

bau+
immobilien

ausgabe 8 | 2013



Report

www.report.at das magazin für wissen, technik und vorsprung www.report.at

Formensprache

Warum der Massivbau nach wie vor das Erscheinungsbild von Städten und Dörfern prägt.

Belebung

Wann sich die Revitalisierung eines Objekts lohnt.

Im Interview

Hans-Werner Frömmel und Manfred Katzenschlager.

EDV & BAU

Die große Report-Umfrage. Die besten CAD- und AVA-Programme. Wer aktuell die Nase vorn hat und wem die Zukunft gehört.



Stadt? Erneuerung!

Altbauten mit neuem Komfort.
Die Stadt Wien setzt auf sanfte Stadterneuerung.

In Wien werden die Mieterinnen und Mieter bei der Planung und Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen mit einbezogen. Der wohnfonds_wien begleitet im Auftrag der Stadt Wien diese sanfte Art der Stadterneuerung, die für modernes Leben in bestehenden Vierteln sorgt. Das bedeutet einen Gewinn an Lebensqualität – für langjährige Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch für neue.

gut für sie. schön für wien.

www.wohnfonds.wien.at

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung

wien.
unser zuhause.
Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau & Stadterneuerung



Bernd Affenzeller,
Redakteur

editorial

Zahltag

»Leistbares Wohnen« wurde thematisiert, aus Anlass der Alpine-Pleite ein Baukonjunkturpaket geschnürt und jetzt sogar noch eine Harmonisierung der verschiedenen Bauordnungen in Aussicht gestellt. Die Branche kann sich im aktuellen Wahlkampf nicht über zu wenig Aufmerksamkeit beklagen. Dennoch herrscht allorts Skepsis, ob den schönen Worten auch entsprechende Taten folgen werden. Zu oft schon erwies sich das Gedächtnis von Politikern nach einer Wahl als erstaunlich lückenhaft – Adenauer und sein »Geschwätz von gestern« lassen grüßen. Es wird eine wichtige Aufgabe einer künftigen Regierung sein, das Vertrauen in die Politik wiederherzustellen. Ein guter Beginn wäre das Einhalten von Wahlversprechen.



»Wer sozialen Wohnbau will, muss ins Eigentumsrecht eingreifen.« Karl Wurm, Obmann des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen GBV, lässt im Interview mit dem Bau & Immobilien Report mit radikalen Forderungen aufhorchen und erklärt, warum er froh ist, dass das Thema »Leistbares Wohnen« nicht mehr den Wahlkampf bestimmt. **Seite 32**

kommentar

Zukunftsinvestitionen: Andreas Pfeiler über den geplanten Infrastrukturausbau der Regierung. **seite 4**

inside

In aller Kürze: Von Übernahmen, Konjunkturerhebungen, neuen Geschäftsfeldern, PPP-Projekten, Zertifizierungen und EIB-Darlehen. **ab seite 5**

politik & bau

Fragen an die Politik: Was die Bau- und Immobilienbranche wirklich interessiert. **seite 14**

edv & bau

Umfrage: Die besten CAD- und AVA-Programme. Wer aktuell die Nase vorne hat und wem die Zukunft gehört. **seite 16**

interview

»Die Pleite der Alpine muss Konsequenzen haben.« Hans-Werner Frömmel und Manfred Katzenschlager im Gespräch. **seite 22**

massivbau

Formensprache: Warum der Massivbau nach wie vor das Erscheinungsbild unserer Städte und Dörfer prägt. **seite 24**

revitalisierung

Ein Ende dem Dornröschenschlaf: Wann sich Revitalisierungen rechnen. **seite 38**

best of...

...Job Reports: Die besten Einsatzberichte im Überblick. **seite 46**



qualityaustria

Erfolg mit Qualität

Integrierte Managementsysteme sind unsere Kompetenz

Zertifizierung

Trainings

ISO 50001

ISO 14001

Qualitätsmanagement

ISO 9001

Umweltmanagement

OHSAS 18001

EN 1090

SCC

Energiemanagement

ISO 3834

Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz



www.qualityaustria.com

impresum

Herausgeber und Chefredaktion: Dr. Alfons Flatscher [flatscher@report.at] Verlagsleitung: Mag. Gerda Platzer [platzer@report.at] Chef vom Dienst: Mag. Bernd Affenzeller [affenzeller@report.at] Autoren: Mag. Karin Legat; Valerie Uhlmann, Bakk Lektorat: Mag. Rainer Sigl Layout: Report Media LLC Produktion: Report Media LLC Druck: Styria Medieninhaber: Report Verlag GmbH & Co KG, Nattergasse 4, 1170 Wien Telefon: (01) 902 99 Fax: (01) 902 99-37 Jahresabonnement: EUR 40,- Aboservice: Telefon: (01) 902 99 Fax: (01) 902 99-37 E-Mail: office@report.at Website: www.report.at



➤ *Gastkommentar von Andreas Pfeiler*

Infrastrukturinvestitionen sind Zukunftsinvestitionen

Für den Fachverband Steine-Keramik ist das von der Bundesregierung im Juni 2013 verabschiedete »Konjunkturpaket« ein wichtiger und vor allem auch richtiger Schritt, denn Infrastrukturinvestitionen sind Investitionen in die Zukunft. **Moderne Gesellschaften** können auf eine gut ausgebaute Infrastruktur nicht verzichten, stellen sie doch einen zentralen Faktor für die gegenwärtige und zukünftige Wettbewerbsfähigkeit dar.

Die Unternehmen der Stein- und keramischen Industrie sind stark lokal verankert. Die größtenteils kleinen und mittleren Unternehmen generieren ihre Wertschöpfung überwiegend im regionalen Umfeld, denn der durchschnittliche Transportweg für Baustoffprodukte beträgt nur 30 Kilometer. Der Umsatz bei den tiefbauorientierten Branchen, die direkt von Infrastrukturinvestitionen abhängig sind, ging im Jahr 2010 um 10 % zurück und pendelte sich in den folgenden Jahren auf diesem Niveau ein. Diese Stagnation hängt in hohem Maße mit den über die Jahre gekürzten Ausgaben sowie den rückläufigen öffentlichen und privaten Investitionen im Infrastrukturbereich zusammen. Wo Infrastruktur ausgebaut wird, entsteht nachhaltige Wertschöpfung. Unternehmen investieren in Betriebsanlagen, schaffen Arbeitsplätze und Wachstum. Infrastrukturinvestitionen steigern den Wert des Standortes und sind das Rückgrat von Wirtschaft und Gesellschaft.

Infrastrukturinvestitionen sind Standortinvestitionen

Eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur ist Stütze und Drehscheibe moderner Volkswirtschaften und Gesellschaften. Die Notwendigkeit von Infra-



»Aufgrund des unzureichenden Infrastrukturausbaus blieb 2011 ein Produktionspotenzial von 28,4 Milliarden Euro ungenutzt.«

strukturinvestitionen wird auch im Infrastrukturreport 2012 von Future Business Austria aufgezeigt. Aufgrund des unzureichenden Ausbaus der Infrastruktur in Österreich blieb alleine im Jahr 2011 ein Produktionspotenzial von rund 28,4 Mrd. Euro ungenutzt. Seit dem Jahr 2005 sind dadurch 154 Mrd. Euro an Wertschöpfung unberührt geblieben.

Langfristige Perspektiven statt kurzfristigem Denken

Infrastrukturinvestitionen sind keine einmaligen Ausgaben, sondern ein positiver Multiplikator mit Bestand, von dem

«Investitionen in die Infrastruktur steigern den Wert des Standortes und sind das Rückgrat von Wirtschaft und Gesellschaft.»

auch spätere Generationen profitieren. Dies gilt gerade auch in Zeiten von Budgetkonsolidierungen. Diese dürfen keinesfalls zulasten von weiteren Kürzungen bei Infrastrukturmaßnahmen gehen. Hier muss insbesondere auch berücksichtigt werden, dass viele Gemeinden bereits jetzt kaum noch Ressourcen für Investitionen besitzen. Das umfassende Bekenntnis zum Infrastrukturausbau ist eines unserer wichtigsten Anliegen an die nächste Bundesregierung. Das bedeutet: kein Abweichen von den aktuell laufenden und künftig geplanten Investitionen gemäß der Bundesverkehrsrahmenpläne. Der Ausbau der Infrastruktur ist ein generationenverbindendes und Legislaturperioden übergreifendes Projekt. Kurzfristige politische Motivlagen dürfen keine Entscheidungsparameter sein.

➤ **Dr. Andreas Pfeiler** ist Geschäftsführer des Fachverbandes Steine-Keramik.

TELEGRAMM

news in kurze

➤ **Immofinanz:** In Posen startet die Immofinanz Group mit dem Bau des Wohnimmobilienprojekts Riverpark. Die Gesamtinvestition wird sich voraussichtlich auf rund 18 Mio. Euro belaufen.

➤ **Nemetschek Allplan:** Nemetschek Allplan tritt in den indischen Markt ein und schließt dafür eine strategische Partnerschaft für Vertrieb und Service mit Ram Caddsys Pvt. Ltd.

➤ **CA Immo:** Ende August wurde das in einem Joint-Venture von ECE und CA Immo realisierte Skyline Plaza in Frankfurt eröffnet. Mit der Fertigstellung des 38.000 m² großen Shopping-Centers hat die Allianz Real Estate 80 % des Objektes übernommen. Die restlichen Anteile verbleiben zu je 10 % bei ECE und CA Immo. Die Investitionssumme liegt bei rund 360 Mio. Euro.

➤ SANIERUNGSOFFENSIVE

EIB-Darlehen für Wiener Wohnen



EIB-Darlehen für energieeffiziente Maßnahmen: Wilhelm Molterer, Vizepräsident der EIB, Wohnbaustadtrat Michael Ludwig und Josef Neumayer, Direktor von Wiener Wohnen, (v.l.) mit dem unterzeichneten Vertrag.

Für die thermisch-energetische Sanierung von Gemeindebauwohnungen erhält Wiener Wohnen von der Europäischen Investitionsbank EIB ein Darlehen in der Höhe von 120 Millionen Euro. Es handelt sich dabei um die zweite Tranche aus dem Investitionsprogramm 2011–2014, das Wiener Wohnen insgesamt Darlehen in der Höhe von 270 Millionen Euro bescherte. »Mit dem von der EIB als Fördermittel zur Verfügung gestellten Geld können nun 124 Projekte, die insgesamt etwa 18.000 Wohnungen umfassen, angestoßen werden«, sagte der Direktor von Wiener Wohnen, Josef Neumayer. Ziel ist, den Energieverbrauch der Mietwohnungen deutlich zu verringern. Für Wiener Wohnen ist das Darlehen der EIB unter anderem wegen der

langen Laufzeit von 25 Jahren attraktiv. Hinzu kommt die positive Signalwirkung mit Blick auf weitere potenzielle Finanzierungsquellen. »Die Stadt Wien setzt schon seit vielen Jahren verstärkt auf die Sanierung einzelner Wohnhausanlagen, aber auch ganzer Stadtviertel«, erklärt Wohnbaustadtrat Michael Ludwig. »Mit dem Schwerpunkt der thermischen Sanierung wird nicht nur die ökologische Situation und damit die Lebensqualität in der Stadt erhöht und verbessert, sondern auch die Mieterinnen und Mieter werden durch die deutliche Reduktion der Heizkosten finanziell entlastet. Die von der EIB zur Verfügung gestellten Mitteln sind hier eine wichtige Unterstützung.«

S geht um Erfahrung.

Seit 1987 investieren wir in Immobilien. Know-how, standortspezifisches Wissen, ein starkes Netzwerk und die breite Streuung unseres Portfolios ermöglichen Stabilität und Nachhaltigkeit – seit über 25 Jahren. Hier investieren Sie in Kontinuität.
Informationen über die S IMMO Aktie: www.simmoag.at

MARKT

Porr übernimmt Prajo

Die Porr hat die Übernahme des Wiener Abbruch- und Baurestmassen-Recyclingspezialisten Prajo bei der Bundeswettbewerbsbehörde angemeldet. Die Prajo-Gruppe hat seit ihrer Gründung 1995 rund 2.500 Gebäude abgebrochen, entkernt und rückgebaut. Hauptaugenmerk liegt schon beim Abbruch auf einer sortenreinen Trennung der Baustoffe, da diese weitestgehend einer Wiederverwertung zugeführt werden. Die Trennung erfolgt zum Teil

schon auf der Baustelle sowie im eigenen Recyclingwerk in Himberg. Mit dem Zukauf will die Porr als österreichischer Marktführer in der Umwelttechnik die eigene Marktposition weiter stärken.

KONJUNKTUR

Wenn Stagnation zum Erfolg wird

Die Halbjahresergebnisse der traditionellen Konjunkturerhebung des Fachverbands Steine-Keramik geben wenig Anlass zu Optimismus.

Die 300 befragten Mitgliedsunternehmen beklagten im ersten Halbjahr einen Umsatzrück um 2,97 % auf 1,54 Milliarden Euro. Auch die Zahl der Beschäftigten sank um 1,62 % auf 14.380. Damit setzt sich der Abwärtstrend aus dem Vorjahr fort und die Branche verharrt nach wie vor weit unter dem Vorkrisenniveau aus 2008. Zu den wenigen Gewinnern zählen hochspezialisierte Industrielieferer wie die feinkeramische Industrie und die Feuerfestindustrie, aber auch Branchen wie die Schotter-, Sand- und Kiesindustrie verzeichneten leichte Zuwächse. Teils heftige

Verluste mussten hingegen etliche Bauzulieferbranchen wie die Naturwerksteinindustrie (-14,07 %) oder die Ziegel- und -fertigteilindustrie (-10,98 %) hinnehmen. Für das Gesamtjahr 2013 rechnet Fachverbands-Geschäftsführer Andreas Pfeiler mit einem Ergebnis auf Vorjahresniveau, was angesichts der Rahmenbedingungen wie dem schlechten Wetter zu Jahresbeginn oder der Alpine-Pleite schon als Erfolg zu werten sei. Von der Politik erhofft der Fachverband, dass den Bekenntnissen in Sachen Produktionsstandort und Infrastrukturausbau nach der Wahl auch konkrete Taten folgen. »An den Rahmenplänen im Bereich Schiene und Straße darf nicht gerüttelt werden. Ebenso wichtig ist die Forcierung des Wohnbaus in der nächsten Legislaturperiode«, betont Fachverbands-Obmann Manfred Asamer.

NACHGEFRAGT

Dominoeffekt verhindert



»Vom Konjunkturpaket profitiert die gesamte Bauwirtschaft«, ist Mitterlehner überzeugt.

beschleunigen den Ausbau der Kinderbetreuungsplätze und verlängern den Konjunkturbonus der thermischen Sanierung. Davon profitieren die gesamte Bauwirtschaft und ihre Nebengewerbe bis hin zum Handwerksbetrieb. Besonders erfreulich ist, dass es uns gemeinsam mit dem AMS und der Baugewerkschaft gelungen ist, einen Großteil der früheren Alpine-Beschäftigten an andere Firmen zu vermitteln.

MESSEAUFTRIFF

Zeppelin auf der Grazer Herbstmesse

Auf der Grazer Herbstmesse von 2. bis 7. Oktober zeigen die Zeppelin Österreich GmbH und Zeppelin Rental Österreich GmbH im Rahmen der Sonderausstellung »Rohstoffe sind Zukunft« einen Auszug aus ihrem Produktprogramm. Gezeigt werden u.a. der Caterpillar Hydraulikbagger 336E LH, der Radlader 966KXE und der Dumper 740B. Interessierte Besucher können zudem ihre Sensibilität an der Steuerung eines Grader-Simulators austesten.

Wie Wirtschaftsminister Reinhold Mitterlehner das Bau-Konjunkturpaket bewertet und welche Lehren man aus der Alpine-Pleite ziehen muss, erklärt er im Report-Interview.

Unter dem Eindruck der Alpine-Pleite hat die Bundesregierung ein Bau-Konjunkturpaket geschnürt, das von einigen Kritikern als Wahlzuckerl ohne nachhaltige Wirkung gesehen wird.

Wo sehen Sie in den geplanten Maßnahmen nachhaltig positive Effekte für die österreichische Wirtschaft?

Reinhold Mitterlehner: Damit haben wir einen Dominoeffekt nach der Alpine-Insolvenz verhindert und frische Impulse für die Konjunktur geschaffen, ohne neue Schulden zu machen. Wir ziehen Investitionen der Bundesimmobiliengesellschaft vor, stellen gesunden Unternehmen Garantien zur Verfügung,

Welche Lehren kann und muss man aus der Pleite der Alpine ziehen?

Mitterlehner: Dass eine zu rasche und zu wenig abgesicherte Expansion in Verbindung mit Managementfehlern und einer schwachen Konjunktur fatale Folgen haben kann.



Das gesamte Interview lesen Sie unter www.report.at

➤ AUSGEZEICHNET

Jede Menge Zertifizierungen



Die neue Zentrale des Vorarlberger Traditionsunternehmens i+R Gruppe hat ebenso ein Leed-Zertifikat in Platin erhalten wie das Bürogebäude Rivergate am Wiener Handelskai.

Das Bürogebäude Rivergate am Wiener Handelskai hat nach dem Leed-Vorzertifikat in Platin nun auch das Endzertifikat in Platin erhalten. Ein wesentlicher Aspekt der Auszeichnung ist der um 35 % reduzierte Primärenergieverbrauch des Rivergate. Neben der Energieperformance würdigt der Platin-Status auch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung und die perfekte Infrastruktur des Standortes. Außerdem wurden im Zuge der Bewertung auch Bonuspunkte für »Innovation in Design« zuerkannt: zum einen für die Nutzung von geothermischer Energie für Heizung und Kühlung, zum anderen für die optimierte Nutzung von Tageslicht, die eine Einsparung der Kosten durch künstliche Beleuchtung ermöglicht. Das Rivergate ist ein gemeinsames Projekt der Signa Holding und Raiffeisen-Leasing.

Ebenfalls ein Leed-Zertifikat in Platin hat die neue Zentrale des Vorarlberger Traditionsunternehmens i+R Gruppe erhalten. Mit neun Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter unterschreitet das viergeschoßige Gebäude sogar noch den Grenzwert von 15 Kilowattstunden für den Heizwärmebedarf des Passivhausstandards. Mittelfristiges Ziel ist die Energieautarkie. Geplant war eine Abdeckung des Gesamtenergiebedarfs zu 70 Prozent, nach acht Monaten Gebäudenutzung ist laut i+R Geschäftsführer Reinhard Schertler absehbar, dass der Energiebedarf durch gezielte Optimierung zu hundert Prozent mit Bio-Strom aus eigener Erzeugung gedeckt werden kann.

➤ KIRCHDORFER

Expansionsschritt

Nach der Akquisition zweier Steinbrüche in Tschechien Anfang des Jahres hat die Kirchdorfer-Gruppe mit Anfang August die Mehrheit an der WIBAU Hol-

ding GmbH übernommen. »Damit ist das strategische Ziel der vertikalen Integration der Gruppe einen großen Schritt weitergekommen«, sagt Konzernchef Erich Frommwald, der auch weiterhin den Vorsitz des Aufsichtsrates der WIBAU Gruppe übernehmen wird.

● Bekömmlich.



Diese köstlichen Erdbeeren wachsen in Gartenerde, die Styropor enthält.

Was gut für Erdbeeren ist, ist auch gut für die Umwelt.

STYROPOR SCHÜTZT: die Erde vor Verdichtung, die Fassade vor Wärmeverlusten. Wärmedämmung mit Styropor ist ökologisch unbedenklich und spart Energie.

www.styropor.at

styropor | GPH

TELEGRAMM
news in kürze

➤ **Würth:** Anfang September 2013 eröffnete Würth ein weiteres Kundenzentrum am Standort Judenburg. Damit ist das Unternehmen nun vier Mal in der Steiermark und 39 Mal österreichweit vertreten. Mit der Anzahl der Kundenzentren steigt auch der Shop-Umsatz. 2012 konnten bereits 24 Mio. Euro des Gesamtumsatzes von 165,3 Mio. Euro über die Theke erwirtschaftet werden.

➤ **BIG:** Die Ratingagentur Moody's hat der Bundesimmobilien-gesellschaft (BIG) 2013 erneut das AAA-Rating bestätigt. Die BIG wird somit als äußerst kredit-würdig sowie als verlässlicher, fähiger Schuldner bei der Tilgung von Verbindlichkeiten eingestuft. Der BIG-Konzern ist mit rund 2.800 Objekten einer der größten Liegenschaftseigentümer in Österreich.

➤ **Lukas Lang:** Anfang August 2013 startete Lukas Lang Building Technologies mit der Erweiterung des Seeresorts Hautzen-dorf bei Graz. Dabei entstehen 64 exklusive Eigentümshäuser mit Privatstrand. Lukas Lang errichtet insgesamt 15 Häuser in Holzbauweise in drei Haustypen von ca. 52 m² bis ca. 96 m² bzw. 100 m². Dabei kommt das wegweisende Skelettbauprinzip zum Einsatz.

➤ **Immofinanz:** In Wien verkaufte die Immofinanz Group das Hilton Vienna Danube für 48,4 Mio. Euro an eine Tochter der Internos Real Investors Kapitalanlage-gesellschaft, Frankfurt am Main. Damit zieht sich die Gruppe weiter aus dem nicht zum Kerngeschäft zählenden Hotelbereich zurück. Nun umfasst das Geschäftsfeld Hotels nur noch das Objekt Leonardo Vienna.

KOMMENTAR

Von Josef Muchitsch

Wir müssen die Chance nutzen, »österreichisch« zu vergeben



»Öffentliche Aufträge sollen an heimische Unternehmen gehen«, fordert Josef Muchitsch.

➤ **»Fördergelder müssen dort ankommen,** wo sie benötigt

werden: Bei der heimischen Wirtschaft mit ihren Beschäftigten in Österreich.

Gerade in wirtschaftlich angespannten Zeiten gilt es, Aufträge, die aus öffentlichen Geldern und Fördermitteln finanziert werden, zur Sicherung der regionalen Wirtschaft und deren Arbeitsplätzen nur an heimische Unternehmen zu vergeben. Dazu gibt es EU-konforme Möglichkeiten, die verstärkt genutzt werden müssen. Eine Entscheidung des europäischen Gerichtshofes bestätigt nämlich, dass regionale Vergaben recht-

lich möglich sind, wenn man dadurch einer überdurchschnittlich hohen Arbeitslosigkeit in einem Land oder einer Region entgegenwirkt. Die Steiermark macht von dieser Möglichkeit im Rahmen der Winterbauoffensive 2012/2013 bereits Gebrauch und ist in diesem Bereich damit Vorreiter für ganz Österreich. Auch die Schwellenwertverordnung, die von Bundeskanzler Werner Faymann bis 2014 verlängert wurde, muss intensiver genutzt werden. Immerhin können dadurch öffentliche Bauaufträge bis zu einer Million Euro direkt an regionale Firmen vergeben werden.

Wer in Österreich Aufträge erhält, entscheidet noch immer der Auftraggeber. Wir müssen gerade jetzt alles daran setzen, Aufträge zielorientiert an österreichische Firmen, die fair arbeiten und vor allem seriöse Beschäftigungsverhältnisse nachweisen, vergeben zu dürfen. Unser Steuergeld muss dort ankommen, wo es hingehört: nämlich bei der heimischen Wirtschaft zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Österreich. Dafür möchte ich mich die nächsten fünf Jahre im Parlament stark machen.«

*Abg. z. NR Josef Muchitsch
Gewerkschaft Bau-Holz
(GBH) Bundesvorsitzender*

➤ **EHL Immobilien:** EHL hat den Verkauf eines Wohn- und Geschäftshauses in der Mariahilfer Straße 114, Wien, von der Immofinanz AG an einen institutionellen Investor aus Oberösterreich vermittelt. Das Objekt umfasst rund 2.800 m² Nutzfläche und wird ab Frühjahr 2014 umfassend modernisiert und revitalisiert. Die Fertigstellung ist für 2015 geplant.

➤ **Fermacell:** Der deutsche Baustoffkonzern Xella hat im Juli 2013 eine neue Produktionsstätte in Orejo bei Santander, Spanien, eröffnet. Das teillfertige Werk wurde im Vorjahr um 14,5 Mio. Euro erworben und um weitere 8,2 Mio. Euro ausgebaut. Mit einer weiteren Investition von 8 Mio. Euro soll die volle Kapazität von ca. 12 Mio. m² Gipsfaserplatten ausgeschöpft werden.

➤ **Verkehrsbüro:** Die Verkehrsbüro Group hat den Immobilienkomplex Schillerpark in Linz an den Unternehmer Ernst Kirchmayr mit der SI Schillerpark Immobiliengesellschaft verkauft. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Das Austria Trend Hotel Schillerpark wird dabei von der Verkehrsbüro Group auf weitere 15 Jahre gepachtet.

So wird Wohnen leistbar: Das Komme-Was-Wolle-Darlehen.

Um sich den Traum vom eigenen Zuhause heute noch leisten zu können, braucht es mehr denn je eine Finanzierung, die auf das echte Leben Rücksicht nimmt:

- niedriger Fixzinssatz wahlweise für 1 oder 10 Jahre
- attraktive Zinssatzuntergrenze von 2,5 % pa.
- kostenlose Zinssatzobergrenze von 6 % pa. (gem. AGB) für die gesamte Laufzeit
- lange Laufzeit von bis zu 30 Jahren
- im Falle des Falles vorübergehend bis zu 24 Monate nur Zinsen zahlen

Informieren Sie sich unter www.komme-was-wolle-darlehen.at oder bei Ihrem Ich-Du-Er-Sie-Es Berater sowie in jeder Sparkasse, Erste Bank und Bank Austria.

**Für jede
Lebenslage
die passende
Lösung.**



 **BAUSPARKASSE**



Reaktionen auf die Wiener Bauordnungs-Novelle

Die Wiener Bauordnungs-Novelle hat für jede Menge Aufregung gesorgt. Der *Bau & Immobilien Report* hat einige Stimmen aus Politik und Wirtschaft eingeholt. Michael Ludwig und Christoph Chorherr zeigen sich als Architekten der Bauordnungsnovelle naturgemäß begeistert, die Opposition lässt ebenso wenig überraschend kein gutes Haar daran. Vorsichtig optimistisch reagieren Bauträger, Planer und die Bauindustrie.



Christoph Chorherr, **Die Grünen Wien**

»Die Bauordnungs-Novelle ist ein ambitioniertes gemeinsames Projekt. Der Wiener Solarstandard ist richtungsweisend, weil wir ein klares Zeichen für erneuerbare Energien in Wien setzen. Die neuen städtebaulichen Verträge sind ein wesentliches Instrument der Stadtentwicklung, mit diesen werden Vorgänge transparenter.«



Franz Roland Jany, **Gemeinschaft Dämmstoff Industrie GDI**

»Wir freuen uns sehr und danken dabei gleichzeitig Stadtrat Ludwig und Gemeinderat Chorherr, dass sie kostengünstiges Bauen und Wohnen in den Mittelpunkt der Wiener Bauordnung gestellt haben. Das

sichert den sozialen Frieden und erhöht die Kaufkraft der Haushalte, zudem werden Heizkosten und Treibhausgasemissionen reduziert und die inländische Wertschöpfung gesichert. Eine Win-Win-Situation und für die Politik ein aufgelegter Elfmeter.«



Isabella Leeb, **ÖVP Wien**

»Die Novelle zur Wr. Bauordnung löst mit Sicherheit das Gegenteil dessen aus, was Rot-Grün politisch kommunizieren. Bauen wird teurer werden und damit auch das Wohnen. Privat- und Eigentumsrechte werden weiter eingeschränkt und die Bürokratie aufgeblasen. Eine Änderung der Bauordnung an Balkonen aufzuhängen, zeigt schon die heuchlerische Absicht, die dahinter steckt.«

Michael Ludwig, **SPÖ Wien**

»Die vorliegende Novelle der Bauordnung bringt zahlreiche Verbesserungen im Bereich der Ökologie und der Sicherheit. Außerdem werden durch



klare gesetzliche Regelungen wichtige Maßnahmen gesetzt, um kostengünstiges Bauen und Wohnen zu unterstützen und zu forcieren. Und wir schaffen auch Regelungen, die den Ausbau der Wohn- und Lebensqualität sicherstellen.«



Michael Pech, **Vorstand Österreichisches Siedlungswerk**

»Die derzeit sich in Begutachtung befindliche Bauordnungs-novelle enthält einige Maßnahmen, die aus Sicht der Wohnungswirtschaft sehr positiv bewertet werden. Vor allem der Verzicht auf Notkamine und die Reduzierung der Garagenstellplatzverpflichtung sowie die Einführung einer eigenen Widmungskategorie »förderbarer Wohnbau« sind Schritte in die richtige Richtung, um die

Kosten für Wohnhausanlagen in Wien zu senken.«



Walter Stelzhammer, **Präsident Architektenkammer Wien, NÖ und Bgld**

»Wenn künftig nur mehr pro 100 m² Wohnraum ein KFZ-Stellplatz geplant werden muss oder die verpflichtende Errichtung von Notkaminen wegfällt, können die Baukosten deutlich reduziert werden. Zusätzlicher Wohnraum kann dadurch geschaffen werden, dass Balkone auch über Verkehrsflächen wie z.B. Gehsteigen errichtet werden können. Vorschläge wie diese begrüßen wir sehr, ebenso wie den erstmals vorgesehenen »städtebaulichen Vertrag.«



Franz Urban, **Vorstand Strabag**

»Aus unserer Sicht kann mit den Widmungskategorien »förderbarer Wohnbau« bzw. »befristete Baulandwidmung« den Steigerungen der Grundstückspreise entgegengewirkt werden. Die Erleichterungen in der Bauordnungs-novelle werden zu einer sinnvollen Reduktion der reinen Baukosten sowie der laufenden Betriebskosten eines Projektes führen. Dennoch wären aus unserer Sicht noch einige weitere Punkte der OIB Verord-

nungen anzupassen. Durch die Optimierung einzelner Standards könnten noch weitere, sinnvolle Einsparungen in der Errichtung von Wohnhausanlagen erzielt werden: zum Beispiel hinsichtlich der Themen Barrierefreiheit, Schallschutz und vor allem Brandschutz.«

Hans Jörg Ulreich, Baurägersprecher Wirtschaftskammer

»Vieles, das wir Unternehmer immer wieder kritisiert haben, wurde darin endlich aufgenommen: Unter anderem wurde z.B. die leidigen Notkamine abgeschafft und auch für die sehr teure und überholte Stellplatzverpflichtung wurde eine erste Lösung



gefunden. Jetzt muss der Entwurf nur noch rechtlich verankert werden und wenn zukünftig vermehrt Gespräche auch mit der Wirtschaft stattfinden, sehe ich erstmals seit langem eine sanfte Ankurbelung des privaten Wohnbau-sektors in Wien.«

Die Bauordnungsnovelle im Detail

finden Sie unter www.report.at



➤ **PPP**

115 Millionen für Umfahrung Mistelbach

Nach der Umfahrung Maisau wird auch die 14,8 Kilometer lange Umfahrung Mistelbach vom Land Niederösterreich als PPP-Projekt verwirklicht. Für das Projekt stellen Erste Group Bank AG und die Raiffeisenlandesbank Oberösterreich eine Finanzierung für die Dauer von 27 Jahren zur Verfügung. Die Gesamtinvestitionskosten betragen 115 Millionen Euro und beinhalten Bauplanung, Errichtung, Erhaltung, teilweise Betrieb und Finanzierung. Errichtet wird das Straßenprojekt in Mistelbach von den beiden oberösterreichischen familiengeführten Bauunternehmen Habau und Gebrüder Haider Bauunternehmung in Niederösterreich, die auch beim Bau der Umfahrung Maissau federführend waren. Für

Werner Weihs-Raabl, Leiter von Erste Group Infrastructure Finance, ist das PPP-Modell bei der Schaffung von Verkehrs- und Sozialinfrastruktur. »Das Land Niederösterreich ging mit diesem Projekt sehr professionell um, sodass die Public Private Partnership (PPP) von Mistelbach als Vorbild für alle Landesregierungen gesehen werden kann«, so Weihs-Raabl.

➤ **DUSSMANN**

Sicherheit und Logistik auf der Baustelle

Dussmann Service erweitert sein Dienstleistungspektrum rund um Baustellen. Zusätzlich zum klassischen Sicherheitsdienst übernimmt Dussmann nun auch logistische Arbeiten auf der Baustelle. »Die Synergie der Dienstleistungen Sicherheit und Logistik bringt nicht nur preisliche Vorteile. Da

ABK

BAUMANAGEMENTSFTWARE | BAUDATEN

- BÜROORGANISATION, RECHNUNGSWESEN, STUNDENERFASSUNG
- ELEMENTKOSTENSCHÄTZUNG PROJEKTKOSTEN-, TERMIN-, DOKUMENTENMANAGEMENT **LEBENSZYKLUSKOSTEN** NEU!
- AUSSCHREIBUNG, KOSTENSCHÄTZUNG, VERGABE, ABRECHNUNGSPRÜFUNG, BESTBIETERERMITTLUNG
- ANGEBOTSLEGUNG, KALKULATION, ABRECHNUNG, AUFTRAGSVERWALTUNG
- AUSSCHREIBUNGSTEXTE, BAUELEMENTE, BAUDATEN, PREISDATEIEN

www.abk.at



Mit dem neuen Logistikangebot will Dussmann den Koordinationsaufwand auf Baustellen senken und die Schwarzarbeit eindämmen.

ein Ansprechpartner für beide Dienstleistungen zuständig ist, sinkt auch der Koordinationsaufwand für unsere Kunden«, ist Peter Edelmayer, Geschäftsführer Dussmann Service Österreich, überzeugt. Dussmann Service erstellt neben maßgeschneiderten Sicherheitsvorkehrungen auch individuelle Logistikkonzepte, die

auf die hohen Anforderungen der einzelnen Baustellen zugeschnitten werden. Sie umfassen unter anderem die Einhaltung der behördlichen Auflagen und Vorschriften, die Kontrolle von Anlieferungen, die Zufahrtskontrolle, den Brandschutz sowie die Zutrittskontrollsysteme. Dabei kontrollieren Dussmann-Service-Mitarbeiter den Zugang des Baustellenpersonals anhand spezieller, von Dussmann-Service-Mitarbeitern hergestellter Lichtbildausweise. Um diese zu erhalten, muss jeder Bauarbeiter vor Arbeitsantritt eine Datenschutzerklärung, einen Lichtbildausweis und einen Auszug aus der Krankenversicherung vorweisen. Durch diese Maßnahmen soll auch der Ausschluss von Schwarzarbeit garantiert werden.

PERSONALIA
DES MONATS



»Mr. Bau!Massiv!« Reinhold Lindner.

➤ **Neuer Bau!Massiv!-Sprecher.** Seit 1. September ist Reinhold Lindner neuer Sprecher der Initiative Bau!Massiv!. Lindner verfügt über langjährige praktische Erfahrung in leitenden Funktionen der österreichischen Bauwirtschaft bzw. nationalen und europäischen Normungsgremien. Ziel seiner Tätigkeit ist es, als »Mr. Bau!Massiv!« als Anlaufstelle für alle Fragestellungen im Zusammenhang mit Massivbaustoffen zu fungieren und Themen wie Nachhaltigkeit und Energieeffizienz, Wertbeständigkeit, Katastrophensicherheit, Innovative Gebäudekonzepte, Raumklima und andere weiter zu forcieren und durch die Koordination von diversen Forschungs- & Entwicklungsinitiativen in diesem Bereich neue positive Aspekte der Massivbaustoffe aufzuzeigen.



Monika Döll und Andreas Bauer übernehmen den Vorsitz von Bau.Genial.

➤ **Neuer Vorstand.** Monika Döll, Marketingleitung von Saint-Gobain Isover Austria, wird der In-

teressensgruppe Bau.Genial ab September als Präsidentin vertreten. In ihrer Funktion der letzten beiden Jahre als stellvertretende Präsidentin folgt ihr Andreas Bauer nach, der als PR-Verantwortlicher bei Knauf Österreich arbeitet. Unterstützt wird das neue Vorstandsduo weiterhin von Generalsekretär Stefan Vötter.



Silvia Rothböck ist die neue Leiterin des Bereichs Marketing Services bei Rockwool.

➤ **Neue Marketing-Leiterin.** Mit Juli 2013 hat Silvia Rothböck die Marketingagenden von Rockwool übernommen. In ihrer Funktion wird sie für sämtliche Marketingaktivitäten sowie die Koordination der Unternehmenskommunikation verantwortlich sein. Rothböck verfügt über langjährige Erfahrung im Marketingbereich.



Barbara Braunöck übernimmt sämtliche Kommunikationsagenden des Wienerbergerkonzerns.

➤ **Neue Aufgabenverteilung.** Klaus Ofner übernimmt bei Wienerberger die Abteilung Investor

Relations von Barbara Braunöck. Barbara Braunöck verantwortet zukünftig als Leiterin Corporate Communications alle Kommunikationsagenden auf Konzernebene.



Andreas Wolf ist der neue GF von Mapei.

➤ **Neuer Geschäftsführer.** Andreas Wolf hat mit August die Geschäftsführung von Mapei GmbH und Mapei Betontechnik GmbH übernommen. Er folgt damit Peter Gissinger, der sich in den Ruhestand verabschiedet, bzw. Georg Partlic, der seine Tätigkeit ab Herbst in einer zeitlich eingeschränkten Form wahrnehmen wird. Wolf bringt jahrelange Branchenerfahrung mit und war zuletzt bei der Murexin AG beschäftigt.



Johannes Horvath verstärkt das Team von Lafarge Österreich.

➤ **Neuer Bausystem-Manager.** Johannes Horvath ist Lektor und Dozent an verschiedenen österreichischen Universitäten, Mitglied in zahlreichen Normenausschüssen und war zuletzt Geschäftsführer der Prüf- und Inspektionsstelle BPV GmbH. Mit seinem umfassenden Know-how soll Horvath Lafarge als Bausystem-Manager dabei unterstützen, den Betonmarkt weiter auszubauen.

➤ **Neuer Geschäftsführer.** Als neuer Geschäftsführer der Porreal



Andreas Freudensprung hat die Geschäftsleitung von Porreal Facility Management GmbH übernommen.

Facility Management GmbH wird Andreas Freudensprung auch seine bisherigen Aufgaben als Business Area Manager weiterhin ausführen. Freudensprung hat langjährige Erfahrung im Dienstleistungsmanagement. Neben seiner Funktion bei Porreal ist er u.a. als Lehrbeauftragter an einer Fachhochschule sowie als Unternehmensberater tätig.



Die Verträge der Vorstände rund um Herbert Ortner (Bild) wurden bis 2018 verlängert.

➤ **Palfinger bestätigt Vorstand.** Die Verträge des Vorstandsvorsitzenden Herbert Ortner, Finanzvorstand Christoph Kaml, Marketing- und Vertriebsvorstand Wolfgang Pilz und Produktionsvorstand Martin Zehnder wurden bis Ende 2018 verlängert. Bis 2017 will Palfinger den Umsatz auf ca. 1,8 Mrd. Euro verdoppeln.

➤ **Neuer kaufmännischer Leiter.** Das Transportunternehmen Katzlberger hat Emanuel Angerer als kaufmännischen Leiter eingesetzt. Somit ist er für das interne und externe Rechnungswesen sowie die organisatorischen Abläufe des Unternehmens verantwortlich. Zuletzt war der Betriebswirt bei einer Wirtschaftsprüfung- und Steuerberatungsgesellschaft im Bereich Controlling und Bilanzierung tätig.

warm, wärmer, wohlfühlen



... weil Beton is net deppert! Dank seiner großen Speichermasse schafft Beton das ganze Jahr über Raumtemperaturen zum Wohlfühlen, beim Heizen im Winter und beim Kühlen im Sommer. Energiespeicher Beton plus alternative Energien wie z. B. Biomasse oder Erdwärme – ein zukunftsweisendes Dreamteam!

www.fuer-immer-beton.at

 **beton**[®]
Werte für Generationen

FRAGEN an die POLITIK



In der Rubrik »Fragen an die Politik« haben Vertreter der Bau & Immobilienbranche die Möglichkeit, konkrete Fragen an Politiker zu formulieren. In der aktuellen Folge kommt Alfred Wurmbrand, Geschäftsführer von Würth Austria, zu Wort. Seine Frage zum Thema »Erneuerbare Energie« geht an Umweltminister Niki Berlakovich.

Thema: Erneuerbare Energie



Alfred Wurmbrand, Geschäftsführer von Würth Austria:

»Österreich hat den Vorteil, durch Wasserkraft bereits einen guten Teil an erneuerbarer Energie zu verwenden. Darüber hinaus könnten wir durch eine gute Kombination an Windkraft und Solarenergie mit Speicherkraftwerken noch autonomer werden und die CO₂-Belastung senken. Das braucht aber auch In-

frastruktur wie beispielsweise die Schließung des 380-kV-Ringes in Salzburg. Planen Sie konkret, erneuerbare Energie zur Erzeugung von Strom wieder stärker zu fördern und dies auch langfristig – über Jahre hindurch – zu einem erklärten Ziel zu machen?«

Niki Berlakovich, Umweltminister:

»Die Nutzung erneuerbarer Energieträger hat in Österreich lange Tradition. Neben Forschung und Förderung waren und sind v.a. die Innovationskraft der heimischen Unternehmen sowie gesetzliche

Vorgaben – Ökostromgesetz, betriebliche Umweltförderung oder Förderschienen des Klima- und Energiefonds – für das Wachstum der heimischen Energietechnologiebranche verantwortlich. Investitionen in Forschung und Entwicklung sind zentrale Faktoren für kontinuierliches Wachstum, Produktivität und Wohlstand.

Österreich hat die Energiewende erfolgreich eingeleitet. 2011 wurden 31 % des Energieverbrauchs mit Erneuerbaren abgedeckt. Langfristig muss es das Ziel sein, den Energiebedarf zur Gänze aus Erneuerbaren abzudecken. Unser Erfolgsrezept besteht aus einer intelligenten Kombination von verstärkter Nutzung



erneuerbarer Energieträger einerseits und gesteigerter Energieeffizienz andererseits. Dabei sind alle erneuerbaren Energieträger gefordert, einen entsprechenden Beitrag zu leisten.

Zunehmende Dezentralisierung der Erzeugung und der wachsende Anteil an volatiler Energie sind komplexe, aber machbare Herausforderungen. Bekannte und neue Speichertechnologien müssen ebenso Bestandteil eines künftigen, innovativen Energiesystems sein wie intelligente Übertragungs- und Verteilnetze, neue Tarifmodelle oder klare rechtliche Rahmenbedingungen, welche richtige Investitionsentscheidungen ermöglichen. Ich werde mich weiterhin tatkräftig dafür einsetzen, dass die Weichen in Richtung erneuerbare Energie gestellt bleiben. □



ANMERKUNG DER REDAKTION ZU AUSGABE 7/2013

➤ In der Ausgabe 7/2013 des **Bau & Immobilien Reports** hat Andreas Gobiet, Präsident des Verbands der Ziviltechniker- und Ingenieurbetriebe VZI, in der Rubrik »Fragen an die Politik« eine Frage an Wirtschaftsminister Reinhold Mitterlehner zum Thema Berufsrecht gestellt. Er wollte wissen, wann in Österreich zumindest temporär interdisziplinäre Gesellschaften für die Abwicklung großer Bauvorhaben zugelassen werden, wie dies auch international üblich ist. Wirtschaftsminister Mitterlehner verwies in seiner Antwort auf »zahlreiche Gegenargumente der Interessensvertretungen der freien Berufe« und die vermeintlich uneinheitliche Position innerhalb der Bundeskammer für Architekten und Ingenieurskonsulenten.

Zudem wurde darauf aufmerksam gemacht, dass der von Andreas Gobiet vertretene VZI nur 43 Mitgliedsunternehmen zähle, während die BAIK rund 7.700 Mitglieder vertrete. Der VZI möchte auf Folgendes hinweisen: »In der Kammer ist jeder Ziviltechniker einzeln erfasst und nicht Unternehmen. Von den 7.700 haben derzeit mehr als 50 Prozent ihre Befugnis ruhend gelegt. Der VZI umfasst ausschließlich Ziviltechnik-Betriebe und repräsentiert über 4.000 Ziviltechniker. Gerade diese Unternehmen leiden unter dem restriktiven Gesetzen und können international nicht so agieren, wie es nun einmal gefragt wäre. Es ist daher nicht eine lächerliche Minderheit, sondern mehr als die Hälfte der aktiven Ziviltechniker, die eine Änderung des Berufsrechts fordern.«

Aufschwung, Stagnation, Rezession? Wo die Bau- und Immobilienbranche hinsteuert.

Expertengespräche mit Vertretern aus Politik und Wirtschaft.

Am Podium:

- ▶ **Christoph Chorherr** [Abgeordneter zum Wiener Landtag]
- ▶ **Hans-Werner Frömmel** [Bundesinnungsmeister Bau]
- ▶ **Wolfgang Gleissner** [Geschäftsführer BIG]
- ▶ **Andrea Kunnert** [Bau-Expertin WIFO]
- ▶ **Michael Ludwig** [Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung]
- ▶ **Josef Muchitsch** [Bundesvorsitzender GBH]
- ▶ **Andreas Pfeiler** [Geschäftsführer Fachverband Steine-Keramik]
- ▶ **Josef Schmidinger** [Generaldirektor sBausparkasse]

Report Verlag

2003 - 2013
10 Jahre

CHANCE HOCHBAU
2 0 1 3

Enquete

Wann: 3. Oktober 2013; 14.30 bis 17 Uhr
anschließend Buffet & Networking

Wo: Gironcoli-Kristall / Strabag Haus
Donau-City-Straße 9, 1220 Wien

Anmeldung unter: office@report.at
(Betreff: Chance Hochbau); Teilnahme kostenlos

Gratis-Parkplätze in der Strabag-Tiefgarage

powered by



Die große Report-Umfrage

Die besten CAD- und AVA-Programme.

Die aktuelle Umfrage des *Bau & Immobilien Reports* zeigt, wer aktuell die Nase vorn hat und wem die Zukunft gehört.

Von Bernd Affenzeller

Eine Marktübersicht für CAD-Software zeigt in Österreich seit Jahren das gleiche Bild. Mehr als 75 % des Gesamtmarktes ist in den Händen zweier Konzerne. Platzhirsch ist die amerikanische Firma Autodesk, gefolgt von Nemetschek, der Rest fällt unter ferner liefen. Laut der aktuellen Umfrage des *Bau & Immobilien Reports* unter heimischen Architekten, Ingenieuren, Planern und Bauausführenden gab es vor allem an der Spitze kaum Veränderungen. 35,48 % vertrauen nach wie vor auf AutoCAD (2012: 35,70 %) von Autodesk. Dahinter folgt mit Respektabstand das Programm ArchiCAD der Nemetschek Tochter Graphisoft mit 20,43 % (2012: 20,60 %). Größere Verluste

musste Nemetschek Allplan hinnehmen. Mit einem Marktanteil von 11,83 % (2012: 14,30 %) liegt man nur noch knapp vor Autodesk Revit mit 10,75 %.

Wie bei jeder Software müssen sich auch die CAD-Entwickler vereinzelt ziemlich deftige Kritik anhören (»Die laufenden Kosten werden ständig exorbitant erhöht!«, »3D-CAD-Programme werden immer benutzerunfreundlicher!«, »Die Programme sind mit Tools überfrachtet und fressen unnötige Leistung«, »miserabler Support«). Die meisten User stellen dem von ihnen genutzten Produkt aber ein gutes Zeugnis aus. 85 % vergeben die Note »sehr gut« oder »gut«, weniger als 3 % verteilen ein »genügend« oder »nicht genügend«.

REPORT-UMFRAGE

CAD-Software

Welche CAD-Software verwenden Sie?

AutoCAD:	35,48%
ArchiCAD:	20,43%
Allplan:	11,83%
Revit:	10,75%
Abisplan:	5,38%
Sonstige:	16,13%

n = 113

Wie zufrieden sind Sie mit der von Ihnen verwendeten Software?

40%	sehr gut
45%	gut
Durchschnitt:	1,77

Planen Sie einen Softwarewechsel?

Ja:	3,67%
Nein:	96,33%

Zu welchem Programm würden Sie wechseln?

Revit:	36,84%
AutoCAD:	26,32%



fast gleichauf mit den namhaften Mitbewerbern. Das liegt zum einen an der etwas höheren Wechselwilligkeit der AVA-User, zum anderen an der »völlig neuen Softwaregeneration HS-BAU(R)Evolution«, ist Werner Scheidl von der W. Scheidl KG überzeugt. »Unsere Software kann einfach in den laufenden Betrieb integriert werden und bietet dem User eine echte Unterstützung. Dieser Mehrwert wird sehr gut aufgenommen und entsprechend weiterempfohlen«, sagt Scheidl, der mit HS-BAU(R)Evolution auch Unternehmen aus den Baubengebieten und anderen Branchen gewinnen konnte. Auch Monika Ilg von der ib-data GmbH ist überzeugt, dass man den markentreuen AVA-Kunden einen echten Mehrwert bieten muss, um ihn zum Umstieg zu bewegen. »Kleine, aber besonders hilfreiche Ergänzungen, wie die Unterstützung einer E-Rechnung nach Vorgaben der öffentlichen Auftraggeber oder Datenschnittstellen für Excel-Anwender usw. werden laufend eingebaut. Die Implementierung dieser Features erhöht den Benutzerkomfort und bedeutet einen wesentlichen Effizienzgewinn – überzeugende Argumente in der Neukundenakquise«, so Ilg.

Alles in die Wolke

Das absolute Top-Thema in der Softwarebranche wird in der Welt der Bausoftware noch mit ein wenig Skepsis betrachtet. Cloud Computing, also die Auslagerung von Daten und ☞

Im 2D-Bereich ist AutoCAD unangefochtener Marktführer, im reinen 3D-Bereich liegen ArchiCAD und Allplan noch deutlich an der Spitze, sehen aber schon Revit im Rückspiegel. Zwar ist die Wechselbereitschaft der User äußerst gering – nur 3,67 % planen konkret eine Softwareumstellung –, die hypothetische Frage, welches Programm bei einem Softwarewechsel ins Haus käme, beantworten aber 36,84 % mit Revit.

Überraschung im AVA-Ranking

Bei Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungssoftware konnte Auer Success die Spitzenposition zwar unangefochten halten, musste mit einem Marktanteil von 30,2 % (2012: 34,1 %) gegenüber dem Vorjahr aber doch spürbare Einbußen hinnehmen. Hinter dem Platzhirschen Auer Success wird es eng. Zu den üblichen Verdächtigen ABK-AVA (2013: 17,7 %; 2012: 16,5 %) und ABIS-AVA (2013: 16,7 %; 2012: 14,1 %) gesellt sich ein forscher Herausforderer. Im letzten Jahr noch im hinteren Mittelfeld platziert, liegt HSBAU-AVA jetzt mit 14,6 % schon

GRAPHISOFT
ARCHICAD 17

BIM
STECKT IM DETAIL.

Neu: Automatische Verschneidung mehrschichtiger Bauteile, optimierte 3D-Dokumentation, Kopieren von Elementen im Schnitt u.v.m.
ARCHICAD gehört in jedes Planungsbüro. Umsteigen ist denkbar einfach!

GRAPHISOFT.AT

OPEN BIM

GRAPHISOFT

REPORT-UMFRAGE

AVA-Software

Welche AVA-Software verwenden Sie?

Auer Success:	30,2 %
ABK-AVA:	17,7 %
Abis-AVA:	16,7 %
HSBAU-AVA:	14,6 %
Sidoun-AVA:	11,5 %
Sonstige:	9,3 %
n = 97	

Wie zufrieden sind Sie mit der von Ihnen verwendeten Software?

41,18 %	sehr zufrieden
40,2 %	zufrieden

Planen Sie einen Softwarewechsel?

Ja:	11,01 %
Nein:	88,99 %

Zu welchem Programm würden Sie wechseln?

Auer Success:	39,13 %
ABK-AVA:	30,43 %

Prozessen in flexible Rechenzentren, die sogenannte Wolke, spielt im Bauwesen, nicht zuletzt aufgrund der aktuellen Sicherheitsdiskussion, eine untergeordnete Rolle. »Bei bauspezifischen Standardanwendungen wie AVA-, Büro- oder Projektmanagement-Software überwiegt nach wie vor der desktoporientierte Ansatz«, sagt Monika Ilg. Die Erstellung eines Leistungsverzeichnisses, eines Angebotes oder die Durchführung einer Angebotsprüfung werde nicht einfach von unterwegs erledigt. »Die Vorteile einer flexiblen Cloudlösung stehen hier einem hohen Risiko der Datensicherheit gegenüber. Das ist ein nicht zu unterschätzender Aspekt«, so Ilg. Ganz anders sieht das Werner Scheidl, der mit seiner W. Scheidl KG als erster Anbieter einer echten AVA-Cloud-Lösung voll auf die Wolke setzt. »Wie mit den Smartphones, Tablets und verschiedensten Diensten heute schon Alltag, geht auch bei der Bausoftware der Trend von »Lokal« zu »Überall«. Die Vorteile und Möglichkeiten



Das Thema Cloud Computing wird in der Bausoftwarebranche immer noch mit einer großen Portion Skepsis gesehen.

sind für den Nutzer enorm und noch lange nicht ausgeschöpft«, ist Scheidl überzeugt. Dabei geht es nicht nur um die ortsungebundene Verfügbarkeit der Daten, sondern auch um die Vernetzung und Verknüpfung der Daten in der Cloud. Eine Kompromisslösung verfolgt Auer – Die Bausoftware mit dem neuen Produkt Nevaris. »Wir lassen den Kunden die freie Wahl. Wir bieten die Cloud-Lösung ebenso an wie die stationäre Soft-

ware«, sagt Geschäftsführer Helmut Houdek. Für eine reine Cloud-Lösung ist es aus seiner Sicht noch zu früh.

Der Bau & Immobilien Report dankt allen Teilnehmern der Bausoftwareumfrage. Die Gewinner einer Werbeeinschaltung sind:

Thomas Pusitz, Pusitz Bau GmbH

Stefan Wegmann, KCE GmbH

Hubert Wolfschwenger, wolfschwenger_architect

HINTERGRUND

Die Zukunft heißt BIM

Es herrscht in der Branche weitgehend Einigkeit, dass die CAD-Zukunft über BIM entschieden wird. Building Information Modeling ist ein Prozess, mit dem Architekten, Ingenieure sowie Bauunternehmen und Bauherren ein Projekt anhand eines konsistenten Datenmodells in gemeinsamer Zusammenarbeit vorantreiben können. Einer der größten Vorteile ist, dass mit BIM Gebäudedaten von der Planung bis zum Betrieb eines Gebäudes und über den gesamten Lebenszyklus hinweg detailliert digital analysiert werden können. Zu den Vorreitern in Sachen BIM zählt die Nemetschek-Tochter Graphisoft. ArchiCAD war die erste BIM-Software, die weltweit von über 100.000 Anwendern eingesetzt wird. Mit ArchiCAD 17 liefert Graphisoft jetzt noch einmal eine Vielzahl neuer Funktionen und Möglichkeiten, um die Arbeit im BIM-Mo-

dell auch »bei höchstem Detaillierungsgrad signifikant zu vereinfachen und zu beschleunigen«. Autodesk zieht mit Revit aber nach und gewinnt sukzessive Marktanteile hinzu.

Eines der größten Probleme, mit dem BIM zu kämpfen hat, hat nichts mit der Softwarelösung an sich zu tun. Als Achillesferse entpuppt sich oft das zugrundeliegende Datenmaterial. »Es nützt das beste Programm nichts, wenn die Daten falsch sind«, erklärt der St. Pöltner Geometer-Pionier Hanns H. Schubert. Erster Verhinderer brauchbarer Plangrundlagen ist laut Schubert oft der Bauherr selbst, der an der falschen Stelle sparen will. Die Fehler pflanzen sich aber unweigerlich fort und führen »zwangsläufig zu Zeitverzögerungen und Mehrkosten bei Planung, Bau und Betriebskosten«, so Schubert.

Gut. Sicher. Gemeinnützig wohnen



Die Gemeinnützigen

Das in der Wohnungsgemeinnützigkeit verankerte Geschäftsmodell ist auf Stabilität, Solidarität, Nachhaltigkeit und Langfristigkeit ausgelegt.



Am neuen Wiener Hauptbahnhof entstehen hochqualitative Wohnungen zu günstigen Preisen – hier 89 geförderte Mietwohnungen der Sozialbau AG.

Foto: Sozialbau AG Wien

LEISTBARE MIETEN

Jährlich 30.000 Wiedervermietungen mit 4,8 Euro/m², um 30 % billiger als private Mietwohnungen.

LANGFRISTGARANTIE FÜR GÜNSTIGES WOHNEN

Während private Vermieter nach Auslaufen der Wohnbauförderung die Miete stark anheben können, bleibt die Miete bei den Gemeinnützigen dauerhaft auf niedrigem Niveau.

SICHERE MIETVERHÄLTNISSE

92 % unbefristete Mietverträge sorgen für soziale Sicherheit.

WOHNUNGSVERSORGUNG

556.000 Miet-/Genossenschaftswohnungen, 248.000 Eigentumswohnungen. 22 % des gesamten Wohnbestands, jeder Sechste wohnt bei GBV.

STABILE NEUBAULEISTUNG

Jährlich 15.000 neue Wohnungen,

das ist ein Drittel aller Neubauwohnungen.

SANIERUNGSMUSTERSCHÜLER

6 % Sanierungsrate, jährlich 15.000 Wohnungen, 90 % des vor 1980 errichteten GBV-Wohnungsbestands saniert. Thermische Sanierungen bewirken eine Einsparung von jährlich 45.000 Tonnen an CO₂-Emissionen.

www.gbv.at

**GEMEINNÜTZIG
WOHNEN
HEISST**

www.gbv.at

- keine unseriösen Verträge
 - professionelle Verwaltung von Miet- und Eigentumswohnungen
 - unbefristet und sicher wohnen
 - günstige Mieten auch für spätere Generationen
- DIE GEMEINNÜTZIGEN



»Unternehmen sind wieder bereit, zu investieren«

Helmut Houdek, Geschäftsführer AUER – Die Bausoftware GmbH, berichtet von einer erfreulichen Geschäftsentwicklung und erklärt, warum die Zeit für Lösungen aus der Wolke in der Bauwirtschaft noch nicht reif ist.

Report: Wie läuft 2013 für die Bausoftwarebranche?

Helmut Houdek: Ich kann nur für unser Unternehmen sprechen, und da gibt es keinen Grund zur Klage. Wir sind derzeit sechs Prozent über Plan und deutlich über dem Vorjahr. Aber natürlich schmerzen Pleiten wie die der Alpine. Die Alpine war einer unserer größten Kunden mit einer vierstelligen Anzahl von Lizenzen. Aber nachdem die meisten Baustellen und Mitarbeiter von anderen Unternehmen übernommen wurden, muss auch hier wieder in Lizenzen investiert werden und es kommt zu einer Verschiebung. Auch der Ausblick in Richtung 2014 ist ganz gut.

Report: Worauf ist das Ihrer Meinung nach zurückzuführen?

Helmut Houdek: Man merkt, dass die Unternehmen nach der Talsohle 2008 und 2009 jetzt wieder eher bereit sind, Geld in die Hand zu nehmen. Gebaut wird ja immer noch. Aber erst jetzt sind die Unternehmen auch wieder bereit, verstärkt in Bereiche wie eben der Bausoftware zu investieren. Was den Baufirmen immer noch fehlt, sind die Aufträge der öffentlichen Hand. Diesem Trend entgegen wirkt, dass Bauen als solches, sprich die Immobilien, im Unterschied zu Aktien und Finanzprodukten attraktiver werden.

Report: Unsere Umfrage zeigt alljährlich, dass die Kunden eine sehr hohe Produkttreue an den Tag legen. Wie schwierig ist es, ein neues Produkt wie Nevaris zu platzieren?

Helmut Houdek: Das ist natürlich nicht ganz einfach, denn es handelt sich tatsächlich um einen reinen Verdrängungs-



»Aktuelle Entwicklungen und Skandale, Stichwort NSA, tragen das ihre dazu bei, dass Cloudlösungen immer noch eine gewisse Skepsis entgegengebracht wird«, sagt Helmut Houdek

wettbewerb. Man muss einen echten Mehrwert bieten. Mit Nevaris sprechen wir unter anderem auch Kunden an, die bislang noch mit Produkten auf Office-Basis arbeiteten. Denen bieten wir ein absolutes Profiprodukt, das einen simplen Einstieg bietet und zu unterschiedlichen Konditionen bezogen werden kann, von der klassischen Lizenz bis zur monatlichen Flatrate.

Report: Sie haben Nevaris zuerst in Deutschland gelauncht. Wie sind die Erfahrungen?

Helmut Houdek: Unsere Erwartungen waren sehr hoch, vielleicht zu hoch. Aber wir können, denke ich, ganz zufrieden sein mit der aktuellen Entwicklung. Wir wollen bis Ende des Jahres 500 Softwarenutzer überzeugt haben. Etwas mehr als die Hälfte haben wir schon geschafft.

Report: In der IT-Welt wird Cloud Computing (Auslagerung von Daten und Anwendungen in externe Rechenzentren; Anm.d:Red.) als das große Thema der Zukunft behandelt. Gilt das auch für die Bausoftwarebranche?

Helmut Houdek: Das Thema an sich ist natürlich sehr interessant, spielt in der Bausoftwarebranche aber noch nicht die dominante Rolle. Der größte Vorteil ist natürlich, dass Cloud-Lösungen zu völlig anderen Preisen angeboten werden können. Das macht es für die Kunden auch interessant. Aktuelle Entwicklungen und Skandale, Stichwort NSA, tragen das ihre dazu bei, dass der Wolke immer noch eine gewisse Skepsis entgegengebracht wird. Das führt dazu, dass die Kunden ihre Daten derzeit noch lieber im Haus haben. Mit Nevaris lassen wir den Kunden auch die freie Wahl. Wir bieten die Cloud-Lösung ebenso an wie die stationäre Software. Die Kunden von Auer Success werden auch nicht zum Umstieg auf Nevaris gezwungen. Auer Success deckt praktisch alles ab, was für den österreichischen Markt derzeit gebraucht wird, aber Nevaris ist unser Zukunftsprodukt, das noch viel mehr kann. Ob und wann ein Unternehmen diesen Zusatznutzen braucht, muss jeder für sich entscheiden.

Report: Mit welchen Gefühlen blicken Sie heute ins Jahr 2014?

Helmut Houdek: Mit positiven. Die Wirtschaftsforscher rechnen mit einem Aufschwung, wenn auch nur einem sanften, und wir haben mit Nevaris ein neues Produkt im Portfolio, von dem wir überzeugt sind, dass es vom Markt angenommen wird. Das ist eine sehr gute Kombination. □

**HITZE: NUR WER SEINE
GEGNER VOR AUGEN HAT,
WIRD SIE BESIEGEN.**

IMPALAWOLFFPATIBUS



» STEINBACHER. ENERGIESPAREN IST ZUKUNFT. «

WWW.STEINBACHER.AT



Hans-Werner Frömmel



Manfred Katzenschlager

Der Bau & Immobilien Report feiert heuer »10 Jahre Enquete Chance Hochbau«. Zwei langjährige Wegbegleiter, Bundesinnungsmeister Hans-Werner Frömmel und Manfred Katzenschlager, Geschäftsführer der Geschäftsstelle Bau in der Wirtschaftskammer, werfen gemeinsam einen Blick auf die zurückliegende Dekade, analysieren die aktuellen Herausforderungen der Branche und erklären, was sie von einer neuen Regierung erwarten.

»Die Pleite der Alpine muss Konsequenzen haben«

Report: Herr Katzenschlager, Sie haben vor zehn Jahren die Geschäftsführung der Geschäftsstelle Bau übernommen. Was waren in dieser Dekade die gravierendsten Veränderungen in der Baubranche?

Katzenschlager: Besonders einschneidend war natürlich die Etablierung neuer Bauweisen wie Niedrigenergie- und Passivhaus und deren Niederschlag in den Bauordnungen und Normen. Dazu kamen sozialpolitische Meilensteine wie die Einführung der Taggeldregelung, die Heranführung des Bauarbeiter-Urlaubsrechtes an das allgemeine Urlaubsrecht sowie zuletzt die Schaffung eines Überbrückungsgeldes. Im Ausbildungsbereich war die Gründung der BAUakademien vor zehn Jahren ein echtes Highlight. In der Bekämpfung von Sozialbetrug und Schwarzarbeit wurden durch die Aktion BAUfair! zahlreiche Maßnahmen umgesetzt wie die Anmeldung vor Arbeitsbeginn, die Aufstockung der Kontrollorgane bei Finanzpolizei und BUAK oder die Einrichtung der HFU-Liste. Über die Plattform Umwelt+Bauen ist es uns gelungen, sehr viele Themen, die der Bauwirtschaft unter den Nägeln brennen, mit dem Sozialpartner abzustimmen und der

Politik so umsetzungsgerecht zu präsentieren, dass die legislative Finalisierung eigentlich die logische Konsequenz ist. Schließlich kann man heute guten Gewissens sagen, dass sich die vor zehn Jahren gestartete Kooperation von Baugewerbe und Bauindustrie im Rahmen der Geschäftsstelle Bau bewährt hat. Ohne diese hätten viele dieser Maßnahmen nicht umgesetzt werden können.

Report: Sind mittelständische Unternehmen heute mit anderen Herausforderungen konfrontiert als zur Jahrtausendwende?

Frömmel: Durchaus. Die Änderungen im Bereich der Bautechnik wurden schon erwähnt. Als Folge der Finanzkrise ist es für gewerbliche Bauunternehmen besonders schwierig geworden, Bankenfinanzierungen für das Projektgeschäft zustande zu bringen. Die Bauindustrie engagiert sich bei Ausbleiben von Großprojekten immer wieder bei Aufträgen, die früher Domänen des Baugewerbes waren. Im Wohnbau sind wir außerdem mit immer höheren Anforderungen konfrontiert, denen keine ausreichenden Preissteigerungen gegenüberstehen. Verstärkt hat

sich auch der Wettbewerb durch Mitbieter aus dem EU-Ausland. Leider kam es mit dem Eintreten der Arbeitnehmerfreizügigkeit und der erweiterten Dienstleistungsfreiheit zu einem massiven Anstieg an Lohn- und Sozialdumping sowie zu Wettbewerbsverzerrungen durch Baustoffe, die in Österreich nicht zugelassen sind, besonders in den Grenzregionen.

Report: Welche Auswirkungen hat die Pleite der Alpine auf das Baugewerbe?

Katzenschlager: Viele Subfirmen der Alpine können ihre Ansprüche nicht mehr geltend machen und kommen dadurch selbst in Bedrängnis. Der Anstieg der Arbeitslosenzahlen ist jedoch nur zu etwa einem Viertel auf die Alpine zurückzuführen. Durch die Übernahme von Alpine-Teilen durch andere Bauindustriefirmen, aber auch durch Gewerbefirmen haben sich die Relationen zwischen den einzelnen Unternehmen und die Grenzen zwischen Industrie und Gewerbe teilweise fließend verschoben.

Report: Welche Konsequenzen soll oder muss die Politik aus der Pleite ziehen?

Frömmel: Die Alpine hat in ihrem Über-

lebenskampf wild um sich geschlagen und den Markt mit Billigstpreisen kaputt gemacht. Die Rechnung für die vermeintlichen Einsparungen bei öffentlichen Bauaufträgen kriegen jetzt die Subunternehmer, der Insolvenz-Ausfallgeldfonds, das AMS und damit wieder die Öffentlichkeit präsentiert. Ganz zu schweigen von den Mehrkosten durch die Bauverzögerungen. Dies muss zum Anlass genommen werden, um vergaberechtliche Konsequenzen zu überdenken. Es müssen jedenfalls Maßnahmen zur Stärkung des Bestbieterprinzips umgesetzt werden. Es muss einem doch zu denken geben, wenn das Angebot eines Bieters um 30 % unter dem Nächstgereihten liegt. Auch das vorhandene Instrument der vertieften Angebotsprüfung ist stärker zu forcieren. Bezüglich der Weiterführung von öffentlichen Aufträgen bei Insolvenzen des Auftragnehmers sollte es klarere Regelungen geben. In diesem Zusammenhang muss man allerdings sagen, dass es bei den kartellrechtlich oft kritisierten Arbeitsgemeinschaften zu diesen Problemen nicht kommt, da die Arge-Partner im Zuge der Solidarhaftung einspringen müssen.

Report: Wie ist das von der Regierung geschnürte Bau-Konjunkturpaket zu bewerten? Kritiker sprechen von einem Wahlzuckerl ohne nachhaltige Wirkung.

Katzenschlager: Die zusätzlichen 676 Millionen Euro für den Wohnbau bis 2016 sind natürlich wichtig, auch im Hinblick auf die Signalwirkung in puncto Zweckbindung. Dies darf jedoch nicht als Alibi für die »große Zweckbindungslösung« herangezogen werden. Im Bereich Kinderbetreuungs- und Pflegeeinrichtungen, Hochwasserschutz und Thermische Sanierung von öffentlichen Bauten besteht ohnehin ein dringender Nachholbedarf, der nicht nur die Bauwirtschaft ankurbelt, sondern durch die damit verbundenen Multiplikatoreffekte sowie zusätzlichen Steuer- und Abgabenaufkommen auch dem Staat wieder zugutekommt. Es handelt sich also um nachhaltige Investitionen mit wichtigen volkswirtschaftlichen Hebelwirkungen.

Report: Der Bundessanierungsscheck läuft heuer deutlich besser als erwartet. Die 70 Millionen für Private waren zur

Jahresmitte abgeholt. Sehen Sie hier eine steigende Nachfrage oder werden die Investitionen aufgrund des Konjunkturbonus bis 30. Juni einfach vorgezogen?

Frömmel: Ich tippe auf beides. Der Konjunkturbonus hat sicher auch das Seinige dazu beigetragen. Immerhin konnten dadurch bei einer umfassenden Sanierung statt der normalen Förderhöhe von 5.000 Euro bis zu maximal 9.000 Euro lukriert werden. Außerdem haben Wirtschaftsminister Mitterlehner und Umweltminister Berlakovich die Förderkriterien vereinfacht und Maßnahmen zur Entbürokratisierung gesetzt. Das hat sich ausgezahlt. Nach unseren Informationen waren Anfang August bereits 96 Millionen bei den Privaten und 12 Millionen bei den betrieblichen Förderungen ausgeschöpft. Das ist natürlich sehr erfreulich.

“ Wir werden weiter dafür kämpfen, dass es zu einer neuen Zweckbindung von Wohnbaufördermitteln kommt, die sich am objektiven Bedarf orientieren. ”

Report: Vor zwei Jahren wurde von den Sozialpartnern die Aktion »Bau auf A« gestartet. Ist es zu einem Umdenken bei den Bauherren gekommen?

Frömmel: Ich denke schon. »Bau auf A« wurde 2011 ins Leben gerufen und zeigt öffentlichen wie privaten Auftraggebern die wichtigsten Faktoren, die für die Wahl heimischer Betriebe und geprüfter Produkte sprechen, wie der Anspruch auf Gewährleistung, normengerechte Produktion, kurze Transportwege, regionale Wertschöpfung oder die Sicherung von Arbeitsplätzen durch die Bekämpfung von Lohn- und Sozialdumping. Ich denke, der Endkunde erkennt mehr und mehr, dass er sich so selbst schützen und auf die seriöse Abwicklung komplexer Bauvorhaben vertrauen kann.

Es gibt allerdings nach wie vor in grenznahen Regionen, insbesondere im Burgenland, das Problem, dass Arbeitspartien mit nicht genehmigten Baustoffen, meist in Kombination mit Lohndumping über die Grenze kommen. Wir haben deshalb heuer im Frühjahr wieder eine Kampagne durchgeführt, wo wir die Bauherren und die Bürger-

meister eindringlich auf die Problematik hingewiesen haben. Die negativen Konsequenzen können bis zum Abbruch des Bauwerkes reichen.

Report: Die Bausozialpartner setzen sich seit Jahren für »leistbares Wohnen« ein. Jetzt hat auch die Politik das Thema für sich entdeckt. Mit welchen konkreten Maßnahmen ist aus Ihrer Sicht in den nächsten Monaten zu rechnen?

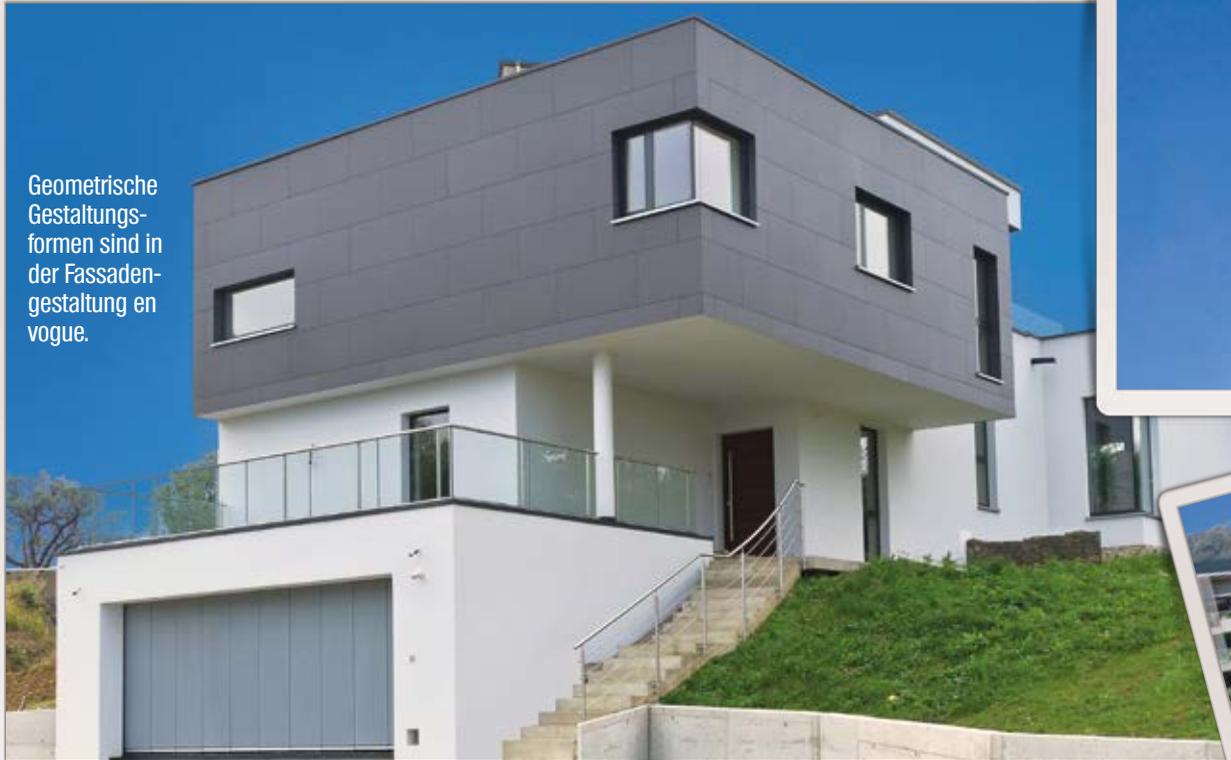
Katzenschlager: Es ist uns gelungen, »leistbares Wohnen« als zentrales Thema im Wahlkampf zu positionieren. Die Parteien haben sich übereinstimmend dazu bekannt, dass angesichts der wachsenden Bevölkerungszahlen das Wohnungsangebot, vor allem in den Ballungszentren, verbessert werden muss. Wir gehen davon aus und werden dafür kämpfen, dass es zu einer neuen Zweckbindung von

Wohnbaufördermitteln kommt, die sich am objektiven Bedarf orientieren. Dazu bedarf es konstruktiver Gespräche aller Beteiligten im Zuge der anstehenden Finanzausgleichsverhandlungen.

Report: Wenn Sie einen Wunsch frei hätten: Welche unmittelbare Maßnahme würden Sie sich von einer neuen Regierung wünschen?

Frömmel: Der Bau ist ein wichtiger Wirtschaftsmotor und braucht die Unterstützung der Regierung. Die Bauinnung hat diesbezüglich viele Ideen und Vorschläge entwickelt: Die Zweckbindung der Wohnbauförderung wurde erwähnt, ich denke aber auch an zusätzlich Maßnahmen wie fiskalische Anreize, Bauhandwerkerbonus, verpflichtende Rechnungslegung bei Bezug von Fördermitteln, Förderung von altersgerechter Sanierungen, Ankurbelung des Siedlungswasserbaus und der Schutzbauten, Verbesserungen und Vereinfachungen im Baurecht etc. Da würde ich unserer Branche Unrecht tun, wenn ich mich als Interessensvertreter mit nur einem Wunsch zufrieden geben würde (lacht). □

Geometrische Gestaltungsformen sind in der Fassadengestaltung en vogue.



Formensprache

Die Massivbauweise prägt in ihren verschiedenen Stilrichtungen den Charakter von Städten und Dörfern. **Der Bau & Immobilien Report** hat mit Massivbau-Profis über die Hintergründe, Entwicklungen und die Zukunft gesprochen.

Von Karin Legat

Zement, Beton, Ziegel, Naturstein – Massivbau ist seit jeher Teil der menschlichen Kultur. Haben unsere Vorfahren in Höhlen vor allem Schutz gesucht, muss das Gebäude heute ein Rundumservice bieten: Witterungsschutz, Beständigkeit, ansprechende Architektur, Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit, wobei Langlebigkeit und Dauerhaftigkeit an erster Stelle stehen. Der Massivbau erhält dabei das meiste Vertrauen. Er wird für 80 Prozent der Projekte eingesetzt.

Prägend

»Die Massivbauweise sorgt für einzigartige, unverwechselbare Stadtbilder«,

findet Georg Bursik, Geschäftsführer der Wopfinger Baustoffindustrie. Wien, Amsterdam oder Paris verdanken dieser Bauweise ihre Unverwechselbarkeit. »Sieht man sich die Finanzzentren von London oder Frankfurt an, so könnten die Glasktürme überall auf der Welt stehen.« Für Frank Huber, Geschäftsführer von Zement+Beton, erlaubt speziell der Betonbau eine flexible, sehr individuelle Gestaltung von Bauwerken. »Dieses Kriterium wirkt charakterbildend und gesteht dem Planer viele Freiheiten zu«, betont Huber und bezieht sich damit auf alle Stilrichtungen, angefangen vom römischen Beton durchgehend bis in die heutige Zeit. »Als besondere Aus-

prägung des Historismus ist z.B. der Ringstraßenstil in Wien stilbildend für die Architektur von 1860 bis etwa 1900. Nicht umsonst gehören der gesamte Straßenzug und das historische Zentrum von Wien zum Weltkulturerbe«, ergänzt Bursik. Durch die Baustoffentwicklungen im Betonbau, vom Normalbeton über den Stahlbeton, vorgespannte Systeme, den Faserbeton bis hin zu den Hochleistungsbetonen werden soziale, wirtschaftliche und ökologische Vorgaben erfüllt. Für Georg Bursik treibt Beton den Baustil der Moderne voran, »denn die Stilausrichtungen der Zukunft werden an der Leistungsfähigkeit und Langlebigkeit massiver Baustoffe festgemacht«.

Individuell ...

»Die massive Bauweise zieht sich wie ein roter Faden durch die Geschichte des Bauens«, betont Andreas Pfeiler, Geschäftsführer des Fachverbandes Stein- und keramische Industrie und verweist auf eines der ältesten Betonbauwerke der Welt, das Pantheon in Rom. In den letzten Jahrzehnten wurde Beton zum



Viele Vorzeigeprojekte wie die Passivhausanlage Lodenareal der Neuen Heimat in Innsbruck sind in Massivbauweise errichtet.

Designbaustoff. Formenvielfalt, unterschiedlichste Farbgebungen und nahezu grenzenlose Gestaltungsmöglichkeiten erzeugen ein modernes, lebendiges Stimmungsbild. Einen guten Beweis dafür zeigen die dynamisch bewegten Betonlandschaften von Zaha Hadid. »Verschiedene Plattenstärken können zudem je nach Anforderung mit der erforderlichen Betonkernstärke kombiniert werden und ergeben so die optimale Wandstärke«, erläutert Velox-Geschäftsführer Günther Leopold.

... und rasch am Ziel

Niedrige Anschaffungskosten sind laut Market-Umfrage nur für 40 Prozent der Bevölkerung entscheidend, vielmehr zählen Genauigkeit, Zuverlässigkeit und Sicherheit. Bei diesen Punkten fällt oft das Stichwort Vorfertigung. Industrielle Vorfertigung sichert kurze Bauzeiten und hohe Ausführungsqualität. Bei jeder Witterung kann gebaut werden, Engpässe bei Fachkräften entfallen. Im Bauwesen kön-

Vorfertigung im Werk erhöht die Sicherheit. Der Einbau auf der Baustelle erfolgt rascher. »Individualisierung ist möglich, muss das Projekt auch nicht verteuern. Höhere Kosten entstehen nur, wenn Schnittstellen nicht passen«, sagt Bernhard Rabenreither, Geschäftsführer Maba Fertigteilindustrie.

nen individuelle Wünsche erst im Laufe des Bauprozesses auftreten. »Aber dennoch haben Systembauweise und Vorfertigungen ein hohes Potenzial im Bauwesen der Zukunft«, ist sich FH-Professor und Baumanager Rainer Stempkowski sicher.

Radikal ändern

»In den letzten 100 Jahren hat sich an unserer Herangehensweise nicht viel geändert. Jedes Bauwerk ist ein Unikat«, erklärt Stempkowski. »Jedes Detail wurde unzählige Male neu entwickelt. Dadurch ergeben sich immer wieder Fehler, die Endqualität leidet. Handlungsbedarf und radikale Ideen sind daher dringend gefragt. Das können wir uns durchaus von der Herangehensweise der stationären Industrie holen. Natürlich funktioniert das Bauwesen anders als die stationäre Industrie, aber etwa 80 Prozent der Schritte könnten auch bei uns in standardisierten Modulen ablaufen«, betont er. »Standardisierung macht Sinn bei technischen Lösungen, aber auch beim professionellen Management. Denn wie Unterkonstruktionen funktionieren oder wie der Ablauf optimal organisiert ist, ist für den Nutzer egal.« Laut Lafarge-Geschäftsführer Thomas Spannagl eignet sich Vorfertigung grundsätzlich für alle Bauteile. Der Fantasie sind hier keine Grenzen gesetzt. Bedenken, dass der Baustil zu einheitlich und eintönig wird, haben die Baumanager nicht. »Die Architektur muss nicht darunter leiden. Es geht primär um die Frage von Konstruktion und Herstellung. Die Gestaltungsmöglichkeiten bleiben ja bestehen«, meint etwa Stempkowski. Den Erhalt der Kreativität sieht auch Univ.-Prof. Sabine Pollak, Leiterin des Bereichs Architektur|Urbanistik an der Kunstuniversität Linz und Partnerin des Büros Köb&Pollak Architektur. Sie hebt den Zeitgewinn hervor: »Gerade im Wohnbau lautet das Ziel, rationell zu arbeiten. Da kann ◊

WIENERBERGER

Vollautomatisch in Richtung Objektbau



Eine neue, 2,5 Millionen Euro teure Anlage verfüllt im Wienerberger-Werk in Haiding vollautomatisch mineralische Steinwolle in Ziegel.

➤ 2,5 Millionen Euro hat Wienerberger

in eine neue vollautomatische Mineralwolle-Verfüllanlage für den Porotherm W.i. Ziegel im oberösterreichischen Werk Haiding investiert. Dafür hat man dann aber den »Rolls-Royce unter den Verfüllanlagen« bekommen, wie Christian Weinhapl, Geschäftsführer der Wienerberger Ziegelindustrie, bei einem Lokalausgesehen in Haiding berichtet. Das zeigt sich unter anderem daran, dass die gesamte Anlage beim Anlagenbauer aufgestellt und getestet wurde. Erst im Anschluss daran wurde die neue Verfüllanlage in der Rekordzeit von zwölf Wochen im Wienerberger-Werk errichtet. Damit werden in Haiding jetzt 900 Tonziegel pro Stunde vollautomatisch mit Rockwool-Steinwolle befüllt. Bislang wurden die Porotherm W.i.-Ziegel aus Deutschland importiert, mit der neuen Anlage will man der starken Nachfrage in Österreich entgegenkommen. Nachdem der Schwerpunkt bislang im Einfamilienhausbereich lag, will Wienerberger jetzt mit dem gedämmten Ziegel und einem neuen Waddickensortiment von 30 bis 20 cm auch im Objektbau für Furore sorgen. »Durch die innenliegende Mineralwolle, die zusätzliche Zentimeter an außenliegender Dämmschicht spart, kann wertvolle Wohnnutzfläche gewonnen werden«, erklärt Weinhapl. Bis zu 25 Prozent geringere Wandstärken sind laut Wienerberger-Berechnungen bei gleich bleibenden Dämmwerten möglich. Ein weiterer Vorteil ist, dass mit den wärmedämmenden Mineralwolle-Stecklingen, die in die Ziegel integriert werden, der volle Wärmeschutz bereits bei unverputzten Fassaden gegeben ist. Das bringt nicht nur eine Ersparnis bei den Heizkosten. Das Objekt ist auch früher beziehbar.



Beim Ziegelbau sind in den letzten Jahren wichtige Innovationen auf den Markt gekommen, etwa der mit Mineralwolle verfüllte Ziegel Porotherm W.i (Wärmedämmung inklusive) von Wienerberger oder das Porotherm Dryfix-System, das die Bauzeit halbiert und die Thematik der Baufeuchte reduziert.

Klassische Betonfertigteile sind Wandelemente, Säulen und Träger.

«nicht jedes Eck neu designt sein. Das macht keinen Sinn.» Je pragmatischer gearbeitet wird, desto mehr Geld kann z.B. in Gemeinschaftseinrichtungen fließen. Das sei wichtig, denn Gruppenwohnen werde immer attraktiver. Bei allen Architekten ist diese Einstellung aber noch nicht angekommen. »Viele haben die Befürchtung, Systembauweisen haben einen einheitlichen Häuserstil zur Folge. Es gibt aber doch schon sehr positive Beispiele, wo die Vorteile von Systembauweise und Vorfertigung geschickt für architektonisch herausragende Projekte genutzt werden und wurden«, so Stempkowski. Anfangs müsse mit höheren Planungskosten gerechnet werden, da der Fertigungsprozess bis ins letzte Detail durchüberlegt werden muss. Diese Investition zahle sich aber bereits nach einigen Anwendungen aus, da neben den dann günstigeren und stabilen Kosten vor allem ein großer Qualitätssprung garantiert werden kann.«

Massive Zukunft

Eine Weiterentwicklung der Massivbauweise muss und wird es laut Zement+Beton geben. Für Frank Huber bilden schlanke Bauteile, optimierter Baustoffeinsatz, ausgeklügelter Baustoffmix zur Komfort- und Leistungserweiterung, die Verbesserung nutzbarer Flächen, leistbare und langlebige

«Wir sind bestrebt, neben der laufenden Entwicklung neuer Produkte und Lösungen auch deren Herstellungsprozesse und -verfahren weiter zu optimieren«, heißt es bei Wienerberger.»

Baustrukturen und die Ausnutzung der Baustoffspezifika die künftigen Entwicklungsthemen. Auch Wienerberger blickt positiv in die Zukunft. »Die Innovation schreitet stets voran und macht auch beim Traditionsbaustoff Ziegel nicht halt. Das trifft nicht unbedingt nur die Technik, sondern auch sich verändernde Rahmenbedingungen wie Wärmeschutz, Sommertauglichkeit und Katastrophenschutz«, betont Geschäftsführer Christian Weinapl und verweist auf den neuen Porotherm W.i.-Ziegel, der die Wärmedämmung bereits integriert hat. Damit sind schlankere Konstruktionen möglich und die Wohnnutzfläche steigt. Jetzt ist es laut Weinapl wichtig, diese Innovation, die bislang vor allem im Einfamilienhausbereich zur Anwendung kommt, auch im Objektbau zu positionieren. Dafür wurde im Wienerberger Werk in Haiding eine

vollautomatische Verfüllanlage installiert, um die gedämmten Ziegel für den österreichischen Markt vor Ort produzieren zu können.

Georg Busik macht hier auf eine Entwicklung aufmerksam, die noch zu wenig forciert wird. »Um eines der großen Probleme beim Hausbau, die Baukosten, besser in den Griff zu bekommen, muss sich noch einiges in Richtung Elementfertigung bewegen.« In die Zukunft blickt auch Sabine Pollak. »Im nächsten Jahr planen wir ein groß angelegtes Forschungsprojekt zur Massivbauweise.« □

0-TON

➤ **Reinhold Lindner, frisch gekürter Bau-Massiv-Sprecher**, hat schlagende Argumente für die Massivbauweise: »Mit Massivbau errichte ich Gebäude für Generationen, die Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wertbeständigkeit gewährleisten. Massive Bauten sind brandsicher, garantieren eine hohe Innenraumluftqualität und bleiben tragfähig. Massive Baustoffe wie Ziegel, Beton oder mineralische Putze verursachen zudem keine relevanten Schadstoffbelastungen für unsere Umwelt. Sie qualifizieren sich durch ihre Natürlichkeit, Regionalität sowie Katastrophensicherheit zur Bauform der Zukunft.«

➤ *Massiv bauen und wohnen*

Massive Anforderungen an die Bauweisen der Zukunft

Ein massiver Fortschritt für nachhaltiges Bauen – das ist die Ambition des interdisziplinären Nachhaltigkeitsbeirats, der BAU!MASSIV!, der Informations- und Nachhaltigkeitsplattform des Fachverbands der Stein- und keramischen Industrie, zur Seite steht. Im Diskurs der unabhängigen ExpertInnen zum Thema „Bauweisen der Zukunft“ wurden drei zentrale Themenkreise klar abgesteckt: Im Vordergrund stehen der Mensch und der Lebenszyklus, der Klimawandel sowie die Leistbarkeit und Wirtschaftlichkeit mit dem Ziel der Qualitätssicherung. Wesentliche Erkenntnis daraus war, Veränderungen frühzeitig zu erkennen und somit der Zeit voraus zu sein.

Sommerliche Überhitzung als zentrales Anliegen an zukunftsfähige Gebäudekonzepte

Szenarien zum Klimawandel nehmen an, dass die Temperaturen in Österreich steigen werden. Bis zum Jahr 2050 soll sich die Zahl der Hitzetage mit über 30 Grad sogar vervierfachen. Laut ÖNORM müssen Wohngebäude Sommertauglichkeit jedoch ohne zusätzlichen Energieeinsatz erreichen. Massive Baustoffe bieten hier moderne Lösungsansätze: Bei der Entwicklung wie Betonkernaktivierungssysteme oder Ziegel mit thermischen Effekten gehen attraktive Investitionskosten und geringere Heiz- sowie Kühlkosten Hand in Hand.

Wer massiv baut, kann bei der Haustechnik deutlich einsparen

„Bisher galt bei der Haustechnik, je mehr desto besser. Doch wir sind in der Phase des Umdenkens: Massive Bauweisen mit einfacher Haustechnik sind zukunftsweisende Konzepte. Denn viel Masse bedeutet einen guten Pufferspeicher, der für einen natürlichen Temperatureausgleich sorgt“, betont DI Dr.



Massive Baustoffe sind leistungsfähig und dabei wertbeständig über Generationen.

Helmut Floegl, Leiter des Zentrums für Facility Management und Sicherheit – Department für Bauen und Umwelt an der Donau-Universität Krems und Mitglied des Nachhaltigkeitsbeirats im Fachverband der Stein- und keramischen Industrie.

Integrale Planung unumgänglich für zukunftsfähiges Bauen und Wohnen

Künftig ist eine integrale Planung unumgänglich für nachhaltiges Bauen und Wohnen. Dies bedeutet, dass einfaches Bauen schon in der Planung berücksichtig

BAU!MASSIV! PLANUNGSTOOL Für Planer und Professionisten

- ☑ 900 Bau-Details zur massiven Bauweise
- ☑ Erstellt für Sie von Top-Experten aus Lehre und Praxis
- ☑ Noch mehr Planungssicherheit durch bewährte Standardlösungen
- ☑ Ein Datenblatt als Ergebnis Ihrer Abfrage
- ☑ www.baumassiv.at

sichtigt werden muss, um auch längere Lebenszyklen zu gewährleisten und zukunftsfähige Gebäude an den Menschen und seine Bedürfnisse anzupassen. Durch einen integralen Planungsprozess können somit echte nachhaltige Lösungen entstehen – die auch hinsichtlich Flexibilität, Einfachheit und Barrierefreiheit überzeugen. Massive Bauten bieten hierfür die beste Basis – können sie doch jederzeit umgebaut und renoviert werden.

„Die intensive Auseinandersetzung der ExpertInnen im Nachhaltigkeitsbeirat hat dazu geführt, dass die Ziele der Nachhaltigkeit bei Errichtung und Betrieb von Gebäuden konkreter formuliert wurden. Massive Baustoffe haben die Antworten auf die Anforderungen an die Bauweisen der Zukunft: Sie sind leistungsfähig und wertbeständig über Generationen, überzeugen durch ein behagliches und sicheres Wohnen und bestechen durch Energieeffizienz und Langlebigkeit“, unterstreicht Dipl.-Ing. Dr. Andreas Pfeiler, Geschäftsführer des Fachverbands der Stein- und keramischen Industrie, die Vorteile der massiven Baustoffe. □

Weitere Informationen

www.baumassiv.at

www.nachhaltigkeit-massiv.at

➤ *Kommentar*

Kostengünstig Bauen: Wie es wirklich geht

Architektur und Konstruktion müssen eine Einheit sein, erklärt Winfried Kallinger in einem Gastkommentar.



Bei Kallco wird Massivbau neu gedacht. Mit dem Slim Building Concept können Gebäude flexibel an zukünftige Wohnbedürfnisse angepasst werden.

Zumindest im großvolumigen mehrgeschoßigen Wohnbau ist der Massivbau nach wie vor die klassische Bauweise, weil sich durch ihn die heutigen vielfältigen Anforderungen an die Konstruktion, Sicherheit und Qualität am effektivsten verbinden lassen. Insbesondere dem Holzbau ist es trotz einiger ehrgeiziger Versuche bis jetzt noch nicht gelungen, sich als wirkliche Alternative für den städtischen Wohnbau zu präsentieren. Allerdings ist es nicht zu übersehen, dass der klassische Massivbau in Form der Großtafelbauweise am Ende seiner Entwicklung angelangt ist und besonders im Wohnbau nur mehr bedingt brauchbare Antworten zu den aktuellen Themen Wandelbarkeit und Adaptierbarkeit der Gebäude im Lebenszyklus bieten kann.

Eine Frage der Flexibilität

Eines der Hauptprobleme der heutigen starren Massivbauweisen ist die im Gegensatz zu leichteren und konstruktiv einfachen Gebäudestrukturen technisch wie wirtschaftlich höchst problematische Anpassbarkeit an künftige Wohnbedürfnisse. Wandelbarkeit ist aber im Hinblick auf die sich immer schneller ändernden gesellschaftlichen Entwicklungen und die damit verbundenen Wandlungen von Lebens- und Wohngewohnheiten höchst notwendig. Der alte gründerzeitliche Baubestand hat gezeigt, was er trotz seiner längst überholten Wohnungstypologie auch in seinem zweiten Leben kann: Diese auf einem einfachen, fast stereotypen Raster aufgebaute Häuser haben sich in der Sanierungswelle der 1990er-Jahre als

enorm flexibel und leicht anpassbar erwiesen. Wohnungszusammenlegungen und Grundrissanpassungen konnten aufgrund der »weichen« konstruktiven Struktur der Gebäude ohne große technische oder wirtschaftliche Schwierigkeiten durchgeführt und damit die Nutzbarkeit der Gebäude auch unter geänderten Verhältnissen nachhaltig gesichert werden. Von den klassischen Massivbauten kann man das nicht behaupten – sie sind im wahrsten Sinn des Wortes festgefügt und wehren sich mit ihrer konstruktiven Starrheit vehement gegen strukturelle Veränderungen; da helfen auch die allseits beliebten planerischen »Sollbruchstellen« der Architekten nichts. Papier ist eben geduldig.

Viel Raum für die Gestaltung

Massivbau sollte daher neu gedacht werden. Bei KALLCO hat man das getan und mit SLIM BUILDING CONCEPT® eine Bau- und Planungsmethode entwickelt, die – von einem nutzungsbezogenen Grundrissraster ausgehend – nahezu völlige Variabilität der Grundrissstruktur ermöglicht: Zwischen den klug im Nutzungsraster modular gesetzten schlanken Säulen hindern keine unverrückbaren Bauteile die Veränderbarkeit und Anpassbarkeit der Grundrisse. Das tragende System kommt bis zu einer Geschoßzahl von 20 Geschoßen mit einer sensationell geringen Konstruktionsstärke von 12 cm aus. Zwischenwände und Fassadenelemente können je nach Nutzung oder gestalterischem Erfordernis frei eingesetzt werden, sie haben ja keine tragende Funktion. Konstruktions- und kostenbewusste Architekten freut's obendrein: Die nichttragenden Fassadenkonstruktionen lassen der Gestaltung eine Menge Spielraum.

Näheres: www.kallco.at – News & Reports

INFO

KALLCO
Development GmbH
Wimbergergasse 14
1070 Wien
E-Mail: office@kallco.at
www.kallco.at



Durch ein innovatives Farbkonzept wird das Projekt der Neuen Heimat zum willkommenen Farbkleck in Wiener Neustadt.



Neuer Wohnraum für Wiener Neustadt

In zentraler Lage, in der Nähe des städtischen Stadions und Einkaufszentrums, errichtet die Neue Heimat die Niedrigenergie-Wohnhausanlage WohnArt – Wr. Neustadt mit 72 Mietwohnungen und 72 Autoabstellplätzen.

WohnArt – Wr. Neustadt« wird nach den Plänen des Wiener Architekten Josef Knötzl errichtet und nach der Fertigstellung das Erscheinungsbild der Gegend um das Wiener Neustädter Stadion und Einkaufszentrum maßgeblich verändern. Das Gesamtbild des Gebäudes wird durch eine Rasterstruktur auf der Fassade geprägt. Diese Struktur wird teilweise mit Vorsprünge in der Wärmedämmung, teilweise mit einem freistehenden Stahlbetongertüst bzw. mit einem Rahmen an der ostseitigen Fassade hergestellt. Während der Baukörper plastisch mit grauen und weißen Flächen strukturiert ist, setzen sich die Balkongeländer durch farbiges Lochblech von der strengen Formsprache ab.

Neben dem optischen Erscheinungsbild hat sich die Neue Heimat im Interesse der künftigen Bewohner auch intensiv mit ökologischen Fragen auseinandergesetzt. Der Heizwärmebedarf wird auf den Standard eines Niedrigenergiehauses ausgelegt. Für die Innenräume werden ausschließlich lösungsmittelfreie und emissionsarme Dispersionsfarben ver-

wendet. Eingesetzt werden möglichst natürliche Baumaterialien bzw. Materialien, die zum Großteil wiederverwertbar sind und keine gesundheitsbelastenden Emissionen verursachen. Gegen Schimmelbildung werden im Bereich des Fensters schallgedämmte Nachströmöffnungen einmal in jedem Aufenthaltsraum eingebaut.

Die Anlage in der Josef Bierenzgasse 10A hat 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen im Angebot. Charakteristisch für das Gebäude sind die großzügigen individuellen Freiflächen, wie Terrassen, Loggien, Balkone und Eigengärten, die jede Wohnung ergänzen. Im Erdgeschoß werden Allgemeinräume wie z.B. Fahrrad- und Kinderwagenraum, Waschküche und Einlagerungsräume sowie eine großzügige Eingangshalle errichtet. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt durch ein natürlich belichtetes Stiegenhaus und zwei behindertengerechte Aufzugsanlagen.

Das Freiraumkonzept bietet Grünflächen und einen Kinderspielplatz. Autoabstellplätze sind am Grundstücksrand eingeplant. Der Baubeginn erfolgte im

August 2012, die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2014 geplant. Die Mietpreise beginnen bei 7,90 Euro/m², die Eigenmittel betragen rund 130 Euro/m².

www.neueheimat-wohnen.at

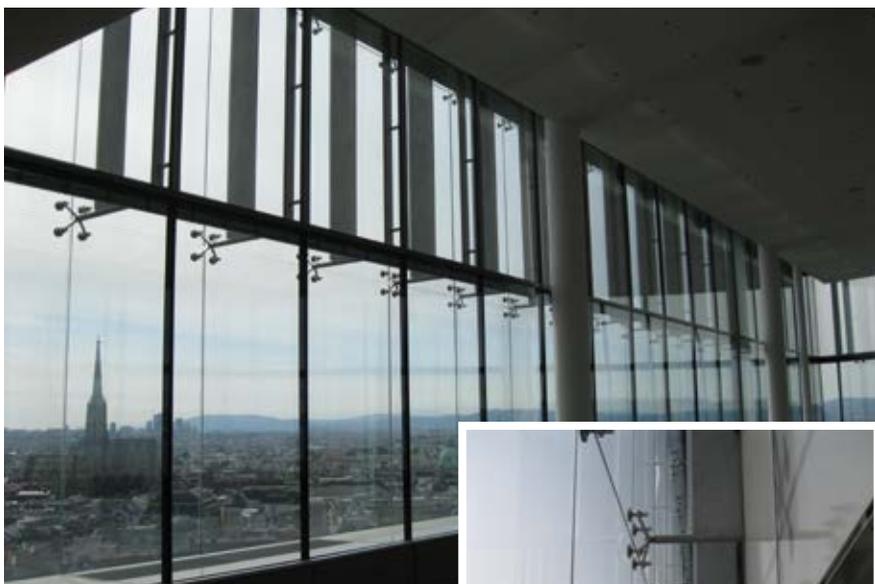
DATEN & FAKTEN

- ▶ **Bauherr:** Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft
- ▶ **Architekt:** DI Josef Knötzl
- ▶ **Generalunternehmer:** Bauunternehmung Granit
- ▶ **Fundierung:** Stahlbeton Streifenfundamente
- ▶ **Außenmauerwerk:** Stahlbeton mit WDVS- Fassade
- ▶ **Dach:** Flachdach mit Kiesbeschüttung
- ▶ **Anzahl Wohnungen:** 72
- ▶ **Anzahl Stellplätze:** 72
- ▶ **Baubeginn:** August 2012
- ▶ **Fertigstellung:** Frühjahr 2014

➤ *Raiffeisenhaus am Wiener Donaukanal*

Multifunktionaler Fassadenbau

Moderne Fassadenelemente sorgen gemeinsam mit einer zeitgemäßen, oft spektakulären Formensprache für das optische Erscheinungsbild ganzer Stadtteile – vor allem in den urbanen Segmenten Office und Infrastruktur. Dabei gilt es, Attraktivität mit Effizienz zu einem idealen Ganzen zu vereinen. Schließlich muss die Gebäudehülle einerseits die Intentionen des Bauherrn bzw. der Nutzer nach außen korrespondieren, andererseits wichtige Funktionen in puncto Energetik, Facilitymanagement und Raum- bzw. Arbeitsklima erfüllen.



In rund neun Monaten wurden 1.065 Fassadenelemente gefertigt und mit Sondertransporten zur Baustelle gebracht.

Die 11.000 m² große Fassade des Raiffeisenhauses Wien wurde als doppelschalige Klimaschutzfassade konstruiert und umgesetzt. Insgesamt besteht die Fassade aus über 1.000 Einzelteilen, von dem jedes rund eine Tonne schwer ist. Eine Dreifach-Isolierverglasung sorgt trotz der großen Fensterflächen für einen optimalen Dämmwert und sehr geringe Energieverluste. Um einer möglichen Überhitzung entgegenzuwirken, helfen »intelligente« Sonnenschutzelemente für



eine optimierte Tageslichtausnutzung wodurch Blendungen großteils vermieden werden.

In rund neun Monaten wurden die 1.065 Fassadenelemente gefertigt und

mit Sondertransporten zur Baustelle gebracht. Durch das sehr eingeschränkte Platzangebot am Donaukanal musste in einem 3-Stunden-Rhythmus *just in time* direkt vom LKW gearbeitet werden. Während die Montage der Elemente großteils in den Nachtstunden von 20 Uhr abends bis 6 Uhr in der Früh geschah, erfolgten tagsüber vier bis fünf Stockwerke darüber die Rohbauarbeiten der STRABAG Dir. AP. Dadurch wuchs die Elementfassade pro Woche um ein Geschoß.

Bei der Durchführung des Bauvorhabens erwies sich die Abwicklung des kompletten Fassadenauftrags durch die STRABAG, Dir. AO – Metallica als großer Vorteil, da von der Planung über die Produktion bis hin zur Montage alles perfekt abgestimmt werden konnte. Als Projektpartner, der Komplettlösungen anbietet und mit drei eigenen Produktionsstätten die Elemente fertigt, kreiert und realisiert die STRABAG Dir. AO – Metallica anspruchsvolle Metall- und Glasbaukonstruktionen im Fassadenbau und konstruktiven Stahlbau. Dabei prägen Qualität, Innovation und maßgeschneiderte Speziallösungen die Kompetenz. □

➤ ZAHLEN UND FAKTEN ◀

- **Bauherr:** Raiffeisenhaus Wien GesbR
- **Auftragnehmer:** STRABAG AG, Dir. AO
- **Gebäudehöhe:** 78 m
- **Klimafassadenfläche:** 11.000 m²
- **Faserzementfassade:** 3.500 m²
- **Pfosten-Riegel-Fassade:** 850 m²
- **Fensterbänder:** 470 m²
- **Elementanzahl:** 1.065 Stk.
- **Ausführungszeit:** 05/2011–12/2012
- **Auftragssumme:** 12 Mio. Euro

Fundamente, auf die Sie bauen können

*Erfolg durch Kompetenz,
Flexibilität und
Zuverlässigkeit.*

Ihr Partner im Spezialtiefbau

NGT

Neue Gründungstechnik Spezialtiefbau GmbH

A - 2320 Schwechat, Schloßmühlstraße 7a
Telefon 01/282 16 60, Fax 01/282 16 61

Projektinfos

www.ngt.at

Unser Leistungsspektrum

- **Planung, Projektierung, Beratung**
- **Bohrpfähle**, 40 cm – 120 cm Durchmesser
Greiferbohrung, Drehbohrung, SOB-Pfähle,
VDW-Pfähle
- **Rammpfähle**
Duktile Pfähle, Stahlrammpfähle, Energiepfähle
- **Kleinbohrpfähle**
Gewi-Pfähle, Injektionsbohrpfähle IBO
- **Baugrubensicherungen**
Komplette Baugrubenlösungen inkl. Erdarbeiten
- **Pfahlprobelastungen**
Micropfähle, Bohrpfähle
- **Bodenerkundungen**
Rammsondierung, Aufschlußbohrungen



»Wir müssen die Qualitätsanforderungen im geförderten Wohnbau reduzieren. Eine freiwillige Übererfüllung der EU-Richtlinien ist kontraproduktiv und macht das Wohnen nur noch teurer«, sagt Karl Wurm.

Im Interview mit dem Bau & Immobilien Report erklärt Karl Wurm, Obmann des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen GBV, warum die ausufernden Grundstückspreise einen Eingriff ins Eigentumsrecht erfordern, warum es sinnvoll ist, das Qualitätsdenken im geförderten Wohnbau zu überdenken, und warum er froh ist, dass das Thema »**Leistbares Wohnen**« nicht mehr den Wahlkampf bestimmt.

Von Bernd Affenzeller

»Wer sozialen Wohnbau will, muss ins Eigentumsrecht eingreifen«

Report: Die gemeinnützigen Bauträger haben 2012 um 19 Prozent weniger Wohnungen fertiggestellt. War es deshalb naheliegend, dass der Wahlkampf mit dem Thema »Leistbares Wohnen« eröffnet wurde?

Karl Wurm: Der Druck ist vor allem in den Ballungszentren so groß geworden, dass die Politik das Thema »Leistbares Wohnen« nicht mehr negieren konnte. Das Thema wurde dann extrem hochgekocht und erst mit dem jüngst verabschiedeten Regierungspaket ist es wieder etwas ruhiger geworden, was für die Sache sicher kein Nachteil ist. Denn je näher der Wahltermin rückt, desto we-

niger Sachpolitik ist von den Parteien zu erwarten. Prinzipiell finde ich es aber gut, dass Wohnen wieder zum Thema der Politik geworden ist. Da waren zu Beginn auch einige sehr brauchbare Vorschläge dabei. Und das Paket, das schlussendlich herausgekommen ist, ist eine Sammlung des Machbaren. Damit ist ein Impuls gesetzt worden. Wie der von den Ländern angenommen wird, muss man abwarten. Denn die Länder müssen schon selbst auch Geld in die Hand nehmen, um die Förderungen des Bundes zu lukrieren. Dabei muss der Schnittwert der Jahre 2007 bis 2011 übersprungen werden. Das ist vor allem

für Länder, die in diesen Jahren viel gefördert haben, nicht leicht.

Report: Sie gehen also davon aus, dass die geplanten Maßnahmen auch tatsächlich umgesetzt werden. Es sind auch immer wieder Stimmen zu hören, die fürchten, dass das Thema nach der Wahl vom Tisch ist.

Wurm: Wichtig ist, dass es jetzt eine hohe politische Sensibilität für das Thema gibt. Fakt ist auch, dass der Druck in allen Ballungszentren groß ist. Und deshalb bin ich auch überzeugt, dass etwas passieren wird. Inwieweit andere wichtige Themen wie etwa das Wohnrecht

nach der Wahl angegangen werden, traue ich mir heute nicht zu sagen.

Report: Hatten Sie kurzzeitig Angst, dass das Thema ähnlich wie bei der Bundesheer-Debatte im parteipolitischen Hickhack aufgerieben wird?

Wurm: Ja, diese Angst hatte ich. Deshalb haben wir uns als Verband auch sehr zurückgehalten. Denn je mehr Öl in einer heiklen Phase ins Feuer gegossen wird, desto schwieriger wird die Situation. Wenn die Sachpolitik wieder im Vordergrund steht, werden wir uns auch wieder stärker einbringen. Aber das ist im Wahlkampf nicht der Fall.

Report: Was braucht es konkret, um die Neubauleistung von derzeit rund 37.000

Wurm: In Wien gibt es sicher noch viel Potenzial. Der Wohnfonds Wien hat rund zwei Millionen Quadratmeter Grundstücksreserven. Die werden strategisch eingesetzt. Es geht dabei aber immer auch um eine soziale Infrastruktur. Wien lässt nur dort bauen, wo auch Schulen, Kindergärten und Ähnliches vorhanden sind. Und da gibt es ein enormes Finanzierungsproblem. Es gibt einige Projekte fix fertig in der Pipeline, die aber stehen, weil nicht klar ist, wann die soziale Infrastruktur kommt.

Report: Wären PPP-Projekte, wo die Bauträger bei der Errichtung der sozialen Infrastruktur mit ins Boot geholt werden, eine Möglichkeit?

Wurm: Theoretisch ist das sicher eine Möglichkeit. Praktisch stellt sich dann

denn das bleibt an den Bewohnern hängen. Es wäre höchst unfair, wenn der Grundstücksspekulant die volle Rendite für die Wertsteigerung des Grundstücks abschöpfen darf, der Bewohner aber erst den hohen Grundstückspreis und dann auch noch die Errichtung der Infrastruktur zahlen muss.

Report: Auf politischer Ebene wird auch viel über Miete und Eigentum diskutiert. Die Gemeinnützigen errichten kaum mehr Eigentumswohnungen. Warum dieser Fokus auf Mietwohnungen?

Wurm: In der aktuellen Situation brauchen wir mehr Mietwohnungen. Der Großteil derjenigen, die jetzt Wohnungen suchen, wollen eine leistbare Wohnung. Da sind oft schon die Eigenmittel ein Problem, die Schaffung von Eigentum steht da in der Regel gar nicht zur Debatte. Auch Miet-Kauf-Wohnungen sind problematisch, weil dadurch die Anzahl reiner Mietwohnungen reduziert wird. Aber genau mit diesen Bestandsmietwohnungen können wir auch bei Härtefällen reagieren. Im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld müssen Mietwohnungen geschaffen werden und wir müssen danach trachten, dass sie auch Mietwohnungen bleiben, damit das Manövriertpotenzial nicht weniger wird. Erst bei einem nachhaltigen Wirtschaftswachstum mit steigenden Löhnen wird auch die Nachfrage nach Eigentum steigen. Aber davon sind wir derzeit noch weit entfernt.

Report: Wenn man den Wirtschaftsforschern Glauben schenken darf, sollte es 2014, spätestens 2015 zu einem wirtschaftlichen Aufschwung kommen. Wäre es nicht höchst an der Zeit, jetzt mit dem Bau von Eigentumswohnungen zu beginnen, um dann die von Ihnen angesprochene Nachfrage bedienen zu können?

Wurm: Bis der prognostizierte Aufschwung umfassend bei der Bevölkerung ankommt, wird es noch ein paar Jahre dauern. Dann wird es auch einfacher werden, sich mit Eigentum zu versorgen. Denn ein Teil der Erkenntnis, dass die Preise so stark angezogen

“ **Dem spekulativen Einkauf von Grund und Boden muss im öffentlichen Interesse Einhalt geboten werden. Wir werden an Preisvorgaben nicht vorbeikommen.** ”

Wohneinheiten an den tatsächlichen Bedarf von rund 48.000 Einheiten anzugleichen?

Wurm: Da muss man aufpassen, weil es einen großen Nachfrageunterschied zwischen Stadt und Land gibt. Wir brauchen mehr Wohnungen in Wien, Graz oder in Salzburg. Dort sind auch die Preise im privaten Bereich am stärksten angestiegen. Unser Hauptproblem sind die Grundstückspreise, die monatlich steigen. Das ist brutal. Für mich ist auch ganz klar: Wenn man auch in Zukunft im öffentlichen Interesse günstigste Grundstücke für den sozialen Wohnbau haben will, dann wird man ins Eigentumsrecht eingreifen müssen. Sonst funktioniert das nicht. Dem spekulativen Einkauf von Grund und Boden muss Einhalt geboten werden. Da muss es Preisvorgaben geben. Da muss angesetzt werden.

Report: Wien etwa hat noch einiges an Grundstücksreserven, die es aber auch nur nach und nach zur Verfügung gestellt hat.

aber natürlich die Frage, wer die Kosten trägt. Wenn die zukünftigen Bewohner zur Kassa gebeten werden, macht das nur wenig Sinn, weil das Wohnen ohnehin schon teuer ist. Außerdem ist die Errichtung von Schulen eine öffentliche Aufgabe. Da müssen entsprechende Finanzierungsmöglichkeiten gefunden werden. Das heißt aber nicht, dass sich die gemeinnützigen Bauträger nicht einbringen. Wir errichten jetzt schon zahlreiche Kinder- und Jugendspielplätze, auch Kindergärten werden miterrichtet. Ein Problem ist die Mitfinanzierung,



haben, kommt ja daher, dass diejenigen, die Geld haben, feststellen, dass sie dafür deutlich weniger bekommen als angenommen. Das sind auch diejenigen, die jetzt Stimmung machen. Und das auch völlig zu Recht. Wir haben in guten Lagen Preissprünge von 3.000 Euro auf 5.500 Euro. Wenn dann jemand 300.000 Euro investieren kann und sich statt einer 100 m² großen Wohnung nur noch eine 55 m² große Wohnung ausgeht, dann schmerzt das. Wenn die Wirtschaft wieder anzieht, werden sich auch die Veranlagungen ändern. Das Kapital wird von Immobilien wieder in Aktien und Anleihen wandern. Dann entspannt sich auch die Situation am Wohnungsmarkt.

Report: Eine weitere Möglichkeit, die Situation zu entspannen, ist eine Erhöhung des Angebots. Dafür könnte auch Geld abseits der öffentlichen Hand angezapft werden. Stichwort: Pensionsfonds. Warum wird hier seitens der Politik nicht rascher reagiert, wenn sich die Parteien doch grundsätzlich einig scheinen?

Wurm: Das frage ich mich auch. Ich verstehe bis heute nicht, warum es nicht möglich ist, dass Versicherungsgelder umgelenkt werden. Es wird immer mit Renditen argumentiert. Aber die Renditeerwartungen haben sich auch geändert. Und wenn dann der Staat diesen Versicherungen auch noch Geld gibt und fördert, dann gibt es auch einen Gestaltungsspielraum. Ich denke, wir sind erst am Anfang der Diskussion. Das sind zähe Verhandlungen, ich bin aber überzeugt, dass hier etwas passieren muss. Natürlich werden die mit Pensionsfondsgeldern finanzierten Wohnungen teurer als die mit Wohnbaufördergeldern errichteten. Aber auch dafür gibt es einen Markt. Es müssen ja auch nicht alle Wohnungen supergünstig und hochqualitativ sein. Davon müssen wir uns verabschieden. Das können wir uns nicht leisten.

Report: Es ist immer wieder zu hören, auch von Ihnen, dass die Qualität im geförderten Wohnbau reduziert werden muss, um eine höhere Bauleistung sicherzustellen. Wo konkret wollen Sie abseits von Stellplätzen und Notkaminen ansetzen?



»Das Hauptproblem sind die Grundstückspreise. Die steigen monatlich. Das ist brutal«, klagt Wurm und fordert Eingriffe ins Eigentumsrecht.

Die politische Sensibilität gegenüber dem Thema »Leistbares Wohnen« ist hoch wie nie.

Wurm: Ein wichtiger Punkt ist der Brandschutz. Es ist für mich unbegreiflich, dass es in relativ kurzer Zeit immer neue Anforderungen gibt. Salopp gesagt: Bei uns brennt es anscheinend anders als anderswo. Natürlich ist es heikel, Maßnahmen zurückzunehmen. Denn wenn dann doch einmal etwas passiert, dann gibt es natürlich einen lauten Aufschrei. Da geht es auf Beamtenebene um Amtshaftung und für die zuständigen Politiker um die politische Verantwortung. Mir ist es ganz wichtig, die Dynamik der Innovationen, was alles noch wichtig wäre, einzubremsen. Überspitzt formuliert, werden wir wahrscheinlich bald Sprinkleranlagen in Aufzüge einbauen müssen. Ähnliches gilt auch für energetische Fragen. Experten sagen, dass eine Dämmstärke von 17 Zentimetern völlig ausreicht, wir dämmen teilweise mit 32 Zentimetern. Das ist einfach nicht nötig. Die Verbesserung der energetischen Komponenten haben zu einem Plus bei den Baukosten um 150 bis 200 Euro pro Quadratmeter geführt. Das erhöht natürlich auch die Mietkosten und dabei

treten die angestrebten Einsparungen gar nicht im erwarteten Ausmaß ein, wie empirische Beobachtungen zeigen. Es wird dann oft mit europäischen Anforderungen argumentiert, aber diese Vorgehensweise entspricht nicht der EU-Gebäuderichtlinie. Denn die verlangt die Vorgabe kostenoptimaler Standards. Eine freiwillige Übererfüllung ist aus meiner Sicht völlig kontraproduktiv. Denn man muss bei allen Vorschriften immer drei Fragen stellen. Was bringt es den Bewohnern? Was kostet es? Wer zahlt?

Report: Apropos Kosten: Von der Opposition gibt es immer wieder heftige Kritik an den Rücklagen der Gemeinnützigen. Sind diese Reserven in dieser Höhe wirklich nötig?

Wurm: Natürlich, das ist für mich überhaupt keine Frage. Ich habe nur mit dem Begriff »Rücklage« ein Problem. Das klingt so, als würde irgendwo Geld unnütz herumliegen. Dabei geht es ja um die Eigenfinanzierungskraft eines Bauträgers. Und die Anforderungen werden da noch steigen. Wir brauchen eine Eigenfinanzierungskraft von rund einem Drittel. Nur wenn das gegeben ist, sind Finanzierungen überhaupt möglich. Da sind die Banken restriktiv, denn am Beginn der Krise stand ja auch die durch Fremdfinanzierung verursachte Immobilienblase. □



Jetzt auch mobil zur
Traumimmobilie

größere welt

immowelt.at

Willkommen zu Hause.

➤ Marktüberblick

Positive Halbzeitbilanz

Mit durchaus erfreulichen Ergebnissen können die heimischen Immobilienentwickler zum ersten Halbjahr 2013 aufwarten. Die wesentlichsten Kennzeichen konnten fast durch die Bank gesteigert werden. In welchen Bereichen es sich in Wien auch in Zukunft lohnt, zu investieren, erfahren Sie in unserer Blitzzumfrage.

CA Immo

Die Halbjahresbilanz der CA Immo punktet mit einem stabilen Vermietungsgeschäft, reduzierten Administrationskosten und einem verbesserten Finanzergebnis. Die Nettomieterlöse sind um 0,4 % auf 122,2 Mio Euro gestiegen, der Personalaufwand konnte um 11 % verringert werden. Im Unterschied zu dem im Jah-

resvergleich rückläufigen Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) verzeichnete das Ergebnis vor Steuern (EBT) eine positive Entwicklung von 8,4 %. Diesem Ergebnistrend liegt eine Verbesserung des Finanzergebnisses gegenüber der Referenzperiode 2012 um 29 % auf -50,8 Mio. Euro zugrunde. Bereinigt um das sonstige Finanzergebnis, das positive Ein-

maleffekte enthält, schlägt eine Verbesserung von über 40 % zu Buche.

S Immo

Als Nummer eins in Sachen Effizienz sieht sich aktuell die S Immo AG. Zwar sanken die Gesamterlöse leicht von 98,6 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2012 auf jetzt 97,0 Mio. Euro, dafür ist das Brut-

➤ BLITZUMFRAGE ◀

Wo sich Investitionen lohnen

Frage: Bezogen auf den Wiener Immobilienmarkt – in welchen Bereichen lohnt es sich derzeit, zu investieren bzw. zu entwickeln, wovon sollte man besser die Finger lassen?



➤ **Bruno Ettenauer**
CEO CA Immo

»Die Finger sollte man als Investor von Assetklassen lassen, die nicht im eigenen Kompetenzbereich liegen. Wir als Bürospezialist halten uns daran und konzentrieren uns auf die Optimierung unseres Bestands, der auch in Wien großteils aus Büroimmobilien besteht. Im Wohnbereich sind die Preise in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen, wobei sich die Kurve zuletzt verflacht hat. Wer jetzt kauft, kauft im Normalfall teuer – das gilt auch für Grundstückspreise

im Wohnsegment. Solange die Nachfrage stark bleibt, wird sich Wohnbau trotzdem lohnen.«



➤ **Markus Neurauder**
Managing Director Raiffeisen Evolution

»Ganz klar in den Wohnbau – gefördert wie freifinanziert. Hier ist der Markt noch nicht gesättigt und es besteht eine große Nachfrage. Finanzstarke Personen suchen Immobilien, die sie als Vorsorgewohnungen nutzen können, und auch für ausländische Investoren ist der Wiener Immobilienmarkt äußerst interessant geworden. Von

Hotel und Retail würde ich absehen, da bei Retail mit den diversen Bahnhofprojekten alles abgedeckt ist. Bei Büro würde ich noch ein, zwei Jahre warten und die Entwicklungen genau beobachten. Es gibt zwar Vermietungen, aber wir sind hier noch auf einem sehr bescheidenen Niveau.«



➤ **Ernst Vajdovszky**
Vorstandsvorsitzender S IMMO

»Im Wohnbereich gehe ich davon aus, dass der Bedarf weiterhin steigen wird und somit auch in der Zukunft Nachfrage vorhanden sein wird. Im Bürosegment sehen wir in den letzten Jahren eine verstärkte Konzentration auf hochwertige bzw. hochwertig sanierte Immobilien in Top-Lagen. Wir konzentrieren uns daher auf das Projekt Quartier Belvedere Central. Obwohl wir in Wien mit dem Marriott am Parking und

dem Marriott Courtyard bei der Messe zwei Hotels besitzen, die aktuell sehr gut performen, würde ich von einer Neuentwicklung am Wiener Hotelmarkt trotzdem eher absehen, da der Markt in den nächsten Jahren einige neue Projekte absorbieren muss.«



➤ **Michael Wurzinger**
Geschäftsführer Strauss & Partner Development

»Wir sehen derzeit bei dem Thema Wohnen in und um Wien ein sehr großes Potenzial. Im Bereich Hotelimmobilien sind Projekte mit einem renommierten Betreiber und langfristigen Fixpachtverträgen in sehr guten Lagen attraktiv. Und bei Büros sind hochwertige Gebäude mit bonitätsstarker Mieterstruktur in guten Lagen eine Investition wert. Problematisch wird es bei Projekten ohne Vorverwertung und Mietern mit schwacher Bonität.«



Die wichtigsten Immobilienentwickler können fast durch die Bank auf ein zufriedenstellendes erstes Halbjahr zurückblicken.

toergebnis um 3,6 % auf 55,1 Mio. Euro gestiegen. Das ist neben reduzierten immobilienbezogenen Aufwendungen vor allem auf einen verringerten Verwaltungsaufwand zurückzuführen. Das EBT konnte von 15,9 Mio. Euro auf 17,6 Mio. Euro gesteigert werden, die EBT-Marge liegt bei stolzen 18,9 %. Die geplante Ver-

äußerung von 5 % des Immobilienportfolios im Jahr 2013 wurde beinahe schon zum Halbjahr erreicht. Eine Wohnung, drei Wohnobjekte und eine Geschäftsimmobilien konnten in Österreich und Deutschland verkauft werden. Die Erlöse aus diesen Immobilienverkäufen betragen 83,8 Mio. Euro, der Veräußerungsge-

winn lag bei 2,4 Mio. Euro. Im zweiten Quartal startete die S Immo ein Rückkaufprogramm von Genussscheinen, zudem wurde ein weiteres Rückkaufprogramm für Aktien beschlossen.

UBM

Auch die UBM Realitätenentwicklung AG berichtet von einem »hervorragenden« ersten Halbjahr. Der Umsatz konnte von 56,5 auf 75,7 Mio. Euro gesteigert werden, die Gesamtleistung wuchs um 25,8 % von 89,2 auf 112,2 Mio. Euro. Das EBIT stieg um 31,8 % von 8,8 auf 11,6 Mio. Euro. Das EBT wuchs um 6,9 % oder 0,4 Mio. Euro von 5,8 auf 6,2 Mio. Euro. Die höchste Produktion wurde in Deutschland mit 51,9 Mio. Euro (1-6/2012: 32,5 Mio.) erzielt, gefolgt von Polen mit 27,5 Mio. Euro (1-6/2012: 25,6 Mio.). In Österreich konnte die Leistung auf 18,2 Mio. Euro (1-6/2012: 13,5 Mio.) gesteigert werden. □



OBERNDORFER HWE® MIT WELLEN-TRÄGER.
Maßhaltig. Easy-fit für Einbauteile.

Die HWE® mit Wellen-Gitterträger ist ein innovatives Produkt, das - bei gleichem Preis - für den Oberndorfer Kunden zusätzliche Vorteile aufweist.



Ein Ende dem Dornröschenschlaf

*Oft wird von Revitalisierung gesprochen, gemeint sind aber Sanierung und Umnutzung. **Der Bau & Immobilien Report** bringt Licht in den Umbaudschungel, zeigt auf, wann sich Revitalisierung rechnet und welche Effekte damit verbunden sind.*

Von Karin Legat





Mit der authentischen Wiederherstellung des Großen Bassins ist die letzte Terrasse des Gartens von Schloss Hof in das Gesamtensemble miteinbezogen.



Das Hauptgebäude der Donau-Universität Krems wurde Anfang des 20. Jahrhunderts als Tabakfabrik errichtet. Seit 1995 wird dort gelernt, gelehrt und geforscht.

Revitalisierung ist unter Architekten und Baumeistern noch nicht zu 100 Prozent angekommen. »Es gibt einen grundlegenden Unterschied zwischen Sanierung, Umnutzung, Revitalisierung und schlichtweg Modernisierung«, erläutert Christian Hanus, Leiter des Universitätslehrganges Sanierung und Revitalisierung an der Donau-Universität Krems. Unter Sanierung werden technische und konstruktive Maßnahmen zusammengefasst, wie die Erneuerung von Bauteilen, die Wiederinstandsetzung, die Auswechslung wie auch die thermische Sanierung. Umnutzung beschreibt Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen zur Nutzungsanpassung, etwa die Adaptierung von Verkaufszu Kinderaufenthaltsräumen. Eingriffe in die Bausubstanz sind dabei die Regel. Modernisierung beschreibt z.B. die Installation von Lifтанlagen in Innenhöfen von Wohnanlagen. Bei Revitalisierung dagegen wird das Gebäude an neue Nutzungsanforderungen angepasst. »Dabei versagen

“**Revitalisierung** ist nicht nur ein städtisches Phänomen.”

übliche Baukonzepte. Die Hauptfaktoren sind Zeit und die Erhaltung bestehender Substanz,« definiert Christian Hanus die Grundprinzipien. »Standort und Immobilie müssen analysiert werden, es erfordert Machbarkeitsstudien, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die Einbindung von Nutzerbedürfnissen, eine ästhetisch und wirtschaftliche Gestaltung und u.a. eine Imageaufwertung. Revitalisierung bedeutet nicht automatisch Sanierung, sie wird von ihr aber sehr oft begleitet.« Ewald Stückler, Geschäftsführer von Tecno Office Consult spricht von einer Analyse der Mikrolage des jeweiligen Gebäudes. »Es gilt ebenfalls zu untersuchen, welche Investitionen zu tätigen und welche Vermietungs- respektive Verkaufspreise zu erzielen sind.«

Alt, neu oder revitalisieren

Die Entscheidung über die Zukunft eines Gebäudes fällt nicht leicht. »Wenn eine fundierte Gebäude- und Marktanalyse ergibt, dass sich das bestehende Gebäude weder vom Achsraster, der lichten Raumhöhe, der Haustechnik und der bestehenden Bausubstanz wirtschaftlich führen lässt, ist ein Abriss oft wirtschaftlich sinnvoller«, zeigt Stückler auf. Bei einer guten Bausubstanz kann z.B. eine sanfte Revitalisierung neues Leben ins Gebäude bringen. »Ein altes Eisenbahndepot kann als Künstleratelier genutzt werden, ein Eisenbahndepot als Eisenbahnmuseum. In diesen Fällen sind kaum Erweiterungs- und Sanierungsarbeiten vonnöten.« Josef Winkler, Bereichsleiter Revitalisierung bei Porr Bau, berichtet von einer Reihe von



Bei den Sofiensälen war ein Großbrand Auslöser für die Sanierung und Revitalisierung. Energieeffizienz und Umweltbewusstsein gewinnen als Motivation an Bedeutung.

richtet er und erzählt von einem Fallbeispiel aus dem Waldviertel. Ein altes Gut in Gföhl mit angrenzendem Reitstall und Beamtenwohnungen war zu einem großen Teil ungenutzt. Die Frage der künftigen Nutzung stand im Raum. Die passende Antwort war bald gefunden. »Natur und Abgeschlossenheit liegen in Gföhl vor der Tür, Unterkünfte waren vorhanden – die Entscheidung fiel auf Hippotherapie. Durch zunehmende Burnout-Prävention ist ein neuer Markt herangewachsen. Die Wohnungen werden jetzt als Patientenunterkünfte verwendet.«

Ein klassisches Beispiel für Revitalisierung sind auch das Semper-Depot in Wien, die Gasometer und die Sofiensäle. Dörfer mit einem hohen Anteil an leerstehenden Gebäuden erfahren durch Ortskernrevitalisierung (OKR) neues Leben. »Die qualitative Sanierung von Bestandsbauten und Infrastrukturen stellt derzeit die zentrale Herausforderung der Bauwirtschaft dar«, erklärt Hanus und berichtet mit einem Schmunzeln von exotischen Revitalisierungsprojekten aus der Schweiz. »Nicht mehr benötigte Trafostationen werden dort zu Wohnbauten umfunktioniert.«

“ **Revitalisierung** findet in der Dimension der Nutzung statt. ”

◇ Förderungen für Revitalisierungen. »Diese sind aber im Einzelfall zu prüfen und von Land und Bezirk unterschiedlich zu betrachten«, bestätigt Stückler. Am häufigsten trifft es Wohnbauförderungen, bei größeren Projekten stehen auch EU-Fördermittel aus zahlreichen Programmlinien (ETZ, URBAN, INTERREG) zur Verfügung. Die Umsetzung

der Revitalisierung liegt mit Ausnahme von Großimmobilien wie Bahnhöfen sehr oft in privaten Händen. »Meist handelt es sich um Personen, die einen besonderen Bezug zur Anlage haben und bereit sind, sehr viel Mühe zu investieren, damit die Anlage wieder genutzt wird«, zeigt Hanus auf. »Manchmal muss ich dafür sehr weit gehen und sogar global vernetzt sein«, be-



In Silz, Tirol, standen über 80 Gebäude leer. Im Zuge von Beratungen, Veranstaltungen u.a. zu Baurecht, Energie, alter Bausubstanz und baukulturellen Aspekten wurden Sanierungskonzepte erarbeitet sowie Qualitätsstandards festgelegt. 32 Projekte waren nach OKR gefördert. Insgesamt sind 53 neue Wohneinheiten entstanden.

Neues Leben

Zu revitalisierende Gebäude sind zwar oft in die Jahre gekommen, Schwächen zeigt aber in erster Linie nicht die Bausubstanz, sondern die Nutzung.

Fall 1: Ein Badhaus aus dem 15. Jahrhundert verfällt zusehends. Instandsetzungsarbeiten werden abgelehnt, das Haus wird daraufhin verkauft. Der neue Eigentümer revitalisiert das Gebäude zu einem privaten Wohnhaus mit Büroräumen.

Fall 2: Ein Bauernhof wird wirtschaftlich nicht mehr genutzt. Nach einer umfassenden Sanierung bietet er Unterkunft für eine Ausbildungsstätte.

Fall 3: Ein nicht mehr genutztes Pumpwerk wird zu einem Informationszentrum mit Ausstellungs-, Veranstaltungs- und Seminarmöglichkeiten. Und schließlich das Beispiel aus Krems: Das Hauptgebäude der Donau-Universität Krems, errichtet als Tabakfabrik Anfang des 20. Jahrhunderts, wurde 1995 zur Bildungsinstitution umfunktioniert. »Wo heute gelernt, gelehrt und geforscht wird, drehten früher fleißige Hände Virginia-Zigarren«, schmunzelt Christian Hanus. Revitalisierung bedingt aber nicht unbedingt eine Nutzungsänderung. Oft werden Wohngebäude revitalisiert. »Durch die Hebung der Kategorie kann ein Gebäude neu belebt werden«, erklärt

«In der Bauwirtschaft entfallen 90 % des Umsatzes auf Sanierung, 10 % auf Neubau. Wie viel der 90 % die Revitalisierung ausmacht, wird nicht erhoben.»

er und verweist auf das Beispiel des Kau-erhofes in Wien Fünfhaus. Auch Kasernen werden immer öfter zu Wohnanlagen umgenutzt. Diese Wertsteigerung ist heute sehr gefragt und zeitgemäß. »Wien verdankt die regelmäßige Auszeichnung als lebenswerteste Stadt sicherlich auch ihrem verantwortungsbewussten Umgang mit den Traditionen«, zeigt Porr-Bereichsleiter Josef Winkler auf.

Das Leben davor

Wesentlich bei Revitalisierungen ist der Einbezug der Gebäude-Vorgeschichte. »Das wird in der Immobilienbewertung noch immer vollkommen unterschätzt und vernachlässigt und kann zum Problem werden«, warnt Hanus. Interessenten weichen zurück, wenn ein Gebäude z.B. materiell vorbelastet ist (etwa mit Giftstoffen). Auch bei Verbrechen bestehen Vorbehalte. »Die Vorgeschichte muss berücksichtigt werden, sonst kann es zu Fehlinvestitionen kommen. Die Eigentümer müssen mit offenen Karten spielen«,

betont Hanus. Es ist bei Revitalisierung ohnehin schon schwer, Investoren zu finden. »Erst die Zukunft weist, ob die Wünsche an die Immobilie Realität werden. Es gibt natürlich Investoren, die sich auf ein Abenteuer einlassen, aber die sind schwer zu finden.«

Qualitätskurve

Heute dreht sich die Bauwirtschaft vorwiegend um die Bestandserhaltung. 90 Prozent des Umsatzes entfallen laut Donau-Uni auf Sanierung, 10 Prozent auf Neubau. Wie viel der 90 Prozent auf Revitalisierung fällt, wird nicht erhoben. Es gibt zwar eine Sanierungsstatistik, der Anteil der Revitalisierung wird aber auch hier nicht erfasst. Abschätzungen sind laut Hanus schwierig. »Revitalisierung ist aber noch in der Minderheit. Der größte Teil der Gebäude behält seine Nutzung. Büros werden als Büros konzipiert und bleiben Büros, Wohnungen werden als Wohnungen konzipiert und bleiben Wohnungen.« □

Der richtige Umgang mit Gerüst und Leiter

Auf österreichischen Baustellen sind jedes Jahr fast 2.000 Personenabstürze zu verzeichnen. Dennoch wird die Gefahr, die von Leitern und Gerüsten ausgeht, vielfach unterschätzt. Dabei können die Unfallzahlen deutlich reduziert werden, wenn der Umgang mit vermeintlich einfachen Aufstiegshilfen wie der Leiter bewusster gestaltet und bei Gerüsten auf eine fachkundige Errichtung geachtet wird.

MIT UNTERSTÜTZUNG DER ARGE
BAUHANDWERK DER SPARTE
GEWERBE UND HANDWERK DER
WIRTSCHAFTSKAMMER WIEN

heitsexperte Braunsteiner. „Es geht vielmehr darum, das Bewusstsein zu schärfen, welche Gefahr von Leitern bei unsachgemäßer Anwendung ausgehen kann.“

Gerüste fachkundig errichten

Deutlich komplexer gestaltet sich die Verwendung von Gerüsten. „Beim Aufstellen eines Gerüsts kann man sehr viel falsch machen“, weiß Braunsteiner. Das beginnt bei der falschen Aufstandsweite und endet bei einer schlechten Verankerung. Im Gegensatz zu Leitern dürfen Gerüste ausschließlich von fachkundigen Personen wie etwa Maurer oder Zimmermann aufgestellt werden. Zudem muss jedes Gerüst nach der Fertigstellung eingehend geprüft und ein Gerüstabnahmeprotokoll erstellt werden, bevor es verwendet wird. „In der Praxis wird so ein Protokoll leider nur sehr selten erstellt, außer es sind professionelle Gerüstaufsteller am Werk“, weiß Braunsteiner.

Je größer ein Gerüst ist, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass es auch sachgerecht errichtet wurde. „Bei den großen Fassadengerüsten ist meist alles in Ordnung, heikel sind kleinere Gerüste bis zu einer Höhe von rund vier Metern.“ Kommt es zu einem Unfall, haftet in der Regel der Gerüsterrichter. Aber auch der Arbeitgeber kann zur Verantwortung gezogen werden, falls er nicht geeignete Personen mit dem Aufstellen eines Gerüsts beauftragt hat.

Mehr zum Thema »Sicherheit am Bau« lesen Sie in den nächsten Ausgaben des Bau & Immobilien Reports.



„Fahrbare Gerüste immer nach den Herstellerangaben errichten und benützen, besonders auf eine ausreichende Aufstandsweite achten.“



Auf jeder Baustelle gibt es höher gelegene Arbeitsplätze, die nur mit entsprechenden Aufstiegshilfen zu erreichen sind. In der Regel kommen zur Überwindung dieser Höhenunterschiede Leitern und Gerüste zum Einsatz. Vor allem Leitern werden aufgrund ihrer Banalität als Gefahrenquelle oft unterschätzt. „Der Respekt vor Leitern ist vielfach verloren gegangen“, berichtet Wilhelm Braunsteiner, Experte für Arbeitssicherheit im Bauwesen bei der AUVA. „Es kommt nur selten vor, dass eine Leiter technische

Defekte hat. Das viel größere Problem ist die nicht sachgemäße Handhabung.“ Leitern werden zu steil oder zu flach oder auf einem unebenen Untergrund aufgestellt. Die Folgen dieser vermeintlichen kleinen Unachtsamkeiten können aber dramatisch sein, wie die alljährlichen Unfallzahlen beweisen. Alleine 2012 verzeichnete die AUVA im österreichischen Bauwesen 1.650 Abstürze von Leitern, Gerüsten u.Ä.. Dass es sich bei Leitern nicht um eine hoch komplexe Materie handelt, weiß auch Sicher-

Sicher und gesund am Bau

- Das gesamte AUVA-Präventionsangebot zum Bestellen und Runterladen: www.auva.at/sicherheit-nach-themen und Rubrik Bau
- Für mehr Infos und Ihre Fragen: Bitte E-Mail an sichereswissen@auva.at, oder anrufen unter (01) 33133 – 252.

FILMTIPP

➤ Häuser für Menschen

In seinem aktuellen Film »Häuser für Menschen« zeigt Stadtplaner Reinhard Seiss, dass es Alternativen gibt zwischen dem freistehenden Einfamilienhaus mit Garten, das allen individuellen und gesellschaftlichen Nachteilen zum Trotz immer noch der Traum von 80 Prozent der Österreicher ist, und dem rationalen Massenwohnbau in den Städten, der Bedürfnisse nach sozialen Kontakten und nachbarschaftlicher Gemeinschaft, nach Freizeitgestaltung und persönlicher Selbstverwirklichung weitgehend ignoriert. Vier zeitlose »Best Practices« des österreichischen Wohnbaus (die Gartenstadt Puchenau von Roland Rainer, der Wohnpark Alt Erlaa von Harry Glück, das Nachbarschaftliche Wohnen Guglmugl von Fritz Matzinger sowie Sargfabrik und Miss Sargfabrik vom Baukünstlerkollektiv BKK-2/BKK-3) führen vor, worauf es ankommt, damit ein Haus nicht nur Wohn- und Schlafstätte ist, sondern ganzheitlicher Lebensmittelpunkt des Menschen.

Premiere: 17. Oktober 2013
19:30 Uhr (Freier Eintritt):
Gartenbaukino, Parkring 12,
1010 Wien

DVD: Reinhard Seiß: »Häuser für Menschen«, DVD 125 min, 25,- Euro, ISBN 978-3-99014-088-8,

www.muerysalzmann.at



Der Trennschleifer TS 500i und der Gesteinschneider GS 461 von Stihl sollen die Arbeit mit Stahl, Beton oder Stein erleichtern.

➤ STIHL

Neue Werkzeuge für den Bau

Der Motorgerätespezialist Stihl erweitert sein Produktportfolio für das Baugewerbe um den Trennschleifer TS 500i und den Gesteinschneider GS 461 zum Nasstrennen von massiven Baustoffen.

Der Trennschleifer TS 500i bietet dank STIHL Injection, einer elektronischen Kennfeldsteuerung, hohen Startkomfort und optimale Motorleistung bei Teil- und Vollast als auch im Leerlauf. Zudem punktet das Gerät mit sparsamem Kraftstoffverbrauch und geringen Abgaswerten. Der Trennschleifer kommt ohne Vergaser und manuelle Einstellungen aus, wodurch er leichter, kompakter und benutzerfreundlicher ist als Vorgängermodelle. Aufgrund des niedrigen Vibrationsniveaus ist eine exakte Führung des Werkzeugs auch unter schwierigen Bedingungen möglich.

Der Stihl Gesteinschneider GS461 verfügt über vorgeschärfte Diamantsegmente, die sich auf jedem Kettenglied befinden, und schneidet bei einem Gewicht von nur 7,6 Kilogramm Beton, Naturstein oder Mauerwerk bis zu 40 cm Tiefe. Eine innenliegende Wasserführung sorgt für die Kühlung und Schmierung von Schiene und Kette sowie für die Spülung und Bindung des Staubes. Der Wasseranschluss und die Dosierung befinden sich direkt am Gerät. Beide Geräte verfügen über den sogenannten ElastoStart für einen ruckfreien und kraftsparenden Start und ein Antivibrationssystem für höheren Arbeitskomfort.

➤ ROCKWOOL

Luftdichter Dachgeschoß- und Innenausbau

Mit dem neuen »RockTect«-Luftdichtsystem bietet Rockwool ab sofort ein gleichermaßen leistungsfähiges wie sicheres Komplettsortiment für den luftdichten Dachgeschoß- und Innenausbau. Bei der Entwicklung und Zusammenstellung dieses Luftdichtsystems wurde darauf geachtet, dass alle Klebänder, Dichtstoffe und Dampfbremsen optimal miteinander kombiniert werden können. Das soll den Umgang mit dem System erleichtern und für zusätzliche Sicherheit sorgen. »Häufig herrscht Unsicherheit, welche Produkte verwendet, welche miteinander kombiniert werden können. Aus unserer Sicht die beste Lösung ist deshalb ein Komplettsystem, das immer das passende Produkt parat hält«, sagt Rockwool-Geschäftsführer Franz Böhs.

Info: www.rockwool.at

Das neue »RockTect«-Luftdichtsystem von Rockwool bündelt die wichtigsten Spezialprodukte zur Erstellung einer luftdichten Gebäudehülle für den Dachgeschoß- und Innenausbau.



LEITFADEN

➤ Licht im öffentlichen

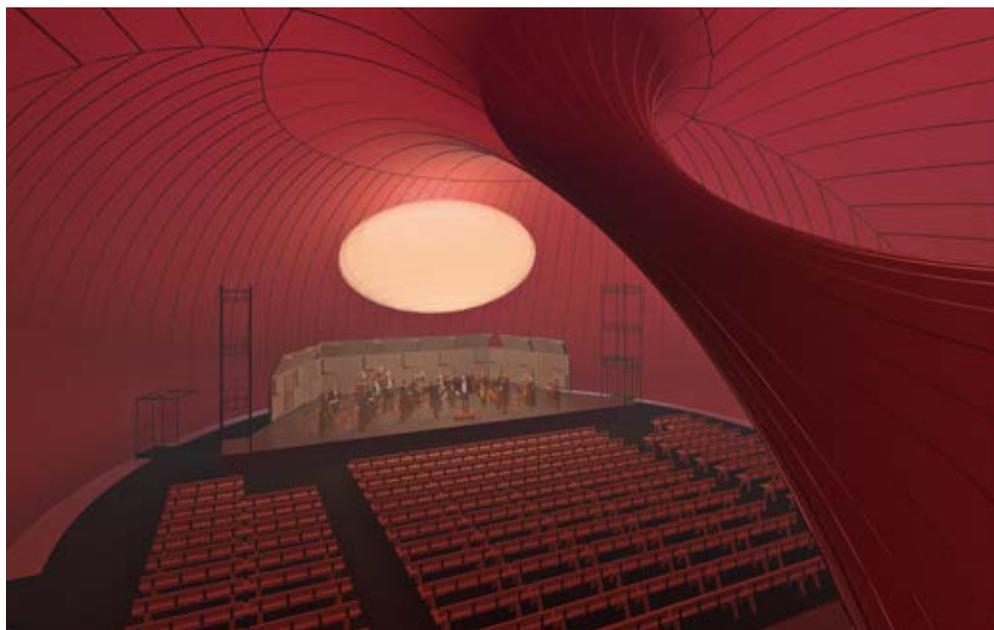
Raum. Die einfache Neonröhre als Straßen- oder Außenbeleuchtung ist ein Auslaufmodell. Die Beleuchtungstechnik hat sich in den letzten Jahren stark verändert und bietet neue, vielfältige Möglichkeiten, um unterschiedlichste Außenbereiche wie Straßen, Rad- und Gehwege, Sportstätten oder Plätze bei Nacht ausreichend zu erhellen und dabei durch einen geringeren Energieverbrauch auch Stromkosten zu sparen. Allerdings ist die Entscheidung, welche Beleuchtungsart wo am sinnvollsten eingesetzt wird, nicht immer einfach. Hilfe soll dabei das Handbuch »Licht im öffentlichen Raum« bieten, herausgegeben von der Lichttechnischen Gesellschaft Österreichs (LTG) und dem Arbeitskreis Öffentliche Beleuchtung (AKÖB). Fachleute finden darin wichtige Informationen, um sich im einschlägigen Normen- und Regelwerk schneller zurechtzufinden und die richtige Beleuchtungsquelle auszuwählen.

Der Leitfaden gilt als das Nachfolgeprodukt des sogenannten »Licht-Ordners«, der ab 2003 als Loseblattsammlung fortlaufend ergänzt wurde.

Infos: www.ltg.at

Licht im öffentlichen Raum – Der praxisorientierte Leitfaden durch die Außenbeleuchtung. Lichttechnische Gesellschaft Österreichs (LTG) / Arbeitskreis Öffentliche

Beleuchtung (AKÖB) (Hrsg.), 2. Auflage, Wien 2013, 152 Seiten, ISBN 978-3-85402-286-2, Preis: EUR 64,99 (brutto).



Die mobile, aufblasbare Konzerthalle des japanischen Architekten Arata Isozaki soll Platz für bis zu 500 Besucher bieten.

➤ INNOVATION

Konzerthalle zum Aufblasen

Ende September wird im japanischen Matsushima erstmals die vom britischen Künstler Anish Kapoor designte aufblasbare Konzerthalle zum Einsatz kommen. Zwei Wochen lang wird sie den Rahmen für das Lucerne Festival Ark Nova bilden, das mit einem Mix aus klassischer Musik und traditionellem japanischen Tanztheater verschiedene Kulturen miteinander verbinden soll. Die aufblasbare Halle ist nicht nur von der Idee her, sondern auch bezüglich ihrer Realisierung weltweit einzigartig. Die Hülle besteht aus einer über 2000 m² großen PVC-beschichteten Polyesterplane. Sie ist 0,63 mm dick und wiegt 1.700 kg. Aufgeblasen fasst die Halle ein Volumen von über 9.000 m³. Die maximale Ausdehnung im Endausbau beträgt in der Breite 29 Meter, in der Länge 36 Meter und in der Höhe 18 Meter. Damit bietet dieser einzigartige Bau auf einer Fläche von 680 m² Raum für eine große Bühne und rund 500 Sitzplätze, wobei das Konzept eine flexible Nutzung für verschiedene Veranstaltungen mit unterschiedlich großem Publikum ermöglicht.

➤ WEITERBILDUNG

Akademie für den Trockenbau

Lebensbegleitendes Lernen ist wichtig für Fortschritt und Innovation im Bauwesen, denn wachsende Anforderungen verlangen den aktuellsten Wissensstand. Um den aktuellen Stand der Technik in kompakter Form zu vermitteln, hat Rigips die berufsbegleitende Trockenbau-Akademie ins Leben gerufen.

Die sieben Module reichen thematisch von den bauphysikalischen Besonderheiten des Leichtbaus über Wärmeschutz und Dampfdiffusion bis zu Schall, Brand- und Feuchteschutz. Vorgetragen werden die Kompetenzblöcke von firmenneutralen Experten aus dem In- und Ausland. »Es freut uns, dass wir Wissenschaftler und Praktiker aus sehr renommierten Instituten für Lehraufträge gewinnen konnten«, so Peter Leditznig, Geschäftsführer von Rigips

Austria. »So wird Wissen vermittelt, das wirklich dem Stand der Technik entspricht.« Die 13 Teilnehmer des aktuellen Kurses werden nach der erfolgreichen Ablegung der Abschlussprüfung im Juni 2014 von der unabhängigen Zertifizierungsstelle für Bauprodukte des Landes Wien, der WIEN-ZERT, mit dem Titel »zertifizierter Trockenbautechniker« ausgezeichnet.

Info: <http://www.trockenbauakademie.at>



➤ *Nutzfahrzeug*

Clevere Laderaumlösung

Mit einem intelligenten Laderaumkonzept und sehr guten Verbrauchswerten will der neue Ford Transit Connect ab nächsten Jahr auch in der Bauwirtschaft punkten.

Im ersten Quartal 2014 bringt Ford die neue Baureihe Transit Connect auf den Markt. Für das leichte Nutzfahrzeug im Ein-Tonnen-Bereich entwickelten die Ford-Ingenieure ein völlig neues Laderaumkonzept. Dazu zählen unter anderem eine besonders breite seitliche Schiebetür, eine Trennwand mit Durchladeöffnung, zahlreiche Verzur-Ösen am Laderaumboden oder auch der flexible Beifahrerdoppelsitz. Damit können im Fahrerhaus bis zu drei Personen Platz finden. Der innere Beifahrersitz kann aber auch umgelegt werden und dient dann zum Beispiel als Schreibunterlage. Hochgeklappt gibt er den Zugang zu einem komfortablen Staufach frei. Auch der äußere Beifahrersitz des Ford Transit Connect lässt sich bei Bedarf in den Fußraum einklappen. Dadurch können, dank der Trennwand mit Durchlademöglichkeit,

bei der Version mit langem Radstand sperrige Gegenstände von bis zu 3,4 Metern Länge transportiert werden. Eine Besonderheit ist die Adaptive Lastkontrolle, die das ESP in Abhängigkeit vom jeweiligen Beladungszustand des Fahrzeugs steuert. Zudem ist der Ford Transit Connect das erste Modell seiner Kategorie, das mit Sicherheitsfunktionen wie dem automatischen Bremssystem Active City Stop, einem Reifendruck-Kontrollsystem oder dem sprachgesteuerten Konnektivitätssystem Ford SYNC mit integriertem Notruf-Assistenten aufwarten kann. Das Motorenangebot umfasst einen Diesel und einen Benzin-Direkteinspritzer mit einer Leistung zwischen 75 PS und 100 PS. Der Verbrauch bei den klassischen Modellen liegt zwischen 4,8 Litern (Diesel) und 5,6 Litern (Benzin). Darüber hinaus bietet Ford auch noch eine besonders spar-

Ab dem ersten Quartal 2014 will der Ford Transit Connect ein Pkw-ähnliches Design mit dem Komfort und den vielseitigen Eigenschaften eines robusten Transporter-Profis vereinen. Der Einstiegspreis wird bei 12.450 Euro liegen.

same ECONetic-Variante mit einem Dieserverbrauch von nur vier Litern. Damit lassen sich während einer Betriebsdauer von vier Jahren bis zu 1.750 Euro einsparen. Im Rahmen des Test- und Erprobungsprogramms wurden fünf Millionen praxisrelevante Testkilometer abgespult, davon 400.000 Kilometer von Kunden.

Info: www.ford.at/nutzfahrzeuge

**DÄMMT
BESSER**

Meine Entscheidung:
**Bewusst bauen mit
Sto-Fassadendämmsystemen.**

Sto | Bewusst bauen.

sto

best of Baumaschinen im Einsatz

Kaum eine Branche hat die Auswirkungen der Wirtschaftskrise so heftig zu spüren bekommen wie die Baumaschinenhersteller. Um bis zu 60 Prozent ist der Markt in Europa eingebrochen. Es war ziemlich düster am Bagger- und Kranhimmel. Und nur ganz langsam geht es wieder aufwärts. Die Margen sind immer noch stark unter Druck, aber es wird wieder gebaggert, gewalzt, abgebrochen und transportiert. **Der Bau & Immobilien Report hat bei Baumaschinenherstellern nachgefragt** und präsentiert einige spektakuläre Einsatzberichte.



Die Nachtbaustelle am frühen Morgen: Der Bautrupp der W. Markgraf GmbH & Co KG beim Einbau der 14 cm dicken und 7,50 m breiten Asphalttragschicht.

Bomag: Flughafen Nürnberg

Der Bomag Straßenfertiger BF 800 C bewies seine außerordentliche Leistungsfähigkeit bei der Komplettanierung der Start- und Landebahn des Flughafens Nürnberg. In nächtlicher Atmosphäre und mit imposanter Baustellenbeleuchtung wurde an drei Wochenenden von Ende April bis Anfang Juli 2013 zwischen 23.00 Uhr und 7.00 Uhr der gebundene Oberbau auf einem Abschnitt von 2,8 km Länge und 15 Metern Breite neu hergestellt. Dafür nutzte der Auftragnehmer,

das renommierte Bayreuther Bauunternehmen W. Markgraf GmbH & Co KG, zwei Straßenfertiger BF 800 C mit der auf acht Meter verbreiterten Bohle S 500. Für die Verdichtung setzte das Unternehmen die Tandemwalzen BW 100 AC und BW 154 AP mit Asphalt Manager ein.

Caterpillar: Bahn-Umfahrung St. Pölten

Bereits vor 14 Jahren wurde mit dem Bau der Bahn-Umfahrung von St. Pölten begonnen. Die Errichtung der Güterzugumfahrung wurde aber im Jahr 2000 ge-



Beim Bau der Bahn-Umfahrung in St. Pölten vertrauen die Firmen Koller und Porr auf Muldenkipper und Bagger von Caterpillar.

stoppt und erst 2009 wieder aufgenommen. Die Firma Koller Transporte Kies Erdbau GmbH hat gemeinsam mit der Porr Bau GmbH den Abschnitt G UW2 zugesprochen bekommen und führt diesen speziellen Einsatz mit einem eigens modifizierten Caterpillar 349E L durch. Der Hydraulikbagger wurde mit einem verstellbaren Unterwagen, einem HD-Ausleger R2.9TB und montierten Schnellwechselsystem ausgerüstet. Wichtig war hier das perfekte und reibungslose Zusammenspiel der eingesetzten Caterpillar Muldenkipper mit dem Bagger. Mit dem Cat 349E L benötigt der Baggerfahrer nur vier Ladespiele, um den Muldenkipper zu beladen. Von Bedeutung ist dieses Kriterium deshalb, da die Muldenkipper genau geplante, unterschiedliche Ziele anfahren müssen. Das Erdmaterial wird nach einem speziellen »Takt-Fahrplan« entlang der Trasse seiner Bestimmung zugeführt. Es wird zum Planieren

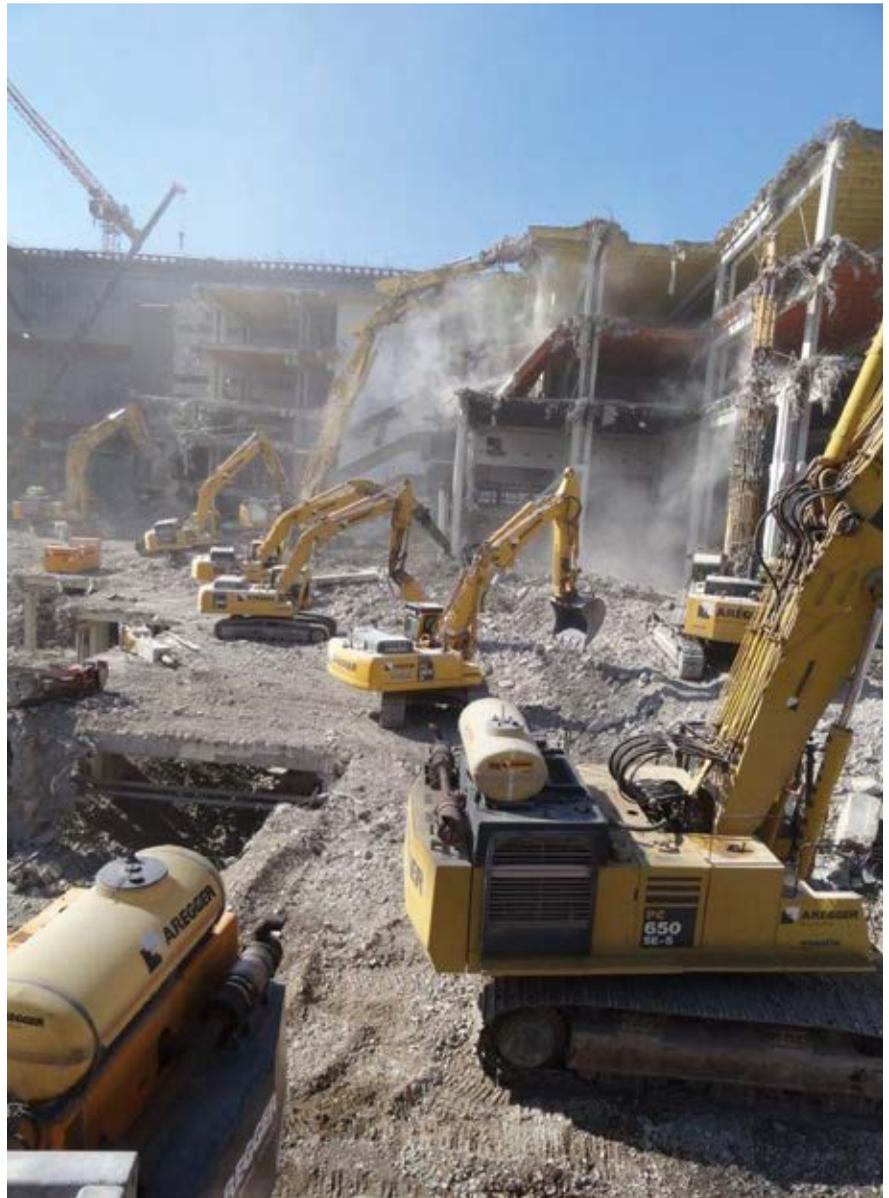
der Talsohlen und für die Errichtung von Lärmschutzwällen verwendet. Die Firma Koller ist ein langjähriger, treuer Zeppelin-Österreich-Kunde und vertraut auf das Zeppelin King Size Service.

Felbermayr: Aussichtsturm Pyramidenkogel



Felbermayr war maßgeblich an der Errichtung des neuen Aussichtsturms beteiligt. Deshalb steht heute am Pyramidenkogel eine Konstruktion aus 16 mächtigen, elliptisch angeordneten Lärchen-Leimholzstützen, ausgesteift durch zehn elliptische Stahlringe und 80 Diagonalstreben.

Schon die ersten Monate haben gezeigt, dass der neue Aussichtsturm am Pyramidenkogel ein voller Erfolg wird und vom Publikum gut angenommen wird. Mehr als 100.000 Besucher soll die Attraktion am Wörthersee jährlich anlocken. Eine große Herausforderung war die Errichtung der 100 Meter hohen Lärchenholzkonstruktion. Mit zunehmender Höhe des Turmes wuchs auch die Anzahl der benötigten Geräte. So waren es ab März bereits drei Krane, welche die Kraftarbeit beim Einheben der bis zu 26 Meter langen und 8,5 Tonnen schweren Holzelemente übernahmen. Zum Einsatz kamen Krane mit bis zu 200 Tonnen maximaler Traglast. Ausgerüstet mit teleskopierbaren Auslegersystemen und sogenannten Klappspitzen konnten Einsatzhöhen jenseits von 100 Metern erreicht werden. Im Wesentlichen setzt sich der Turm aus



Eine kleine Armee von Komatsu-Hydraulikbaggern war beim Abbruch zweier Messehallen in Basel im Einsatz.

16 Leimholzpfählen, die mit zehn elliptischen Ringen und 80 Diagonalstreben ausgesteift sind, zusammen. Zum Einsatz kamen aber auch Bühnen mit Arbeitshöhen von mehr als 40 Metern. Und wenn das nicht reichte, wurden vom Kranhaken abgehängte Arbeitskörbe zum Einsatz gebracht. Als im Mai schließlich die 19 Meter hohe und drei Tonnen schwere Antenne eingehoben wurde, wurde es dann auch für den samt Wippspitze 101 Meter langen Ausleger knapp. Aber die Berechnungen der Ingenieure passten und der Turm konnte rechtzeitig fertiggestellt werden.

Komatsu: Großbaustelle in Basel

Gleich 22 Hydraulikbagger von Komatsu waren am Baseler Messegelände beim Bau von zwei neuen Messehallen im Einsatz. Dafür musste Rückbauspezialist Aregger AG zuerst die Hallen 1 und 3 in engem Zeitplan zurückbauen. Bis in 30 Meter Höhe ragten die bis zu 24 Tonnen schweren Abbruchzangen und verwandelten massiven Beton zu Staub und durchschnitten Eisenstangen im Akkord. 5.500 LKW-Ladungen Material sollten es bis Projektende sein, die die effizienten Großmaschinen und

ihre Abbruchwerkzeuge insgesamt abtragen – ca. 180 LKW-Fahrten pro Tag, an sechs Tagen die Woche im Zweischichtbetrieb. Zum Einsatz kam unter anderem der Hydraulikbagger PC1250-8, der mit einem High-Demolition-Ausleger und Löffelstiel über eine Reichweite von 60 Metern verfügt. Neben dem PC1250 arbeiteten unter anderem zwei PC750LC-7, zwei PC650SE-5, ein PC490LC-10, ein PC450LC-8 und ein PC350LC-8 auf der Baustelle in Basel. Aufgrund der Besonderheit des Projekts und des großen Interesses innerhalb, aber auch außerhalb der Baubranche führten die Firmen Kuhn Schweiz AG und Aregger AG im an die Baustelle angrenzenden Messturm mehrere gemeinsame Präsentations-Events durch. In der sogenannten »Skyounge« und aus luftiger Höhe konnte das Treiben gespannt mitverfolgt und bestaunt werden, auch ein Rundgang auf der Baustelle war möglich.

Liebherr: Weltrekord für Raupenkran

Der LR 13000 ist nicht nur der stärkste Raupenkran konventioneller Bauart, sondern er ist auch der höchste Raupenkran weltweit. Im Juli wurde er im Herstellerwerk im deutschen Ehingen in seiner maximalen Gittermast-Konfiguration aufgebaut. Die Kombination des 120 Meter langen Hauptmastes mit der 126 Meter langen Wippspitze ergibt ein Gittermastsystem von insgesamt 246 Metern Länge. Auf dem massiven Raupenfahrgerüst aufgerichtet, erreicht der Kran eine Höhe von 248 Metern und überragt damit das Ulmer Münster, den mit 162 Metern höchsten Kirchturm der Welt, um 86 Meter. Auf das Ulmer Münster könnte der LR 13000 eine Last von 624 t heben, das entspricht etwa 600 Kleinwagen in einem Hub. Mit der maximalen Auslegerlänge in steilster Stellung beträgt die Tragkraft 68 t. Auf dem Abnahmegelände der Liebherr-Werk Ehingen GmbH wurde die Stabilität des Auslegersystems mit einer Prüflast von 103 t erfolgreich getestet. Für den Weltrekord wurde der LR 13000 mit 400 t Drehbühnenballast und 1500 t Derrickballast auf einem Spezialfundament aufgerüstet, wobei die zahlreichen Gittersegmente des 246 Meter langen Auslegers auf dem Boden liegend aneinander



Der weltweit höchste Raupenkran kommt von Liebherr und erreicht eine Höhe von 248 Metern.

gebolzt wurden. Anschließend wurde die Derrickwinde mit ihrem massiven Seil in Bewegung gesetzt und der Hauptmast wurde damit langsam angehoben. Die Räder des Rollenwagens, auf dem die Spitze der Wippspitze gelagert war, begannen sich ebenfalls zu drehen und der Wagen bewegte sich in Richtung der Grundmaschine. Dann wurden Seile zwischen die Abspannstangen und den Gittermastausleger als Zusatzabspannungen für die Wippspitze einmontiert. Der Hauptmast wurde weiter hochgezogen, während sich die Wippspitze stärker nach unten neigte. Nach dem Lösen des Rollenwagens wurde die Hakenflasche zweisträngig eingeschert. Danach konnte das insgesamt 700 t schwere Auslegersystem zügig hochgezogen werden. Als erste Last wurde ein zweiachsiger Mobilkran, ein LTM 1030-2.1, mit einem Gewicht von 24 t in die Höhe gezogen. Mit dem PowerBoom, der aus den Gitterstücken der Standard-Wippspitze aufgebaut wird und einer starken Wippspitze, die aus Hauptmast-Gitterstücken besteht, kann der LR 13000 etwa 330 t auf eine Hubhöhe von 202 Metern heben.

Palfinger: Heikler Baumtransport in Frankfurt

Wenn ausgewachsene Bäume durch ein einzelnes Fenster in 30 Metern Höhe gehoben werden müssen, dann ist Finger-



Der neue Langarmkran Palfinger PK 200002 L SH transportierte zielsicher etliche ausgewachsene Bäume auf 30 Meter Höhe in die neu angelegten Wintergärten eines Frankfurter Bürokomplexes.

spitzengefühl gefragt. Diesen heiklen Auftrag erhielt die Spezialtransportfirma Meister am Frankfurter Flughafen. Dabei kam der neue Langarmkran PK 200002 L SH von Palfinger zum Einsatz, dessen neue Technologie entscheidend zum Gelingen des Projekts beitrug. Ausgestattet mit acht hydraulischen Ausschüben verfügt der Kran über eine hydraulische Reichweite. Mit einem Fly-Jib erreicht der Kran eine hydraulische Reichweite von 45,3 Metern, das entspricht einer Hubhöhe von mehr als 49 Metern. Doch die erreichbare Höhe allein war bei diesem spektakulären Kranmanöver nicht das wichtigste Kriterium. Seine Trümpfe spielt der neue Langarmkran mit seiner Multifunktionalität aus. Mit seinem zweiten Knickarmsystem an der Spitze konnte der Kranführer auf 30 Metern Höhe die sperrige Last im Innenhof des Hochhauses punktgenau auf den vorbestimmten Platz positionieren. Das elektronisch geregelte Standsicherheitsüberwachungssystem HPSC des neuen Palfinger-Ladekrans garantierte in jedem Moment der rekordverdächtigen Aktion ein Maximum an Komfort und Sicherheit. Denn schon der leichteste Kontakt der Pflanzenfracht mit den aufwändigen Glasfensterfronten hätte einen enormen Gebäudeschaden verursacht.

Rockster: Doppelte Mission im kolumbianischen Dschungel

Alfredo Contecha, Geschäftsführer der kolumbianischen Straßenbaufirma Ingeneria de Vias, und sein Team hatten eine schwierige Aufgabe zu lösen: Inmitten des kolumbianischen Dschungels sollten sie sehr harten und verunreinigten Flussschotter in hochwertiges, kubisches Endkorn verwandeln. Um sich in der Praxis von der Flexibilität und einfachen Handhabung zu überzeugen, wurde das Duplex-System von Rockster einer harten Prüfung unterzogen. Nach dem Arbeitsstart um sieben Uhr lief die Maschine zwei Stunden als Backenbrecher R800 und erzeugte rund 300 t vorgebrochenes Material. Der anschließende Umbau auf die Prallmühle R900 war um 12.30 Uhr beendet. Bis 14 Uhr hatte der Prallbrecher seine komplette Nacharbeit erledigt und verkaufsfähige Körnung produziert. Somit wurde auf Backenbre-



Mit dem Duplex-System ist der Wechsel von Prallbrecher auf Backenbrecher und umgekehrt auf nur einem Grundrahmen innerhalb weniger Stunden möglich.

cher zurückgewechselt und gegen 18 Uhr konnte wieder mit erneutem Vorbrechen begonnen werden. Beide Wechsel an einem Tag verliefen problemlos, obwohl die hohe Luftfeuchtigkeit, der Zeitdruck und die Arbeit in großer Höhe nicht sehr vorteilhafte Rahmenbedingungen boten. Seitdem läuft Rocksters R800-R900 Duplex-Maschine im Zweischichtbetrieb und ersetzt für Ingeneria de Vias

zwei vorher verwendete Maschinen. Bei Steigerung der Leistung und Flexibilität konnten durch das Duplex-System hohe Mietkosten für eine zweite Maschine eingespart und die Betriebskosten deutlich gesenkt werden.

Volvo: Abbrucharbeiten in Offenbach

In Offenbach sollen verwaiste Industriehallen zurückgebaut werden und dafür hochwertiger Wohnraum, Gewerbe- und Grünflächen entstehen. Den Auftrag für die Abbrucharbeiten sicherte sich die Zeller GmbH, der Startschuss für die Arbeiten erfolgte im Mai diesen Jahres. Um den straffen Zeitplan einhalten zu können, forciert Zeller einen intensiven Personal- und Maschineneinsatz. Einen bedeutenden Anteil am technischen Inventar seines Betriebes haben mittlerweile Volvo-Baumaschinen bekommen: Nach guten Erfahrungen mit einem Volvo-Raupenbagger EC240BNLC be-



- **Schnell**
Frühausschalen je nach Deckenstärke und Betonfestigkeit bereits nach einem Tag möglich
- **Leicht**
Alle Teile aus Aluminium; Paneele und Längsträger wiegen weniger als 16 kg
- **Rationell**
Mit systematischer Montage und wenigen Deckenstützen; gleiche Systemteile bis 105 cm Deckenstärke.

AT PERI 13.2.14

SKYDECK

Die bewährte Alu-Panel-Deckenschalung mit niedrigen Schalzeiten



Schalung Gerüst Engineering
www.peri.com



Selektiver Abbruch und Entsorgung: Rund 35.000 t Beton und 1.500 t Stahl werden auf dem früheren Werksgelände von MAN-Roland in Offenbach beseitigt.

schaffte der Firmenchef im vorigen Jahr einen Volvo EC220D und im Juni dieses Jahres gleich noch einen zweiten. Bei Zeller kommt der 128 kW starke Sechszylinder-Turbodiesel mit seinen zwei Hydraulikpumpen hauptsächlich in mittleren Höhen und am Boden zum Einsatz. »Raupenbagger dieser Größenordnung verwenden wir hauptsächlich in Kombination mit Magneten und Pulverisierern«, erläutert Robert Zeller. »Beim Zerkleinern von Beton erreichen wir damit durchaus eine Massenproduktion.« Das ist auch nötig, denn in Offenbach müssen insgesamt 30.000 t Beton und Mauerwerk sowie 1.500 t Stahl zerkleinert, sortiert und zusammen mit den übrigen Restmassen abtransportiert werden.

Wacker Neuson: Minenarbeiten in Chile

In der nordchilenischen Mine Gabriela Tocopilla auf rund 2.200 Metern Seehöhe sind zwei Wacker Neuson Dumper 3001 im Einsatz. Die beiden Allraddumper transportieren mindestens acht Stunden täglich Material, insbesondere Steine und Geröll, aus der unterirdischen Mine. Die Sicherheitsvorschriften im Bergbau sind besonders hoch und streng. Über das verpflichtende FOPS (Falling Objects Protection Structure) Level I hinaus erfüllen die Dumperkabinen auch FOPS Level II. Neben ROPS (Roll Over Protection Structure) und TOPS (Tip Over Protection Structure) zählen der Sicherheitsgurt und ein effektives Bremssystem zur Serienausstattung. Optionen wie Rückfahrwarneinrichtung, Drehleuchte und Spiegelpaket erhöhen die Arbeitssicherheit deutlich. Neben den hohen Sicherheitsstandards schätzen die chile-



Auf 2.200 Metern Seehöhe in Chile sind zwei Wacker Neuson Dumper im Transporteinsatz und erfüllen dabei höchste Sicherheitsstandards.

nischen Anwender vor allem die hohe Geländegängigkeit der Dumper. Sie wird durch die Pendelknicklenkung, die für permanenten Bodenkontakt und kraftschlüssige Traktion sorgt, durch die große Bodenfreiheit und den hydrostatischen Allradantrieb gewährleistet. Besonders wichtig ist im Bergbau die Steigfähigkeit von bis zu 50 Prozent, denn Material wird in Nordchile aus bis zu 150 Metern Tiefe nach oben transportiert.

Wolffkran: Pendelbahnbau in Ischgl

Drei Wölffe vom Typ WK 5015 kamen beim Ausbau der Seilbahnanlagen in Ischgl zum Einsatz. Stück für Stück wurden die Krane per Schwerlasthelikopter zur Baustelle auf 2.812 Metern Seehöhe geflogen und dort montiert. Wie alle Wölffe ist der 5015 mit der patentierten Bolzenverbindung ausgestattet, mit der sich die einzelnen Turmstücke ohne spezielles Werkzeug montieren und demontieren lassen, was den Auf- und Abbau deutlich erleichtert. Insgesamt bewegte der Helikopter rund 200 Tonnen Kranteile durch die Luft. Trotz des enormen Aufwands konnte das Team aus sechs Wolffkran-Mon-



Teamwork in luftiger Höhe: Für Wolffkran Austria war es die erste Helikoptermontage, die trotzdem kaum länger als eine herkömmliche Montage dauerte.

teuren und der Crew von Heliswiss die Krane in einer Rekordzeit von insgesamt nur vier Tagen aufbauen und war damit fast genauso schnell wie bei einer routinemäßigen Kranmontage. Mit den drei Kranen mit Hakenhöhen von 24, 78 und 100,5 Metern wurden zwei Liftstützen mit einer Höhe von 64 bzw. 90 Metern für die neue Pendelbahn errichtet. Noch sind die Bauarbeiten am Laufen, aber laut Plan soll die neue Pendelbahn »Piz Val Gronda E5« schon in der kommenden Skisaison zum Einsatz kommen. □

NEWS

➤ **100 Jahre Hoch- und Tiefbau.** Rund 1.200 Gäste und Mitarbeiter feierten Anfang September das 100-jährige Bestehen der HABAU Hoch- und Tiefbaugesellschaft. Unter den Gratulanten fanden sich unter anderem die Minister Rudolf Hundstorfer und Reinhold Mitterlehner sowie der Präsident der Österreichischen Wirtschaftskammer, Christoph Leitl, und der Bundesvorsitzende der Gewerkschaft Bau-Holz, Josef



100 Jahre HABAU – ein Grund zum Feiern: Viel Prominenz aus Politik und Wirtschaft, darunter WKÖ-Präsident Christoph Leitl und WKOÖ-Präsident Rudolf Trauner, gratulierten.

Muchitsch. Auch aus Oberösterreich feierte politische Prominenz gemeinsam mit HABAU, darunter Landeshauptmannstellvertreter Franz Hiesl, WKOÖ-Präsident Rudolf Trauner sowie AKOÖ-Präsident Johann Kalliauer und der Landesgeschäftsführer der Gewerkschaft Bau-Holz, Harald Dietinger.

Für ihr Lebenswerk wurden Erich Halatschek mit der Ehrennadel der Wirtschaftskammer Österreich, Ilse Halatschek und Anna Heindl mit dem silbernen Ehrenzeichen des Landes Oberösterreich sowie Georgine Rumpler-Heindl und Erich Halatschek mit dem goldenen Verdienstzeichen des Landes Oberösterreich im Rahmen der Mitarbeitergala geehrt.



Das architektonische Ensemble fügt sich perfekt in die moderne Umgebung des Stadtteils Novi O Belgrad ein.

➤ AUSTROTHERM

Hochklassige Hotelarchitektur

Das neue Falkensteiner Hotel Belgrade bildet ein neues architektonisches Highlight in Belgrad. Mit dem innovativen 4-Sterne-Superior-Haus erreicht Serbiens Hauptstadt auch in der Hotellerie internationalen Level. Beim Bau wirkten Austrotherm-Produkte an entscheidender Stelle mit.

Außen eine futuristische Fassade, innen stimmungsvolle Atmosphäre und erstklassige Ausstattung: Das kennzeichnet das neue Falkensteiner Hotel Belgrade. Anspruchsvolle Gäste und Businessreisende aus aller Welt finden hier ein architektonisches und gastronomisches Niveau, das sie in Belgrad bis jetzt vermissen. Das vom Stararchitekten Boris Podrecca entworfene City-Hotel besticht durch sein spektakuläres Äußeres, lässt aber auch in der Bauqualität keine Wünsche offen. Die optimale Dämmung garantieren Produkte des österreichischen Dämmspezialisten: So wurden 1.700 Quadratmeter Austrotherm XPS® 30 am Flachdach verlegt. 1.300 Quadratmeter Austrotherm XPS® 30 an der Kellerwand halten die Kälte draußen, und 22.000 Quadratmeter Austrotherm EPS® T650 sorgen als Schallschutz unter dem Estrich dafür, dass die Gäste des Falkensteiner Belgrade eine ungestörte Nachtruhe genießen. Das Hotel wird durch ein Bürogebäude ergänzt, ebenfalls ein Entwurf von Podrecca. Die beiden miteinander verbundenen Bauten umfassen insgesamt eine Fläche von 24.200 Quadratmeter.

Außer dem bekannten Falkensteiner-Service und der Philosophie des »Welcome Home« bietet das Hotel 170 Zimmer und Suiten, davon 28 luxuriöse Royal-Zimmer, ein trendiges Restaurant ebenso wie ein City-Spa mit einer breiten Auswahl an Behandlungen und einen separaten Fitnessbereich. Sechs exklusive Konferenzräume über 700 Quadratmeter und ein 300 Quadratmeter großer »Wedding Room« mit weißen Ornamenten und goldenen Samtvorhängen sind die perfekte Wahl für Seminare und Präsentationen, Hochzeitsfeiern und Empfänge.

➤ DELTA

»Bauen mit Werten«-Projekt

Die Firma Delta hat ein Vorzeigeprojekt fertiggestellt, das in zweifacher Hinsicht besonders nachhaltig und »wert«-voll ist: Zum einen wurde das Projekt »Panoramawohnen Steinhaus« von der von Delta gegründeten Bauen mit Werten Austria GmbH nach einem partnerschaftlichen Abwicklungsmodell durchgeführt. Und zum anderen wurde »Panoramawohnen Steinhaus« als eines der ersten Wohngebäude in Österreich von der ÖGNI mit einem DGNB-Vorzertifikat ausgezeichnet. »Mit der Bauen mit Werten Austria GmbH möchten wir das Bauen auf einer neuen Qualitäts-



Das Projekt »Panoramawohnen Steinhaus« zeigt, welche hervorragenden Ergebnisse möglich sind, wenn das starre Gewerkesdenken aufgelöst wird.

ebene verankern, die auf einem ehrlichen Miteinander, Freude und aktiver Unterstützung füreinander von allen Projektbeteiligten getragen wird«, sagt Wolfgang Kradischnig, Geschäftsführer und Unternehmenssprecher von Delta. Das enge Gewerkesdenken soll aufgelöst und die aktive Kommunikation und gegenseitige Unterstützung unter den ausführenden Firmen gefördert werden.

➤ GOLF TROPHY 2013

Schönes Spiel mit Fermacell, Rockwool und Velux

Bei perfektem Bilderbuchwetter fand am 22. August 2013 das ebenso traditionsreiche wie beliebte Fermacell-Rockwool-Velux Golfturnier im idyllischen Golfclub Adamstal statt. Zahlreiche namhafte Gäste aus der Baubranche genossen bei angenehmen 25 Grad und fast wolkenlosem blauen Himmel ein sportlich faires Turnier auf dem wunderschönen 18-Loch-Golfplatz im niederösterreichischen Alpenvorland. Mehrere Labestationen, die direkt neben den perfekt gepflegten anspruchsvollen Golfbahnen gelegen waren, luden die Spieler zu kurzen Pausen ein und erfreuten sich wenig überraschend großer Beliebtheit. Beim gemeinsamen Abendessen schließlich nutzten die Teilnehmer die Gelegenheit, sich intensiv über ihre Erfahrungen mit dem Golfsport auszutauschen und den Tag in gemütlicher Atmosphäre ausklingen zu lassen.

Gottfried Lobmaier, Geschäftsstellenleiter Fermacell Österreich freut sich, dass der Event in der Baubranche so gut ankommt: »Unser Golf-

➤ KNAUF

Neue Produktionsstätte für Aquapanel in Neuburg

Die neue Aquapanel-Produktionsstätte in Neuburg wurde am 1. September feierlich eröffnet.



Das neue Werk in Neuburg, Bayern, wurde am 1. September feierlich eröffnet. Nun startet dort die Produktion der wasserbeständigen Bauplatten um den gesamteuropäischen Markt zu versorgen. Die Neuheit dabei ist die geänderte Breite der Platte, angepasst an die klassischen Gipsplatten.

Da sich Aquapanel Cement Board seit langem großer Beliebtheit bei Architekten und Trockenbauern erfreut, stieg die Nachfrage in den letzten Jahren beträchtlich an. »Um Kapazitätsengpässe zu vermeiden, wurde die Produktion nun von Iserlohn nach Neuburg ausgeweitet. Für den österreichischen Markt ist die Nähe des neuen Werkes in Neuburg von großer Wichtigkeit, weil kürzere Wege viele Vorteile bringen, wie zum Beispiel ökologische«, erläutert Ing. Thomas Grudl, Innovationsmanager von Knauf Österreich.

Eine Neuheit sind auch die neuen Maße der Leichtzementplatte: Die 1.250 mm entsprechen nun der Abmessung der klassischen Gipsplatte – dadurch ist diese besser auf den Trockenbau zugeschnitten. Durch Plattenformate bis 3.000 mm kann viel Zeit bei der Montage eingespart werden. Die hauptsächlichen Einsatzbereiche der Knauf-Zementbauplatten sind Außenwandssysteme und Nassraumlösungen. Die innovativen Lösungen ermöglichen komplette Wand- und Deckenkonstruktionen im Außenbereich. Der Unterschied zur herkömmlichen Massivbauweise besteht in der Leichtigkeit und Schlankheit des Produkts. Abgesehen von bauphysikalischen Vorteilen im Innenbereich bietet die Platte auch schimmelresistente Nassraumlösungen.



Gemütlicher Ausklang eines perfekten Golf-Events: Franz Böhs (Rockwool), Hannes Stangl, Gottfried Lobmaier (Fermacell), Gernot Sattleder und Michael Walter (Velux) (v.l.n.r.) beim gemeinsamen Abendessen.

turnier hat sich über die Jahre zu einem beliebten Branchentreffpunkt entwickelt.« Franz Böhs, Geschäftsführer

der Rockwool Handelsgesellschaft m.b.H., ergänzt: »Das Golfturnier ist ein idealer Rahmen, um uns bei unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit zu bedanken.« Und Michael Walter, Geschäftsführer Velux Österreich, freut sich jetzt schon auf eine weitere erfolgreiche Ausgabe im nächsten Jahr.

➤ INTERNORM

50 Jahre Kunststofffenster

Im Jahr 1963 fertigte die Firma Klinger Metallbau, Vorgänger der heutigen Internorm International GmbH, in einer zehn Quadratmeter großen Werkstatt in Linz die ersten Kunststofffenster Österreichs. Heute, 50 Jahre später, ist Internorm mit einer breiten Palette von Fenster- und Türsystemen die führende Fenstermarke in Europa. Zum Kunststoff ist der Vorläufer der heutigen Internorm International GmbH eher durch Zufall gekommen; im Jahr 1963. Christian Klinger erzählt: »Der deutsche Onkel eines befreundeten Architekten verkaufte Lizenzen für die Fertigung von Fenstern aus Kunststoff, einem damals völlig neuartigem Material. Unser Großvater erkannte die Chancen dieses Werkstoffs und erwarb die erste Lizenz in Österreich – um den damals gigantischen Preis von 200.000 Schilling, zusätzlich einer Lizenzgebühr von einer Deutschen Mark pro gefertigtem Laufmeter Hauptprofil.« Kunststofffenster waren damit deutlich teurer als Fenster aus anderen Werkstoffen und hatten zudem noch mit Kinderkrankheiten wie Verfärbungen bei direkter Sonneneinstrahlung zu kämpfen. »Es lag also noch sehr viel Arbeit vor unserem Großvater und seinen Mitarbeitern«, berichtet Klinger.

Aber die Kunststofffenster ermöglichten auch echte Innovationssprünge. Mit der Einführung des Kunststofffensters lag erstmals der gesamte Fertigungsprozess in der Hand des Herstel-

➤ AFI

Zeitlos elegant



Bei der Generalsanierung eines 40 Jahre alten Einfamilienhauses sollte zeitgemäßes Wohnen mit besonderer Berücksichtigung der Energieeffizienz verwirklicht werden.

Eine Gebäudehülle aus glatten, hellen Putzflächen, durchbrochen von Fenster und Türkonstruktionen aus silber eloxiertem Aluminium – das stand 1969 im Vordergrund der Architektur und wurde

Großzügige Türkonstruktionen aus hochwärmege-dämmten Aluminiumprofilen versorgen das Einfamilienhaus W. in Wien – generalsaniert von Architekt Bernhard Schmidt – mit viel natürlichem Licht.

auch bei der Renovierung beibehalten. Das gesamte Haus wurde wärmege-dämmt und zusätzlich wurden alle Fenster und Türen mit hochwärmege-dämmten Aluminiumprofilen ausgeführt. Sie unterstreichen auch weiterhin das außergewöhnlich geradlinige Erscheinungsbild des Hauses.

Der Bauherr und der Architekt wählten den Werkstoff Aluminium und vertrauten auf einen Metallbauer, der die Gemeinschaftsmarke Alu-Fenster führt. Sie setzten damit auf erstklassige Metallbau-technik, die in der Planung und Umsetzung allen architektonischen Anforderungen gerecht wird. »Mit der guten Haltbarkeit, dem langfristig neuwertigen Aussehen von Aluminium und mit den guten Dämmwerten der Profile haben wir bei diesem Haus dem Gedanken der Nachhaltigkeit Rechnung getragen«, sagt Architekt Bernhard Schmidt.



Eduard Klinger senior (2.v.l.) im Bild bei einem Betriebsbesuch im Jahr 1964.

lers. Es folgten zahlreiche Neuerungen wie Stahlversteifungen, Einhand-Drehkippbeschlag oder neuartige Verglasungssysteme. »Das Kunststofffenster veränderte den gesamten Fenstermarkt und Internorm spielte dabei eine zentrale Rolle«, ist Klinger

überzeugt. Heute ist Internorm mit einem jährlichen Produktionsvolumen von mehr als 900.000 Fenstereinheiten und Türen, mehr als 1.250 Vertriebspartnern in 21 Ländern und über 1.950 Mitarbeitern die führende Fenstermarke Europas.

MEILENSTEINE

- **1963** erwirbt Internorm-Gründer Eduard Klinger sen. die erste Lizenz für die Fertigung von Kunststofffenstern in Österreich.
- **1966** wird in Traun das erste Kunststofffensterwerk Österreich errichtet und die Marke Internorm eingeführt.
- **1979** macht sich Internorm mit eigener Extrusion unabhängig von Profillieferanten und ermöglicht damit eigene Innovationen.
- **1982** nimmt Internorm das Werk Lannach (Steiermark) in Betrieb. Der Standort wird zum Holz/Aluminium-Kompetenzzentrum.
- **1994** stellt Internorm als erster Hersteller in Europa auf bleifreie PVC-Rezepturen um.

Im September 2003 lud der *Bau & Immobilien Report* MCE-Chef Hermann Lutzenberger zum Interview. Außerdem widmete sich die Ausgabe dem öffentlichen Hochbau, der – so die damalige Einschätzung – bald endgültig der Vergangenheit angehören würde.



Bau & Immobilien Report, September 2003: Happenweise Haustechnik: MCE-Chef Hermann Lutzenberger freute sich über zwei Megadeals. Währenddessen gaben Bund und Länder das Bauzepter still und heimlich an Private ab.

Kurz nach dem Jahrtausendwechsel deutete sich im österreichischen Bauwesen ein Paradigmenwechsel an. Denn rein statistisch betrachtet gehörte der öffentliche Hochbau bereits so gut wie der Vergangenheit an. Es wurde zwar noch gebaut, aber nicht mehr auf eigene Rechnung. Zu den prominentesten Beispielen zählten der von der Porr gebaute und dann von der Immofinanz erworbene City Tower in Wien, der heute das Bezirksgericht Innere Stadt Wien, das Bezirksgericht für Handelssachen Wien und das Handelsgericht Wien beherbergt.

In der Steiermark hatte Matthias Gruber, Chef der obersteirischen Wohnstättengossenschaft, den Rückzug des Bundes als Bauherr hautnah miterlebt. 2001 hatte er in Knittelfeld einen Gendarmerieposten errichtet. Damals leistete der Bund noch eine Mietzinsvorauszahlung in der Höhe der Baukosten. Bei zwei aktuellen Projekten, die Gruber für die Gendarmen in Mattersburg und Arnoldstein errichtete, übernahm die Gossenschaft gleich auch noch die Finanzierung. »Wir erstellen Raum und Funktionsprogramme, die sicherstellen, dass die Bauten den Bedürfnissen des Wachkörpers gerecht werden«, berichtete Robert Posch, stellvertretender Leiter der Abteilung Bau- und Liegenschaftsabteilung im Innenministerium. Den Rest besorgten entweder die BIG, Wohnbaugenossenschaften, private Bauträger, Banken oder die Kommunen. Die Eigeninvestitionen des Innenressorts beschränkten sich auf die Einrichtung, nutzerspezifische Dinge wie Sicherheitsschleusen und bei Altbauten auf Adaptierungen wie Türentausch oder Malerarbeiten. Diese Entwicklung hatte auch Auswirkungen auf die Statistiker. »Die Untergliederung in öffentlichen und privaten Hochbau wird künftig weggelassen«, erklärte die Expertin des Wirtschaftsforschungsinstitut Margarete Czerny. □

Interview

MCE-Chef Hermann Lutzenberger im Gespräch (Auszüge)

Im Sommer 2003 übernahm die MCE AG von ABB die beiden Unternehmen ABB Building & Infrastructure Solution und die Kraft & Wärme Gebäudesysteme. Beide Unternehmen erzielten einen gemeinsamen Jahresumsatz von 76 Millionen Euro. Mit den beiden Neuerwerbungen wurde MCE mit knapp 2.500 Mitarbeitern und einem Umsatz von 500 Millionen Euro zu einem wichtigen Branchenplayer. Seit 2010 ist MCE Teil des Bilfinger Konzerns.

Report: Die MCE hat im Segment der Gebäudetechnik gerade zwei spektakuläre Zukäufe getätigt. Was kommt als Nächstes?

Lutzenberger: Wir brauchen jetzt erst einmal eine gewisse Integrationsphase, das heißt aber nicht, dass wir gar nichts machen. Großakquisitionen stehen aber derzeit nicht auf dem Plan, wir müssen das nun Erworbene erst einmal verdauen.

Report: Haben Sie den Eindruck, dass in Österreich Überkapazitäten in der Gebäudetechnik vorhanden sind?

Lutzenberger: Ich glaube, die Ansprüche werden höher, die Bauzeiten kürzer, die Anforderungen an die Verlässlichkeit größer und die Kompetenzen und Verlässlichen werden sich durchsetzen. So einfach ist das.

Report: Werden welche überbleiben?

Lutzenberger: Das war immer so.

Kosten sparen mit der richtigen Dämmung ...



... aber wie dick muss die Dämmung sein und wo muss sie angebracht werden, um die gewünschte Reduktion der Energiekosten zu erreichen?



Mit unserer cleveren Chance Energiesparen Einspar-App* erhalten Sie ganz einfach erste Vorstellungen davon, wie Sie von verschiedenen Dämmmaßnahmen profitieren können.



* Mit der Chance Energiesparen Einspar-App lässt sich über wenige Klicks ermitteln, um wie viel Euro pro m² und Jahr die Heizkosten eines Hausbesitzers sinken, wenn Dach, oberste Geschossdecke, Keller oder Fassade gedämmt werden. Zu finden ist sie auf der Website www.chanceenergiesparen.at. Einfach nebenstehenden QR-Code scannen oder Internetadresse eingeben. Die App ist für iOS und Android Smartphones und Tablet-PCs nutzbar.





FÜR MEINEN
HAUSBAU HAB´
ICH DEN BESTEN
ERMITTELT.



ALLES
WIE GEPLANT.
DEIN BAUMEISTER.

www.deinbaumeister.at

KRISTINA SPRENGER VERTRAUT DEM BAUMEISTER.

Diesen Fall hat Kristina Sprenger schnell gelöst: Wenn es um den Hausbau geht, ist man beim Baumeister am besten aufgehoben. Denn er garantiert eine exakte Planung, die Einhaltung der kalkulierten Kosten und die Koordination aller wichtigen Gewerke. Als zentraler Ansprechpartner steht er von Baubeginn bis Bauende für Qualität und Zuverlässigkeit. Darauf können Sie bauen – genauso wie Kristina Sprenger.

ALLES WIE GEPLANT.

