen des Gebäudes nicht rechnerisch verdecken.

3. Vor dem vollständigen Rückbau Alternativen prüfen

Vor einem vollständigen Rückbau soll in einer dem Vorhaben angemessenen Form geprüft werden, ob ein Gebäude ganz oder teilweise erhalten, umgebaut, umgenutzt, erweitert oder in ein neues Projekt integriert werden kann. Dabei geht es nicht um eine generelle Erhaltungspflicht. Technische und funktionale Eignung, wirtschaftliche Verhältnismäßigkeit, Ressourcen- und Flächenbedarf sowie die Treibhausgasemissionen realistischer Varianten sind gemeinsam zu betrachten. Die Entscheidung soll nachvollziehbar dokumentiert werden.

4. Flächenverbrauch nicht mit GWP-luluc verwechseln

Der Indikator GWP-luluc erfasst Landnutzung und Landnutzungsänderungen in den Vorketten der verwendeten Bauprodukte. Er bildet nicht ab, wie viel Fläche ein konkretes Bauvorhaben am Standort neu beansprucht oder versiegelt. Diese methodische Grenze sollte in den Erläuterungen ausdrücklich klargestellt werden.

Für die aktuelle Richtlinie schlagen wir keine zusätzliche verpflichtende Gebäude-Kennzahl vor, deren Methode und Datengrundlage noch nicht ausreichend abgestimmt sind. Im Zusatzdokument kann aber bereits heute vorgesehen werden, Flächeninanspruchnahme und Versiegelung vor und nach dem Bauvorhaben nach den Begriffen des ÖROK-Monitorings zu dokumentieren. Ebenso sollen bereits beanspruchte und erschlossene Standorte vorrangig genutzt, oberirdische Erschließungs- und Abstellflächen begrenzt und Mehrfachnutzungen geprüft werden. Das greift nicht in Widmung oder Standortentscheidung ein, macht aber die unmittelbaren Flächenwirkungen eines Projekts sichtbar.

5. Mehr Raum im Bestand schaffen

Das Zusatzdokument sollte Aufstockung, horizontale Ergänzung, Umnutzung, Aktivierung von Leerständen, Neuorganisation bestehender Nutzungseinheiten sowie die gemeinsame Nutzung von Räumen und technischen Einrichtungen ausdrücklich nennen. Diese Maßnahmen können zusätzlichen Raum schaffen, ohne dafür bislang nicht beanspruchte Flächen zu benötigen.

Was künftig noch notwendig ist

Die OIB-Richtlinie 7 kann den Bodenverbrauch nicht umfassend regeln. Sie kann aber bessere Informationen für Entscheidungen über Bestandserhalt, Abbruch, Neubau und Flächennutzung schaffen. Der nächste notwendige Schritt ist eine österreichweit abgestimmte Methode zur projektbezogenen Erfassung von Flächeninanspruchnahme und Versiegelung – unter Einbindung von ÖROK, Umweltbundesamt, Ländern und bautechnischen Fachstellen.

Darüber hinaus bleibt die Aufgabe, Bestandserhalt, Umnutzung und Nachverdichtung über die unterschiedlichen Rechtsmaterien hinweg zu erleichtern. Bautechnik, Raumordnung und Förderwesen müssen klar voneinander abgegrenzt, aber besser aufeinander abgestimmt werden.

Die Lebenszyklusbewertung von Gebäuden ist ein wichtiger Anfang. Nachhaltiges Bauen entscheidet sich aber nicht nur daran, wie gebaut wird. Ebenso entscheidend ist, was erhalten bleibt, welche vorhandenen Flächen genutzt werden und wie viel neuer Boden beansprucht wird.

Bauen ohne Boden hat die Änderungsvorschläge am 30. September 2026 im Anhörungsverfahren zur OIB-Richtlinie 7 eingebracht.

Autoren

Arch. DI Johannes Kislinger – AH3 Architekten ZT GmbH

Mag. Heimo Gradischnig – Kovar & Partners

Stand: 5. Oktober 2026