

**bau+**  
immobilien

Ausgabe 02 | 2015



# Report

## Wohnbau

16

Woran es  
krankt, was es  
braucht und wer die  
Lösungen hat.

26

### Interview

Der Wiener Wohnbaustadtrat Michael Ludwig im Gespräch.

38

### Fokus Schalung

Die wichtigsten Branchenvertreter über aktuelle Trends und Herausforderungen.

52

### Mehr als Dienstleistungen

Wie Facility Management die Produktivität steigert und Wettbewerbsvorteile sichert.



Schön, wie ich es mag –  
für immer.



Schön ist für jeden etwas anderes.  
Da kommt die Vielseitigkeit von Beton gerade recht:  
Der Baustoff ist flexibel in Form, Farbe und  
Oberflächenstruktur. So macht Beton Designträume  
wahr – ein Leben lang.

[www.betonmarketing.at](http://www.betonmarketing.at)

 **beton**<sup>®</sup>  
Werte für Generationen

# EDITORIAL



BERND AFFENZELLER  
Chefredakteur

## Alles Wohnbau

**I**n dieser Ausgabe beschäftigen wir uns intensiv mit dem Thema Wohnbau. Auf Seite 20 finden Sie eine aktuelle Übersicht, wohin die Wohnbaufördergelder der Länder tatsächlich fließen. Außerdem haben wir die einzelnen Wohnbaulandesräte gefragt, wie die bereits im Nationalratswahlkampf versprochenen Wohnbau-Millionen eingesetzt werden sollen, damit sie von den Ländern auch abgeholt werden können (Seite 22). Und schließlich haben wir den heimischen Wohnbaumarkt analysiert und zeigen, woran es im Moment krankt, was es braucht und wer Lösungen hat. Weil sich die Bundespolitik in ihrer Ankündigungspolitik leider nicht an unseren Redaktionsschluss hält, ist das von Vizekanzler Mitterlehner angekündigte Wohnbauprogramm der BIG-Tochter ARE noch nicht berücksichtigt. Ob dieses Programm das ist, was Österreich braucht, und welche Auswirkungen es auf die von den Sozialpartnern entwickelte Wohnbauoffensive hat, die neben Sozialminister Hundstorfer auch von Mitterlehner ausdrücklich begrüßt wurde, lesen Sie in der Märzausgabe.

# bau+immobilien Report

das magazin für wissen, technik und vorsprung



**16 WOHNBAU.** Woran es krankt, was es braucht und wer Lösungen hat.



**26 IM INTERVIEW.** Michael Ludwig, Wohnbaustadtrat Wien.



**28**  
**BAU 2015**

Zu Gast in München: Ein Bericht von der wichtigsten Messe der Bauwirtschaft.



**52**  
**Facility Management**

Mehr als nur Dienstleistungen. Wie echtes Facility Management für Wettbewerbsvorteile sorgen kann.

- 4 Inside.** Aktuelle Neuigkeiten und Kommentare aus der Branche.
- 12 Fragen an die Politik.** André Rupprechter – Thema Förderungen.
- 14 Pro & Contra.** Vorsorgewohnungen – sichere Anlage oder Risiko?
- 38 Fokus Schalung.** Die wichtigsten Branchenvertreter im O-Ton.
- 46 Interview.** IT-Spezialisten Josef Janisch und Nikolaus Rumm (Cellent).

- 48 Projekt in Zahlen.** Das Allianz Stadion in Wien-Hütteldorf.
- 50 Nachhaltigkeit.** Von der Worthülse zur konkreten Umsetzung.
- 54 Best of Immobilien.** Die spannendsten Projekte im Überblick.
- 59 Arbeitssicherheit.** Neue Lösungen für die Bauwirtschaft.
- 60 Firmennews.** Neues aus den Unternehmen.

**Q** **qualityaustria**  
Erfolg mit Qualität

**Quality Austria**  
Trainings-, Zertifizierungs- und Begutachtungs GmbH

**Customer Service Center**  
Am Winterhafen 1/1, 4020 Linz  
Tel.: (+43 732) 34 23 22

[www.qualityaustria.com](http://www.qualityaustria.com)

## IMPRESSUM

Herausgeber: Mag. Dr. Alfons Flatscher [flatscher@report.at] Chefredaktion: Bernd Affenzeller [affenzeller@report.at] Redaktion: Valerie Uhlmann, bak. [redaktion@report.at] Autoren: Mag. Rainer Sigl, Mag. Karin Legat, Lektorat: Mag. Rainer Sigl Layout: Report Media LLC Produktion: Report Media LLC Druck: Styria Vertrieb: Post AG Verlagsleitung: Mag. Gerda Platzer [platzer@report.at] Anzeigen: Bernhard Schojer [schojer@report.at] sowie [sales@report.at] Medieninhaber: Report Verlag GmbH & Co KG, Nattergasse 4, 1170 Wien, Telefon: (01) 902 99 Fax: (01) 902 99-37 Erscheinungsweise: monatlich Einzelpreis: EUR 4,- Jahresabonnement: EUR 40,- Aboservice: (01) 902 99 Fax: (01) 902 99-37 office@report.at Website: www.report.at



**FORSCHUNG**

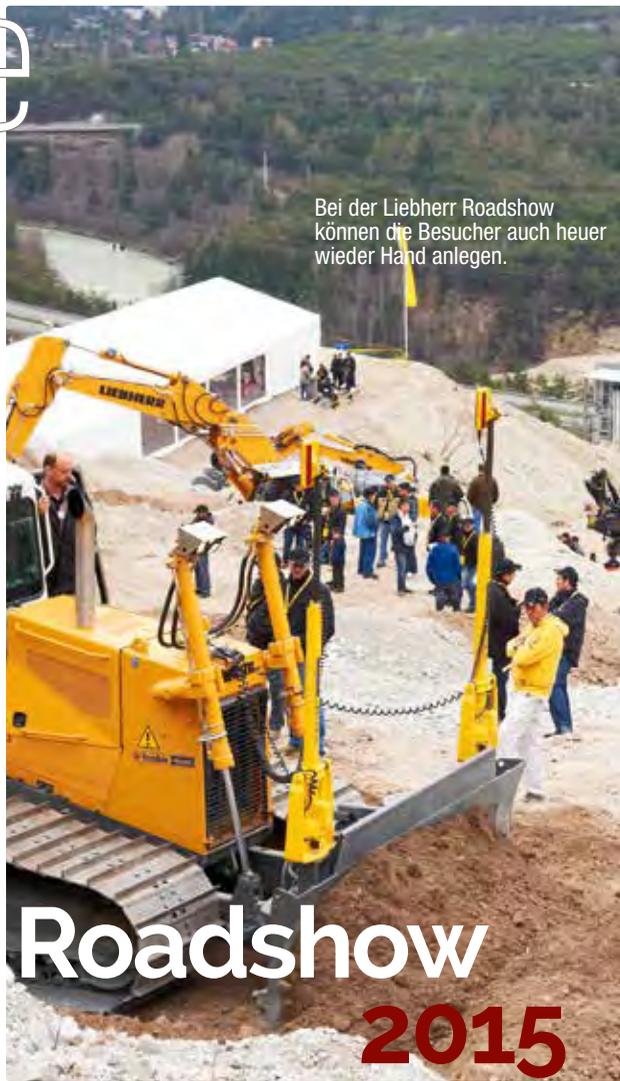
## Gesunde Baustoffe

**Um die Auswirkungen von Baumaterialien auf Gesundheit und Wohlbefinden wissenschaftlich zu untersuchen, startet Baunit das europaweit einzigartige Forschungsprojekt »Gesundheitsfördernde Baustoffe der Zukunft«.**

**R**und drei Millionen Euro lässt sich Baunit die Errichtung des größten Baustoff-Forschungsparks Europas kosten. Dafür wurden direkt neben dem Innovationszentrum in Wopfing zehn Forschungshäuser errichtet, um zu untersuchen, welche Auswirkungen Baustoffe auf den menschlichen Organismus haben können. Die Häuser wurden aus unterschiedlichen Baustoffen errichtet und mit verschiedensten Innen- und Außenbeschichtungen versehen. Alle Häuser haben die gleichen außenklimatischen Bedingungen und den gleichen U-Wert.

In jedem Haus gibt es 33 Mess-Sensoren, die verschiedenste physikalische Messgrößen erfassen. Die verwendeten unterschiedlichen Baumaterialien sollen auf toxikologische Interaktionen, Wohlbefinden, Behaglichkeit und Auswirkungen auf die Gesundheit untersucht werden. Pro Jahr werden über 1,5 Millionen Daten zur Auswertung zur Verfügung stehen.

Das Projekt wird zu einem Drittel von der FFG gefördert und gemeinsam mit der medizinischen Universität Wien, der FH Pinkafeld und dem österreichischen Institut für Baubiologie und -ökologie durchgeführt. ■



Bei der Liebherr Roadshow können die Besucher auch heuer wieder Hand anlegen.

## Roadshow 2015

**Gemeinsam mit Mercedes und Trimble geht Liebherr auch heuer wieder auf Roadshow.**

**A**N FÜNF STATIONEN IN ÖSTERREICH und Tschechien wird Liebherr einen Querschnitt seines Baumaschinenprogramms präsentieren. Auch heuer stehen wieder Radlader, Mobil- und Raupenbagger, Planieraugen, Teleslader, Fahrmischer, Mischsysteme, Betonpumpen, Turmdrehkrane, Seilbagger und Mobilkrane für Kunden zum Praxistest bereit. Produkt- und Ausrüstungsdemonstrationen, Geschicklichkeitsparcours sowie Simulatoren ergänzen das Programm. Darüber hinaus informiert Liebherr über Serviceleistungen wie Kran- Komplettmontagen, Mischanlageninspektionen, Full-Service-Angebote für Erdbewegungsmaschinen sowie Ersatzteillogistik und das Reman-Programm für Liebherr-Komponenten. ■

### Termine

10. - 11.04.	Roppen, Tirol
17. - 18.04.	Unterpremstätten bei Graz, Steiermark
23. - 24.04.	Bratčice bei Brünn, Tschechien
08. - 09.05.	Vorchdorf, Oberösterreich
29. - 30.05.	Markgrafneusiedl, Niederösterreich

## news in kürze



**S IMMO AG**

### Caritas-Kooperation

**SEIT 2008** unterstützt CA Immo Projekte der Caritas in Ungarn, Rumänien und Bulgarien. Diese Kooperation wird auch 2015 fortgesetzt. Darüber hinaus unterstützt die S IMMO im Rahmen ihrer Weihnachtsaktion 2014 die Caritas-Aktion »Schenken mit Sinn«. Für 2015 sind außerdem weitere Corporate-Volunteering-Projekte geplant.

**CA IMMO**

### Verkauf

**SEIT 2012** zieht sich CA Immo strategisch aus nicht zum Kerngeschäft gehörigen Märkten und Segmenten zurück. Veräußert wurden neben einem Logistik-Portfolio je ein kleineres Bürogebäude in Sofia und Budapest. Das Verkaufsvolumen liegt hier bei insgesamt rund 17 Mio. Euro. Insgesamt bringen die Verkäufe einen Zufluss an Liquidität in Höhe von rd. 130 Mio. Euro.

**DANUBETRUCK**

### Großauftrag

**DIE VORARLBERGER** Niederlassung von DanubeTruck in Rankweil liefert in einem Großauftrag 37 DAF Nutzfahrzeuge an das Schweizer Transportunternehmen JCL Logistics. DanubeTruck Rankweil ist für die Aufbereitung, die Einschulung und die Übergabe der Euro 6 DAF-LKWs verantwortlich sowie für die gesamte Wartung und für alle Reparaturen zuständig.

# Erfolgreiches Lobbying

Der Verband Österreichischer Beton- und Fertigteilwerke (VÖB) konnte durch die Interessenvertretung in Brüssel wichtige politische Zugeständnisse erzielen.



Erfolgreich in Brüssel: VÖB-Geschäftsführer Gernot Brandweiner.

Anfang Jänner trafen sich im Europäischen Parlament die Vertreter der Europäischen Beton- und Fertigteilbranche zum »Advocacy Event« mit EU-Politikern, Beamten und Entscheidungsträgern. Ziel des Treffens war es, den Vertretern des Euro-

päischen Parlaments Anregungen zur Zukunft des energieeffizienten und nachhaltigen Bauens aufzuzeigen. Im Umfeld der Veranstaltung wurden gezielt Abgeordnete des Europaparlaments kontaktiert und mit fachzuständigen Entscheidungsträgern kam es zum konstruktiven Meinungsaustausch zum Thema Recycling und über die Beiträge der Betonfertigteilindustrie zum Nachhaltigen Bauen. »Die Entscheidungsträger konnten von der ganzheitlichen Betrachtungsweise über die Nachhaltigkeit von Beton in ökonomischer, sozialer und ökologischer Hinsicht überzeugt werden«, berichtet VÖB-Geschäftsführer Gernot Brandweiner. Die Einforderung einer werkstoffneutralen Gesetzgebung konnte ebenso platziert werden wie der Appell, Gebäude und Bauwerke immer nach Funktionalität und zusätzlich nach den Kriterien des Nachhaltigen Bauens und dabei auch immer über den gesamten Lebenszyklus zu bewerten. ■

immovement



Management Consulting GmbH

Beratung für Facility Management und Organisationsentwicklung.

unabhängig | nachhaltig | international

<http://www.immovement.at/>

STRABAG

## PPP-Deal of the year

Strabag hat vom internationalen Branchenmagazin *Project Finance International* (PFI) die Auszeichnung »European PPP Deal of the Year« erhalten. Prämiiert wurde die Finanzierung zum Bau der irischen Autobahn N17/N18 zwischen Gort und Tuam. Dem Konsortium DirectRoute unter der Führung von Strabag ist es gelungen, die erste langfristige Schuldenfinanzierung seit der irischen Staatsschuldenkrise mittels internationalen Geschäftskreditgebern für eine öffentlich-private Partnerschaft (PPP) zu fixieren, lobt PFI. Strabag wird als Teil des Konsortiums DirectRoute einen 57 Kilometer langen Abschnitt der irischen Autobahn N17/N18 zwischen Gort und Tuam in der Nähe von Galway finanzieren, planen, bauen und betreiben. Das Gesamtinvestitionsvolumen dieses PPP-Projekts beträgt rund € 330 Mio. ■

**doka**

Die Schalungstechniker.

**Schalgeschwindigkeit**  
in einer neuen Dimension

Rahmenschalung Framax Xlife plus

[www.doka.at](http://www.doka.at)

**köpfe  
des monats**



**Neuer Geschäftsführer**

**Sebastian Spaun**

Sebastian Spaun hat mit Anfang des Jahres die Geschäftsführung der Vereinigung der österreichischen Zementindustrie (VÖZ) von Felix Friembichler übernommen. Spaun ist bereits seit 1998 als Leiter der Abteilung Umwelt & Technologie und seit 2004 als stellvertretender Geschäftsführer aktiv. Besondere Priorität wird Spaun dem Thema Ressourceneffizienz einräumen.



**Neue Position**

**Harald Sommer**

Lafarge Österreich erweitert sein Marketing & Innovation Team mit Harald Sommer, bisher technischer Verkaufsberater bei Lafarge. Sommer ist seit 1. Februar für den von Lafarge neu geschaffenen Bereich »Bausystemmanagement – Wandbaustoffe« in Österreich zuständig. Sommer war von 1997–2004 bei Liapor Österreich als Anwendungstechniker tätig und ist seit 2004 bei Lafarge.



**Neuer Vertriebsleiter**

**Horst Thomas Eder**

Horst Thomas Eder hat die Vertriebsleitung der WISAG Gebäudetechnik GmbH & Co. KG und WISAG Facility Management GmbH & Co. KG übernommen. In dieser Position kümmert er sich neben dem Vertrieb auch um die Kundenbetreuung der beiden WISAG Bereiche. Erste Erfahrungen als Projektleiter im Bereich Gebäudetechnik und Facility Management sammelte er bei der IWKA GmbH. 2007 wechselte Eder zur Honeywell Austria GmbH, wo er bis Ende 2014 angestellt war.



**Wechsel bei Saint Gobain**

**Roman Lackner**

Seit Anfang 2015 ist Roman Lackner der neue Geschäftsführer bei Saint-Gobain Weber Österreich. Er erfüllt dabei gleichzeitig die Funktion des Geschäfts-

führers in Österreich und des Geschäftsführers Vertrieb in Deutschland. Lackner, der dem Konzern bereits mehr als 25 Jahre angehört, folgt Alfred Hörner nach, der sich nun auf den Vorsitz der Geschäftsführung bei Saint-Gobain Weber Deutschland konzentriert.

# Zuschlag für Koralmbahn-Baulos

**Hochtief Infrastructure Austria baut in einer Arbeitsgemeinschaft die Tunnelkette Granitztal. 50 Prozent des 140-Millionen-Euro-Auftrages gehen an Hochtief.**

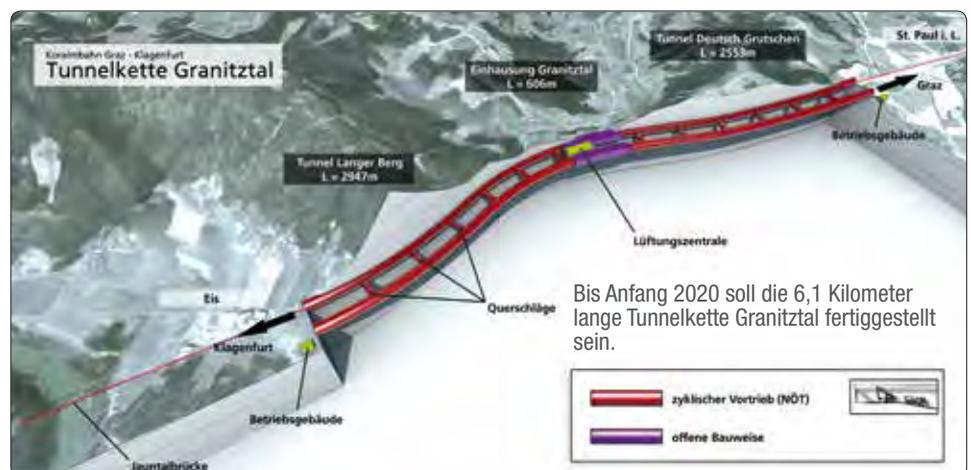
Das Tunnelbauprojekt unter der technischen Federführung von Implenia umfasst im Wesentlichen den Bau eines rund sechs Kilometer langen Abschnitts der künftigen Koralmbahn. Die Arbeiten sollen bis Anfang 2020 abgeschlossen sein. Die Tunnelkette Granitztal verläuft als Teil der Koralmbahn zwischen dem Lavanttal und dem Jauntal. Sie besteht aus dem 2,6 Kilometer langen Tunnel Deutsch Grutschan, der 600 Meter langen Einhausung Granitztal und dem 2,9 Kilometer langen Tunnel Langer Berg und wird als zweiröhriges Tunnelsystem ausgeführt. Im Bereich Granitztal wird die Bahntrasse in offener Bauweise errichtet. Die beiden Tunnel werden

im zyklischen Vortrieb nach der Neuen Österreichischen Tunnelbaumethode (NÖT) errichtet.

Bei der Ausschreibungsplanung standen neben der möglichst genauen Erfassung des geologischen Unter-

grunds auch Aspekte der Bauabwicklung, Baulogistik und Sicherheit im Vordergrund. Insgesamt umfasst der Auftrag den Rohbau der Tunnelkette samt der offenen Bauweisen an den Portalen und im Granitztal sowie die land-

schaftliche Gestaltung und die flankierenden Wasserbauarbeiten bei der Einhausung Granitztal. Das Auftragsvolumen beträgt 140 Millionen Euro, davon entfallen 50 Prozent auf Hochtief Infrastructure Austria.



Bis Anfang 2020 soll die 6,1 Kilometer lange Tunnelkette Granitztal fertiggestellt sein.

## KOMMENTAR

## Neues Vergaberecht Jetzt geht es los!

VON JOSEF MUCHITSCH, Abgeordneter zum Nationalrat, GBH-Bundsvorsitzender

**E**ndlich ist es so weit: Ein Entwurf zur Novelle des Bundesvergabegesetzes wurde vom Bundeskanzleramt an das Wirtschaftsministerium übermittelt.

Einige Punkte werden noch vor Begutachtung der Gesetzesvorlage diskutiert. Hoffentlich schnell und mutig! Die Experten haben ihre Arbeit getan, jetzt müssen politische Entscheidungen folgen.

»Jetzt sind Patrioten statt Drückeberger gefragt.«

Wie bei jeder Veränderung gibt es natürlich auch zu dieser geplanten Novelle Kritik und Gegenwind. Unverständliche »Killerargumente«, wie zum Beispiel hinsichtlich der Einführung eines Bestangebotsprinzips, wurden von bezahlten »Lobbyisten« im Auftrag von öffentlich ausschreibenden Stellen kolportiert. Von steigender Korruption bis zur Verteuerung ist die Rede. Fakt ist, dass Ausschreibungen in Zukunft inhaltlich so gestaltet werden müssen, dass Lohn- und Sozialdumping verhindert werden. Das bedeutet in der Vorbereitung einer Ausschreibung und Prüfung der Angebote natürlich einen Mehraufwand für die ausschreibenden Stellen.

Wir brauchen aber diese Novelle wie einen Bissen Brot, um Wertschöpfung und Beschäftigung in Österreich zu halten. Ein Blick auf Baustellen zeigt, was dort in letzter Zeit abgeht: Subunternehmer und EPUs aus dem Ausland arbeiten öffentliche Aufträge, mit unseren Steuern finanziert, zu Tag- und Nachtzeiten ab. Parallel dazu müssen unsere Gewerbebetriebe Eigenpersonal und Lehrlinge reduzieren. Die steigende Arbeitslosigkeit am Bau trotz gleich bleibender Baukonjunktur beweist diesen Negativtrend.

Jetzt sind mutige politische Entscheidungen und Patriotismus für ein neues Bundesvergabegesetz »mit Zähnen« gefragt, das tatsächlich zur Bekämpfung von Lohn- und Sozialdumping wirksam bei öffentlichen Ausschreibungen eingesetzt werden muss. Jede Vergabe an ein heimisches Unternehmen rechnet sich volkswirtschaftlich von der ersten Minute an. Dazu braucht man weder eine Studie noch bezahlte »Experten«.



7

# Mächtiger geht's nicht.

AUSTROTHERM XPS®  
IN HOHEN DÄMMDICKEN  
X-TREM schützend für  
das Flachdach.



## AUSTROTHERM XPS® TOP TB in Dämmdicken bis 400 mm

- ▶ Wasser- und druckunempfindlich
- ▶ Optimal für Niedrigenergie- und Passivhäuser
- ▶ Flachdach- und Kellerdämmung aus Österreich

Erhältlich im Baustoff-Fachhandel!

**AUSTROTHERM**  
Dämmstoffe

[austrotherm.com](http://austrotherm.com)



# Börsejahr 2014: Alles, nur nicht langweilig

**Das Börsejahr 2014 brachte für Titel der Bau- und Immobilienbranche an der Wiener Börse herbe Verluste und satte Gewinne.**

Langweilig war das Börsejahr für Anleger im Bereich Bauwirtschaft und Immobilien nicht. Die Titel lieferten satte Gewinne, aber auch herbe Verluste. Relativ ruhig verlief das abgelaufene Jahr lediglich für Wienerberger-Aktionäre (-1,72 %) und Conwert-Aktionäre (+5,38 %). Für alle anderen gab es teils heftige Kursentwicklungen. Zum absoluten Bör-

seliebling mauserte sich die Porr-Aktie mit einem Kursplus von 105,53 %. Aber auch die Buwog (+24,24 %), die CA Immo (+20,16 %) und die S Immo (+16,98 %)

**Mit einem Plus von 105 Prozent war die Porr der Börseliebling 2014.**

sorgten für gute Stimmung bei den Anlegern.

Ein absolutes Horrorjahr erlebten hingegen die Aktionäre von Warimpex. Die Top-Aktie von 2013 (+93 %) musste 2014 ein sattes Minus von 63,16 % hinnehmen. Ebenfalls empfindliche Einbußen gab es bei Palfinger (-27,59 %), der Immofinanz (-22,22 %) und Strabag (-13,74 %).

8

## Aktien aus der Bau- und Immobilienbranche:

Unternehmen	02.01.14	30.12.14	Veränderung in %
Buwog	13,2 €	16,4 €	+24,24%
CA Immo	12,9 €	15,5 €	+20,16%
Conwert	9,3 €	9,8 €	+5,38%
Immofinanz	2,7 €	2,1 €	-22,22%
Palfinger	29 €	21 €	-27,59%
Porr	21,7 €	44,6 €	+105,53%
S Immo	5,3 €	6,2 €	+16,98%
Strabag	21,1 €	18,2 €	-13,74%
Warimpex	1,9 €	0,7 €	-63,16%
Wienerberger	11,6 €	11,4 €	-1,72%

Große Gewinne und empfindliche Verluste: Dazwischen gab es im Börsejahr 2014 nur Conwert und Wienerberger.

Quelle: Börse Wien

## news in kürze



### STRABAG

#### Berliner Autobahn

#### DIE STRABAG-TOCHTER

Züblin baut im Auftrag der Berliner Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Umwelt einen weiteren Teilschnitt der innerstädtischen Berliner Autobahn A 100. Der Auftragswert für diesen Abschnitt beträgt rund 44 Mio. Euro.

### SCHINDLER

#### Neuer Standort in Vorarlberg

DIE VORARLBERGER Geschäftsstelle der Schindler Aufzüge und Fahrtreppen GmbH ist Anfang Februar von Wolfurt nach Dornbirn übersiedelt. Bei den Umbauarbeiten der Räumlichkeiten wurde großes Augenmerk auf Energieeffizienz und Öko-Standards gelegt.

### A1

#### Erste Glasfaserstadt

IN ZUSAMMENARBEIT mit den ausführenden Wohnbauträgern errichtet A1 in der Seestadt Aspern in Wien ein leistungsfähiges Breitbandnetz, das alle Wohnungen mit Glasfaserleitungen versorgen soll. So wird die Seestadt zur ersten Glasfaserstadt Österreichs.

### HALI BÜROMÖBEL Auszeichnung

HALI BÜROMÖBEL wurde als erstes Unternehmen seiner Branche mit dem Gütesiegel für Betriebliche Gesundheitsförderung (BGF) vom Fonds Gesundes Österreich ausgezeichnet. hali büromöbel setzt als klima:aktiv pakt2020 Partner seit Jahren im Betrieb auch gezielte Maßnahmen zur betrieblichen Gesundheitsförderung um.

Enquete CHANCE HOCHBAU  
2 0 1 5

## SAVE THE DATE

Der Report-Branchentreffpunkt geht in die nächste Runde.

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



## Report Verlag

powered by



## KOMMENTAR

**Geschafft: Bundesweites Normenpaket für Mitglieder der Bauinnungen!**

VON HANS-WERNER FRÖMMELE,  
Bundesinnungsmeister der Bundesinnung Bau

**F**achleute im Bauwesen benötigen zumeist viele Normen und die Anschaffung der notwendigen Normen ist für den Einzelnen zumeist kostenintensiv. Die Bauinnungen haben sich daher entschlossen, für alle ihre Mitgliedsbetriebe ein Normenpaket zu erwerben und kostenlos im Internet bereit zu stellen.

Das Paket beinhaltet 200 individuell frei wählbare Normen für die Baumeisterbetriebe, 30 Normen für Betriebe mit Einschränkung auf ausführende Tätigkeiten und zwölf Nor-

men für die übrigen Mitglieder der Bundesinnung Bau wie z.B. Erdbauer und Erdbeweger. Finanziert wird das Paket von der Bundesinnung Bau und den Landesinnungen Bau zu gleichen Teilen.

Durch die bestehenden Abschlüsse über Normenbezüge in einzelnen Bundesländern sind bei uns in den letzten Jahren die Forderungen nach einem österreichweiten Normenpaket immer stärker geworden. Daher haben wir uns entschlossen, ein Normenpaket für alle unse-



»Ich appelliere an unsere Mitgliedsbetriebe, das neue Normenpaket intensiv zu nützen.«

re Mitglieder bereitzustellen. Dieses Normenpaket kann zu Recht als Meilenstein für das österreichische Baugewerbe angesehen werden. Durch den leichteren Normenzugang wird

das Wissen der wesentlichen Normeninhalte verstärkt in die Leistungserbringung einfließen, was sich auch positiv auf die Bauqualität auswirken wird. Auch im Bereich der Aus- und Weiterbildung werden wir das Normenpaket bei Veranstaltungen an den Österreichischen BAU-Akademien einsetzen.

Ich appelliere an alle unsere Mitgliedsbetriebe, das neue Normenpaket in ihrem eigenen Interesse intensiv zu nützen. Sie können damit das Know-how in Ihren Fachbereichen sicherstellen und damit auch die Rechtssicherheit bei Ihren Bauleistungen erhöhen. ■

Foto: Schrotter

9

## Mehr als nur Betonfertigteile. Gesamtlösungen aus einer Hand.

Die Kernkompetenzen von Oberndorfer umfassen (1) die effiziente Produktion verschiedenster Betonfertigteile unter Einsatz modernster Produktionstechnologien, (2) überragendes Know-how in den Bereichen Automatisierung, Statik und Technik, (3) System Know-how in den Bereichen Transport, Logistik, Montage und Vertrieb sowie (4) Innovation und Weiterentwicklung in der unternehmenseigenen Ideenschmiede.

### Fertigteilbau

Der Betonfertigteilbau als wirtschaftlicher Problemlöser deckt heute nachweislich den überwiegenden Anteil am konstruktiven Industriebau.



### Zur richtigen Zeit, am richtigen Ort.

Wenn gewichtige Betonfertigteile zur richtigen Zeit am richtigen Ort sein sollen, dann braucht das ein ausgeklügeltes Logistiksystem, viel Erfahrung und vor allem einen Fuhrpark von Spezialfahrzeugen. Bei Oberndorfer steht eine ganze Flotte von Spezialisten - sowohl an ausgebildeten Mitarbeitern in den Werksdispo's als auch an Fahrzeugen - zur Verfügung.



Der Oberndorfer LTR 1220 im Einsatz

### Forschung und Entwicklung

Innovation und Weiterentwicklung ist am heute stark umkämpften Betonfertigteilmarkt unabdingbar, daher ist der Bereich F&E eine der Kernkompetenzen der Firma Oberndorfer.

### Lizenzierungs- und Projektgeschäfte

Aus all diesen Kompetenzen heraus hat das Unternehmen ein System Know-how entwickelt („DAS OBERNDORFER-SYSTEM“), welches im Rahmen der Internationalisierung weitergeben bzw. in Form von Beteiligungsmodellen mit strategischen Partnern gemeinsam umgesetzt wird.

### Info unter:

Franz Oberndorfer GmbH & Co KG  
Lambacher Straße 14  
4623 Günskirchen  
www.oberndorfer.at

# Kommentar

## CO<sub>2</sub>-Emissionen – der Fußabdruck unter der Lupe

Bei der Berechnung des ökologischen Fußabdrucks spielen CO<sub>2</sub>-Emissionen eine zentrale Rolle. Warum Kriterien wie Flächenverbrauch, Transport oder Nutzungsdauer stärker berücksichtigt werden sollten, erklärt *Andreas Pfeiler* in einem Gastkommentar.



10

»Es ist längst Zeit für ein einheitliches, umfassendes Fußabdruck-Modell.«

Dr. Andreas Pfeiler  
Geschäftsführer  
Fachverband  
Steine-Keramik

**Langlebigkeit.** Wenn Gebäude Jahrhunderte überdauern, ist das gelebte Nachhaltigkeit.

**D**er sogenannte »Fußabdruck« ist mittlerweile modern geworden. Während man früher stets große Fußabdrücke hinterlassen wollte – damit andere gar nicht vorbei kommen oder auch nur einfach deshalb, damit man gesehen wird –, ist heutzutage ein kleiner Fußabdruck begehrt. Der beste Fußabdruck aber ist zweifelsohne jener, den man sich selber gerne zu Eigen macht. Das Tolle daran ist nämlich, dass man die Grenzen der Einflüsse auf den Fußabdruck beliebig festlegen kann, da es ja keine einheitlichen Berechnungsmodelle gibt. Negative Einflüsse, die den Fußabdruck vergrößern, lassen sich daher problemlos eliminieren.

Aber was bringt so ein CO<sub>2</sub>-(Bau-)Produkt-Fußabdruck denn wirklich? Oder anders gefragt, wie lässt sich das Erdklima dadurch beeinflussen? Die österreichweiten Emissionen werden durch die Aktivitäten in den Sektoren »Produktion« und »Verkehr« dominiert. Für den ökologischen Fußabdruck sind aber Kriterien wie der Flächenverbrauch pro Kopf maßgeblich.

Wenn man nun berücksichtigt, dass weltweit jährlich 80 Millionen Erdenbürger hinzukommen, dass in den nächsten zehn Jahren der weltweite LKW-Anteil um rund 40 %, der PKW-Anteil um rund 35 % wachsen wird und dass es 2030 anstatt derzeit rund 17.000 Flugzeugen täglich 34.000 Flugzeuge pro Tag in der Luft geben wird, darf die Frage gestellt werden,

welchen Einfluss die Produktion von europäischen Bauprodukten auf die Emissions-Statistik dann überhaupt noch haben wird. Der World Energy Outlook 2014 geht von einer dramatischen Exportreduktion von energieintensiven Produkten bis 2030 aus. Die zunehmende Mobilität – ob man das für gut oder schlecht hält, soll an dieser Stelle nicht bewertet werden

### Wie zeitgemäß sind die aktuellen Kriterien noch?

– wird sich mit Sicherheit nicht aufhalten lassen. Warum auch sollen andere Kontinente auf das verzichten, was wir in Europa seit Jahrzehnten vorleben?

Es darf also mit Fug und Recht die Frage gestellt werden, ob das Kriterium CO<sub>2</sub>-Emissionen in Bezug auf die Produktion von Bauprodukten in Europa überhaupt noch zeitgemäß ist. Und sollten daher nicht andere Kriterien wie z.B. Flächenverbrauch, Transport oder Nutzungsdauer eine wesentlich größere Rolle spielen?

Es wäre also längst an der Zeit, ein einheitliches, umfassendes Fußabdruck-Modell zu entwickeln. Denn bei all der Dringlichkeit und Wichtigkeit ökologischer Faktoren ist im Baubereich der zeitliche Fußabdruck eines Bauproduktes/Bauwerkes letztendlich die allumfassende Größe. Die Fußabdrücke römischer Baukunst aus Beton und Ziegel sind nach wie vor der Menschheit zugänglich und ein Zeichen dafür, dass die Nutzungsphase solcher Bauwerke unendlich wird. Ist das kein guter und nachhaltiger Fußabdruck? Oder kennen Sie – ökologischer Fußabdruck hin oder her – historische Bauwerke aus anderen Baumaterialien, die einen derart langen Zeitraum überlebt haben?



Das neue Allianz Stadion in Wien-Hütteldorf wird von der Totalunternehmerin Strabag realisiert.

STRABAG UB3C, DIREKTION WIEN (AR)

## Grün-weißes Jahrhundertprojekt geht in die nächste Runde

11

**D**amit die Fußballfans des SK Rapid pünktlich zu Saisonbeginn 2016/2017 ihre Spieler anfeuern und feiern können, starteten mit Beginn des Jahres die Bauarbeiten für das neue Stadion. Die Abbrucharbeiten waren im letzten Jahr abgeschlossen worden. STRABAG ist als Totalunternehmerin mit dem Bau beauftragt. Die Auftragssumme beträgt 47,5 Mio. Euro.

Als Totalunternehmerin übernimmt STRABAG die gesamte Planung bis zur schlüsselfertigen Übergabe, die im Juni 2016 erfolgen soll.

Die optischen beziehungsweise technischen Besonderheiten des Stadions beschrieb Projektleiter Roman Hornischer in einem Interview im Mitarbeitermagazin *teams* 02/2014 folgendermaßen: »Optische Besonderheiten sind sicherlich das grüne Stadionsdach, das Rapid-Wappen als Haupteingangstor mit einem 20-m-Durchmesser und die Röhrenform des Hauptgebäudes. Technisch gesehen ist die Gebäudeausstattung sicher ein Highlight wie auch grundsätzlich die Statik



### Details zur Bauweise bzw. zu den Materialien:

- Stadionsdach Dachhaut: transluzente (grün) bzw. transparente (Dachrand) Kunststoffstegplatten
- Stadionsdach Tragsystem: zweidimensionale Fachwerkträger aus Stahlprofilen
- Tribünenkonstruktion in Fertigteilbauweise
- Fassade: Röhre als Metallfassade
- Beläge im Hauptgebäude: Fliesen, Vinyl, Teppich, Kautschuk
- Hauptgebäude in Fertigteilbauweise mit Hohlblechdecke
- befestigte Flächen asphaltiert

des Hauptgebäudes, der Tribünen und des Stadionsdaches.« Und als besonderes Highlight wird der letzte Flutlichtmast als Gestaltungselement zur emotionalen Verbindung mit dem alten Hanappi-Stadion in den Stadionneubau eingebunden.

### >> Mit folgenden Eckdaten wird der Stadionneubau in 20-monatiger Projektzeit verwirklicht:

- 24.200 Sitzplätze
- 40 Logen auf zwei Ebenen
- Die Ausrichtung des neuen Stadions wird um 90 Grad zum ursprünglichen Stadion gedreht. Die neue Haupttribüne wird im Westen situiert, die Tribüne der Heimfans im Süden. Ein Teil der Nordtribüne wird zum Gästesektor, der über eine eigene Buszufahrt erreichbar sein wird.
- Der Neubau wird als einrangiges Stadion realisiert.

**STRABAG**  
SOCIETAS EUROPAEA

# FRAGEN AN DIE POLITIK

01



02



12

In der Rubrik »Fragen an die Politik« haben Vertreter der Bau- und Immobilienbranche die Möglichkeit, konkrete Fragen an Politiker zu formulieren. In der aktuellen Folge kommt Edmund Drohojowski, Geschäftsführer Ahrens Schornsteintechnik GesmbH, zu Wort. Gerichtet wurde die Frage an Ändra Rupprechter, Bundesminister für Land-, Forst-, Umwelt- und Wasserwirtschaft.

## THEMA: FÖRDERUNGEN

01

**Edmund Drohojowski, Geschäftsführer Ahrens Schornsteintechnik GesmbH**

»Ihr Ressort steht für eine moderne Umwelt- und Klimaschutzpolitik. Die Sanierung von bestehenden Gebäuden ist ein erheblicher Faktor für die Umwelt- und Wirtschaftspolitik. Dabei leistet auch die Sanierung von bestehenden Kaminsystemen und damit einhergehend die Reduktion des Ausstoßes durch Hausbrand einen zusätzlichen Beitrag zum Umweltschutz. Gleichzeitig wird durch die Versorgung der Heizsysteme mit regionaler Biomasse die (Land-)Wirtschaft gefördert.

Wie lange wird die Sanierung bestehender Gebäude noch über die ›Thermische Gebäudesanierung‹ und den ›Handwerkerbonus‹ gefördert? Wird die thermische Gebäudesanierung ausgeweitet und verlängert? Wann kommt die Verpflichtung für jedes Gebäude zum Gebäudeausweis – ob Bestand oder Neubau?«

## 02 **Andrä Rupprechter,** Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft

»Auch 2015 wird mit dem ›Sanierungsscheck für Private‹ eine Förderung für thermische Sanierungen im privaten Wohnbau möglich sein. Zusätzlich zur Dämmung der obersten bzw. untersten Geschosßdecken, der Erneuerung oder Sanierung von Fenstern und Außentüren kann im Rahmen dieser Förderungsaktion auch die Umstellung des Wärmeerzeugungssystems (Holzzentralheizung, Wärmepumpe, Solaranlage oder auch Fernwärmeanschluss) auf erneuerbare Energieträger gefördert werden. Sollte das bestehende Wohngebäude bereits dem guten Standard einer ›Umfassenden Sanierung‹ entsprechen, so kann das Heizsystem auch ohne eine zusätzliche thermische Sanierung gefördert werden. Im Zuge des Heizungsaustausches kann auch die Sanierung eines Kamins zur Förderung bei der Kommunalkredit Public Consulting (KPC) beantragt werden.

Mit dem ›Handwerkerbonus‹ erhalten Privatpersonen derzeit eine Förderung von bis zu 600 Euro für die Renovierung, Erhaltung oder Modernisierung ihres Hauses oder ihrer Wohnung, wenn dabei Arbeitsleistungen eines Handwerkers in Anspruch genommen werden können.

Sowohl der ›Sanierungsscheck für Private‹ als auch der ›Handwerkerbonus‹ werden von den FörderungswerberInnen gut nachgefragt. Der Sanierungsscheck wird von BMFW und BMLFUW jetzt bereits das sechste Mal ausgeschrieben und setzt wichtige Impulse für die Belebung der Wirtschaft und die Sicherung von Arbeitsplätzen. Zugleich sind wir stets bemüht, eine nachhaltige Entwicklung Österreichs zu realisieren, einen effizienten Einsatz von Energie zu ermöglichen und wesentliche Meilensteine für den österreichischen Klimaschutz zu setzen.«

**Porotherm**

So baut der Baumeister,  
weil sich Energieeffizienz rechnet.

So baut Österreich!

**Mehrwert statt Mehrkosten:** Der Porotherm W.i Ziegel ermöglicht durch kürzere Arbeitsprozesse eine schnellere Bauzeit und spart so Kosten und Material. Denn dank der integrierten Mineralwolle sind zusätzliche außenliegende Wärmedämmsysteme meistens nicht notwendig. So bleibt mehr Raum fürs Wohnen und die Umwelt wird geschont.

**Porotherm W.i – der Ziegel mit Wärmedämmung inklusive.**

[www.wienerberger.at](http://www.wienerberger.at)



**Wienerberger**  
Building Material Solutions

## Vorsorgewohnungen – sichere Anlage oder Risiko?

Während Vorsorgewohnungen einerseits als lukrative Investments und wichtiger Beitrag zur Wohnraumschaffung gesehen wurden, werden gelegentlich auch kritische Stimmen laut, dass diese mitschuld am Anstieg der Mietpreisniveaus seien, gleichzeitig aber auch geringere Renditen abwerfen würden als angekündigt. Der **Bau & Immobilien Report** hat Elisabeth Binder, Geschäftsführerin der Raiffeisen Vorsorgewohnungserrichtung GmbH, und Josef Schmidinger, Generaldirektor sBausparkasse, zum verbalen Schlagabtausch gebeten.

### Es gibt nur Vorteile

← **pro**

**Elisabeth Binder**, Geschäftsführerin der Raiffeisen Vorsorgewohnungserrichtung GmbH (RVW)



**D**ie Quintessenz zuerst in EINEM plakativen Satz: Vorsorgewohnungen SIND ein guter Tipp, weil es keine Nachteile gibt! Vorsorgewohnungen bedeuten Veranlagungen in Realwert, d. h. Sicherheit und geringes Risiko. Man kauft eine Wohnung, vermietet diese und legt dadurch den Grundstein für ein gesichertes Zusatzeinkommen. Als wichtiges »Goodie« kann man

mit dem Kauf einer Vorsorgewohnung mehrere lukrative Steuereffekte nutzen.

Dazu kommen die Wertsteigerung aufgrund steigender Wohnpreise und der Inflationsschutz, weil die Mieterträge an den Verbraucher-Preis-Index angepasst sind. Das sind gewichtige Argumente für diese Idee, die auch für die nächsten Jahre bzw. Jahrzehnte gesichert sind.

Bei der Raiffeisen Vorsorgewohnungserrichtung GmbH kommt der sehr geringe organisatorische Aufwand als großer Vorteil dazu. Denn als einziger Anbieter auf dem Markt können wir ein »Rundum-Sorglos-Paket« offerieren, d. h. wir kümmern uns um die gesamte Bewirtschaftung der Gebäude und auch z. B. um die Gewährleistungsverfolgung. Außerdem errechnen die RVW-Beraterinnen bereits vor dem Kauf – kostenlos – mit einer maßgeschneiderten Planrechnung die voraussichtliche Rendite.

Sinnvoll sind Vorsorgewohnungen für Menschen, die nach einer langfristigen Anlageform suchen und im Optimalfall ab 60.000 Euro frei verfügbares Vermögen investieren wollen.

Übrigens: Verwandte dürfen die Vorsorgewohnung zu marktüblichen Konditionen schon vor Erreichen des steuerlichen Totalgewinnes mieten.

**contra** →

### Vorsicht geboten

**Josef Schmidinger**, Generaldirektor sBausparkasse



**D**er Erwerb von Vorsorgewohnungen zur Sicherung des ersparten Geldes ist in den letzten Jahren für viele attraktiv geworden. Dafür erforderlich ist allerdings ein beträchtliches Mindestkapital. Eine durchschnittliche Wohnung in Wien, Graz, Innsbruck oder Salzburg kostet inzwischen 350.000 bis 450.000 Euro. Beim Erwerb fallen außerdem Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Anwalts- oder Notarkosten, evtl. Maklergebühren an. Ebenso sind bei Aufnahme von Finanzierungen die Abschlusskosten hierfür, wie insbesondere für Pfandbestellung, Treuhandabwicklung bei Anwälten/ Notaren miteinzubeziehen.

Jedenfalls entscheidend für die Ertragsfähigkeit des Anlageobjektes ist natürlich, wie sich der Kaufpreis zum Marktwert, die Vermietbarkeit des Objektes und die realistische Einschätzung des erzielbaren Mietzinses als laufende Rendite darstellen lassen. Die Verwertung einer Vorsorgewohnung kann ebenfalls einige Zeit dauern, sodass man das »Betongold« nicht sofort flüssig machen kann, wenn Geld benötigt wird. Aber als Basis für einen raschen Kredit reicht es sicher. Die Verwaltung der Wohnung sollte gut überlegt werden, gibt es doch laufende Mieten einzuziehen, die erforderlichen Reparaturen zu besorgen und die notwendige steuerliche Abrechnung durchzuführen. Am Ende des Aufwands könnte noch eine inflationsgeschützte Miete stehen, allerdings vor allem unter Bedachtnahme darauf, von welchem Preisniveau gestartet wurde. Der Staat möchte allerdings auch ständig mitnaschen, zumindest 25 % vom Veräußerungsgewinn oder die anteilige USt retour, wenn Sie vor dem 20. Jahr veräußern. Darum gut überlegen und mit Fachleuten beraten, bevor das Grundbuch gegen das Sparbuch getauscht wird!

# DIE WAHRHEIT SCHWARZ AUF WEISS: NUR EIN SYSTEM TRENNT ROT-WEISS-ROT!



Rot-weiß-rot zu Ihrem Vorteil: Durch Sammlung und Recycling von mehr als 830.000 t Verpackungen sichern wir heimischen Unternehmen wertvolle Rohstoffe. Das entlastet die Umwelt von 650.000 t CO<sub>2</sub> und hält die Wertschöpfung in Österreich.

Die ARA – ein Non-Profit-Unternehmen im Eigentum der österreichischen Wirtschaft.

[f ARA.recycling](https://www.facebook.com/ARA.recycling) [www.ara.at](http://www.ara.at)

**SO MACHT RECYCLING SINN.**

RECYCLING  
FÜR  
ÖSTERREICH **ARA**   
Altstoff Recycling Austria

EIN UNTERNEHMEN DER ARA GRUPPE

**ARA**<sup>®</sup>  
Altstoff Recycling Austria

**ARAplus**<sup>+</sup>

**ARES**<sup>+</sup>  
Advanced Recycling Solutions

austria  
glasrecycling 

**ERA**<sup>€</sup>  
Elektro Recycling Austria



**REINWERFEN**  
STATT WEGWERFEN

Wohnen ist ein Grundbedürfnis jedes Menschen, kann aber manchmal nur schwer befriedigt werden. Der Wohnbau ist rückläufig, aktuellen Erfordernissen wird oft nicht Rechnung getragen. Der Bau & Immobilien Report hat mit Parteien, der Bundesinnung Bau, Umwelt+Bauen und BaumeisterInnen über den Wohnbau 2015ff gesprochen.

VON KARIN LEGAT

# Bau-Initiativen

**D**ie Bevölkerung in Österreich wächst, der Wohnbedarf steigt. »Wir müssen uns diesem Bevölkerungszuwachs stellen, brauchen um die 48.000 Wohnungen pro Jahr«, erklärt Manfred Katzenschlager, Geschäftsführer der Bundesinnung Bau. »Derzeit fehlen uns jährlich 5.000 bis 7.000 Wohneinheiten. Mit der von unserer Umwelt+Bauen-Initiative konzipierten Wohnbauoffensive haben wir ein Modell erarbeitet, das in den nächsten fünf Jahren 30.000 Wohnungen zusätzlich zur Wohnbauförderung schafft und dabei die öffentliche Hand nicht belastet.« Die Geldaufbringung erfolgt über Mittel der EIB, Wohnbaubankemissionen, den internationalen Kapitalmarkt und Finanzierungstilgungen. Die direkte Finanzierung und Umsetzung wird über

**Das stetige Bevölkerungswachstum und die Schaffung von ausreichend leistbarem Wohnraum sind die größten gesellschaftspolitischen Herausforderungen.**

Wohnbauträger und Gemeinden abgewickelt. Als Dachgesellschaft fungieren die Bausparkassen. Der Bund hält eine Minderheitsbeteiligung. »Die Regierung muss unser Maßnahmenbündel nur umsetzen«, so Josef Muchitsch, Bundesvorsitzender der Gewerkschaft Bau-Holz und verweist auf die sehr schleppende Umsetzung. »Alle sind sich einig, aber es fehlt an Entschlossenheit.« Muchitsch rechnet mit einem Start der Wohnbauoffensive im dritten Quartal 2015.

## >>Bau-Praxis<<

Optimierungsbedarf im Wohnbau sieht das Institut für Architektur, Abteilung für Wohnbau, an der TU Wien. »Von technischen Details bis zu städtebaulichen und verkehrstechnischen Maßnahmen fehlt eine umfassende Lebenszyklusbeurteilung«, so Helmut Schramm, Vizestudiendekan Architektur. Seiner Meinung nach braucht die Stadtentwicklung Mut und Vielfalt. »Es bedarf kreativer ArchitektInnen, engagierter Gebietsbe-

**M. Katzenschlager:** »Pro Jahr fehlen 5.000 bis 7.000 Wohnungen.«



Auch Baumeisterin Renate Scheidenberger von Baukultur sieht Bedarf an guter Architektur. »Es braucht eine Vorausschau hinsichtlich Nah- und Verkehrsversorgung, damit keine Geisterstadt entsteht.« Wien sei bereits am Weg in Richtung einer qualitätsvollen Weiterentwicklung, heißt es aus dem Büro von Wohnbaustadtrat Michael Ludwig. »Unser Rezept ist die Blocksanierung, um traditionelle Stadtteile fit zu machen. So wird auch hochwertiger Wohnraum geschaffen. In den großen Bezirken gibt es noch viele Entwicklungsgebiete, die

treuer, innovativer Wohnbaugenossenschaften, BewohnerInnen, die sich um ihr Wohnumfeld sorgen und natürlich einer Stadtplanung, die einiges offen lässt, um

## Gewidmetes Bauland ist nicht immer dort, wo Bauland nachgefragt wird.

oben genannten Akteuren den notwendigen Spielraum zu geben.« Es gehe nicht um neue Architektur, sondern um einen aktiven Diskurs und ein neues Verständnis von Wohnumfeld, Nachbarschaft, Stadtquartier und städtischem Raum.

urban und doch der Umgebung angepasst gestaltet werden können.« Ein innovatives Wohnbeispiel: Mit der Aktion 65Plus werden Pensionisten bei einem Wechsel auf eine kleinere Gemeindeförderung, die den Bedürfnissen des aktuellen Lebensab- ▶

**Energieeffizienz ist und bleibt ein zentrales Thema im Wohnbau.**



**Vorsprung durch Forschung**  
weil Ihre Zeit uns wichtig ist...



- weniger Arbeitsschritte
- schnellere Verarbeitung
- optimierte Verlegung
- weniger Kosten

### Schnelle Systeme für schnellen Erfolg

Die neue FastTrack Ready Technologie kennzeichnet alle Produkte, die im Vergleich zur traditionellen Technologie, weniger Arbeitsschritte erfordern oder die eine schnellere Verarbeitung ermöglichen. Durch die enorme Zeitersparnis (bis zu zwölf Stunden) können auch die Kosten durch Entfall des Geschäftes minimiert werden.



www.mapei.com/adv/FAST/ fasttrackready/



App



► schnittes besser entspricht, unterstützt. Der Mietzins wird vergünstigt, altersgerechte Adaptierungsmaßnahmen werden gefördert. Thema, nicht nur in Wien, ist Nachverdichtung, die laut Katzenschlager ein wichtiges Element zur Schaffung von Wohnraum bildet. Nachverdichtung ist laut TU Wien seit der Postmoderne ein Thema: damals als Bekenntnis zur historischen Stadt, heute um bestehende Quartiere zu aktivieren, manchmal um Diversität zu fördern und natürlich um vorhandene Infrastruktur zu nutzen. Unbegrenzt nachverdichten ist natürlich nicht möglich. »Grenzen gibt es z.B. aufgrund von Statik, Erdbebennormen und Bebauungsvorschriften«, so Katzenschlager. Die Regierungsparteien haben die verpflichtende Prüfung zur Nachverdichtung bereits im Regierungsübereinkommen festgeschrieben. »Nachverdichtung muss aber sinnvoll umgesetzt werden. Es braucht eine überlegte Ressourcennutzung mit Blick auf Raum- und Umfeldqualität, anstatt Satellitenstädte zu forcieren«, wünscht sich Renate Scheidenberger. Potenzial gebe es auch bei zahlreichen Bauten aus den 60er-Jahren, die modernisiert werden könnten. Gabriela Moser von den Grünen verweist auf den Bereich Leerstand. Laut dem 10. Umweltkontrollbericht beträgt der Baulandüberhang mehr als 25 Prozent der gesamten gewidmeten Baulandfläche. »Das Angebot deckt sich aber nicht immer mit dem Bedarf«, zeigt Manfred Katzenschlager auf. »Genug Bauland im nördlichen Waldviertel nutzt wenig, wenn die Leute dort keine adäquate Arbeit finden – auch wenn es landschaftlich noch so schön ist.«

**>>Bau-Korrekturen<<**

»Wir haben zurzeit ein suboptimales Verhältnis von Grundstückspreisen und Errichtungskosten. Hier müsste in der Bodenpolitik, etwa mit der Abschöpfung von Widmungsgewinnen, die Relation wieder zurechtgerückt werden«, nennt Helmut Schramm eine Forderung an die Baupolitik. Philipp Schrangl, Bereichssprecher Wohnen der FPÖ, berichtet aus



*Eines der größten Simmeringer Industriegebiete, die ehemaligen Mautner-Markhof-Gründe, wurde teils von Mischek neu gestaltet.*



**STEP 2025**  
Der Wiener Stadtentwicklungsplan STEP 2025 erstellt Entwicklungskonzepte für Gebiete aus den 1950er- bis 1970er-Jahren.

seiner Praxis: »Immer wieder begegne ich der Forderung nach einer bundesweit einheitlichen Bauordnung. Überzogene thermische Standards sind ebenso Thema wie die Forderung nach Senkung der Lohnnebenkosten.« Die Grünen fordern neben der Sanierung des Altbestands den Abbau von Fehlbelegungen, ein besseres Mietrecht sowie eine stärkere Fokussierung der WBF auf den Mietwohnungsbau. Die ÖVP thematisiert das Thema Mobilisierung von privatem Kapital. »Dabei handelt es sich oftmals um steuerliche Maßnahmen, wie etwa eine Reform der Sonderausgaben oder eine Lohnsteuersenkung«, betont Johann Singer, Bereichssprecher Wohnen im Parlament, und kündigt an, dass das Wohnrecht im ersten Halbjahr 2015 im Zentrum der wohnungspolitischen Debatte steht. Den Abbau von Bürokratie und die Vereinfachung der rechtlichen Rahmenbe-

dingungen sieht auch die SPÖ als vorherrschendes Thema. »Hierbei wird der Gesetzgeber noch in dieser Legislaturperiode mit tiefgreifenden Reformen aktiv«, kündigt Bereichssprecherin Ruth Becher an. Helmut Schramm begrüßt diese Ankündigungen. »Der Wohnbau taucht als politisches Thema in der breiten Öffentlichkeit meist nur vor Wahlen auf. Dies sehe ich nicht wirklich als Problem, denn ohne politische Querelen in Ruhe arbeiten zu können, schadet sicher nicht. Problematisch ist eher, dass offen diskutiert wird, ob Wohnbauförderung überhaupt für den Wohnbau zu verwenden ist. Dies zeigt doch eine fragwürdige Haltung vieler Parteien zu diesem Thema.«

**>>Wohn-Praxis<<**

In Umfragen zur gewünschten Wohnsituation fallen heute Schlagworte wie

**HINWEIS**

■ **AUSSTELLUNG** »stadt smart entwickeln« Wiener Planungswerkstatt, 21.1. bis 30.4.2015, Eintritt: frei

Gemeinschaftsräume, generationenübergreifendes Wohnen, Smart Home und flexible Zonierungen. Die Bedürfnisse im Wohnbau ändern sich, sind heute anders als noch vor zehn Jahren. Aus dem Büro von Stadtrat Ludwig heißt es: »Stadtentwicklung muss nach der Leitidee einer Smart City vonstat-

sieben Jahren nahezu unveränderten Baukostenobergrenzen für leistbares Wohnen gegenüberstehen«, zeigt Stephan Jainöcker, Geschäftsführer von Mischek Systembau (100 %-Tochter der Strabag), auf. »Um Bauleistungen wieder attraktiv zu machen, müssen die Auflagen gesenkt und damit die Kosten



**Generationen-Wohnen, flexible Zonierungen und wachsende Grundrisse sind einige der heutigen Ansprüche an den Wohnraum.** Renate Scheidenberger: »Eine Garçonnière sollte abgespalten werden können, wenn der Wohnraum für den/die BewohnerIn zu groß wird.«

ten gehen. Das geht weit über die Dämmung und die Baustoffe hinaus. Der soziale Gedanke muss einbezogen werden, etwa mit Mehrgenerationenwohnen oder der Unterstützung für Jungfamilien.« Entscheidend ist, dass die Infrastruktur funktioniert. »Die Herausforderung für den urbanen Wohnbau ist, dass die Sehnsüchte der Menschen, die das Einfamilienhaus verspricht,

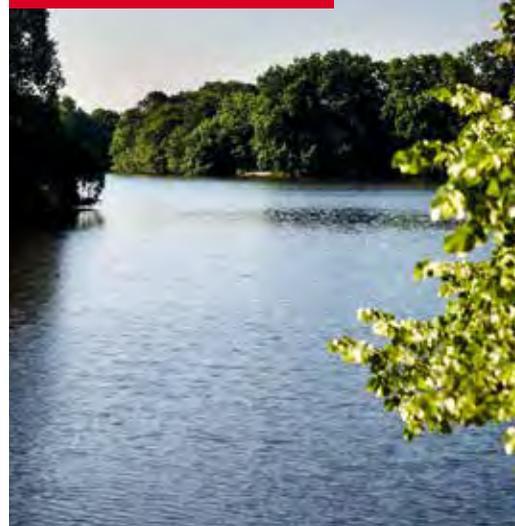
reduziert werden. Speziell die Dichte an Normen ist zu reduzieren«, fordern auch die Neos. »Bei den Stichworten Barrierefreiheit und thermischer Saniierung ist der Kosten-Nutzenfaktor abzuwägen«, zeigt Schrangl auf. »Manche Maßnahmen müssen hinterfragt werden. Ist es wirklich sinnvoll, ein Haus bis zum fünften Stock barrierefrei zu gestalten?« Sozialer Wohnbau

## Gegenüber 2014 rechnet Mischek-Geschäftsführer Stephan Jainöcker heuer mit einem dreifachen Wohnbauvolumen.

auch durch das Wohnen in der Stadt verwirklicht werden können«, ergänzt der BI Bau-Geschäftsführer »Die steigenden Anforderungen dürfen aber nicht dem Ziel nach leistbarem Wohnraum entgegenstehen«, warnt Johann Singer. Den Faktor Kosten spricht auch die Bauwirtschaft an. »Bauindustrie, Planer und Bauträger sind ständig mit neuen Anforderungen aus Gesetzen und Normen konfrontiert, die den seit

werde manchmal bereits in der Errichtung so teuer, dass er unleistbar wird. Die Einführung einer Widmungskategorie Förderbarer Wohnbau, wie ihn die Wiener Bauordnung bereits kennt, fordert die SPÖ. Das Um und Auf bei der Finanzierung ist aber die Wohnbauförderung. Sie ist und bleibt einer der wichtigsten Hebel zur Bewältigung der Nachfrage nach leistbarem Wohnraum (siehe auch folgende Seiten). ■

 Nachhaltigkeit



## Mehr als nur Dämmung

19

**ROCKWOOL®**  
DÄMMT PERFEKT & BRENNT NICHT

Rockwool Steinwolle-Dämmstoffe weisen eine geringe Wärmeleitfähigkeit auf, schützen Außenbauteile vor übermäßigen Wärmeverlusten und reduzieren den Energieverbrauch und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß von Gebäuden. Doch Wärmeschutz allein reicht nicht aus, um unserem Anspruch gerecht zu werden!

Nachhaltige und langlebige Lösungen zur Verbesserung des Brand- und Schallschutzes, zur Verbesserung der gesamten Gebäudeeffizienz und zum Schutz der Umwelt vor schädlichen Auswirkungen von Gebäuden sind ebenso wichtig.

[www.rockwool.at](http://www.rockwool.at)

»Leistbares Wohnen« ist seit dem Nationalratswahlkampf 2013 ein fester Bestandteil der Tagespolitik. Ein wesentlicher Mosaikstein zur dauerhaften Sicherstellung der Leistbarkeit ist die Wohnbauförderung. Um zu zeigen, wie gut oder schlecht die Wohnbaufördertöpfe gefüllt sind und wohin dieses Geld fließt, hat der **Bau & Immobilien Report** einen Fragebogen an die Wohnbaulandesräte aller Länder verschickt. Die Ergebnisse finden Sie auf dieser Doppelseite. Ein Bundesland lässt sich nicht so gern in die Karten schauen und ist nur bedingt auskunftsfreudig.

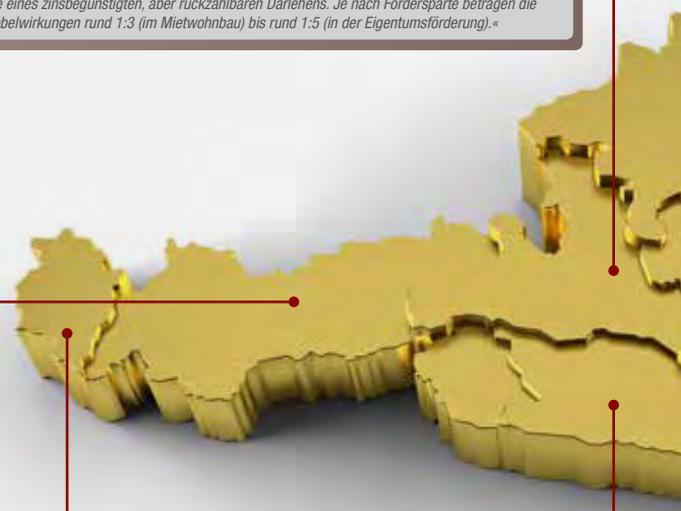
<b>Salzburg</b>	2015	2014
<b>Wohnbauförderbudget gesamt</b>	140 Mio €.	300 Mio €*.
<b>Davon für Neubau</b>		
Miete/Mietkauf	47 Mio €	k.A.
Eigentum	25 Mio €	k.A.
Wohnheime	9 Mio €	k.A.
<b>Davon für Sanierung</b>	12 Mio €	k.A.
<b>Wohnbeihilfe</b>	17,5 Mio €	k.A.
<b>Nicht verfügbare Einnahmen</b>	–	–
<b>Sonstiges</b>		
Wohnberatung und Wohnforschung:	2,8 Mio €	k.A.
Entgeltminderung:	5 Mio €	k.A.
Baulandmobilisierung:	5 Mio €	k.A.
Annuitätenzuschüsse (nicht rückzahlbar):	0,6 Mio €	k.A.
Entgelte für externe Leistungen:	0,5 Mio €	k.A.
Forderungsabschreibungen:	0,9 Mio €	k.A.
Rückzahlbare Annuitätenzuschüsse:	16 Mio €	k.A.

\* Anm. Büro Landesrat Hans Mayr: »In Salzburg wurde mit dem neuen Wohnbauförderungsgesetz eine Umstellung von einem Darlehensmodell auf ein System nicht rückzahlbarer Zuschüsse vollzogen. Insofern sinkt das Wohnbaubudget zwar auf den ersten Blick (2014: rund EUR 300 Mio., 2015: rund EUR 140 Mio.), die Förderleistung eines Zuschusses ist aber deutlich höher als die eines zinsbegünstigten, aber rückzahlbaren Darlehens. Je nach Fördersparte betragen die Hebelwirkungen rund 1:3 (im Mietwohnbau) bis rund 1:5 (in der Eigentumsförderung).«

<b>Tirol</b>	2015	2014
<b>Wohnbauförderbudget gesamt</b>	281,7 Mio €	279,3 Mio €
<b>Davon für Neubau</b>	199,2 Mio €	197,3 Mio €
<b>Davon für Sanierung</b>	48,0 Mio €	48,0 Mio €
<b>Wohnbeihilfe</b>	12,5 Mio €	12,0 Mio €
<b>Nicht verfügbare Einnahmen</b>	–	–
<b>Sonstiges (Beihilfe für freifinanzierte Wohnungen)</b>	22,0 Mio €	22,0 Mio €

<b>Vorarlberg</b>	2015	2014
<b>Wohnbauförderbudget gesamt</b>	210,8 Mio. €	187,6 Mio. €
<b>Davon für Neubau</b>	86,4 Mio. €	92,2 Mio. €
<b>Davon für Sanierung</b>	44,5 Mio. €	52,5 Mio. €
<b>Wohnbeihilfe</b>	29,2 Mio. €	29,0 Mio. €
<b>Nicht verfügbare Einnahmen</b>	k.A.	k.A.
<b>Sonstiges</b>	k.A.	k.A.

<b>Kärnten</b>	2015	2014
<b>Wohnbauförderbudget gesamt</b>	174,1 Mio. €	149,5 Mio. €
<b>Davon für Neubau</b>	98,8 Mio. €	79,8 Mio. €
<b>Davon für Sanierung</b>	39,3 Mio. €	36,4 Mio. €
<b>Wohnbeihilfe</b>	30,6 Mio. €	28,0 Mio. €
<b>Davon Rückzahlung bereits eingegangener Verpflichtungen</b>	37,0 Mio. €	35,0 Mio. €
<b>Sonstiges</b>	5,3 Mio. €	5,3 Mio. €



# Was mit Wohnbaufördergeldern passiert



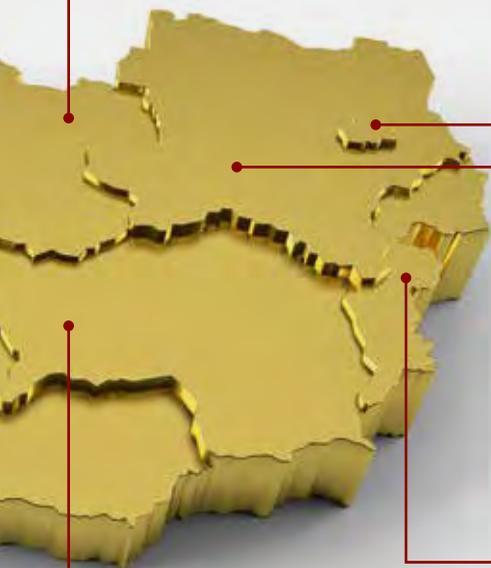
• <b>Oberösterreich</b>	2015	2014
Wohnbauförderbudget gesamt	286,7 Mio. €	289 Mio. €
Davon für Neubau	123,4 Mio. €	124,35 Mio. €
Davon für Sanierung	73,9 Mio. €	70,9 Mio. €
Wohnbeihilfe	70 Mio. €	67,4 Mio. €
Nicht verfügbare Einnahmen	–	–
Sonstiges	19,4 Mio. €	26,35 Mio. €

• <b>Wien</b>	2015	2014
Wohnbauförderbudget gesamt	640,8 Mio. €	679,1 Mio. €
Davon für Neubau	312,1 Mio. €	333,9 Mio. €
Davon für Sanierung	232,7 Mio. €	251,6 Mio. €
Davon für Subjektförderung (Wohnbeihilfe, Eigenmittlersatzdarlehen, Superförderung)	96,0 Mio. €	93,6 Mio. €
Nicht verfügbare Einnahmen	–	–
Sonstiges	–	–

• <b>Niederösterreich</b>	2015	2014
Wohnbauförderbudget gesamt	424 Mio. €	ca. 500 Mio. €
Davon für Neubau	k.A.	k.A.
Davon für Sanierung	k.A.	k.A.
Wohnbeihilfe	k.A.	k.A.
Nicht verfügbare Einnahmen	k.A.	k.A.
Sonstiges	k.A.	k.A.

• <b>Burgenland</b>	2015	2014
Wohnbauförderbudget gesamt	124,5 Mio. €	122,6 Mio. €
Davon für Neubau	62,4 Mio. €	61,5 Mio. €
Davon für Sanierung	13,3 Mio. €	11,7 Mio. €
Wohnbeihilfe	0,95 Mio. €	0,90 Mio. €
Nicht verfügbare Einnahmen	33 Mio. €	33 Mio. €
Sonstiges (z.B. Alternativenergieförderung, Alarmanlagen, PV-Förderung, Zinsenzuschüsse)	14,85 Mio. €	15,5 Mio. €

• <b>Steiermark</b>	2015	2014
Wohnbauförderbudget gesamt	407 Mio €	398 Mio €
Davon für Neubau	317 Mio €	305 Mio €
Davon für Sanierung	90 Mio €	93 Mio €
Wohnbeihilfe	Sozialressort	Sozialressort
Gebundene Mittel für bisherige WB-Programme und Forderungsverkäufe	363 Mio €	347 Mio €
	147 Mio € an Banken	143 Mio € an Banken
	216 Mio € für laufende, alte Programme	204 Mio € für laufende, alte Programme
Sonstiges	0,14 Mio €	0,10 Mio €



Michael Ludwig, Wien



»Die Stadt Wien hat alle Anstrengungen unternommen, um die für die Stadt vorgesehenen 47 Millionen

auch abholen zu können. Falls die anderen Bundesländer nicht in der Lage sind, die für sie vorgesehenen Mittel abzuholen, sind wir in Wien gern bereit, die Möglichkeit, uns dann insgesamt 70,2 Millionen zu sichern, auszus schöpfen. Das haben wir auch vor. Aus meiner Sicht sollte der Betrag, der nicht abgerufen werden kann, dennoch in den Wohnbau investiert werden und gemäß des Berechnungsschlüssels auf alle Bundesländer aufgeteilt werden. Davon profitieren die Wirtschaft, der Arbeitsmarkt und vor allem die Wohnungssuchenden.«

22

Hans Seitinger, Steiermark



»Erstens ist es dringend notwendig, die 180 Millionen an die Länder nach dem

Einwohnerschlüssel zu verteilen. Zum Zweiten ist das Geld für den operativen Wohnbau einzusetzen, damit sich der Markt durch geschaffenen Wohnraum positiv für die Mieter entwickeln kann, so dass gerade in unserer angespannten Zeit damit sowohl Arbeitsplätze gesichert als auch neue geschaffen werden können.«

# Bau- konjunktur- paket:

Seit der Nationalratswahl 2013 geistert das Versprechen eines Wohnbaupaketes durch das Land. Angefangen mit 600 Millionen Euro auf drei Jahre wurde es rasch auf 276 Millionen und schließlich 180 Millionen Euro gesenkt. Eine konkrete Umsetzung scheiterte bislang an den Hürden, die der Bund den Ländern auferlegte.

Der Bau & Immobilien Report hat die Wohnbaulandesräte gefragt, **wie die versprochenen 180 Millionen aus Ihrer Sicht eingesetzt werden sollten.** Keine Stellungnahme kam aus Niederösterreich.

Gaby Schaunig, Kärnten



»Die Bauwirtschaft braucht angesichts der gedämpften konjunkturellen Lage zur Sicherung von Beschäftigung und Wachstum dringend Aufträge. Im Vorjahr konnte durch einen beträchtlichen Anstieg der öffentlichen Aufträge (+ 12,2%) der gravierende Rückgang privater Auftraggeber (-23,5%) zu einem großen Teil kompensiert werden. Es ist

nicht akzeptabel, dass hohe Auflagen und zusätzliche Landesmittel den Abruf der nunmehr einseitig vom Bund reduzierten Zweckzuschussmittel unmöglich machen. Es geht um rasche Bauimpulse. Gemäß Beschluss der Landeswohnbaureferentenkonferenz vom 24.10.2014 wird umgehend eine Neuverhandlung der Förderung gefordert, dies mit der Maßgabe, dass die Bereitstellung der Zweckzuschussmittel nicht an eine Länder-Kofinanzierung gebunden ist, da diese aufzubringen und gleichzeitig den Österreichischen Stabilitätspakt einzuhalten unmöglich ist.«

# Das sagen die Länder



Hans Niesl, Burgenland

»Die Abwicklung in Form eines Sonderprogramms, das den Ländern größtmögliche individuelle Flexibilität einräumt, wäre vorstellbar. So wäre es durchaus denkbar, den Ländern die lukrierbaren Fördergelder zur Gänze zur Verfügung zu stellen und diese zweckgebunden für die Errichtung von neuen Wohnungen im sozialen Wohnbau unter Berücksichtigung der Zielsetzungen für leistbares Wohnen zu verwenden.

Der einmalige Zweckzuschuss sollte jedenfalls nicht an längst vergangene Förderausgaben gebunden sein. Dann hätten die Länder auch die Möglichkeit, das Geld vom Bund abzuholen und die Wirt-

schaft zu beleben. Ich sehe die Wohnbauförderung als wichtigen Motor für die heimische Wirtschaft und für die Sicherung von Arbeitsplätzen. Gemessen an der Bevölkerungszahl verfügt das Burgenland über das höchste Wohnbauförderungsbudget. Wir setzen somit kräftige Impulse für die Bauwirtschaft. So wurde beispielsweise im Vorjahr für den Genossenschaftswohnbau eine neue Förderart geschaffen, die es uns ermöglicht, zusätzlich 600 Wohneinheiten im Jahr zu fördern und somit die Anzahl der geförderten Wohneinheiten im mehrgeschoßigen Wohnbau zu verdoppeln.«

23

Maschinenhalle, Miesen/Altgäu, Deutschland



AT PERI 15.04.3

- **Schneller**  
Einseitiges Ankeren ohne Distanzrohre
- **Effizient**  
Systematisierte, reduzierte Ankerstellen
- **Sauber**  
Besseres Betonbild, geordnetes Fugen- und Ankerraster

**MAXIMO Rahmenschalung**  
**Zeitsparendes Schalen mit MX-Ankerteknik**  
**mit gleichzeitig bestem Betonbild**



myPERI Ihr Online Portal

Projektdaten und Arbeitshilfen rund um die Uhr | [www.myPERI.at](http://www.myPERI.at)

**PERI**<sup>®</sup>

Schalung  
Gerüst  
Engineering

[www.peri.at](http://www.peri.at)

**Karlheinz Rüdissler, Vorarlberg**



»Ich bin der Meinung, dass das 2013 in Aussicht gestellte Konjunkturpaket Wohnen den Ländern zur zielgerichteten Wohnbauförderung zu Bedingungen zur Verfügung gestellt werden soll, die auch erfüllbar sind. Wir unterstützen den Beschluss der Landeswohnbaureferentenkonferenz vom 21.

November 2014, dem zufolge die rasche Einberufung einer politischen Verhandlungsrunde zwischen Bund und Ländern zur Neudefinition der Bedingungen bezüglich des einmaligen Zweckzuschusses des Bundes gefordert wird.«

»Seit mehr als eineinhalb Jahren präsentiert der Bund eine große Wohnbauoffensive, wobei die angekündigten Mittel laufend reduziert werden. Zudem wird die Nutzung dieser Bundesmittel bewusst an Bedingungen geknüpft, die von bereits sehr förderstarken Ländern nicht zu erfüllen sind.

Jene Bundesländer, die bisher eine hohe Wohnbauleistung aufwiesen, dazu zählt eben auch das Land Tirol, sind durch die derzeitige Regelung im Nachteil.

Das Land Tirol kann die anstehenden Wohnbauvorhaben ohne Wartezeit zusichern. Das ist nahezu einzigartig in Österreich! Von der reinen Ankündigungspolitik des Bundes halte ich nichts. Im Sinne leistbaren Wohnens plädiere ich daher für einen zweckgebundenen Bundeszuschuss an die Länder, der an die Errichtung neuer zusätzlicher

Wohnungen gebunden sein kann. Das Ziel des Bundes – nämlich eine Erhöhung des Neubausvolumens – könnte dabei auch durch einfachere, erfüllbare Kriterien erreicht werden. Raumordnerisch sinnvoll wären auch eine Sonderwidmung und erhöhte Förderungen für Maßnahmen der Orts- und Stadtkernrevitalisierung. Bereits Mitte 2013 wurden im Zuge der Begutachtung dieses Gesetzes konkrete Vorschläge dem Bund unterbreitet – bislang allerdings leider ohne Erfolg! Ich stehe für Gespräche zur Verfügung und bringe meine Erfahrungen sehr gerne ein. Konstruktiven Vorschläge stehe ich offen gegenüber.«

**Johannes Tratter, Tirol**



**Manfred Haimbuchner, Oberösterreich**



»Dass sich die Länder das Geld nur dann abholen können, wenn sie in die 100%ige Vorausleistung gehen – also das Budget enorm belasten –, verhindert ja schon der Stabilitätspakt, den wiederum just diese Bundesregierung beschlossen hat. Ich halte das für eine einigermaßen fragwürdige Vorgehensweise. Es ist ja nicht so, dass ich mir nichts mit den zusätzlichen Mitteln anzufangen wüsste: Unser Projekt Junges Wohnen läuft in Oberösterreich gerade an und erreicht durch erhöhte Fördersätze und adaptierte bauliche Maßnahmen Mieten spürbar unterhalb der Marktwerte. Hier wäre mit einem Mehr an Mitteln auch ein Mehr an Projekten möglich.

Dazu kommt, dass ich die Bauleistung in Oberösterreich zwar auf gutem Niveau stabil halten konnte, aber wenn diese zusätzlichen Gelder ausschließlich in den Wohnbau fließen würden – und so würde ich es halten –, könnten wir maßgebliche wirtschaftliche Impulse setzen und preisdämpfend auf den privaten Vermietungssektor wirken.«

»Die zusätzliche Förderung durch den Bund ist bislang an den zu hohen Auflagen, die für die Inanspruchnahme gestellt wurden, gescheitert. Nur im Rahmen von großen Sonderprojekten wie beispielsweise in der Seestadt Aspern konnten diese Fördermittel in Anspruch genommen werden. Vor dem Hintergrund einer schwächelnden Konjunktur ist jetzt von besonderer Bedeutung, den Neubau zu fördern. Zudem ist jetzt auch der Zeitpunkt gekommen, die historischen Niedrigzinsen zu nutzen und mit Fixzinsvereinbarungen auf lange Sicht kalkulierbar zu gestalten. Wichtig ist es, dass die erforderliche Anzahl zusätzlicher Wohnungen auch für die Länder außerhalb der Bundeshauptstadt nicht zum KO-Kriterium wird. Dazu ist jede errichtete Wohnung, egal ob in Miete oder im Eigentum, ein entscheidender Beitrag für die Belebung der österreichischen Wirtschaft. Diese Position haben nicht nur die Landeswohnbaufertigstellenden, sondern auch die LandesfinanzreferentInnen dem Bund gegenüber kommuniziert.«

**Hans Mayr, Salzburg**





# Innovation zahlt sich aus

KALLCO punktet wieder mit schönem Ergebnis.

**Kallco**

**Die KALLCO Bauträger Gruppe** hat ja schon eine gewisse Tradition, mit ungewöhnlichen und neuen Projektkonzepten aufzufallen und aus dem Einheitsbrei der klassischen Wohnwirtschaft herauszuragen. Das zeigten Wohnprojekte wie der Donauperhof, der als Siegerprojekt des überhaupt ersten Wiener Bauträgerwettbewerbs Geschichte schrieb und dem weitere Siege im Wettbewerb folgten, oder Würdigungen durch den Bauherrenpreis und andere Auszeichnungen. Neben den großen Wohnprojekten, die den Kern der Bauträgertätigkeit der Unternehmensgruppe bilden, waren es auch gewerbliche Projekte wie die Alpha Factory, die Revitalisierung der historischen Brotfabrik in Ottakring oder die Eisfabrik als denkmalgeschütztes gemischt genutztes Projekt, die breite Beachtung fanden.

## Bewährtes Motto

Das von Firmengründer Dr. Winfried Kallinger anlässlich des Starts im Jahr 1988 ausgegebene Unternehmensmotto »EFFIZIENZ – QUALITÄT – KULTUR« hat auch heute noch unveränderte Gültigkeit und bestimmt das Handeln des Unternehmens in allen Bereichen. Geändert hat sich auch nicht die Firmenstruktur: Das Unternehmen ist noch immer kompakt, relativ klein, straff organisiert und eigentümergeführt und wird es auf Sicht auch bleiben. Die Nachfolge des Firmengründers in der Führung

und Gesellschaft ist durch die erfahrene junge Generation mit Ing. Stefan Eisinger-Sewald und Ronald Sirch und familiär durch Mag. Susanne Kallinger und die heranwachsende dritte Generation gesichert.

Das Geschäftsjahr 2014 brachte für KALLCO einen Projektumsatz von 31,3 Millionen Euro, womit der Leistungswert des Rekordjahres 2013 im Wesentlichen bestätigt werden konnte. Das Betriebsergebnis von knapp 2,8 Millionen Euro spiegelt auch im vergangenen Jahr die Effizienz des Unternehmens wider.

## Erfolgsfaktor SLIM BUILDING

Ein wesentlicher Faktor des Erfolges liegt in einer Innovation, die nach einer Entwicklungszeit von etwa drei Jahren eine kleine Revolution im großvolumigen Wohnbau ausgelöst hat: SLIM BUILDING, das mittlerweile patentierte, von Dr. Kallinger erfundene und exklusiv von KALLCO Development GmbH eingesetzte Bau- und Planungskonzept, macht die herkömmlichen Massivbauer ziemlich nervös, weil es bei gleichen Bauwerkskosten Vorteile in der Baulogistik und Bauzeit und einen deutlichen Nutzflächengewinn bietet. Drei Projekte mit knapp 400 Wohnungen wurden mit diesem System bereits zur vollsten Zufriedenheit fertiggestellt, wobei das Projekt >com< am Nordbahnhof sogar zum Siegerprojekt eines Bauträgerwettbewerbs und wegen seiner architekto-

nischen Qualität überdies zum Bauherrenpreis nominiert wurde.

SLIM BUILDING betrifft aber nicht nur die Rohbaukonstruktion, sondern reicht weiter: Derzeit arbeitet KALLCO mit seinen technischen Partnern an modularen Wand- und Freiraumsystemen, die an die Primärkonstruktion angedockt werden und eine neue architektonische Eigenart entwickeln können, mit der die Variabilität und Flexibilität von SLIM BUILDING auch im Erscheinungsbild der Gebäude zum Ausdruck kommt – 2016 spätestens soll das erste Projekt dieser Generation mit rund 210 Wohnungen in Bau gehen.

Die Pipeline für die nächsten Jahre ist jedenfalls prall gefüllt; knapp 900 Wohneinheiten sind in der Entwicklungsphase und sollen bis 2017/2018 in Bau gehen.

## Kontakt:

**KALLCO Development GmbH**  
**Wimberggasse 14**  
**1070 Wien**  
**FH-Prof. Dr. Winfried Kallinger**  
**Tel: 01-54625-0**  
**E-Mail: [office@kallco.at](mailto:office@kallco.at)**  
**[www.kallco.at](http://www.kallco.at)**



**Michael Ludwig.** »Unternehmen werden leider sehr kreativ, wenn es um Schwarzarbeit geht.«



## »> Vieles, was auf dem Papier gut aussieht, hat seine Tücken <<«

Von Bernd Affenzeller

Im Interview mit dem **Bau & Immobilien Report** zieht der Wiener Wohnbaustadtrat Michael Ludwig Bilanz über die aktuelle Neubau- und Sanierungsleistung der Stadt, spricht über das Problem der hohen Grundstückspreise und erklärt, warum er das Bestbieterprinzip nicht nur positiv sieht.

26

**Report:** Wie fällt Ihre Bilanz in Sachen Neubau und Sanierung in Wien für 2014 aus?

**Michael Ludwig:** Sehr positiv. Es ist uns gelungen, alle Ziele zu erreichen, die wir uns vorgenommen haben. Wir wollten 7.000 geförderte Wohnungen übergeben und haben diese Messlatte mit 7.273 Wohnungen auch deutlich überschritten. Gleichzeitig haben wir 7.990 Zusicherungen vorgenommen und können damit garantieren, dass wir dieses Niveau auch in den nächsten Jahren halten können. Damit sind wir europäische Spitze. Ich kenne keine andere Stadt, die eine ähnliche Zahl an geförderten Wohnungen vorweisen kann.

**Report:** Und die Sanierungsbilanz?

**Ludwig:** Da liegen uns noch keine endgültigen Zahlen vor. Aber wir werden in etwa wieder das Niveau von 2013 erreichen. Was aber schon zu sehen ist, ist, dass die großen städtischen Wohnhausanlagen saniert sind. Jetzt geht es darum, auch in Zusammenarbeit mit privaten Hauseigentümern kleinteiligere Anlagen zu sanieren.

Generell kann sich die Bilanz der letz-

ten Jahre durchaus sehen lassen. Noch in den 70er-Jahren gab es in Wien 43 Prozent Substandardwohnungen, heute sind es drei Prozent. Daran sieht man, dass die Förderprogramme der Stadt Wien auch viele private Eigentümer mit ins Boot geholt haben. Insgesamt wurden bereits 330.000 Wohneinheiten gefördert saniert.

**Report:** 2014 war der Wiener Wohnbaufördertopf mit 689,4 Millionen Euro dotiert, für 2015 sind 641 Millionen veranschlagt. Warum diese Reduktion und wie wird sich das auf die Neubau- und Sanierungstätigkeit auswirken?

**Ludwig:** Es ist keine De-facto-Reduktion. Man darf nicht vergessen, dass wir nach der Kameralistik abrechnen. Das sind Projekte, die bereits eingereicht, zugesichert sind, die dann finanziert werden. Das heißt, wir werden die Zusicherungen, die wir getroffen haben, auf einem sehr hohen Niveau halten können. Man muss diese Zahlen immer über einen längeren Zeitraum betrachten, um eine echte Entwicklung ablesen zu können. Und da liegen wir stabil bei gut 7.000 Wohnungen, die pro Jahr übergeben werden.

**Report:** Die Wiener Bauwirtschaft hofft auf weitere Impulse seitens der Politik. Wird es abseits der Wohnbauförderung Aktivitäten seitens der Stadt geben?

Stichwort: Wohnbauinitiative.

**Ludwig:** Es war immer meine Idee, ergänzende Modelle zum geförderten Wohnbau zu entwickeln. Wir haben eine Wohnbauanleihe unterstützt, aber vor allem mit der Wohnbauinitiative ein auch international sehr anerkanntes Projekt auf die Beine gestellt. Dafür hat die Stadt Wien sowohl finanzielle Mittel als auch Grundstücke eingebracht.

Diese Wohnbauinitiative ist eine absolute Win-win-Situation. Die Stadt kann zusätzlichen Wohnraum vergeben, die Mieter kommen zu günstigen Wohnungen und die Finanzdienstleister können, zwar ohne große Renditeerwartung, aber sicher anlegen.

**Report:** Kann die Wohnbauinitiative zu einer dauerhaften Einrichtungen werden, sofern das Zinsniveau ähnlich bleibt wie jetzt?

**Ludwig:** Das ist natürlich abhängig von den Rahmenbedingungen. Dabei spielt

das Zinsniveau ebenso eine Rolle wie die Frage, wie viele Grundstücke wir zur Verfügung stellen können. Aber prinzipiell ist das natürlich vorstellbar. Ich strebe immer einen bestmöglichen Mix an, auch um eine gewisse Risikostreuung zu haben.

**Report:** Eine wesentliche Hürde bei der Schaffung von Wohnraum sind die hohen Grundstückspreise. Vor allem dort, wo eine rasche Bauumsetzung möglich ist, werden weiter steigende Preise befürchtet. Welche Gegenmaßnahmen sind geplant?

**Ludwig:** Wir haben in Wien ein sehr gutes System der Grundstücksbevorratung. Aktuell haben wir rund 2,2 Millionen Quadratmeter bevorratet, die wir sukzessive entwickeln und Bauträgern zur Verfügung stellen. Mit den Einnahmen werden wie-

»Unser Modell kann auch in den Bundesländern funktionieren.«

der neue Grundstücke angekauft. Die Preise steigen aber natürlich auch bei uns. Wir haben aber im Rahmen der letzten Bauordnungsnovelle bereits auf diese Entwicklung reagiert, etwa mit befristeten Widmungen gegen spekulative Grundstücksbevorratung oder der neuen Widmungskategorie förderbarer Wohnbau. Und schließlich haben wir ein eigenes Immobilienmanagement in der Stadt Wien entwickelt, wo strategisch entschieden wird, welche Grundstücke wir veräußern und welche wir behalten wollen.

Außerdem ist aktuell eine Dynamik erkennbar, dass Bauträger im Wettbewerb um Grundstücke die Preise nach oben treiben. Das versuche ich zu durchbrechen, um die Preise zu deckeln.

**Report:** Seit der Nationalratswahl 2013 wird laufend von Baukonjunkturpakten und Wohnbaupaketen gesprochen. Aktuell geistern gerade 6,5 Mrd. für den Wohnbau in den nächsten fünf Jahren durch die Medien. Dazu stehen auch immer noch 180 Mio. als Einmalspritze seitens des Bundes im Raum. Glauben Sie noch daran?

**Ludwig:** Ich glaube nicht nur daran, ich arbeite auch konkret darauf hin. Die für Wien in Aussicht gestellten Millionen werden wir auf jeden Fall abholen. Das ist im Moment von 47 Millionen Euro die Rede. Sollten die anderen Bundesländer ihre Mit-

tel nicht abholen können, wären für Wien 70 Millionen möglich.

Die von den Bausozialpartnern ins Spiel gebrachte Wohnbauoffensive ist aus meiner Sicht die Übertragung der Wiener Wohnbauinitiative auf Bundesebene. Wir haben gute Erfahrungen gemacht, haben als Stadt aber auch sehr viel eingebracht. Ich würde mich freuen, wenn unser Modell auch in andere Bundesländer übertragen werden könnte.

**Report:** Auch in Wien gibt es immer wieder grobe Verstöße gegen das Lohn- und Sozialdumpingbekämpfungsgesetz. Wie kann sichergestellt werden, dass auf Baustellen, wo mit öffentlichen Geldern gebaut wird, alles mit rechten Dingen zugeht?

**Ludwig:** Ich führe im Kampf gegen die Schwarzarbeit viele Gespräche mit den Sozialpartnern. Denn das ist eine nicht hinnehmbare Wettbewerbsverzerrung. Deshalb ist die Novelle des Gesetzes mit den Verschärfungen und besseren Kontrollmöglichkeiten absolut zu begrüßen.

**Report:** Kommen diese Maßnahmen aus Ihrer Sicht auch tatsächlich auf den Baustellen an?

**Ludwig:** Das Problem ist die große Kreativität der Unternehmen, die Schwarzarbeiter beschäftigen. Aber trotzdem denke ich, dass die Maßnahmen wie etwa die Erhöhung der Verwaltungsstrafen auf bis zu 10.000 Euro sinnvoll und richtig sind.

**Report:** Ist es vorstellbar, Firmen, die wiederholt gegen das Gesetz verstoßen, von öffentlichen Ausschreibungen auszuschließen?

**Ludwig:** Da sind uns durch das Vergabegesetz leider die Hände gebunden. Ich persönlich würde das aber sehr befürworten. Aber es ist schon jetzt so, dass wir Firmen, die öfter auffällig geworden sind, mit verstärkten Kontrollen begleiten.

**Report:** Wie stehen Sie zur Umstellung vom Billigst- auf das Bestbieterprinzip?

**Ludwig:** Bei uns kommt bereits in vielen Bereichen das Bestbieterprinzip zum Einsatz. Es ist allerdings nicht immer einfach, die Kriterien festzulegen, die neben dem Preis den Ausschlag geben sollen. Und natürlich steigt auch das Risiko für Beeinspruchungen und damit für Bauverzögerungen. Ich weiß aus Erfahrung, dass vieles, was auf dem Papier gut aussieht, in der Umsetzung sehr schwierig sein kann. ■

## WE MAKE FACILITY MANAGEMENT WORK

Ob in Bürogebäuden, Rechenzentren oder Veranstaltungsstätten: Mit ausgeprägtem technischen Know-how und gelebter Dienstleistungsmentalität kümmern wir uns um Liegenschaften aller Art – und das über den gesamten Lebenszyklus hinweg. Erzielen Sie gemeinsam mit uns als professionellem FM-Partner mehr Wirtschaftlichkeit, Energieeffizienz und Wertsteigerung Ihrer Immobilie.

HSG ZANDER, AUSTRIA  
[www.hsgzander.at](http://www.hsgzander.at)



BILFINGER

HSG ZANDER



**D**ie Zukunft im Bau ist ein sehr spannendes Thema. Der Beweis: die BAU 2015 in München mit 180.000 m<sup>2</sup> ausgebuchtem Messeareal, mehr als 250.000 Besuchern und 2.015 Unternehmen aus 42 Ländern. In 17 Messehallen boten sich Produkt- und Systemlösungen zur Steigerung der Energie- und Ressourceneffizienz, Konzepte für Wohnen, Leben und Arbeiten in der Stadt der Zukunft und IT-Lösungen für den Bau – sowohl für den Wirtschafts- als auch für den Wohnungs- und Innenausbau im Neubau wie im Bestand. Für Messe-Geschäftsführer Reinhard Pfeiffer hat sich die BAU »eindeutig als Weltleitmesse herauskristallisiert«.

#### >> Die BAU-Tage <<

Schon beim Lesen des Ausstellungsprogramms war Durchhaltevermögen gefragt. Ein Auszug: Fassaden, Fenster, Türen, Isolier- und Dämmstoffe, Brandschutzelemente, Kleb- und Dichtstoffe, PV, solares Bauen, Heiz-, Lüftungs- und Klimatechnik, Lichtlenkung, Gebäudeautomation, Zutrittsysteme, Einbruchschutz, Sanierputzsysteme und Bodenbeläge. Die Aussteller boten zudem Fortbildungstermine, Premiumlabels zur Marketingunterstützung und inhaltlich-technischen Support. Dies wurde auch genutzt: Die meisten Aussteller berichteten von zweistelligen Prozentzuwächsen bei den Kontakten. Ebenfalls in den Hallen platziert waren die Messeforen »Architekt und Industrie im Dialog«, »Zukunft des Bauens«

sowie »Von der Vision in die Praxis« mit Referaten unabhängiger Fachleute aus Architektur, Forschung und Industrie. Der Themenreigen reichte von Holzbau und flexiblen Materialien bis hin zur Zukunft im Bestand und Strategien zum Klimawandel. Sonderschauen etwa zu textilem Bauen und Intelligent Urbanization, Kongresse und Fachveranstaltungen u.a. zur neuen Qualität des Bauens und Building Information Modeling, BIM, sowie »Die Lange Nacht der Architektur« erlaubten keine freie Messeminute.

#### >> Fassaden/Tore <<

Zahlreiche Unternehmen nutzen die BAU traditionell als Premierenplattform. FunderMax präsentierte erstmals seine neue Exterior-Kollektion. Doppelt gehärtete Acryl-Polyurethan-Harze sorgen für hoch wirksamen Witterungsschutz, der für dauerhafte Balkon- und Fassadenbekleidungen beson-

## Beton, beispielsweise mit Holz kombiniert, entwickelt sich laut BAU-Ausstellern vom Konstruktionsmaterial immer mehr zum Designerbaustoff.

ders geeignet ist. Beim neuen Verbundwerkstoff Carbonbeton von Caparol, alsecco und Lithodecor werden anstelle von Stahl hochsteife und dabei leichte Carbonfasern zur Verstärkung des Betons verwendet. Damit ist er langlebiger als Stahlbeton und

# Bauspektrum total

Vom 19. bis 24. Jänner fand in München die BAU 2015 statt, die Weltleitmesse für Architektur, Materialien und Systeme. Die Leitthemen heuer: Energie- und Ressourceneffizienz, Intelligent Urbanization sowie Mensch und Gebäude.

Von Karin Legat, München

HASIT  
Fixit 222 Aerogel  
ist ein moderner Hochleistungs-  
dämmputz für die energeti-  
sche Sanierung im Innen- wie Außen-  
bereich. Es besteht bis zu 98 Prozent aus  
Luft und ist damit der leichteste Feststoff  
der Welt.

Passende Dämm-  
platten sind kein Problem  
mehr mit dem Dämmplatten-  
schneider von Pajarito.



effizienter, da die starken Betonaußenschichten zum Schutz der Stahlbewehrung entfallen. Carbon ist auch Element bei Hörmann. Die Leichtbaustoffe Aluminium und Carbon-Glasfaser sorgen für hohe Wärmedämmung der Thermo-Carbon-Türe und Stabilität bei minimalem Gewicht. Glasfaserverstärkt sind die Kunststoffe von FCT FiberConcept, ausgelegt für Profile und Bodensysteme. Eine Innovation bei Beton ist ToucheCrete. Der elektrisch leitfähige Baustoff mit einer berührungssensitiven Oberfläche bietet vielfältige Gestaltungs- und Einsatzmöglichkeiten im Hinblick auf Licht- und Steuerungstechnik. Green Sense Concrete von BASF besteht aus recyceltem Material wie Flugasche und Hochofenschlacke.

## >> Holz <<

KLH war mit seinen großformatigen Brettsperrholzelementen, die mittlerweile weltweit als konstruktive Wand-, Decken- und Dachelemente eingesetzt werden, vor Ort. Holz war auch Thema bei Pematex International. Das Unternehmen bietet zertifizierte und emissi-

onsgeprüfte Designbodenbeläge, die eine naturgetreue Nachbildung von Holz, Kunst- und Naturstein darstellen. Topalit wiederum produziert in Ampflwang Tischplatten und Fensterbänke, darunter die neue Produktlinie Slimline, die fugenlos, hitzebeständig bis 180° C Grad sowie resistent gegen Baufeuchtigkeit und UV-Licht ist. Mit dem Hoba-Panel präsentierte man eine nicht brennbare dekorative Baustoffplatte. In Bezug auf Brandschutz ist auch Fermacell zu erwähnen, das eine neue Brandschutzplattengeneration für Tunnelbauwerke sowie für Lüftungs- und Entrauchungsleitungen zeigte.

## >> Glas/Fenster <<

Solarlux Aluminium Systeme war mit Glasfaltwänden in München, ebenso mit Terrassendächern, wärme gedämmten Wintergärten und Balkonverglasungen. Neu bei Actual: Kunststoff-Alu- und Holz-Alu-Fenster mit integrierter kontrollierter Wohnraumlüftung. Safir Blue ist die neue schlan- ▶



Mehr als 250.000 Besucher waren an den sechs BAU-Tagen unterwegs.



## Zahlreiche Unternehmen nutzten die BAU als Premierenplattform.

ke Kunststoff-Hebeschiebetüre von Josko. Beeindruckend auch die Innovationen des österreichischen Unternehmens SFL technologies: Climax Mehrscheibenisoliertgläser, dichroide Kombigläser sowie das Energieglas. Sicurtec punktete mit Sicherheitsgläsern mit Polycarbonatkern.

### >> Aluminium <<

Weru gab Einblick in sein mehr als 200 Modelle umfassendes Alu-Haustürenprogramm, u.a. ATRIS-therm mit einem k-Wert bis zu 0,47 W/m<sup>2</sup>K. Neues bei Alu-Haustüren auch bei Roro: wärmedämmte Alu-Sandwichfüllungen mit Klarglasapplikation. Das Salzburger Unternehmen Domico wiederum bewies die Möglichkeit der industriellen Vorfertigung. Dach-, Trag- aber auch Wandkonstruktionen sind in einem Bauteil vereint. Durch die Unterspanntechnik sind Spannweiten bis 30 m frei realisierbar.

### >> Dämmung <<

Dämmung ist ein zentrales Thema im Bauwesen, daher auch zentral bei der BAU. Homatherm zeigte fle-

xible Dämmmatten aus Holz und Zellulose, druckfeste Dämmplatten aus Holz sowie lose Dämmflocken aus Zellulose. Ein Blick zu Steico: Steico flocc ist eine Einblasdämmung, Steico joist bildet das Trägersystem für Decken und Dächer, Steico canawall steht für Stopfwohle aus natürlichen Hanffasern. Weiss Chemie + Technik präsentierte seine Sandwich-Palette, beginnend bei Alu, Epoxydharz, glasfaserverstärktem Kunststoff, Glas-Alu, Hochdruck-Schichtpressstoffplatten, auch in Verbindung mit PVC, Integralhartschaumplatten sowie der selbstklebenden Hartschaumplatte Quick Tape. Pajarito sorgt mit seinen multifunktionellen Schneidern für Längs- und Querschnitt, Schrägschnitt mit und ohne Gehrung, Tiefen- und Falzschnitt. Eine besondere Form der Dämmung bot artsorber mit Akustiklösungen für den

Raum – von Breitbandabsorbern, nutzbar als Pinnwand, über von der Decke abgependelte Akustikelemente bis zu Deckensegeln. Ein Warmdach mit Stahlblechdachhaut bildet das Brucha-Paneel. Damit ist es gut geeignet für die Sanierung alter, nicht gedämmter Dächer. Bei Teckentrup gab es hoch wärmedämmende Industrie-Sectionaltore zu sehen.

### >> Steine/Erden <<

Stein wird als Baumaterial weiterhin gerne benutzt. Das Wiener Unternehmen White Hills informierte über die Bauweise mit Verblendsteinen und -ziegeln. Naturstein in der Form einer leichten und einfach anzubringenden Wandverkleidung war bei der griechischen Firma Mathios zu sehen, Glasstein bei der Glasfabrik Lamberts.

### >> Im Gebäude <<

Der dekorative Innenausbau ist ein Element aller Indoorkonstruktionen. Dazu war Egger mit Eurodekor auf der BAU – melaminharzbeschichteten Spanplatten, die



Die Sandwichelemente des deutschen Unternehmens Weiss werden mit einem eigens entwickelten und bewährten Klebstoffsystem zusammengefügt.

Eine Vielzahl an Schließern, Beschlägen, Türknoöpfen und Scharnieren bot das portugiesische Unternehmen JNF.



Gerlinger bietet technische Kleb- bänder, Dichtmassen und Butyl- dichtstoffe für alle Industriezweige.



Paneele von Hoba bilden nicht brennbare, dekorative Baustoffplatten.

sich für den designorientierten Möbelbau, als Wandverkleidung, aber auch in Feuchträumen eignen. Dekorativ waren die Teppichlösungen von Radici. Dass Bodenversiegelungen nahezu wartungsfrei sein können, bewies Wearmax. Dank AntiSlip von Pematex wird die Rutsch- und Sturzgefahr auf nassen Böden deutlich reduziert. Rehau demonstrierte bei einem Live-Act die kurze Verlegezeit seines Terrassensystems Relazzo.

>> Sicherheit <<

Einen wichtigen Punkt im Bauwesen bildet schließlich das Thema Sicherheit. Dazu präsentierte CEScylinder sein hochwertiges Schließ- anlagensystem, u.a. die CES Profilsysteme UD, PS und WZ. Bewährt hat sich auch das Smart Home, ein Gebäude mit vernetzter Haustechnik. Dazu wurde auf der BAU ekey vorgestellt. Dabei handelt es sich um einen sehr leistungsstarken Algorithmus zur Fingererkennung von ekey biometric systems, umzusetzen als Aufputz-Instal- lation an der Wand, Einbau in Unterputzdosen, zur Integration in Türblatt oder Türrahmen so- wie als Integration in Türblätter, Stoßgriffe und Beschläge.

Einen Einblick in Spin- del-, Außen-, Zweiholm- und Wangentreppen gab es bei Stadler.

Die Forschungsinitiative Zukunft Bau präsentierte Ergebnisse der angewandten Bauforschung.



**Ebenso Thema der BAU: das Stadtbild von morgen – mit dem For- schungsprojekt Ultralight, Nanotechnologie, Bau mit Membranen und Leben mit Sensoren.**

# Schnelldurchlauf

3

Der neue Oberputz StoSilco blue kommt ganz ohne bioziden Filmschutz aus.

WEITERE PRODUKTHIGHLIGHTS UND INNOVATIONEN DER BAU 2015 IM ÜBERBLICK



1 Der Mapei-Pressestand wartete mit zahlreichen Produktinnovationen und -vorführungen auf.

## 1 MAPEI

**D**er Bauchemie-Spezialist präsentierte auf der Bau die gesamte »Welt von Mapei« und damit auch sämtliche Produktinnovationen auf den Gebieten der Fliesen- und Natursteinverlegung, Fußbodentechnik und Parkett, Baustoffe, Liquid Admixtures sowie Roofing. Dabei zeigt sich einmal mehr, dass das Mapei-Sortiment von der Grundierung über die Spachtelmasse und den Klebemörtel bis hin zum Fugenmörtel bzw. von der Spachtelmasse über den Klebstoff bis hin zum Parkettlack und zum Oberflächenschutz konsequent aufeinander aufbaut. Dazu kommt, dass bei allen Mapei-Produkten der Fokus stets auf den Bereichen Sicherheit, Nachhaltigkeit und Wohngesundheit liegt. Das beweisen nicht zuletzt die breite Palette von mit EMICODE-zertifizierten Produkten ebenso wie die mehr als 150 Mapei-Produkte, die dem internationalen Bewertungssystem LEED entsprechen.

Zu den Highlights am Mapei-Messestand zählten die hochflexiblen Klebemörtel Ultralite S1 Quick und Ultralite S2 Quick, das Mapei-Fugenprogramm mit sieben neuen Farben, das Mapei Fast Track System für schnellen Baufortschritt und das Mapei-Antique Programm für die Bauwerkserhaltung.

Weitere Infos: [www.mapei.at](http://www.mapei.at)



2 Weil Murexin-Produkte in fertigen Produkten nicht sichtbar sind, wurde auf der BAU 2015 eine Baustelle aufgebaut, um die einzelnen Arbeitsschritte und den Einsatz der Murexin-Produkte zu zeigen.

## 2 MUREXIN

**D**er Murexin-Messestand verbreitet wie kaum ein anderer Baustellenflair auf der BAU 2015. Die Besucher betraten keinen Messestand im herkömmlichen Sinn, sondern eine laufende Baustelle. Hintergrund dieses Messekonzeptes war die Tatsache, dass Murexin-Produkte in fertigen Objekten nicht sichtbar sind. Das sollte am Messestand einmal anders sein. Deshalb waren hier die Produkte in verschiedenen Arbeitsschritten freigelegt. Die Besucher konnten sie somit sehen und sich auch über die aktuellen Produkthighlights und deren Anwendung und Verarbeitung bei den Murexin-Profis informieren. Präsentiert wurden neue Produkte aus den Bereichen Parkett- und Klebetechnik, Fliesenverlegetechnik,

Beschichtungstechnik, Beton- und Estrichetechnik sowie Farb- und Anstrichetechnik. Darunter der faserarmierte Designbelagsklebstoff D 495, der besonders für die Verlegung von Design-Belägen geeignet ist, da er sowohl als Nass- als auch als Haftklebstoff eingesetzt werden kann. Oder die weichmacherfreie, einkomponentige Spezialgrundierung X-Bond MS-A53, die eine hochwertige Spezialsperre unter Parkettböden darstellt und zum Absperrern von Restfeuchtigkeit bis zu 6,0 % auf Zementestrichen und Beton dient. Großes Interesse galt auch dem Murexin Natursteinteppich. Dabei handelt es sich um einen dekorativen Bodenbelag etwa für Geschäftsräume, Hotelhallen oder Balkone.

Weitere Infos: [www.murexin.at](http://www.murexin.at)

### 3 STO

**A**m Messestand von Sto gab es als Highlights unter anderem die wasserabweisende Fassadenfarbe StoColor Dryonic sowie den Oberputz StoSilco blue zu sehen. StoSilco blue hemmt den Befall durch Mikroorganismen mit natürlichen Wirkprinzipien wie der Optimierung des Wasserhaushalts sowie einer verminderten Bioverfügbarkeit. Der Oberputz ist hoch wasserabweisend, dennoch von ausgezeichneter Durchlässigkeit für Wasserdampf und CO<sub>2</sub>. Der sehr witterungsbeständige Putz wird mit der Traufel aufgetragen oder nass gespritzt.

Die Fassadenfarbe StoColor Dryonic führt das Regen- und vor allem das Tauwasser aufgrund ihrer mikrostrukturierten Oberfläche gezielt ab und sorgt – ohne bioziden Filmschutz – für eine trockene und saubere Fassade. Die Farbe ist auf allen bauüblichen Untergründen anwendbar – auf Wärmedämm-Verbundsystemen ebenso wie auf monolithischen Bauteilen, Betonflächen und Trapezfassaden, beschichtet im Coil-Coating-Verfahren. Sie erfüllt höchste Anforderungen des nachhaltigen Bauens, zum Beispiel nach LEED oder DGNB.

Weitere Info: [www.sto.at](http://www.sto.at)

### 4 AUSTROTHERM

**A**ustrotherm hat auf der BAU die neue Dämmplatte XPS TOP TB mit einer Dicke von bis zu 400 Millimeter und einen Lambda-Wert von 0,035 W/(mK) vorgestellt. Die Platte wurde speziell für die effiziente Dämmung von Flachdächern und erdberührten Bauteilen von Niedrigenergiehäusern konzipiert. Dabei nutzt Austrotherm mit dem Thermobonding-Verfahren eine neue Technologie in der Verbindung von XPS-Platten. Durch ein spezielles kombiniertes Druck- und Temperaturverfahren wird dabei aus zwei oder mehreren dünneren Platten eine dicke Dämmplatte mit hervorragender Dämmwirkung hergestellt. Es werden keinerlei Fremdstoffe wie Kleber oder Bindemittel eingesetzt. Damit ist auch der neue Extruderschaum sortenrein und lässt sich am Ende der Hauslebensdauer ganz einfach recyceln.

Weitere Infos: [www.austrotherm.at](http://www.austrotherm.at)

### 5 ROCKWOOL

**R**ockwool präsentierte in München unter anderem neue Designs für die Fassadentafeln der Serie Rockpanel Chameleon, die selbst weitgehend unscheinbaren Gebäuden einen besonderen Glanz verleihen können. Dank einer Kristalleffektschicht nehmen die Fassadentafeln dieser Serie je nach Perspektive und Einfall des Lichts eine andere Farbe an. Architekten und Planer können zwischen vier Ausführungen wählen, von denen drei neue Designs erstmalig auf der BAU 2015 gezeigt wurden. Die neuen Designs reichen vom dezenten Farbenspiel in Pastellfarben über eine kühle, an dunkle Spiegelungen im Wasser erinnernde Anmutung bis zum erdigen Rotbereich.

Zudem bietet Rockpanel ab sofort zur Erleichterung der Gebäudeplanung und -umsetzung für das gesamte Fassadentafel-Sortiment BIM-Dateien an, die Planer downloaden und in digitale Gebäudemodelle übernehmen können.

Weitere Infos: [www.rockwool.at](http://www.rockwool.at)

### 6 NEMETSCHKE

**D**ie BAU 2015 zeigte deutlich, dass das Thema BIM, Building Information Modeling, nach und nach auch in unseren Breitengraden an Bedeutung gewinnt. Bei Nemetschke wird dieses Thema vom jüngsten Produkt der Gruppe, Nevaris, besetzt. Nevaris verspricht das reibungslose Zusammenspiel zwischen AVA-, BIM & Bausoftware und bietet eine schnelle und ganzheitliche BIM 5D Lösung. An zwei Standorten widmete sich das Vertriebsteam den Anliegen von Planern und Architekten sowie den Bauausführenden, die durch die Produkte Nevaris AVA und Nevaris Bau abgedeckt werden. Mit der Nevaris AVA, BIM & Bausoftware legt Nemetschke dem Kunden ein modernes, übersichtliches Instrument in die Hände, das den gesamten Bauprozess abbildet und begleitet.

Weitere Infos: [www.nemetschke-auer.at](http://www.nemetschke-auer.at)



Dank einlagiger Verlegung spart die neue Dämmplatte von Austrotherm wertvolle Arbeitszeit.

Fassadentafeln der Chamaleon-Serie sind nicht nur hübsch anzusehen sondern können auch dort eingesetzt werden, wo vorbeugender Brandschutz eine große Rolle spielt.



Nevaris erlaubt das reibungslose Zusammenspiel von AVA-, BIM und Bausoftware.

# 3D & Lichtsensoren

Schüco und Hueck haben unter dem Motto »Intelligente Urbanisierung, Energie- und Ressourceneffizienz« ihre neuen Ideen präsentiert.

Von Karin Legat, München



## >> Neu bei Hueck Aluminium <<

Eine der interessantesten Innovationen in dem 500 m<sup>2</sup> umfassenden Hueck-Quader bildeten Fassaden mit unterschiedlich beleuchteten Bauelementen. Im »architect's corner« zeigte das Unternehmen, wie intelligente Sensoren im Verbund mit LED-Lichtbändern Licht ins Dunkel bringen und die Einbruchssicherheit erhöhen. Für mehr Gestaltungsfreiheit sorgt



Im »architect's corner« stellte Hueck an einer Hausfassade unterschiedliche Design-, Komfort- und Sicherheitsaspekte vor. Hueck

34

**W**ärmedämmung, Brandschutz, Verglasung, Hinterlüftung und Baukörperanschlüsse sind einige der Positionen der Richtlinien zur Lizenzvergabe der Gemeinschaftsmarke Alu-Fenster durch das Aluminium-Fenster-Institut. Dass sie all diese Anforderungen an Aluminium-Profilssysteme erfüllen und darauf aufbauend neue eindrucksvolle Produkte im Portfolio führen, konnten die beiden österreichischen Vertreter AluKönigStahl (System Schüco) und Hueck Aluminium (System Hueck) auf der BAU2015 in München deutlich beweisen.

## >> Neu bei AluKönigStahl <<

Im Mittelpunkt bei Schüco, dem Aluminiumsystem-Partner von AluKönigStahl, standen moderne Gebäudehüllen und hochwertiger Wohnbau. Die Präsentation wurde auf fünf Themenstudios zu den Metallbautrends für zukunftsorientierte Wohn-, Arbeits- und Lebenswelten aufgeteilt. Premiere hatten Panorama-Design-Fassaden, die mit einer 35 mm-Fassade nahezu rahmenlose Transparenz ermöglichen. Als Parametric System wurden frei planbare 3D-Fassaden vorgestellt, die mithilfe intelligenter Fassadenmodule in der Entwurfsphase einzeln oder ver-

netzt als Gesamtfassade realisiert werden können. Ebenso zu sehen bei Schüco waren Schiebessystemplattformen mit hohen Wärmedämmeigenschaften. Die Technologien SmartStop und SmartClose ermöglichen hochpräzises, sicheres Abbremsen und Schließen der Schiebeflügel. Der mechatronische Beschlag TipTronic SimplySmart optimiert die Schließleistung durch leise, komplett integrierte Antriebe. Mit der energetischen Modernisierung schafft Schüco Fassaden mit kompatiblen Einselementen wie fassadenintegriertem Sonnenschutz, dezentraler Lüftung und innovativen Schwing- und Wendefenstern. ADS SimplySmart bildet eine schlanke Systemplattform für Aluminium-Türen mit Kernbautiefen von 75 und 90 mm. Die innovative Profilgeometrie ermöglicht U-Werte bis hin zum Passivhaus-Standard.

Schüco und Hueck Aluminium überzeugten mit zahlreichen eindrucksvollen Innovationen auf der heurigen BAU in München.

die neue Systemplattform Lambda WS/DS 075 (Fenster/Türen) mit schmalen Profilansichtsflächen und leichter Verarbeitungsmöglichkeit. Das Fenstersystem ist mit einem innovativen Hueck-Beschlag ausgestattet, der auch in verdeckt liegender Ausführung sensationell schnell und einfach montiert werden kann. Glasleisten, Beschläge, Eckwinkel, Stoßverbinder und Zusatzprofile können serienübergreifend eingesetzt werden. Lava 77-90 definiert wärmegeämmte Aluminium-Brandschutztüren (mit 90 Minuten Feuerwiderstandsdauer). Am Messestand wurde mit der Systemplattform Lambda DS 075 ein Programm für flügelüberdeckende Türfüllungen präsentiert. Dadurch sind einseitig außen oder beidseitig überdeckende Konstruktionen bei einer Bautiefe von nur 75 mm möglich. Innovativ bei Hueck ist auch eine verstellbare Schwelle, die den Höhenausgleich über eine integrierte Verstell-Einheit schafft.

Darüber hinaus waren am Hueck-Messestand auch Öffnungs- und Ausführungsvarianten wie Festfelder, Oberlichter, Seitenteile sowie ein- und zweiflügelige Türen, schließbar nach innen und außen zu sehen, ebenso wie Flucht-, Gagentakt-, Fingerschutz- und Halbpendeltüren.

# DAS PORTFOLIO DES REPORT VERLAGS

## Print



**Report Plus**

**Bau & Immobilien Report**

**Telekom & IT Report**

**Energie Report**

**Sonderpublikationen**

## Online



[www.report.at](http://www.report.at)



[award.report.at](http://award.report.at)



[www.facebook.com/reportplus](http://www.facebook.com/reportplus)

## Veranstaltungen

Enquete »Chance Hochbau«  
e-Award

Podiumsdiskussionen  
Events



**Report Verlag**  
Magazine | Bücher | Publishing | New Media

Report Verlag GmbH & Co KG  
Nattergasse 4  
1170 Wien

**Kontakt:** Gerda Platzer  
Verlagsleitung  
[platzer@report.at](mailto:platzer@report.at)  
01/90299-31

[www.report.at](http://www.report.at)



[twitter.com/ReportVerlag](https://twitter.com/ReportVerlag)



[www.flickr.com/photos/award2008](https://www.flickr.com/photos/award2008)





Auch die vierten Knauf Werkzeuge fanden wieder regen Zuspruch.

36

## KNAUF WERKTAGE

# Die Alternative zur BAU München

Bereits zum vierten Mal zeigt Knauf der BAU München die kalte Schulter und setzt stattdessen auf die Knauf Werkzeuge. An sechs verschiedenen Standorten erfahren Fachbesucher alles, was es über die Knauf-Welt zu wissen gibt.

Von Bernd Affenzeller, Magdeburg

**B**is 2007 war Knauf Stammgast auf der BAU in München.

Dann beschloss der Iphofener Trockenbauspezialist, eigene Wege zu gehen und statt einem teuren Messestand in München eine eigene Fachveranstaltungsreihe, die Knauf Werkzeuge, auf die Beine zu stellen. Das liebe Geld war aber nicht der Hauptbeweggrund für das Ausscheren aus der Branchenherde. »Die Werkzeuge kosten in etwa gleich viel wie ein Messeauftritt auf der BAU in München, bieten allerdings den Vorteil, dass wir deutlich mehr präsentieren können und viel näher an unseren Kunden sind«, berichtet Andreas Bauer, PR-Chef bei Knauf Österreich. An mehreren Standorten in ganz Deutschland können Besucher an praxisnahen

Informations- und Präsentationsständen auch selbst Hand an das Knauf Produktsortiment legen. Neben zahlreichen Produktklassikern und bewährten Systemlösungen hatte Knauf auch heuer wieder einige Neuheiten am Start. Einige Highlights im Überblick.

### >> Platte mit Klimaregulierung <<

Ein Highlight ist die seit kurzem auch

in Österreich erhältliche Comfortboard, die mit eingebauter Klimaregulierung für ein wartungsfreies, aktives Temperaturmanagement sorgt. Die Gipsplatte enthält mikroskopisch kleine Micronal PCM-Perlen (PCM = Phase Change Material) mit einem Kern aus Wachs, die als Speichermedium dienen. Bei einer Temperatur von 23 °C werden die Micronal PCM-Perlen aktiv und ihr Kern schmilzt. Die Wärme

**Die Knauf Werkzeuge sind ähnlich kostspielig wie ein Messeauftritt in München, bieten aber den Vorteil, mehr präsentieren zu können und näher am Kunden zu sein.**

An sechs verschiedenen Standorten in Deutschland können Fachbesucher Hand an zahlreiche Produkte aus dem Knauf-Portfolio legen.



**Knauf Cleaneo Up** sorgt für bessere Akustik. Die Deckensegel werden oberflächenfertig inklusive Montageset geliefert. So sind selbst Nachrüstungen jederzeit problemlos möglich.

wird aufgenommen und über längere Zeit absorbiert. Die Temperaturspitzen werden gekappt und die Raumtemperatur reduziert sich.

Fällt die Raumtemperatur wieder, kühlt der Kern der PCM-Perlen ab, erstarrt und kann wieder neue Temperaturspitzen aufnehmen.

#### >> Komplettlösung für Nassräume <<

Mit Drystar hat Knauf eine Lösung für private, öffentliche und gewerbliche Feucht- und Nassbereiche auf den Markt gebracht, die für viele Nutzungsbereiche geeignet ist. Sie basiert auf den aufeinander abgestimmten Systemkomponenten Drystar-Board, Drystar-Filler, Drystar-Schrauben und der zugehörigen Unterkonstruktion. Drystar-Board kombiniert ein High-Tech-Vlies mit wasserabweisendem Spezialgipskern. Im System wird die Wand- oder Deckenkonstruktion mit dem Drystar-Filler mit geprüfter Schimmelresistenz verspachtelt. Die neue Spachtelmasse vereint die Vorteile eines Pulverspachtels mit denen eines pastösen Materials. Ergänzt wird das System durch passende Revisionsklappen zum Einbau in Wände, Vorsatzschalen und Unterdecken.

#### >> Akustiklösung Cleaneo Up <<

Mit Cleaneo Up verspricht Knauf die ideale Lösung, wenn es darum geht, Aku-

stik durch gleichmäßig homogene Schallabsorption mit System, aber wenig Aufwand zu optimieren. Das für die verschiedensten Arten von Räumen geeignete Deckensegel setzt durch sein attraktives Design klare Akzente und ist zudem im Handumdrehen fertig montiert. Für die Montage müssen nur vier Löcher in der Decke gebohrt werden, so dass sich Cleaneo Up auch für die nachträgliche Verbesserung der Akustik eignet. Möglich macht dies die in den Standarddekoren weiß und Betonoptik gestaltete fertige Oberfläche, mit der der Bausatz inklusive Montageset ab Werk ausgestattet wird. Gestrichen werden muss nicht mehr.

#### >> Neue Leichtigkeit <<

Mit der Aquapanel Cement Board SkyLite hat Knauf die leichteste zementgebundene Bauplatte für Deckenlösungen im Angebot. Die Platte ist 8 mm dick und wiegt pro Quadratmeter 10,5 Kilogramm. Dank Dehnfugen, die nur alle 15 m nötig sind und somit bis zu 225 m<sup>2</sup> geschlossene Fläche ohne sichtbare Fuge ermöglichen, können mit dieser Platte auch riesige Deckenflächen realisiert werden. Zudem trotz der Aquapanel-Technologie jeder Witterung im Außenbereich und hält auch im Innenbereich hohen Belastungen durch Feuchte und selbst Nässe stand. ■

WEITERE INFOS: [www.knauf.at](http://www.knauf.at)



Schon der Warteraum im Ku64 hebt sich deutlich von anderen Arztpraxen ab.

### Best Practice Ku64: wo man gern zum Zahnarzt geht

■ ZUGEGEBEN, ALS ES hieß, dass im Rahmen der Knauf Werkstage auch eine Zahnarztpraxis in Berlin besucht werden soll, war eine gewisse Skepsis gegeben. Was soll eine Zahnarztpraxis schon groß von allen anderen unterscheiden? Die Antwort: alles! Was die GRAFT-Architekten im sechsten Stock des Kurfürstendamm 64 geschaffen haben, hat mit einer klassischen Praxis nichts zu tun. Schon der Wartebereich ähnelt eher dem Ruheraum eines Wellnesshotels mit offenem Kamin, einer Terrasse und Einzelliegen mit Tablet. Der Flur, von dem die einzelnen Behandlungsräume abgehen, ähnelt einem Wellental mit schrägen und teilweise begrünten Wänden. Realisiert wurde die spektakuläre Architektur mit Trockenbaulösungen von Knauf. Die Trockenbauunterkonstruktion im oberen Geschoß wird von einer Reihe von Stahlbautraversen gehalten, die sowohl an der Decke als auch am Boden für die nötige Stabilität sorgen. Die Bodenfläche wölbt sich aus dem Fußboden heraus nach oben und geht übergangslos in die Wandfläche über. Im Deckenbereich ist eine klassische Unterkonstruktion für abgehängte Decken eingesetzt, die auf der Knauf-Technik der Tonnengewölbe mit vorgebogenen CD-Profilen basiert. Das untere Geschoß ist mit vertikalen Wellen gestaltet. Bei Radien bis 2.750 mm wurde die Knauf-Platte trocken gebogen. Bei engeren Radien wurde mit der 6,5 mm dicken Knauf-Formplatte gearbeitet, die sich trocken bis Radien von 1.000 mm biegen lässt.

# 4 Fragen, 4 Antworten

Die heimische Schalungsbranche steht vor großen Herausforderungen. Die Margen sind weiter rückläufig, vereinzelt ist sogar von Preisschlachten die Rede, gleichzeitig steigen die Ansprüche und Erwartungen der Kunden. Im Parallelinterview mit dem **Bau & Immobilien Report** erklären die wichtigsten Branchenplayer, wie sie diesen Spagat meistern wollen.



Wie ist 2014 für Ihr Unternehmen in Österreich gelaufen?

01

Die schwachen Margen stellen die Branche vor große Herausforderungen. Wie wollen Sie diesen Abwärtstrend stoppen?

02

**Walter Tribert,**  
kaufmännische Leitung Ringer

**01** 2014 ist für Ringer sehr gut gelaufen. Wir konnten den Umsatz bei Schalungen um 16 Prozent steigern und liegen damit wesentlich über unseren Erwartungen. ■

Mit welchen Erwartungen gehen Sie ins Jahr 2015?

04

03 Mit welchen konkreten Produkten und Services wollen Sie sich nachhaltig vom Wettbewerb abheben? 

Diesen Abwärtstrend zu stoppen wird eine der größten Herausforderungen für 2015 sein. Dafür werden wir interne Maßnahmen zur Produktivitätssteigerung setzen und ein verstärktes Augenmerk auf Nischenprodukte legen. Und schließlich glauben wir, mit qualitativ hochwertigen Sonderfertigungen auch faire Preise erzielen zu können. ■

02

03

Wir werden in Zukunft noch mehr auf Kundenwünsche eingehen und gemeinsam mit dem Kunden Qualitätsverbesserungen erarbeiten. Außerdem haben wir ein eigenes Schulungs- und Ausstellungszentrum errichtet, in dem wir künftig Schulungen für ein fachgerechtes und sicheres Handling von Ringer-Produkten anbieten. ■

04

Wir rechnen mit einem Umsatzplus von rund zehn Prozent. ■



### Christian Sorko, Geschäftsführer Peri Österreich

**01** Die Peri Gruppe weltweit erwartet ein sehr gutes Ergebnis für das vergangene Jahr, wir sind mehr als zufrieden mit dem Erreichten. In Österreich konnten 2014 alle »Um- und Aufbauarbeiten« erfolgreich abgeschlossen werden. Strukturell sind wir jetzt flächendeckend für unsere Kunden im Bereich Schalung und Gerüst aufgestellt. Des Weiteren wurde in Lagerflächen und die Automatisierung unserer Reinigung und Reparatur investiert. Wir konnten heuer bei kleinen und mittleren Bauunternehmen genauso punkten wie in der Bauindustrie, wo wir heuer den letzten »Riesen« als Kunden gewinnen konnten. ■

**02** Wenn wir über die Branche sprechen, dann würde ich vorab eine Präzisierung vornehmen. Wir sind nicht die Schalungsbranche, wir sind ein Teil der Lieferkette im Bauprozess. Wir helfen unseren Kunden beim Bauen und somit sind wir Teil der Baubranche. Die Baubranche an sich hat seit jeher mit geringen Margen zu kämpfen. Und genau hier beginnt die Herausforderung für die Schalungslieferanten. In den letzten zehn Jahren wurden immer mehr Dienstleistungen von Unternehmen an den Lieferanten übertragen – die Arbeitsvorbereitung, Logistik und das gesamte Schalungsinvestment. Das heißt, unsere Geschäftsmodelle haben sich gewandelt, vom Schalungsverkäufer zum Schalungsvermieter. Jetzt liegt der Ball bei den Schalungslieferanten, sich klar zu positionieren und alle Dienstleistungen auch transparent und vergleichbar für den Kunden darzustellen, einzupreisen und anzubieten. Die Miete des Materials ist dann nur ein Teil eines Gesamtpaketes an Dienstleistungen. ■

**03** Im Bereich der Schalung ganz klar mit der MAXIMO Wandschalung, die seit mehr als acht Jahren mit der einseitigen Ankerung den Maßstab setzt. Im Bereich der Decke mit unserer ALU Deckenschalung SKYDECK, bei der das schwerste Element nur 14,9 kg wiegt. Alle Produkte sind nach dem Prinzip »Einfach Leicht und Schnell« entwickelt und garantieren dadurch hohe Sicherheit und kosteneffizientes Bauen. Alle Produkte werden individuell für den Kunden mit allen Serviceleistungen, sprich Logistik, Technik, Planung, Reinigung in Kombination Gerüst und Schalung angeboten. Seit 2015 ist das Unternehmen Schaltec ein Teil der PERI Gruppe in Zentraleuropa, wo wir jetzt auch den kompletten Aftersale Service anbieten: Sanierung, Instandsetzung und Handel mit allen bekannten Schalungs- und Gerüstmarken. Wir freuen uns, bereits vielen Kunden anderer Hersteller eine Sanierung ihrer Schalung in höchster Qualität zu einem fairen Preis anbieten zu können. ■

**04** Wir gehen von einem stabilen Markt in Österreich mit den üblichen regionalen Schwankungen aus. ■

### Walter Schneeweiss, Geschäftsführer Doka Österreich

**01** Von österreichischen Transportbetonlieferanten und Fertigteilproduzenten haben wir vernommen, dass das Rohbauvolumen 2014 doch geringer war als im Jahr zuvor. Ähnliches haben auch wir gespürt. Alles in allem liegt ein spannendes Jahr 2014 hinter der Doka Österreich. Mit dem Spatenstich für die neue Niederlassung Wien und dem Ausbau der Niederlassung West haben wir ein Investitionsprogramm für das weitere erfolgreiche Wachstum der Doka Österreich gestartet. ■

**03** Mit unserem Produkt- und Dienstleistungsprogramm orientieren wir uns an den bestehenden und aufkommenden Bedürfnissen der österreichischen Bauwirtschaft. Österreich ist ein Hochlohnland mit hohen Sicherheitsstandards. Doka Österreich ist natürlich bestrebt, mit ihren Produkten dazu beizutragen, dass Baufirmen noch effizienter und schneller arbeiten können, um den beträchtlichen Anteil der Lohnkosten an Bauprojekten zu reduzieren. Ein Beispiel bringt diesen Kundennutzen auf den Punkt: Unsere neue Rahmenschalung Framax Xlife plus ist um 30 % schneller als die herkömmliche Rahmenschalung. Dank ausgefeilter Technik ermöglicht sie so deutliche Kosteneinsparungen für die Baufirmen. Gleichzeitig stellen wir mit unseren Produkten sicher, dass der Arbeitsplatz Baustelle immer sicherer wird. ■



**02** Die Diskussion vom Billigstbieter- zum Bestbieterprinzip geht in die richtige Richtung. Die Verabschiedung vom Billigstbieterprinzip würde die Preisspirale zum Stillstand bringen. Doka Österreich bietet den Kunden faire, leistungsgemäße Preise – Angebot und Leistungsumfang sind dabei optimal auf die erwartete Leistung des Kunden abgestimmt. ■

**04**

Für das heurige Jahr sind die TCO-Prognosen – wenn auch noch verhalten – positiv. Herausragende Doka-Bauprojekte laufen bzw. sind in Planung und wir können unsere Expertise voll unter Beweis stellen. 2015 wird ein herausforderndes, aber zweifellos positives Jahr für Doka Österreich! ■



**Gerald Schönthaler, Geschäftsführer Hünnebeck Austria GmbH**

01

Trotz des nach wie vor hohen Preisdrucks haben sich für Hünnebeck Austria das Miet- und Kaufgeschäft sowie die Nachfrage nach baunahen Dienstleistungen gut entwickelt. Gegenüber dem Vorjahr konnten wir unseren Umsatz zum wiederholten Mal in Folge deutlich steigern. Zudem hat die neue Abteilung Projektentwicklung erfolgreich ihre Arbeit aufgenommen, und auch die Bereiche Sicherheitstechnik und Gerüstvertrieb wurden personell aufgestockt. ■

02

Wir setzen auf die beiden Standbeine hohe Produktqualität und umfassende hochwertige Dienstleistungen. Komplettlösungen und intensive technische Betreuung haben zwar ihren Preis, ermöglichen aber dem Kunden letztlich eine wirtschaftlichere, sichere und termingerechte Abwicklung seines Projektes. Mit unserem spezifischen Know-how können wir den Kunden in die Lage versetzen, baustellenbezogen tatsächlich alle Wirtschaftlichkeitspotenziale auszunutzen, die in der Schaltechnik möglich sind. Letztlich macht sich das bezahlt – für beide Seiten. Gerade bei den immer komplexer werdenden Bauprojekten sind Komplettlösungen inklusive intensiver technischer Betreuung für den Schalungsanwender alternativlos. ■

03

Wir bieten hochmoderne Schalsysteme, die ganzheitlich auf heutige und auch künftige Baustellenanforderungen abgestimmt sind. Mit ihrem Einsatz lassen sich die Arbeitskosten gegenüber traditionellen Systemen signifikant reduzieren. Unser erfolgreichstes neues Produkt in Österreich ist nach wie vor der Stahlrahmen-Deckentisch TOPMAX, der bis zu 25 % kürzere Arbeitszeiten und bis zu 50 % geringere Kranzeiten sowie niedrigere Transport- und Logistikkosten ermöglicht. Ähnlich vielversprechend läuft die Markteinführung unserer krangebundenen Wandschalung PLATINUM 100, die sich durch eine Schalungsdruckaufnahme von 100 kN/m<sup>2</sup> im Gesamtsystem auszeichnet. Bei den Dienstleistungen werden wir künftig noch mehr als bisher auf den Bereich Arbeitssicherheit setzen. Denn wer sicher arbeitet, arbeitet auch effizient und kostensparend. ■

04

Wir hoffen, trotz des anhaltend starken Preisdrucks, auch 2015 wieder erfolgreich abschließen zu können. Wir wollen unsere Marktposition weiter festigen und ausbauen. Mit unserer regionalisierten Vertriebsstruktur sind wir sehr gut aufgestellt und können dem Anwender einen reaktionsschnellen baubegleitenden Service bieten – vom Engineering über die Logistik, Reinigungs- und Reparaturleistungen bis hin zur kompletten Projektentwicklung aus einer Hand. ■

01

Es war ein hartes Jahr mit einer weiteren Verschärfung des Wettbewerbs im Mietgeschäft. Leider hat das Verhalten mancher Marktteilnehmer mit gesunden kaufmännischen Gepflogenheiten nichts mehr zu tun. Da aber unser Fokus auf anspruchsvollen Bauprojekten mit einem hohen Maß an Ingenieursleistungen liegt, konnten wir unsere Marktposition erfolgreich behaupten. ■

**Gerhard Wagner, Geschäftsführer Meva**

03

Die Anforderungen der Bauwirtschaft werden immer deutlicher und anspruchsvoller, der Bedarf an Know-how ist groß und wachsend. Es gibt drei Hauptthemen: Qualität, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit. Gefordert ist die Komplettlösung inklusive technischer Prozesse und Unterstützung in der Praxis. Das ist die markanteste Unterscheidung im Wettbewerb: technisch durchdachte Lösungen zu bieten, die der Baustelle helfen. Ein praktisches Beispiel ist ein Frischbetondruckrechner für Wandschalung, der nun sowohl online als auch als App auf dem Handy vor Ort für Sicherheit sorgt. ■



02

Wir machen unsinnige Preisschlachten, die in Österreich zum Teil auf die Spitze getrieben werden, nicht mit. Das können wir uns weder leisten noch erlauben, weil der Kundennutzen in puncto Qualität, Innovationen, Produktentwicklung leidet. Wir setzen weiterhin auf hohe Dienstleistungsqualität, denn nur so können wir unseren Kunden einen Mehrwert bieten, der bezahlbar ist und auch bezahlt wird. ■

04

Wir bauen unsere Position als Komplettanbieter für alle Anwendungen weiter aus, von einer leichter Handschalung bis zur Industrieschalung Mammut 350 mit 100 kN/m<sup>2</sup> Frischbetondruckaufnahme, der Deckenschalung MevaDec mit Frühausschalen, das Stützenprogramm mit neuen Abmessungen bis 550 cm bis hin zu neuen, in der Branche einzigartigen einhäutigen Abstützungen von 50 cm bis 13,50 m. Mit diesem technisch führenden Portfolio sehen wir ein leichtes Wachstum in 2015, vor allem bei anspruchsvollen Projekten, im Ingenieurbau, im Architekturbau und bei der Renovierung und Sanierung. ■

# Projekte zum Herzeigen

AKTUELLE VORZEIGEPROJEKTE AUS DEM IN- UND AUSLAND

## Doka



### International:

**IN BAKU** in Aserbaidschan wird mit dem Crescent-Projekt eines der spannendsten Bauprojekte Asiens realisiert. Mit 450.000 m<sup>2</sup> Wohn-, Büro- und Geschäftsfläche werden »Crescent City« und »Crescent Place« künftig ein neues Epizentrum in der Skyline von Baku bilden. Errichtet wird die neue Landmark mithilfe von selbstkletternder Doka-Schalung.

### National:

**IN LOHNSBURG** errichtet die Firma Bau Mayr eine Lagerhalle inklusive Stützmauer. Dabei kommt unter anderem die neue Framax Xlife plus von Doka zum Einsatz. Die großformatigen Elemente der Rahmenschalung und das innovative, einseitig bedienbare Ankersystem versprechen eine Zeitersparnis beim Ein- und Ausschalen von mehr als 30 Prozent.



## Peri



### International:

**FÜR DAS FUTURISTISCH ANMUTENDE MUSEUM OF TOMORROW** in Rio de Janeiro liefert Peri eine maßgeschneiderte Schalungs- und Gerüstlösung mit 3.500 projektspezifisch ausgeführten Sonderschalungselementen.



### National:

**BEIM BAU DER MURBRÜCKE** findet erstmalig in Österreich der neue VARIOKIT Rüstbinder Verwendung. Dieser zeichnet sich durch eine äußerst hohe Tragfähigkeit bei vergleichsweise geringem Eigengewicht aus, zudem lassen sich die Systembauteile schnell montieren und flexibel einsetzen.

## Hünnebeck

### International:

**AM STUTTGARTER FLUGHAFEN** wird aktuell ein sechsstöckiges Parkhaus errichtet. Die Wände wurden mit einsatzfertig aufgestockten Elementen der Rundschalung Ronda in Kombination mit Kletterbühnen hergestellt. Die Spindelabfahrt wurde mit Material aus dem Programm der klassischen Topflex-Holzträgerschalung geschalt.



### National:

**FÜR DEN BAU DER AB DEM 11. OBERGESCHOSS** weit auskragenden Etagen des neuen Motel One am Wiener Hauptbahnhof entwickelten die Schalungsplaner von Hünnebeck eine speziell angepasste Lösung aus hängenden Stützbocken

## Meva

### International:

**IM SCHATTEN DES HISTORISCHEN KRAFTWERKS BATTERSEA IM STADTZENTRUM LONDONS** entsteht eine Wohnsiedlung mit 866 Apartments. Der Baukonzern Byrne Bros. entschied sich auch aus Sicherheitsgründen für das geführte Klettersystem MGC, um die zwei rundförmigen Treppenhäuser und vier Liftschächte in nur zwei kompletten Einheiten zu errichten.

### International:

**IN MÜNCHEN ERRICHTET KNORRBREMSE** mit Hilfe von Meva-Schalungen ein Versuchs- und Entwicklungszentrum, in dem das Bremsverhalten von Güterzügen bis 1.585 Meter Länge simuliert werden kann.



## ANGST GROUP

### Aerial Surveying für Bau und Immobilien

**Der Einsatz von Drohnen soll viel Zeit und Geld bei der Vermessung sparen.**

Die präzise Vermessung von Gelände, Gebäuden oder Volumen war bis vor kurzem mit großem Zeitaufwand und Kosten verbunden. Das soll sich mit dem Einsatz von Drohnen nun ändern. »Unser Kopter erfasst Objekte im Flug und liefert umfassende Daten in einer bisher nicht gekannten Genauigkeit«, verspricht Michela Ragoßnig-Angst, Geschäftsführerin und Eigentümerin des österreichischen Familienunternehmens Vermessung Angst.



Die Flugroboter erfassen großflächige unwegsame Standorte lückenlos. Durch die geringe Flughöhe wird eine bis auf drei Zentimeter exakte Flächen- und Höhenvermessung erreicht.

In nur 30 Minuten kann der Kopter eine Fläche von 50 Hektar, etwa sieben Fußballfelder, aufnehmen.

Mithilfe der Drohnen erfolgen Baustellen- oder Kontrollvermessungen in Lage und Höhe auf wenige Zentimeter genau. Neben Vermessungsjobs erledigt die Drohne auch Inspektion und Monitoring von Gebäuden und Bauwerken. Auch Projektentwicklungen oder -veränderungen können dokumentiert und überwacht werden.



Renault Trucks präsentiert auf der Intermat die Neuheiten seiner Baureihen für den Baustelleneinsatz, darunter den C XLOAD Betonmischer.

## Neuheiten für die Baubranche

Von 20. bis 25. April 2015 präsentiert Renault Trucks auf der Intermat in Paris die Neuheiten seiner Baureihen für den Baustelleneinsatz.

Renault Trucks zeigt in Paris neue Konfigurationen der Modelle Renault Trucks C und K. Mit den verschiedenen Versionen und dem modularen Aufbau beider Baureihen will Renault Trucks der Baubranche Transportlösungen anbieten, die ihre Betriebskosten senken.

Zu den Highlights zählen unter anderem der C 8x4 XLOAD mit Betonmischeraufbau, bei dem das Leergewicht gezielt reduziert wurde, damit die Lademenge pro Fahrt erhöht und somit die Produktivität und Rentabilität gesteigert werden kann.

Außerdem wird Renault Trucks den Renault Trucks C 8x4\*4 Tridem zeigen. Aufgrund der lenkbaren vierten Achse wurde der Wendekreis des Fahrzeuges um 90 cm reduziert, was die Manövrierfähigkeit stark verbessert. Zudem eignet sich dieses Fahrzeug für hecklastige Aufbauten, wie beispielsweise für Pritschen mit Kran, Abrollkipper oder industrielle Sauger.

Für Anwendungen im Steinbruch steht der Renault Trucks K 8x4 Xtrem zur Verfügung, der sich insbesondere durch sein verstärktes Fahrgestell und das neue, automatisierte Getriebe Optidriver Xtrem auszeichnet. Dieses weist eine verstärkte Mechanik für schwere Einsätze dieser Art auf. Der Renault Trucks K Xtrem besitzt 24'-Reifen, die für den Betrieb auf offener Straße zugelassen sind.

Infos: [www.renault-trucks.com](http://www.renault-trucks.com)

## FISCHER

### Einfache und sichere Montage mit Hohlraumdübeln

**Der neue fischer Befestigungskompass für »Plattenbaustoffe« bietet dem Anwender erstmals eine für den Baustoff zusammengestellte Auswahl von Dübeln und Ankern.**

Die häufig verwendeten Plattenbaustoffe sind dünnwandige Baustoffe, die häufig eine nur geringe Festigkeit aufweisen – z. B. Gipskartonplatten, Gipsfaserplatten oder Spanplatten. Für die optimale Befestigung bietet fischer mehrere Spezialdübel für verschiedene Lastbereiche an: sogenannte Hohlraumdübel



Für Befestigungen in Plattenbaustoffen hat fischer mehrere Spezialdübel entwickelt, wie der neue Befestigungskompass Plattenbaustoffe zeigt.

aus Kunststoff oder Metall, die sich direkt an der Plattenrückseite im Hohlraum verankern.

Mit einem neuen Befestigungskompass für »Plattenbaustoffe« bietet fischer dem Anwender erstmals eine für den Baustoff zusammengestellte Auswahl von Dübeln und Ankern. Zur Verfügung stehen fünf fischer-Speziallösungen aus Metall und Kunststoff. Die maximale Last der Dübel variiert dabei zwischen 0,11 kN und 1,20 kN.

Info: [www.fischer.at](http://www.fischer.at)



Die Siegerprojekte des »abara 13/14« zeigen die ganze Vielfalt des Baustoffs Ziegel.



## Wettbewerb für innovatives Bauen mit Ziegel

**Der austrian brick and roof award geht in die nächste Runde. Einreichungen sind noch bis Ende März möglich.**

Der von Wienerberger, Tondach Gleinstätten und dem Verband der österreichischen Ziegelwerke ausgeschriebene »austrian brick and roof award« (abara) soll auch heuer wieder aufzeigen, wie attraktiv, vielseitig und zukunftsweisend mit dem Baustoff Ziegel gebaut werden kann. Vergeben wird der »abara 15/16« in den Kategorien »Wohnbau kleinvolumig«, »Wohnbau großvolumig«, »Nicht-Wohnbau«, »Steildach mit Tondachziegel« und »Fassadengestaltung mit Ziegel und Klinker«. Das Gesamtpreis-

geld beträgt 12.500 Euro. Zusätzlich zu den fünf Siegern wird die Jury auch diesmal wieder an weitere fünf Projekte Anerkennungspreise vergeben, die dann gemeinsam mit den fünf Siegerprojekten die Top 10 bilden. Diese Top 10 werden in Folge im Rahmen der Publikation »best of brick & roof – austrian brick and roof award 15/16« in Kooperation mit der Architekturstiftung Österreich präsentiert. Außerdem werden die Top 10 als österreichischer Beitrag zum internationalen »Brick Award 2016« eingereicht.

Einreichungen sind bis zum 30. März 2015 möglich. ■

Infos: [www.ziegel.at](http://www.ziegel.at)

# Facebook, Twitter & Co für Bau und Immobilien

**Social Media spielt in der Bau- und Immobilienbranche noch keine große Rolle.**

Zwar wird der Stellenwert digitaler Kanäle als Kommunikationsweg zu Kunden und Geschäftspartnern von vielen Unternehmen der Bau- und Immobilienbranche durchaus erkannt, laut PR- und Werbeexpertin Andrea Baidinger sind es aber vor allem die Angst vor »Shitstorms« und der befürchtete Zeitaufwand, der die Unternehmen davon abhält, sich intensiver mit der Materie auseinanderzusetzen. Um den redaktionellen Aufwand für Online-Medien gering zu halten, braucht es kluge Webtechnologien. Aus diesem Grund entwickelt Baidinger Websites, die mit ausgewählten Social-Media-Kanälen

intelligent verknüpft werden können. »Wird ein Kanal gewartet, werden die anderen definierten Plattformen automatisch mit den Inhalten versorgt«, schildert Baidinger. Zusätzlich braucht es aber auch noch eine adäquate Kommunikationsstrategie. Eine Facebookseite genügt nicht, wenn diese nicht ständig »gefüttert« und damit kein Ziel erreicht wird. »Strategie



»Die Angst vor Shitstorms und der befürchtete Zeitaufwand hemmen viele Entscheider, sich intensiver mit Online-Medien auseinanderzusetzen«, weiß Andrea Baidinger.

hat mit der Einbeziehung der Social-Media-Kanäle eine noch größere Bedeutung als bisher, dazu gehört eine enorme Erfahrung«, meint Baidinger, die davon überzeugt ist, dass Plattformen wie Twitter, Facebook, Youtube oder Xing auch in der Bau- und Immobilienbranche nicht vernachlässigt werden dürfen. »Sei es für die Bereitstellung von aktuellen Inhalten und Informationen, zur Mitarbeitersuche oder für die interne Kommunikation. Wie wichtig Social-Media-Kanäle für die Branchen sein können, zeigt ein Blick über die Grenzen. So liegt der Nutzungsgrad von Social Media in der Baubranche in den USA und in Großbritannien bereits bei über 80 Prozent. ■

Infos: [www.bauenwohnenimmobilien.at](http://www.bauenwohnenimmobilien.at)

## BRANCHENRADAR

### Bau-Journal für Österreich

**Das Marktforschungsinstitut Kreutzer Fischer und Partner hat das zweite Branchenradar Bau-Journal für Österreich veröffentlicht.**

Die Publikation zum Thema Bauen und Wohnen beinhaltet einerseits einen Abriss der Metaprognose aus den aktuellen Marktstudien, die Kreutzer Fischer und Partner zu den Themen »Konjunkturelle Rahmenbedingungen« sowie »Entwicklung der Bauwirtschaft« verfasst haben, zum anderen veröffentlichten Kreutzer Fischer und Partner erstmals Befragungsergebnisse aus der jährlichen Konjunkturerhebung bei Renovierern und Sanierern. Weiters wird von einem spannenden Vortrag über die weltweite Bauproduktion auf der Euroconstruct 2014 in Mailand sowie von der letzten Architektur-Biennale in Venedig berichtet. ■

Infos: [www.kfp.at](http://www.kfp.at)

# Branchen-Champions aus Österreich

Mit dem Wirtschaftspreis eAward zeichnet der Report Verlag gemeinsam mit dem Bundeskanzleramt jährlich Services und Produkte mit IT-Bezug aus. Nominiert waren heuer auch wieder heimische Vorzeigeprojekte aus den Bereichen Bau und Immobilien.



Der richtige Baustoff für den passenden Kunden: Wienerberger hebt Kundenservice auf eine neue Ebene.

## International und mobil

**SCHNELLER, EFFIZIENTER UND NOCH KUNDENFREUNDLICHER:** Wienerberger ist mit der »fine apps factory« des Wiener Unternehmens rit edv-consulting in der Lage, in der Kundenbetreuung gezielt auf länder- und marktspezifische Anforderungen seiner Niederlassungen einzugehen. Eine bestehende Kundenmanagementlösung wurde um eine mobile Komponente ergänzt, die Mitarbeiter wurden mit iPads ausgestattet, die ortsunabhängig einen 360-Grad-Blick auf den Kunden erlauben. Die Kundendaten können jederzeit ergänzt und aktualisiert werden. Und das mobile CRM erleichtert die Besuchsplanung: Der Administrationsaufwand wurde minimiert, es bleibt mehr Zeit für die Kunden.

44

## Modernes Marketing

**MIT DER REAL POCKET-APP** können Immobilienvermarkter ihre Objekte besser vermarkten. Das Exposé einer Immobilie wird mobil erstellt und direkt vor Ort veröffentlicht. Der zur Immobilie gehörige QR-Code wird auf einem Poster an der Immobilie angebracht. Scant ein Nutzer den Code, erhält er alle wichtigen Eckdaten auf das Smartphone und kann sofort abschätzen, ob die Immobilie für ihn interessant ist. Die Branchenlösung der innovativen Jungunternehmer Peter Hlavac und Stephan Zavrel wird als Software-as-a-Service angeboten, die Vermarktungskosten sind für Kunden daher gut planbar.



Das erfolgreiche Team für modernen Immobilienservice: Peter Hlavac, Beate Finken und Stephan Zavrel.



Made in Tyrol: Komplexer Sachverhalt mit interaktivem Projektlogbuch anschaulich aufbereitet.

## Interaktive Übersicht

**INFRASTRUKTURPROJEKTE UNTERLIEGEN** großen Anforderungen hinsichtlich ihrer Finanzierung und Genehmigung, etwa bei Umweltverträglichkeitsprüfungen. Durch eine interdisziplinäre Bearbeitung in den Bereichen Umweltschutz, Psychologie, Recht und Wirtschaft hat ein findiges Team rund um Francesca Inguanta von der »i.n.n. ingenieurgesellschaft für naturraum management« gemeinsam mit der Universität Innsbruck ein interaktives Projektlogbuch entwickelt. Für die Großarler Bergbahnen wurde das Instrument zur Visualisierung und Gestaltung komplexer Fragestellungen und Abläufe im Projektmanagement eingesetzt. Auf einen Blick wird dargestellt, wo geplante Vorhaben stehen, wie deren Wechselwirkungen zu bewerten sind und wie weit ein Projekt von seiner Genehmigung entfernt ist. Unterschiedliche Auswirkungen von Ereignissen können anhand von Simulationen vorab geprüft werden.



Bertram Werle, Gerald Maurer, Erwin Wieser und Günther Lorber lassen die Daten in Graz fließen.

### Erfolgreiche Fließpfadkarte

**MIT DER AUSBREITUNG** des Siedlungsraumes werden auch in Graz zunehmend Hanglagen verbaut. Oft werden dabei Wasserwege übersehen, die kurzfristig bei Starkregen entstehen und Schäden an Neubauten verursachen können. Mit einem besonderen Service ermöglicht nun das Magistrat Graz, potenzielle Fließwege in den Grazer Hanglagen zu erkennen und abzuschätzen. Die Fließpfadkarte kann sowohl über das Intranet als auch über das Internet abgerufen werden und stellt eine wertvolle Grundlage für die Bauplatzbeurteilung dar.



Wärmebild aus der Drohnenperspektive. Siemens analysiert Energieeffizienz aus der Luft.

### Effiziente Drohnen

**EINER DER GROSSEN TREIBER** des weltweiten Energiebedarfs ist das Heizen und Klimatisieren von Gebäuden. Effizienz ist also gefragt: In einer Lösung von Siemens erfassen Drohnen thermografisch Bauobjekte von oben. Die Luftbilder werden mit 3D-Modellen der Gebäude, Straßenzüge oder Anlagen verknüpft. Anhand der Bilddaten, Position und Ausrichtung der Kamera werden die Objekte maßstabsgetreu rekonstruiert und die Wärmebilder als Textur angebracht. Dieser Ansatz mit

Drohnen ist eine gelungene Basis für neuartige Mess-, Auswert-, und Analyseverfahren.

### Highlight in der Visualisierung

**DIE PLANUNG** von Beleuchtung in der Architektur ist sowohl in der Rechenkomplexität als auch bei der Modellierung eine Riesenherausforderung. Materialeigenschaften der Oberflächen müssen ebenso berücksichtigt werden wie Tageslichteinflüsse oder die Reflexionen von Fassaden. In dem Projekt »Hilite« erforschen das VRVis Zentrum für Virtual Reality und Visualisierung, Zumtobel Lighting und Hefel Wohnbau gemeinsam Methoden zur Gestaltung von Lichtlösungen mithilfe neuester Technologien aus den Bereichen Rendering und Virtual Reality. Das Besondere daran: Neue Einstellungen werden innerhalb weniger Sekunden in High-End-Visualisierungen hochgerechnet.

### Google für Immobilien

**ANDREAS LANGEGER** UND **CHRISTOPH RICHTER** sind der Gründer, die hinter einem Shootingstar der heimischen Startupszene stehen: Zoomsquare.com erleichtert die mobile Wohnungssuche. Die Plattform durchsucht auf Basis von Suchprofilen das Web nach neuen Anzeigen. Neue Objekte werden dann in einem Matching-Verfahren, wie bei Datingseiten, mit den konkreten Suchwünschen der User abgeglichen. Die höchste Übereinstimmung landet bei den Ergebnissen oben. Laufend fließen weitere Wünsche der Suchenden mit ein. Das spart Zeit und liefert personalisierte Ergebnisse. Das Ziel des engagierten Teams: ein Google für Immobilien zu schaffen.



Die Macher von Zoomsquare werden derzeit von Award zu Award gereicht.



Team »Hilite« modelliert Visualisierungen: Bert Junghans, Michael Schwärzler, Jeanette Moosbrugger, Roland Witsch und Holger Leibmann.



**Wopfinger**  
Transportbeton

**Betonkompetenz**  
auf höchstem Niveau.

# In der Baubranche gibt es noch viel Potenzial für IT-Lösungen

Im Interview mit dem Bau & Immobilien Report erklären cellent-Vorstand **Josef Janisch** und **Nikolaus Rumm**, Director Solutions, wie IT-Lösungen die Marge von Bauunternehmen verbessern können und welche Produkte das größte Potenzial haben.

Von Bernd Affenzeller

**Report:** cellent hat sich als IT-Dienstleister einen guten Namen gemacht. Welche Lösungen bieten Sie speziell für die Bauwirtschaft?

**Josef Janisch:** Wir entwickeln IT- und Organisationskonzepte gemeinsam mit unseren Kunden und setzen diese dann um. Dabei richten wir uns auch speziell an die Baubranche. Wir wollen in einem Friendly-customer-Ansatz Lösungen, Konzepte und Mechanismen entwickeln, die auf die Bedürfnisse des jeweiligen Unternehmens abgestimmt sind. Wir liefern keine Out-of-the-Box-Lösung, sondern Individuallösungen. Dafür haben wir uns Experten ins Haus geholt, um den Kunden auf Augenhöhe zu begegnen und sie zu beraten. Wenn sich aus diesem Individualfokus ein Produktfokus ableitet, der dann auch für andere verfügbar gemacht wird, nehmen wir das natürlich gerne mit.

**Report:** Die Baubranche ist sehr preissensibel mit geringen Margen. Individuallösungen erscheinen deutlich kostspieliger als Out-of-the-Box-Lösungen. Sind die Unternehmen bereit, für diesen Mehrwert zu zahlen?

**Janisch:** Ich glaube, jeder will so günstig wie möglich einkaufen, aber es kann schon sein, dass die Baubranche noch einmal preissensibler ist als andere Branchen. Für die Unternehmen stellt sich die Frage, welche Produkte und Lösungen mich tatsächlich ans Ziel bringen. Und diese Produkte und Lösungen sind selten Standardlösungen. Wir sehen, dass die Baubranche

**Nikolaus Rumm.** »In der Baubranche kann mit IT-Einsatz noch sehr viel bewirkt werden.«



heute noch nicht durchgängig von IT-Lösungen unterstützt ist. Das ist aus unserer Sicht auch die Chance. Wir haben gute Lösungen und wir sind überzeugt, dass sie der Branche helfen können. Denn es gibt derzeit keine Lösungen, die über ausreichend Qualität, Sicherheit und damit auch Revisionsicherheit verfügen.

**Nikolaus Rumm:** Die Baubranche ist aus unserer Sicht eine der wenigen Branchen, wo man mit IT-Einsatz noch sehr viel bewirken kann. Mit pragmatischen, sinnvollen und praxisorientierten Lösungen können Prozesse optimiert werden und die Organisation effizienter gemacht werden. Und damit können wir mittelfristig auch zu einer Verbesserung der Marge beitragen.

## PRODUKT

■ **BAUFORTSCHRITTS-MONITORING:** Beim Baufortschritt wird oft geschwindelt. Wenn Rechnungen falsch ausgestellt werden oder der Baufortschritt zu optimistisch dargestellt wird, bleibt das oft lange Zeit unbemerkt. Dies kann zu Verzug und Kostenüberschreitungen führen.

Die Monitoring-Lösung von cellent zeigt auf, ob es zu Verzögerungen oder Kostenüberschreitungen kommen kann. Anhand des Soll/Ist-Fortschritts sowie objektiver Kennzahlen – wie Mitarbeiteranwesenheit und Materialverbrauch – liefert das System periodische Statusberichte. Darüber hinaus sind Adhoc-Berichte quer über alle Baustellen, die in das System integriert sind, schnell und effizient abrufbar. So können bei Planabweichungen rechtzeitig Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

**Wenn durch Fehler in der Baulogistik jedes Jahr hunderttausende Euros verloren gehen, hat man gute Argumente für eine IT-Lösung.**

**Josef Janisch.** »Es geht nicht um die Technologie, sondern darum, effizienter zu werden.«



**Report:** Welche konkreten Lösungen können das sein?

**Rumm:** Wenn man mit IT-Unterstützung die logistischen Prozesse auf der Baustelle verbessern und damit das Transportrisiko verringern und das Ressourcenmanagement verbessern kann, dann

dieses Geld mit einer IT-Lösung, die sich in wenigen Jahren amortisiert, gespart werden kann, dann hat man schon sehr gute Argumente.

**Report:** Die Produkt- und Dienstleistungsqualität der heimischen Baubran-

## In der Baubranche erfolgt die Differenzierung oft über den Preis. Der kann durch eine IT-gestützte Prozessoptimierung beeinflusst werden.

kann damit Geld gespart werden. Und das verbessert die Margen.

Unser Ziel ist es, gemeinsam mit dem Kunden eine Lösung zu erarbeiten, die für ihn einen Wettbewerbsvorteil schafft. Wenn alle die gleichen IT-Lösungen verwenden, sind alle gleich gut oder schlecht. Wir wollen aber individuell auf die Bau-firma zugestrickte Lösungen bieten. Wir stützen keine Prozesse von außen drüber.

**Report:** Die gemeinsame Erarbeitung von individuellen Lösungen klingt nach einem sehr hohen Aufwand für die Unternehmen abseits ihres Tagesgeschäfts. Sind die Bauunternehmen dazu bereit? In einem Bauunternehmen hat die IT-Abteilung wahrscheinlich nicht denselben Stellenwert wie in einem Finanzunternehmen.

**Rumm:** Das ist richtig, ist schlussendlich aber eine betriebswirtschaftliche Frage. Wenn ein Unternehmen feststellt, dass in der Baulogistik jedes Jahr hunderttausende Euros liegen gelassen werden und

che gilt als durchaus hoch, Verbesserungspotenzial wird oftmals in der Prozessqualität geortet. Können Ihre Produkte hier helfen?

**Rumm:** Absolut. Andere Branchen sind hier deutlich weiter. Ein IT-System bildet immer Prozesse ab. Ein IT-System macht dort Sinn, wo Teilprozessketten automatisiert werden können und die Qualität durch Transparenz erhöht werden kann. Genau hier sehen wir unsere Lösungen für die Baubranche. Das sind oft ganz einfache Dinge, wie die Frage, wo sich die eigenen Ressourcen – Personal und Material – im Moment befinden. Da ist einiges an Verbesserungen möglich.

**Report:** Wie ist die heimische Bauwirtschaft in Sachen IT-Einsatz im internationalen Vergleich aufgestellt?

**Rumm:** Das hängt sehr stark von der Größe des Unternehmens ab. Große Unternehmen haben in der Regel eigene IT-Abteilungen und entsprechende Lösungen. Anders sieht es bei kleinen und

mittleren Betrieben aus. Da fehlt es oft schon am Fuhrparkmanagement, obwohl das auch schon bei KMU viel Geld sparen könnte. Da gibt es noch enormes Aufholpotenzial.

**Report:** Ist das Thema Cloud Computing in der Baubranche schon angekommen?

**Rumm:** Das muss man in der Baubranche etwas differenzierter betrachten. Viele Baustellen liegen geografisch sehr abseits, sind unter Tage oder innerhalb dicker Mauern, da kann es dann Probleme mit der Funkverbindung geben. Deshalb achten wir schon sehr darauf, dass alle unsere Lösungen auch über eine Offline-Fähigkeit verfügen.

**Janisch:** Schlussendlich geht es aber nicht um die Technologie, sondern darum, effizienter zu werden.

**Report:** Kann man Größenordnungen nennen, wie hoch die möglichen Einsparungen für ein Unternehmen sind, das sich verstärkt der Prozessoptimierung widmet?

**Rumm:** Ich kann Ihnen keine Zahlen nennen. Nur so viel: Ich bin überzeugt, dass den Unternehmen aus der Baubranche gar nichts anderes übrig bleibt, als sich mit dem Thema intensiv auseinanderzusetzen. Die aktuelle Diskussion um das Billigst- und Bestbieterprinzip zeigt ja, dass der Markt davon ausgeht, dass die Leistungen aller Bauunternehmen gleich sind und die Differenzierung nur über den Preis erfolgt. Und den Preis kann man beeinflussen, wenn man seine Prozesse optimiert. Und da ist IT ein mögliches und wirkungsvolles Instrument. ■

### FIRMA

■ **ÜBER CELLENT:** cellent versteht sich als IT-Dienstleister mit ganzheitlicher Sicht auf die Gegenwart und Zukunft von Unternehmen. Gemeinsam mit dem Kunden will cellent leistungsfähige IT-Konzepte und fortschrittliche Organisationslösungen entwickeln. Für die Strabag wurden etwa eine Plattform zur Verwaltung von Unternehmens- und Baustellenaudits sowie eine Intranet-Plattform zur Berechnung von Taktungen beim Asphalteinbau entwickelt.

WEITERE INFOS UNTER: [www.cellent.at](http://www.cellent.at)

# ► Projekt in Zahlen → 12

Die Kapazität des neuen Allianz Stadions ist abhängig vom jeweiligen Bewerb. Bei internationalen Spielen, in denen ausschließlich Sitzplätze erlaubt sind, werden 24.288 Fans Einlass finden. Bei nationalen Spielen kann die Fantribüne auf der Südseite auf Stehplätze umgerüstet werden, womit die Kapazität auf 28.345 erhöht werden kann. Auf dieser Stehplatztribüne könnten dann knapp 7.000 Fans ihre Mannschaft anfeuern und eine »grüne Wand« ähnlich der berühmten »gelben Wand« in Dortmund bilden. Zusätzlich bietet das Allianz Stadion 2.470 Business Seats, 40 VIP-Logen und zwei Event-Logen.

## 28.345

Am 12. Februar offizielle Spat dem klassisch sein wird, ein oder der Mat dass auch da

48

# 53

▲ Insgesamt 53 Millionen Euro wird die neue Rapid-Heimstätte kosten. Davon entfallen 47,5 Millionen Euro auf den Neubau inklusive Abriss, der Rest auf diverse Gebühren und Einrichtungskosten. Fast 20 Millionen werden durch eine Förderung der Stadt Wien bestritten. Die restlichen Mittel werden über eine für Immobilienprojekte übliche langfristige Kreditfinanzierung aufgebracht, weiters werden auch alternative Finanzierungsformen wie Stadionanleihen, Bausteinaktionen u.Ä. entwickelt. Die Allianz Gruppe tritt für mindestens zehn Jahre als Namenspatron auf. Das Risiko einer Baukostenüberschreitung trägt Totalunternehmerin Strabag.

# Allianz S

...ar erfolgte im Beisein zahlreicher prominenter Köpfe aus Sport, Politik und Wirtschaft der  
...enstich zur »grünen Hölle«, wie Architekt Guido Pfaffhausen das Stadion liebevoll taufte. Neben  
...hen Spatenstich wurde zudem an der Stelle, wo künftig der Elfmeterpunkt vor der Heimtribüne  
...e Schatzkiste mit zahlreichen Rapid-Devotionalien wie ein Heimtrikot aus der letzten Meistersaison  
...hball des letzten Rapid-Spiels im Hanappi-Stadion vergraben. Damit soll symbolisiert werden,  
...s neue Allianz Stadion auf den Grundlagen des alten Rapid-Geistes gebaut wird.

## 4/10/2014

Am 4. Oktober ging im altehrwürdigen Hanappi Stadion die legendäre Abrissparty über die Bühne. Mehr als 15.000 Fans pilgerten ein letztes Mal ins St. Hanappi (Copyright: Josef Hickersberger), um sich mit Sesseln, Rasenziegeln und Mauerstücken eine bleibende Erinnerung an ihr Stadion zu sichern. Unzählige Erinnerungsfotos wurden geschossen, darunter auch ein Familienfoto gemeinsam mit der Mannschaft, und auch die eine oder andere Träne zerdrückt.

## 4/2016

Hält der Zeitplan, wird die Generalunternehmerin Strabag im April 2016 das Stadion an den SK Rapid Wien übergeben. Für Mai und Juni ist die Einrichtung des Stadions geplant.

## 7/2016

Eröffnung des Allianz Stadions vor mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausverkauftem Haus. 28.345 Fans werden es sich sicher nicht nehmen lassen, bei der Premiere dabeizusein.



**Alte Heimat, neues Zuhause: Ab der Saison 2016/2017 wird der SK Rapid Wien seine Heimspiele im neuen Allianz Stadion austragen. Der Bau & Immobilien Report stellt das Schmuckkästchen des österreichischen Rekordmeisters vor.**

# Wie wird der Nachhaltigkeitsgedanke in Ihrem Unternehmen gelebt?

Kaum ein anderer Begriff ist in den letzten Jahren so inflationär und missbräuchlich verwendet worden wie die »Nachhaltigkeit«. Jedes Unternehmen nimmt heute für sich in Anspruch, nachhaltig zu agieren. Nicht selten bleibt es aber bei Lippenbekenntnissen. Deshalb hat der **Bau & Immobilien Report** diese neue Rubrik ins Leben gerufen, in der bekannte Branchenplayer darlegen können, wie der Nachhaltigkeitsgedanke in ihrem Unternehmen konkret umgesetzt wird.

Serie

Phrasenfreie Zone

50



## NACHHALTIGES WACHSTUM

Rudolf Donner, Unit Manager Uponor Österreich

**W**ir möchten als nachhaltiges Unternehmen profitabel wachsen, indem wir innovative und verantwortungsvolle Lösungen entwickeln, die die Lebenswelten der Menschen verbessern und dabei die Umweltauswirkungen reduzieren.

Deshalb hat sich Uponor verpflichtet, nur nachhaltige Lösungen zu entwickeln, die energieeffizient sind, sauberes und gesundes Wasser liefern, den Ressourcen- und Wasserverbrauch verringern und die Emission von Treibhausgasen reduzieren.

Nachhaltigkeit ist in der Unternehmensstrategie fest verankert und wird bei Uponor gelebt. Als Mitglied von ENCORD (European Network of Construction Companies for Research and Development) entwickelt Uponor nur Lösungen und Produkte, die während ihres Lebenszyklus die Umwelt so gering wie möglich belasten.

Uponor denkt nicht nur in nachhaltigen Produkten, sondern reduziert im gesamten Unternehmen die Umweltbelastung. Als Teilnehmer beim Carbon Disclosure Project werden seit 2009 die Treibhausgasemissionen (Scopes 1–3) gemessen und veröffentlicht. Diese haben sich bei der Uponor Corporation weltweit im Zeitraum von 2009 bis 2012 um 19 % verringert.

In Österreich engagiert sich Uponor zudem im Arbeitskreis Kunststoffrohr Recycling, der die kostenlose Rücknahme und Verwertung organisiert. Dadurch wurden vergangenes Jahr etwa 1.600 Tonnen Kunststoffrohre wiederverwertet. Ich wünsche mir, dass sich noch mehr Anbieter dem Arbeitskreis anschließen und noch mehr Rohre einer Wiederverwertung zugeführt werden.«



## SPARSAMER EINSATZ VON RESSOURCEN

Josef Unger, Eigentümer & CEO Unger Steel Group

**D**ie Unger Steel Group geht verantwortungsvoll und effizient mit Ressourcen um: In unserem Unternehmen ist die Verbesserung und Gestaltung von Produkten, Leistungen und Prozessen ein kontinuierlicher Vorgang. Durch diese Verbesserung werden unter anderem auch Einsparungen bei Ressourcen und Energie erreicht.

Unser Ziel ist der sparsamere Einsatz von Energie und Rohstoffen, die nachhaltige Nutzung von erneuerbaren Ressourcen, die Minimierung umweltschädlicher Auswirkungen, die Vermeidung von Abfällen sowie die gefahrlose umweltverträgliche Entsorgung des Restabfalls.

Stahl zeichnet sich neben seiner Langlebigkeit vor allem durch seine einfache Wiederverwertbarkeit aus. Stahlschrott ist neben dem Primärrohstoff Eisenerz der wichtigste Rohstoff in der Stahlindustrie und ist der Werkstoff, der am meisten recycelt wird. Der Abfall aus Stahlprofilen und Blechen wird zu annähernd 100 % als Schrott wieder in den Produktionszyklus für neuen Stahl integriert. Das Rohmaterial Stahl wird zudem unverpackt an- und ausgeliefert.

Die Unger Gruppe setzt konsequent in sämtlichen Produktionsprozessen die jeweils besten verfügbaren Technologien ein. Dadurch gewährleistet das Unternehmen höchstmögliche Effizienz und Qualität in der Herstellung seiner Produkte. Auch die der Produktion vor- und nachgelagerten Bereiche werden strengen Umweltschutzmaßnahmen gerecht. Bereits in der Planung und der Materialbestellung wird auf optimalen Rohstoffeinsatz geachtet, so dass der im Produktionsprozess anfallende Abfall minimiert wird.

Wir überprüfen intern regelmäßig den Erfolg unserer Umweltmaßnahmen und nehmen, wo immer erforderlich, weitere Verbesserungen vor. «

## VERANTWORTUNGSVOLLER UMGANG MIT WASSER

Ernst Strasser, Geschäftsführer ACO GmbH

**N**achhaltigkeit wird bei ACO durch unsere Systemkette zum Thema und stellt somit das Herzstück unseres Unternehmens dar. In der Systemkette finden sich all unsere Produkte wieder. Mit einem gemeinsamen Ziel: die Menschen vor dem Wasser zu schützen, und auch umgekehrt. Immer extremere Wetterereignisse erfordern durchdachte Entwässerungskonzepte. Klimawandel und fortschreitende Urbanisierung verlangen nach klugen Systemlösungen, um die kostbarste Ressource der Erde zu schützen.

Die vier Bausteine der ACO Systemkette – Collect, Clean, Hold und Release – zeigen gleichsam auch die Stationen auf, die das Wasser auf seinem Weg durchläuft:

**Sammeln und Aufnehmen:** Das Oberflächenwasser gelangt durch Rinnen und Punkteinfläufe schnell von der Oberfläche in das Entwässerungssystem. So werden Sicherheit und Komfort für Menschen, Gebäude und Verkehrswege im unmittelbaren Umfeld gewährleistet.

**Vorreinigen und Aufbereiten:** Durch integrierte Verfahren in Abscheidern werden die gesammelten Flüssigkeiten so aufbereitet, dass sie wieder der öffentlichen Kanalisation zugeführt oder direkt versickert werden können. Dadurch wird die Basis für Recycling und nachhaltige Nutzung geschaffen.

**Abhalten und Rückhalten:** Speicher, Sperren und Rückhaltesysteme sorgen dafür, dass die Flüssigkeiten innerhalb des Entwässerungssystems bleiben und dort kontrolliert geleitet werden können. So wird Schutz und Sicherheit bei extremen Anforderungen, z.B. bei Starkregen, Überflutungen oder im Umgang mit kritischen Flüssigkeiten, Rechnung getragen.

**Pumpen, Ableiten und Wiederverwenden:** Pumpen, Hebeanlagen und Versickerungssysteme übergeben das gesammelte, aufbereitete und kontrollierte Wasser in nachgelagerte Systeme und Kreisläufe. Nun kann das gesammelte Wasser für die Weiter- bzw. Wiederverwendung freigegeben werden. «



# FM als Unternehmensstrategie

## Neues Selbstverständnis.

Bei Facility Management geht es nicht nur um Dienstleistungen, sondern um das komplette Management der Unternehmensinfrastruktur.

52

**Facility Management** wird immer noch oft auf die reinen Dienstleistungen reduziert. Doch das greift viel zu kurz. Gutes FM kann wesentlich zur Produktivitätssteigerung beitragen und für Wettbewerbsvorteile sorgen. Kosten können natürlich auch eingespart werden.

Von Bernd Affenzeller

**E**s erinnert ein wenig an den berühmten Kampf gegen die Windmühlen. Seit mehr als einem Jahrzehnt setzt sich Alexander Redlein, Leiter des Instituts für Immobilien und Facility Management der TU Wien IFM, dafür ein, Facility Management nicht als Dienstleistung zu sehen, sondern als echte Managementdisziplin. Mit überschaubarem Erfolg, wie er selbst zugibt: »Es ist immer noch so, dass bei Facility Management in erster Linie an die Dienstleister gedacht wird. Die strategische Ausrichtung wird völlig unterschätzt. Bei uns geht es immer noch darum, Energie zu sparen oder die Reinigung billiger zu machen.« Dabei ist FM so viel mehr. In der einschlägigen Fachliteratur ist schon lange zu lesen, dass Facility Management immer mit Produktivitätssteigerung zu tun

»Immobilien tragen wesentlich zu Produktentscheidung bei.«

hat. Es geht um die Frage, wie Immobilien zum strategischen Wettbewerbsvorteil werden können.

**>> Die Immobilie als Wettbewerbsvorteil <<**

Studien aus den USA zeigen, dass Immobilien wesentlich zur Produktentscheidung beitragen. So würden Besucher der Baseballspiele der Boston Red Sox nicht nur wegen des Sports zu Tausenden in den Fenway Park pilgern, sondern das Stadion selbst ist ein Argument für den Spielbesuch. Eine ähnliche Dynamik erhofft sich

hierzulande der SK Rapid Wien, der mit dem neuen Allianz Stadion (siehe auch S. 48) die Zuschauerzahlen noch einmal deutlich steigern will. Eine im Zuge der Planungsphase erstellte Studie hat gezeigt, dass vergleichbare Neubauprojekte

## Hintergrund

■ **LIEGENSCHAFTSBEZOGENE KOSTEN STELLEN** nach den Personalkosten die höchsten Aufwandsposten dar. Die Einführung von Facility Management (FM) in Unternehmen und im öffentlichen Bereich kann wesentlich dazu beitragen, Nutzenpotenziale zu erschließen. Facility Management steht für das Management der Infrastruktur eines Unternehmens. Die wichtigsten Tätigkeiten sind dabei die Bedarfsdefinition, das Sourcing (die Entscheidung, ob die Leistungen intern oder extern durchgeführt werden und danach deren Beschaffung), das Controlling bzw. die Qualitätsprüfung der Ausführung und die ständige Anpassung aller dieser Schritte, wenn sich das Unternehmen bzw. die Unternehmensaufgaben und somit der Bedarf ändert.

Quelle: IFM TU Wien



der letzten Jahre unabhängig vom sportlichen Erfolg immer zu einer Steigerung der Besucherzahlen geführt hat. Die SV Ried konnte sogar trotz des Abstiegs in die zweite Liga im Jahr 2003 dank des neuen Stadions den Zuschauerschnitt signifikant steigern. »Wenn ein Unternehmen oder eine Institution das erkannt hat, spielt der interne Facility Manager eine ganz andere Rolle und kann mit dem Marketing-Vorstand in einen gleichberechtigten Dialog treten«, ist Redlein überzeugt. Dass diese Aufgabe kein externer Dienstleister übernehmen kann, erscheint naheliegend. Vor allem große Unternehmen haben die Notwendigkeit eines internen Facility Managers schon früh erkannt und entsprechend reagiert. Aufholbedarf sieht Redlein vor allem bei KMU.

#### >> Internes FM, externe Dienstleister <<

Von den 500 größten bzw. umsatzstärksten Unternehmen Österreichs verfügen 88 Prozent über eine eigene FM-Abteilung. Hierarchisch sind die meisten FM-Abteilungen in der zweiten Managementebene angesiedelt. Was die personelle Ausstattung betrifft, ist laut einer Studie des IFM unter den 500 größten bzw. umsatzstärksten Unternehmen Ös-

terreichs seit 2007 ein Trend zu kleineren und schlankeren Abteilungen erkennbar. 38 Prozent der FM-Abteilungen sind mit einer oder zwei Personen besetzt, 22 Prozent mit drei bis fünf Mitarbeitern. Aber immerhin 4 Prozent der Unternehmen leisten sich auch richtig große FM-Abteilungen mit 50 und mehr Mitarbeitern. Die Unterschiede in der Mitarbeiteranzahl ergeben sich je nach Grad des Outsourcings der Facility Services – manche Unternehmen möchten sich ausschließlich auf ihre Kernkompetenzen konzentrieren und lagern daher alle Aufgaben im Zusammenhang mit Immobilien aus. Einzig das Management dieser Tätigkeiten, das von wenigen Mitarbeitern durchgeführt wird, bleibt im Unternehmen.

Die IFM-Studie zeigt auch, dass die internen FM-Abteilungen nicht wie oftmals angenommen in Konkurrenz zu den externen Dienstleistern stehen. 51 Prozent der von IFM befragten Unternehmen haben drei bis zehn externe Dienstleister unter Vertrag, 44 Prozent haben mehr als zehn und nur fünf Prozent haben einen oder zwei Dienstleister unter Vertrag. Ein Trend zu nur einem Komplettanbieter für alle Services ist nicht erkennbar. »Ein möglicher Grund ist die Gefahr der zu starken Abhängigkeit von einem Anbieter, vor allem im Fall einer Pleite oder bei Nicht-Erfüllen der vertraglich vereinbarten Leistungen«, sagt Redlein. Die am häufigsten ausgelagerten Services sind Reinigung, Winterdienst sowie Wartung und Instandhaltung. Bei der Auswahl externer Dienstleister zählen für die Unternehmen vor allem Kompetenz, Qualität, ein ordentliches Preis-Leistungsverhältnis. Die Hauptmotivation für die externe Vergabe von FM-Dienstleistungen ist nicht ausschließlich das Geld. Der externe Dienstleister soll auf seinem Aufgabengebiet seine Kernkompetenz einbringen und die Aufgaben qualitativ besser durchführen. Dass di-



»FM hat immer mit Produktivitätssteigerung zu tun«, weiß Alexander Redlein.

### Zertifizierte Objektmanager

■ WÄHREND SICH IN Sachen Immobilienzertifizierungen in den letzten Jahren sehr viel getan hat, herrscht im Bereich Facility Management Fehlanzeige. Das will die paneuropäische Netzwerkorganisation EuroFM ändern und bietet ein europäisches Objektmanager-Zertifikat inklusive Kompetenzcheck an. Damit können Objektmanager, interne wie externe, ihre Qualifikation nachweisen und sich im Wettbewerb nicht nur über den Preis, sondern über Qualität differenzieren. Zudem soll mit diesem Zertifikat eine zukünftige Mindestanforderung im Bereich Objektmanagement definiert und damit die Qualität der Leistungserbringung nachhaltig gesichert werden.

In Österreich erfolgt die Prüfung über die Real Estate User Group REUG. Zu den Unterstützern zählen namhafte Nutzer wie die Bundesimmobiliengesellschaft, Baxter, die ÖBB oder Erste Bank sowie Service-Anbieter wie HSG Zander, Hypo NOE First Facility oder Sodexo.

WEITERE INFOS: [www.reug.org](http://www.reug.org)

es allerdings nicht immer der Fall ist, wurde etwa in verschiedenen der Studien der International Facility Management Association IFMA gezeigt. Demnach kam es bei nur 32 Prozent der Befragten tatsächlich zu einer Verbesserung der Qualität, während 24 Prozent der Befragten sogar eine Qualitätsverschlechterung bemerkten.

#### >> Kosten sparen <<

Die aktuelle IFM-Studie zeigt aber auch, dass es einen direkten Zusammenhang zwischen Kosteneinsparungen und dem Vorhandensein einer internen FM-Abteilung gibt. »Jene Unternehmen, die eine eigene FM-Abteilung besitzen, tendieren zu signifikant höheren jährlichen Einsparungen«, erklärt Redlein. Zudem sei es Unternehmen mit eigener FM-Abteilung möglich, durchschnittlich in mehreren Dienstleistungsbereichen Einsparungen zu erzielen, als dies Unternehmen ohne eigene FM-Abteilung möglich ist. Und eine eigene FM-Abteilung ermöglicht ein besseres Management der einzelnen Bereiche, wodurch es zu wirtschaftlicher Optimierung bzw. Effizienzsteigerung kommt. ■

# best

## Immobilien

National und international machen die heimischen Developer mit einigen spannenden Projekten auf sich aufmerksam. Da werden spektakuläre Bürogebäude hochgezogen, ganze Stadtteile neu entwickelt oder historische Bausubstanz in topmoderne Hotels oder Wohnungen verwandelt. Der **Bau & Immobilien Report** hat nachgefragt und präsentiert die aktuell wichtigsten Projekte im In- und Ausland.

National dominieren die Standorte Wien und Graz, international Osteuropa und Deutschland

## national

**D**ie auf Projektentwicklung spezialisierte Tochter der ARE Austrian Real Estate, die ARE Development, errichtet in Graz Geidorf eine Wohnhausanlage mit 53 frei finanzierten Eigentumswohnungen. Die »Rosenhöfe« bestehen aus zwei Gebäuden mit einer Gesamtwohnfläche von rund 4.630 Quadratmetern. Das erste Haus besteht aus Erdgeschoß, sechs Regelgeschoßen und einer exklusiven Penthouse-Etage. Im Erdgeschoß und den Regelgeschoßen werden insgesamt 33 Wohnungen zwischen 40 und 140 Quadratmetern errichtet. Die Penthouse-Etage beherbergt zwei Apartments mit 150 bzw. 130 Quadratmetern. Diese sind direkt über zwei Aufzüge erreichbar.

Das zweite Haus verfügt über 18 Wohneinheiten, verteilt auf Erdgeschoß, fünf Regelgeschoße und eine Penthouse-Etage. Die Wohnungsgrößen im Erdgeschoß und den Regelstockwerken variieren zwischen 66 und 110 Quadratmetern. Das Penthouse-Apartment im sechsten Obergeschoß ist 172 Quadratmeter groß.

Die »Rosenhöfe« liegen in einer Sackgasse am Rosenberggürtel und grenzen an das Naherholungsgebiet Rosenhain. Nahversorger, Kindergärten, Banken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Stadtzentrum ist in rund 20 Gehminuten zu erreichen. ■



### ARE: WOHNHAUSANLAGE ROSENHÖFE, GRAZ

**Baubeginn:** November 2014

**Fertigstellung:** Sommer 2016

**Architektur:** Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH

**Anzahl der Wohneinheiten:** 53

**Investition:** k.A.



## BAI: TURM MIT TAILLE, WIEN

**E**in architektonisch spektakuläres Projekt plant die BAI in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wiener Gasometern. Der vom Rotterdamer Architekturbüro MVRDV geplante »Turm mit Taille« soll 110 Meter hoch werden und auf 30 Etagen Platz für Wohnungen, Büros, Handel und Gastronomie bieten. Der Baubeginn ist für 2016 anvisiert, die Fertigstellung soll spätestens 2019 erfolgen. Unter anderem aufgrund dieses relativ großen Zeithorizonts sind die Raumhöhen mit 3 bis 3,5 Meter sehr großzügig geplant, um eine bestmögliche Flexibilität in der tatsächlichen Nutzung zu ermöglichen. Die markante Architektur ist nicht nur dem Wunsch geschuldet, sich optisch vom Bürohochhauseinerlei abzuheben, sondern hat auch praktische Gründe. Dank des Hüftknicks soll die Beschattung der benachbarten Gebäude auf zwei Stunden pro Tag reduziert sein.

**Baubeginn:** 2016

**Fertigstellung:** 2018/2019

**Architektur:** MVRDV

**Investition:** k.A.



**G**emeinsam mit dem Kooperationspartner Austrian Real Estate Development errichtet Raiffeisen evolution bis zum Sommer 2016 138 freifinanzierte Wohnungen. Das Wohndelta Alte Donau soll die Vorzüge von Grünanlage mit urbaner Infrastruktur verbinden. Ökologische Bauweise, hoher Wohnkomfort und verlässliche Projektpartner sorgen für einen nachhaltigen Mehrwert. Alle Wohnungen sind großzügig angelegt und verfügen über einen Außenbereich, viele mit Blick auf die Alte Donau.

55

## RAIFFEISEN EVOLUTION: WOHN-DELTA ALTE DONAU, WIEN

**Baubeginn:** November 2014  
**Fertigstellung:** Sommer 2016

**Architektur:** ArchiMedia ZT GmbH  
**Wohnfläche:** 12.300 m<sup>2</sup>

**Wohneinheiten:** 138  
**Investition:** ca. 55 Millionen Euro

## SANS SOUCI: BEATRIX SPA, WIEN

**Baubeginn:** März 2013  
**Fertigstellung:** Frühjahr 2015  
**Architektur:** A2K – Werkstatt Wien  
**Investition:** 30 Mio. Euro

Das Beatrixbad im dritten Bezirk wurde 1888 als erstes öffentliches Bad Wiens eröffnet und diente der Wiener Bevölkerung über Generationen hinweg als Schwimmbad und Ort der Entspannung. Im Zweiten Weltkrieg zerstört, geriet das einst so mondäne Bad in Vergessenheit. Jetzt will die Sans Souci Gruppe gemeinsam mit 6B47 Reals Estate Investors dem Bad neues Leben einhauchen. Nach vierjähriger Entwicklungszeit entstehen bis Frühjahr 2015 im prachtvollen Gründerzeithaus nahe dem Stadtpark circa 40 luxuriöse Apartments und Penthouses mit teils atemberaubendem Blick über die Dächer Wiens. Die ganze Außenhaut des Gebäudes, deren Aussehen seit der Fertigstellung 1888 nicht verändert wurde, wird erhalten. Die Fassade wird restauriert, die Fenster werden teilweise auf die ursprüngliche Kastenfensterform zurückgebaut. Alle Eingänge, Zugänge, Stiegenhausbereiche werden trotz neuer Nut-



zung in ihrem gründerzeitlichen Charakter erhalten. Das behutsam renovierte, rund 20 Meter lange Becken des Beatrix-Bades wird in ein modernes Sportinstitut eingebettet und soll bald wieder zum Sprung ins kühle Nass einladen.

## SORAVIA: DAS HAMERLING, WIEN

**Baubeginn:** September 2013  
**Fertigstellung:** Ende 2015  
**Architektur:** Marazzi + Paul  
**Nutzfläche:** 20.000 m<sup>2</sup>  
**Investition:** 80 Mio. Euro



**E**in einzigartiges Projekt realisiert die Soravia Gruppe mit »Das Hamerling« in Wien Josefstadt. Das Projekt verspricht elegantes Wohnen in einem sorgsam revitalisierten Prachtbau der k. u. k. Monarchie. Zusätzlich soll eine exklusive Seniorenresidenz völlig neue Standards für unabhängiges Wohnen im Alter setzen. Nach dem Baustart 2013 wurde auf den Prachtbau am Josefstädter Hamerlingpark ein zweistöckiges Staffelgeschoß mit Luxuswohnungen aufgesetzt. Aufgrund dieser Bauart der Penthouses sind die Größen flexibel gestaltbar. Die moderne Architektur und die Ausstattung sind auf neuestem Stand. Alle Wohnräume sind auf einer Ebene ohne Dachschrägen. Der Zugang zu den Terrassen ist aus allen Wohnräumen möglich. Auch technologisch will das Hamerling Maßstäbe setzen. Neben Betonkernaktivierung kommt in den Penthouses auch eine moderne BUS-Steuerungstechnik für Beleuchtung und Beschattung zum Einsatz. Und schließlich steht den künftigen Eigentümern ein persönlicher Concierge-Service für Anliegen aller Art zur Verfügung. Die Serviceleistungen sind ganz nach den eigenen Bedürfnissen individuell gestaltbar – vom Auffüllen des Kühlschranks bis hin zur Haustierbetreuung. ■

## UBM: WOHNHAUSANLAGE KAHNGASSE, GRAZ

**G**emeinsam mit dem lokalen Player nhd immobilien gmbh errichtet UBM in der Kahngasse in Graz 46 Eigentumswohnungen mit einer Größe von 31 m<sup>2</sup> bis 118 m<sup>2</sup>. Die Arbeiten haben im November 2014 begonnen und werden bis Frühjahr 2016 dauern. Das Projekt ist nach St. Peter innerhalb eines Jahres bereits das zweite UBM-Wohnbauvorhaben in der steirischen Landeshauptstadt, zwei weitere Wohnhäuser sind in Vorbereitung.

Die Immobilienentwicklung Kahngasse zeichnet sich durch eine freundliche, lichte Architektur aus. Großflächige Fenster und Türen sorgen in Verbindung mit den Balkonfronten für einen transluzenten Charakter. Alle Wohnungen verfügen über Privatgärten, Balkone oder Dachterrassen. Die Kahngasse liegt im 3. Grazer Bezirk zwischen



## ERSTE GROUP IMMOBILIEN: ERSTE CAMPUS, WIEN

**I**n unmittelbarer Nähe des neuen Hauptbahnhofs errichtet die Erste Group gerade ihre neue Firmenzentrale für mehr als 4.000 Mitarbeiter. Bei dem Bau des Erste Campus steht das ökonomische Ziel im Vordergrund, die Erste Group von mehr als 20 über ganz Wien verteilten Standorten auf einen einzigen zusammenzuführen. Unterschiedliche Gebäude- und Raumqualität der bestehenden Standorte und der anstehende Investitionsbedarf in deren Infrastruktur stellten die Bedürfnisse eines modernen, internationalen Unternehmens hinsichtlich flexibler Zusammenarbeit vor tägliche Herausforderungen. Durch den Erste Campus sollen Synergien besser genutzt und den Mitarbeitern ein moderner, kommunikativer Arbeitsplatz geboten werden. Nachhaltigkeit ist beim Bau des Erste Campus ein zentrales Thema. Bereits bei den Bauarbeiten setzt die Erste Group auf 100 % grünen Strom und strebt den Erhalt des Zertifikats der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) an. Im Dezember 2012 wurde das Vorzertifikat »GOLD« verliehen. Vergangenes Jahr wurden die Arbeiten an der Fassade und am Dach abgeschlossen, gerade wird der Innenausbau fertiggestellt. Die Erste Group wird direkt im Erste Campus den Financial Life Park – eine Ausstellung zu Geld und Finanzbildung – einrichten. Ab 2016 wird die Erste Group, ihre Tochtergesellschaften und die Erste Stiftung in den Erste Campus ziehen. Außerdem wird auf dem Erste Campus ein Betriebskindergarten für 120 Kinder eröffnet. ■

**Baubeginn:** 2012  
**Fertigstellung:** Ende 2015  
**Architektur:** Henke Schreieck Architekten  
**Bruttogeschoßfläche:** 117.000 m<sup>2</sup>  
**Investition:** 300 Mio. Euro



Murpromenade und Kalvarienberg. Schon vor Baubeginn haben 60 Prozent der Wohnungen neue Eigentümer gefunden. ■

**Baubeginn:** November 2014  
**Fertigstellung:** Frühjahr 2016  
**Architektur:** Michael Neuwirth  
**Investition:** k.A.

# international



## CA IMMO: JOHN F. KENNEDY HAUS, BERLIN

**Baubeginn:** Juni 2013

**Fertigstellung:** Frühjahr 2015

**Architektur:** Auer+Weber+Assoziierte, München

**Nutzung:** Büro und Einzelhandel

**Investition:** rd. 70 Mio. Euro

**D**irekt neben dem Berliner Hauptbahnhof erstreckt sich die rund 40 ha große Europacity, ein von der CA Immo maßgeblich mitentwickeltes Stadtquartier. Zum Projektstart befanden sich rund 50 Prozent der Flächen im Eigentum von CA Immo. Die Europacity ist ein gemischt genutztes Quartier, das die Nutzungsarten Büro, Wohnen, Hotel und Kultur miteinander verbindet. Mitten in der Europacity steht die CA Immo aktuell vor der Fertigstellung des John F. Kennedy Hauses. Das als Green Building – voraussichtlich wird es ein DGNB-Zertifikat in Gold geben – konzipierte und von Auer+Weber+Assoziierte entworfene Bürogebäude umfasst eine Bruttogrundfläche von rund 22.000 m<sup>2</sup>. Schon bei Projektstart konnte die CA Immo auf einen Vermietungsgrad von 42 Prozent verweisen, heute kurz vor der Fertigstellung sind es rund 70 Prozent. Das Investitionsvolumen der CA Immo beträgt rund 70 Millionen Euro.



**Baubeginn:** Frühjahr 2014

**Fertigstellung:** Ende 2015

**Architektur:** Vladimír Krátky

**Bruttogeschoßfläche:** 31.691 m<sup>2</sup>

**Investition:** k.A.



## RAIFFEISEN EVOLUTION: FERIO WAWER, WARSCHAU

**B**ereits 2005 entwickelte Raiffeisen evolution für den polnischen Markt ein einzigartiges Retail-Konzept. Unter der Marke Ferio entstanden so bis heute vier Center, ein weiteres für Warschau ist aktuell in Entwicklung. Ziel ist es, als Nahversorgungszentrum den Bewohnerinnen und Bewohnern in direkter Umgebung alles zu bieten, was für den täglichen Bedarf benötigt wird. Das Design ist keine Kopie von großen Shopping Malls und Zentren, das man aus Großstädten kennt. Ferio-Märkte basieren auf einem durchdachten Designkonzept welches auf die Bedürfnisse der lokalen Märkte und Gegebenheiten ausgerichtet ist und entsprechend adaptiert wird.

**Baubeginn:** Herbst 2014

**Fertigstellung:** Herbst/Winter 2015

**Architektur:** APA Kuryłowicz & Associates

**Bruttogeschoßfläche:** 17.035 m<sup>2</sup>

**Investition:** 25,5 Millionen Euro

## ERSTE GROUP IMMORNT: ENTERPRISE OFFICE CENTER, PRAG

**E**rste Group Immornt errichtet in Prag das Enterprise Office Center mit 29.069 m<sup>2</sup> Büroflächen auf elf Stockwerken und 2.622 m<sup>2</sup> Erdgeschoßfläche. Als erster Mieter wird nach der für 2015 geplanten Fertigstellung des Gebäudes der tschechische Antiviren-Software-Hersteller AVAST seine Zentrale in das neue Bürozentrum verlegen und dort die Hälfte der Gesamtfläche mieten. Das Enterprise Office Center ist nach BREEAM vorzertifiziert und strebt eine Zertifizierung nach dem Standard BREEAM Excellent an. Die auf dem Dach installierten Wärmepumpen verbessern das Heizsystem und werden die Heizkosten um ca. 20 % senken. Der Energieverbrauch wird durch ein Gebäudemanagementsystem überwacht, das eine Optimierung der Gebäudebetriebskosten ermöglicht. Alle Fenster sind mit Außenjalousien versehen, womit bis zu 25 % der Kühlkosten gespart werden. Durch große Glasscheiben werden Beleuchtungskosten um bis zu 15 % reduziert. Im Vergleich zu anderen Gebäuden ähnlicher Größe beträgt die gesamte Energieersparnis bis zu einem Viertel.

## SORAVIA: OLD MILL, BELGRAD

**Baubeginn:** 2011

**Fertigstellung:** 2014

**Architektur:** U.M.A./Graft

**Investition:** 55 Mio. €

**I**n der Belgrader Altstadt entwickelte die Soravia Group ein modernes Hotel- und Office-Projekt, bestehend aus einem Hotel mit 236 Zimmern und einem Büroturm mit rund 3.200 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche. Am 10. Dezember 2014 wurde im Gebäudekomplex der »Old Mill« das Radisson Blu Old Mill Hotel Belgrad offiziell eröffnet. Das Hotel liegt verkehrsgünstig mitten im Zentrum in der Nähe des Bahnhofs und der Save. Es verbindet auf anspruchsvolle Art das historische Belgrad mit dem modernen Flair eines stylischen und bestens ausgestatteten Hotel- und Officekomplexes. ■



## UBM: HOLIDAY INN EXPRESS, BERLIN

**Baubeginn:** Frühjahr 2015

**Fertigstellung:** Ende 2016

**Architektur:** WEP Efinger Partner Architekten

**Investition:** k.A.

**V**on der InterContinental Hotels Group (IHG) hat UBM zwei baureife Hotelprojekte in München und Berlin übernommen. Union Investment wird die beiden Hotels nach Fertigstellung von UBM für zwei unterschiedliche institutionelle Fonds erwerben. Um sich jedoch auch weiterhin einen Anteil an der Wertschöpfung zu sichern, wird UBM die Häuser bis 2042 pachten und von IHG unter der Marke Holiday Inn Express managen lassen. Das Holiday Inn Express Berlin Alexanderplatz wird über 185 Zimmer und eine Bruttogeschoßfläche von 8.074 m<sup>2</sup> verfügen. Das Hotel befindet sich in der Klosterstraße 48 in Berlin-Mitte, in direkter Nachbarschaft zur niederländischen Botschaft. Der Alexanderplatz, die Museumsinsel und das Rote Rathaus befinden sich in fußläufiger Distanz. Wie in München sollen die Bauarbeiten vom 1. Quartal 2015 bis zum 4. Quartal 2016 dauern. Beide Hotels werden als Green Building ausgeführt und von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifiziert. ■



## WARIMPEX: ERZSÉBET OFFICE, BUDAPEST

**Renovierungsbeginn:** Mitte 2014

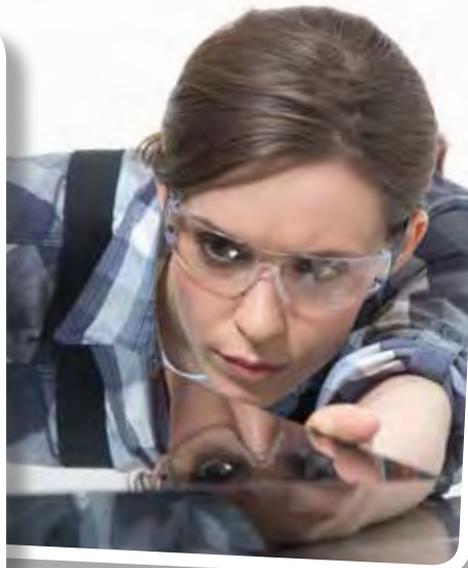
**Fertigstellung:** Mitte 2015

**Architekten:** Kolba és Társai Építészstúdió Kft

**Investition:** k.A.

**B**ereits im Jahr 2006 hat Warimpex das aus den zwei Bürogebäuden A und B bestehende Erzsébet Office Budapest erworben. Der Gebäudekomplex befindet sich auf der Pest-Seite in günstiger Verkehrslage und wurde ursprünglich in den 1960er-Jahren errichtet. Unmittelbar nach dem Kauf wurde mit einer umfassenden Renovierung begonnen. Das Gebäude B (ca. 6.500 m<sup>2</sup>) ist bereits renoviert und seit 2008 vollständig an die ungarische Tochtergesellschaft des französischen Versicherungskonzerns Groupama vermietet. Für den Großteil des Gebäudes A (ca. 8.000 m<sup>2</sup>) konnte ebenfalls

mit Groupama Anfang 2014 ein langfristiger neuer Mieter gewonnen werden. Mit dieser Vermietung schloss Warimpex einen der größten Mietverträge der letzten Jahre am ungarischen Büromarkt erfolgreich ab. Die umfangreiche Revitalisierung des Bürogebäude A wird bis Mitte 2015 beendet sein und gilt derzeit als eines der wenigen nicht öffentlich finanzierten größeren Bürobauprojekte in ganz Ungarn. Insgesamt beträgt die vermietbare Fläche rund 14.500 m<sup>2</sup>, wovon bereits 85 % Prozent der Fläche, das sind 12.250 m<sup>2</sup>, an Groupama Garancia vermietet sind. ■



SecureFit 400 ist in fünf Scheibentönungen erhältlich: grau (Schutz vor Sonnenlicht), gelb (erhöht Kontrast bei schwachen Lichtverhältnissen), blau-verspiegelt (Schutz vor grellem Sonnenlicht), transparent (erhöht Farberkennung), Indoor-/Outdoor-Variante (Schutz vor starkem Sonnenlicht und wechselnden Lichtverhältnissen). Die Atemschutzmaske ist mit und ohne Quick-Latch-Funktion erhältlich.

# Sichere Baustelle

3M-Technologien stärken jedes Unternehmen, vor allem im Bereich Arbeitsschutz. Neu im Portfolio sind die Schutzbrille SecureFit 400 und die Atemschutzmaske 6500.

**A** rbeitsschutz kennt keine Grenzen. Mit atmungsaktiven Schutzanzügen, Überziehschuhen, Schutzbrillen und Atemschutzmasken war Arbeitsschutz schon immer ein wesentlicher Geschäftsbereich bei 3M. »In den skandinavischen Ländern hat Arbeitsschutz im Vergleich zum Süden eine sehr hohe Priorität. Österreich macht diesbezüglich erfreuliche Fortschritte«, betont Jost Joachimsen, Product Marketing Coordinator der 3M Personal Safety Division. »Vor allem die Jungen greifen vermehrt zu Arbeitsschutz. Je komfortabler und je cooler er aussieht, desto höher ist die Akzeptanz«, so Joachimsen. »Ältere Arbeiter meinen dagegen nach wie vor vielfach: Mein Vater hat sich nicht geschützt und hat keine Schäden davon getragen, wieso soll ich mich schützen?«

## >> SecureFit 400 <<

Nach der Schutzbrille SecureFit 200 gibt es nun auch das Modell 400, das wie das Vorgängermodell durch seine Bügeldruckverteilungstechnologie überzeugt und sich so unterschiedlichen Kopfgrößen und -formen optimal anpassen kann. Gepolsterte Bügelenden, weiche, einstellbare Nasenbügel und das geringe Gewicht von 19 g sorgen, wie ein Selbsttest gezeigt hat, für hohen Tragekomfort. »Das sportliche Design mit farblich akzentuierten Bügeln erhöht die Trageakzeptanz,« ist sich Jost Joachimsen sicher. Die Brille bietet Schutz vor fliegenden Teilchen mit niedriger Energie bei hoher Geschwindigkeit und bei Temperaturen von -5 bis +55 Grad Celsius. »Dadurch eignet sie sich für eine Vielzahl von Anwendungen, etwa im Baugewerbe, im Maschinenbau, in der industri-

ellen Produktion sowie bei leichten Wartungs- und Reparaturarbeiten«, ergänzt Georg Frank-Zumtobel, Technik- und Sicherheitsfachkraft bei 3M. Gefahren für das Auge wie Staub, Späne und Splitter, UV-Strahlung und Laserstrahlung sowie chemische Reize werden so beseitigt. In Umgebungen mit hohem Lärmaufkommen sorgen darüber hinaus die flachen Bügel für eine optimale Kompatibilität mit Gehörschutzkapseln.

## >> Atemschutz 6500 <<

Mit der Atemschutzmaske 6500 bietet 3M eine gute Prävention auf Baustellen mit einem hohen Volumen an Schadstoffen wie Ozon, Gas-, Metall-, Lösungsmitteldämpfen, Farbnebel und feinen Partikeln. Über die stabile und gewichtsreduzierte konstruierte Gesichtsabdichtung aus Silikon sowie den Bajonettanschluss sorgt sie für hohen Arbeitsschutz bei Schleif-, Schweiß-, Dichtungs- und Lackierungsarbeiten sowie beim Trockenschleifen. Das Öffnungssystem mit Quick-Latch-Funktion ermöglicht ein einfaches Auf- und Absetzen der wiederverwendbaren Halbmaske, etwa für kurze Pausen. Wesentlicher Vorteil der 3M-Maske ist die integrierte Cool-Flow-Technologie, die Wärmebildung reduziert und damit einem Hitzestau unter der Maske entgegenwirkt. Erhältlich ist sie mit verschiedenen Filtern und Größen im Fachhandel. ■

## Der Stellenwert von Arbeitsschutz steigt kontinuierlich.

## ROCKWOOL

### Vom Eigenheim zum Energiesparhaus

Wie das Eigenheim zum Energiesparhaus wird, erfahren interessierte Häuslbauer und Sanierer auf einer neuen Internetplattform.

Im Rahmen der langjährigen erfolgreichen Kampagne »Chance Energiesparen« zeigt der Dämmstoffspezialist ROCKWOOL Möglichkeiten auf, Energiekosten maßgeblich zu reduzieren. Auf der Website [www.chanceenergiesparen.at](http://www.chanceenergiesparen.at) finden sich umfangreiche Informationen sowie interaktive Planungswerkzeuge zur energetischen Sanierung.

Die clevere »Chance Energiesparen«-App ermöglicht es, durch Eingabe weniger Rahmendaten individuell zu errechnen, welche Einsparungen im Einzelfall möglich sind.

Die App ist für iOS, Android Smartphones und Tablet-PCs nutzbar.

**Hintergrund.** Im Rahmen der Kampagne »Chance Energiesparen« haben es sich ROCKWOOL, Bank Austria und ETU seit einigen Jahren zur Aufgabe gemacht, Baustoffverkäufer im Baustofffachhandel zu kompetenten Energiesparberatern auszubilden. ■

**Info:**  
[www.chanceenergiesparen.at](http://www.chanceenergiesparen.at)



ATGA Facility Kongress: Drehscheibe für Kommunikation und Bewusstseinsbildung

## ATGA Facility Kongress

Am 22. und 23. April findet der bereits 23. ATGA Facility Kongress statt.

In den vergangenen beiden Jahrzehnten hat sich der Kongress nicht nur als Plattform für die Positionierung und Weiterentwicklung des Facility Managements etabliert, sondern ist zum fixen Treffpunkt für den Erfahrungs- und Wissensaustausch der FM-Branche geworden.

Der Kongress startet heuer gemäß seiner Zielsetzung »Kommunikation und Bewusstseinsbildung« mit einer Neuerung: Erstmals steht am Kongressbeginn ein Speed Networking. Dabei haben alle Teilnehmer die Gelegenheit, sich in kurzen Einzelgesprächen vorzustellen und ihre Gesprächspartner für die nächsten beiden Tage zu finden. In den Pausen – networking breaks – können die Gespräche dann vertieft werden.

Mit einem weiten Blick über den Tellerrand trägt der Kongress auch seinem zweiten Schwerpunkt »Bewusstseinsbildung« Rechnung. Neben den allgemeinen und spezifischen Themen aus dem FM-Bereich stehen heuer auch Programmpunkte wie die Klimakonferenz oder Nachhaltigkeitsthemen in Bezug auf CSR oder interdisziplinäre Teamarbeit im Fokus. Allesamt Themen, die auf den ersten Blick nicht unmittelbar mit dem Facility Management in Verbindung gebracht werden.

Im Rahmen des Abendevents am ersten Kongresstag werden die Austrian FM Awards in den Kategorien »Facility des Jahres«, »Architekt des Jahres«, »Arbeitswelt des Jahres« und »FM EnergyEnvironment Challenge« verliehen. ■

**Weitere Infos und Programmdownload:**  
[www.facilitykongress.at](http://www.facilitykongress.at)

## MEWA

### Berufskleidung für die kalte Jahreszeit

In der kalten Jahreszeit werden die normalen Berufsbekleidungsvarianten gerne um Klassiker wie bequeme Sweatshirts sowie warme Softshell- und Fleecejacken ergänzt. Mewa bietet ein reichhaltiges Sortiment.

Die langärmeligen Kleidungsstücke, die in vielen aktuellen Farben und Modellen kombiniert werden können, sorgen für ein individuelles Erscheinungsbild in Unternehmen. Mewa bietet auch die Basics-Kleidungsstücke im bewährten Full-Service an.

»In vielen Unternehmen wollen Mitarbeiter auch im Berufsalltag bequeme Freizeitkleidungs-Basics tragen«, erklärt



MEWA Sweatshirts, Fleece- und Softshelljacken schützen vor Kälte und Wind.

Bernd Feketeföldi, kaufmännischer Geschäftsführer von Mewa. »Wir haben dieser Nachfrage Rechnung getragen und bieten auch Sweatshirts, T-Shirts, Polos und verschiedene Jacken im Full-Service an.«

Die Sweatshirts von Mewa sind in vielen aktuellen Farben erhältlich und können mit der normalen Berufsbekleidung perfekt kombiniert werden. ■

# Hanf für das alte Knappenhaus

**Die Bochumer Hütte** ist ein Musterbeispiel für eine ökologische Sanierung – mit einer Dämmung aus Hanf.

Die Bochumer Hütte, besser bekannt unter Kelchalm oder Kelchalpe, ist für Feriengäste und Einheimische ein beliebtes Ausflugsziel mit Ausgangspunkt für hochalpine Wanderungen. Vor drei Jahren erfolgte der Startschuss für eine alle Gebäudeteile umfassende Sanierung – unter der strengen Prämisse der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. »Die Sanierung verlief in mehreren Stufen«, erklärt die zuständige Baumeisterin DI Christina Krimbacher. Die thermische Sanierung der Außenwand wurde im Vorjahr in Angriff genommen. An der meterdicken Natursteinmauer im Erdgeschoß kam das Hanffaser-Dämmsystem mit grobem Strukturputz aus dem Hause



Der Heizwärmebedarf der Hütte wurde von 145 kWh/m<sup>2</sup> auf heute nur mehr 38 kWh/m<sup>2</sup> verringert.

Capatect zum Einsatz. »Ich habe die Entwicklung der Hanfdämmung lange mitverfolgt und bin sehr glücklich, dass ich das ausgereifte Produkt bei diesem Projekt zur Anwendung bringen konnte«, sagt Krimbacher. Insgesamt wurden rund 200 m<sup>2</sup> Hanf auf die Steinfassade aufgebracht. Daneben wurden für

weitere Gebäudeteile wie den Holzblockbau und das Dach Zellulose, Lärchenholz und Holzfaserplatten verwendet.

Durch die konsequente energetische Modernisierung der Hütte konnte der Energiebedarf drastisch gesenkt werden. Vor der Sanierung betrug der Heizwärmebedarf 145 kWh/m<sup>2</sup>, heute nur mehr 38 kWh/m<sup>2</sup>. Um den authentischen Charakter der »Kelchalm« weiter zu unterstützen, will man bis 2016 noch den Einbau einer Stückholzheizung umsetzen und die bereits bestehende Solaranlage erneuern. Dieses Engagement für Energieeffizienz wurde kürzlich von Umweltminister Andrä Rupprechter mit klima:aktiv SILBER gewürdigt.

## IB-DATA

### Neuer ABK-Webauftritt

**ABK optimiert den eigenen Webauftritt.**

Klar strukturiert, intuitiv, informativ – so präsentiert sich ab sofort die ABK-Webseite mit allen wichtigen Informationen zu den Produkten, dem Unternehmen und dem Serviceangebot. Das Look-and-Feel der Seite sowie der Inhalt wurden komplett neu ausgerichtet und modernen Such-, Lese- und Nutzergewohnheiten angepasst. Im Zuge des Relaunches der ABK-Webseite wurde auch der Webauftritt der Baudatenabteilung optimiert. Diese ist seit kurzem unter einer eigenständigen URL erreichbar. Für die optimale Navigation sind beide Seiten an den Berührungspunkten durch Themenüberschneidungen durch Verlinkungen miteinander verbunden.

**Weitere Infos:** [www.abk.at](http://www.abk.at)  
[www.baudaten.info](http://www.baudaten.info)

61

## Styropor-Produkte mit ÖKU-Siegel

**Steinbacher bietet schon jetzt ökologisch unbedenkliche Styroporprodukte an.**

Gemäß der europäischen Chemikalienverordnung REACH ist das Flammenschutzmittel HBCD für EPS-Dämmstoffe ab 21. August 2015 verboten. Tirols Dämmstoffspezialist Steinbacher hat bereits reagiert und bietet schon jetzt Styroporprodukte mit alternativem – ökologisch unbedenklichen – Flammenschutzmittel an.

Bislang stand nur HBCD als wirksames Flammenschutzmittel für EPS-Produkte zur Verfügung, das die Brandklasse über die gesamte Lebensdauer der Dämmstoffe gewährleistete.

Prüfungen der TU München, des Instituts für Bauphysik der Fraunhofer-Gesellschaft und des Forschungsinstitutes für Wärmeschutz e.V. (FIW) belegen, dass HBCD weder ausgasst noch ausgewaschen wird und im gebundenen Zustand komplett unbedenklich ist. Dennoch wird das Mittel laut REACH-Verordnung ab August

»Die jahrelange Forschungsarbeit macht sich jetzt bezahlt.«



Komplett HBCD-frei: Steinbacher hat sein ganzes Styropor-Sortiment umgestellt – alle EPS-Dämmplatten enthalten ein neues Flammenschutzmittel.

2015 verboten. Nach jahrelanger Forschungs- und Entwicklungsarbeit wurde nun ein alternatives Flammenschutzmittel auf den Markt gebracht, das ökologisch wie gesundheitlich völlig unbedenklich ist. Steinbacher, Österreichs einziger Dämmstoff-Komplettanbieter, hat bereits sein gesamtes EPS-Dämmstoff-Sortiment

umgestellt und ist 2015 komplett HBCD-frei. Somit tragen alle EPS-Produkte des Erpfendorfer Dämmstoff-Spezialisten das neue Gütesiegel »100% ÖKU«, das die Güteschutzgemeinschaft Polystyrol-Hartschaum (GPH) zur Kennzeichnung HBCD-freier Styroporprodukte entwickelte.

# Innovativ, nachhaltig und sicher

**Wienerberger zeigte auf der Bau & Energie Ziegellösungen der neuesten Generation.**

Im Rahmen der Bauen und Energie Wien präsentierte Wienerberger seine neuesten Entwicklungen und Lösungen rund um den Ziegelmauerwerksbau, darunter natürlich auch das mit einer werksseitig eingebrachten Wärmedämmung ausgestattete Flaggschiff, den Porotherm Wi.i. Der Porotherm Wi.i Ziegel eignet sich insbesondere für die Errichtung von Niedrigenergie-, Passiv- oder Sonnenhäusern, die aufgrund ihrer massiven Bauweise langlebig und werterhaltend sind. »Innovationen wie diese ermöglichen leistbares, wohn-gesundes und dabei wertbeständiges Wohnen bei gleichzeitig höchster Wirtschaftlich-

keit. So werden die eigenen vier Wände zu einer lebenslangen Wertanlage, von der sogar die nächsten Generationen profitieren«, erklärt Christian Weinhapl, Geschäftsführer der Wienerberger Ziegelindustrie GmbH. Produziert wird das Wienerberger-Spitzenprodukt in Österreich. »An unserem ober-

österreichischen Standort Haiding wurde eigens für die Produktion des Porotherm Wi.i die erste österreichische Mineralwolle-Verfüllanlage für Hintermauerziegel errichtet. Das bedeutet nicht nur einen großen Schritt für uns hinsichtlich Innovationsfähigkeit und Weiterentwicklung, sondern auch ein deutliches Bekenntnis zum Produktionsstandort Österreich und zur lokalen Leistungsfähigkeit«, unterstreicht Weinhapl die wirtschaftliche Bedeutung. ■



Wienerberger Ziegelinnovationen schaffen die optimale Grundlage für energiesparendes, umweltschonendes und wohngesundes Bauen: Der Porotherm Wi.i verfügt über werksseitig integrierte Wärmedämmung und steht im Segment für Einfamilienhäuser in drei Wanddicken zur Verfügung.

## BAUKADEMIEN

### Bau-Lehrlings-Casting

**Das gab es noch nie: Die Bauwirtschaft veranstaltet am 24. Februar 2015 das erste bundesweite Bau-Lehrlings-Casting. Die besten Teilnehmer erhalten danach einen Ausbildungsplatz bei einer regionalen Baufirma.**

Am 24. Februar 2015 finden an den BAU-Akademien Kärnten, NÖ, OÖ, Salzburg, Steiermark, Tirol und Wien Lehrlings-Castings statt. An fünf verschiedenen Stationen können die Teilnehmer ihre sportlichen, geistigen und praktischen Begabungen unter Beweis stellen. Bei einem guten Ergebnis winkt eine sichere Lehrstelle als Maurer, Schallungsbauteiler oder Tiefbauer bei einem regionalen Bauunternehmen im jeweiligen Bundesland. Ziel ist es, möglichst vielen Jugendlichen eine Lehrstelle zu vermitteln.

Die Ergebnisse werden bei der Siegerehrung mit anschließendem Buffet gefeiert. ■

#### Infos:

[www.baulehrlingscasting.at](http://www.baulehrlingscasting.at)

62



Erster Preis für das Technikzentrum Wifi in St. Pölten.

## Betonpreis 2014

Bereits zum zweiten Mal wurde der Betonpreis des Güteverbands Transportbeton, GVTB, verliehen. Im Zentrum des GVTB-Preises steht der vorbildliche Einsatz von Transportbeton, neben weiteren Aspekten wie dem Design und der Nachhaltigkeit. Die feierliche Verleihung, ein Sieger und zwei Anerkennungen, fand im Rahmen der Wintertagung des GVTB am 14. Jänner 2015 in Zürs am Arlberg statt.

Der erste Preis ging an das Technikzentrum Wifi in St. Pölten. Ausgeführt wurde der Bau von der Firma Jäger GmbH / St. Pölten, den Transportbeton lieferten die Firmen Asphalt & Beton GmbH und Lasselsberger GmbH, geplant von Alleswirdgut Architektur. Jurysprecherin Renate Hammer dazu: »Ein

Projekt, das die Potenziale des Transportbetons aufzeigt, Konstruktion und Ästhetik in Symbiose zu bringen. Tragwerk und Oberflächen sind in ihrer hohen Qualität ablesbar. Als besonders sozial nachhaltig bewerteten wir die Nutzungsnachhaltigkeit, die, ermöglicht durch große Spannweiten, hohe Flexibilität in der Raumaufteilung gewährleistet. Beachtenswert ist natürlich zudem, dass die schräg gestellten Stützen fast ein technisches Kunstwerk sind und über eine selten erreichte Sichtbetonqualität verfügen.«

Eine Anerkennung gab es zudem für die neue Firmenzentrale des Bauunternehmens Fröschl in Hall in Tirol und das Bürohochhaus Raiffeisen Tower – RHW.2 am Donaukanal in Wien.

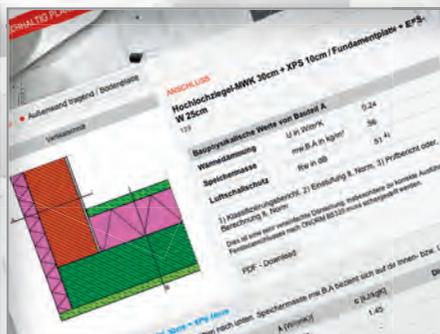
BAU!MASSIV!

# PLANUNGS.TOOL.

LOS GEHT'S



## MASSIV geplant ?



### CHECKBOX



- Übersichtliche Details von Wand- und Deckenaufbauten
- Anschlussdetails
- Bauphysikalische Kennwerte
- Als pdf downloadbar
- Ständige Erweiterung (2014 Wohn- und Industriebau)

## So lässt es sich leben.

### BAU!MASSIV! PLANUNGS.TOOL.

**ONLINE ZUM OPTIMALEN BAUSYSTEM.** Von Experten entwickelt und stets am neuesten Stand:  
Mit dem Planungstool von BAU!MASSIV! einfach und schnell das optimale Bausystem  
online suchen und finden. **DENN MASSIV BAUEN LIEGT IM TREND.**

# BAU!MASSIV!



www.baumassiv.at





▶ **Der Vielseitige**



▶ **Der Kraftvolle**



▶ **Der Lastenträger**

**Drei für Alle. Alle von Einem.**

# ▶ **Die 3 Muske(l)tiere**

**Die neuesten Kleingeräte für jeden Einsatz**

Drei für Alle. Alle von Einem. Wir bieten Ihnen eine lückenlose Produktpalette für den Baustellenbetrieb, das Vermietgeschäft, den Garten- und Landschaftsbau oder für Baumeister an. Alles aus einer Hand. Vom 1,8 bis 160 Tonnen Einsatzgewicht Radlader, vom 900 kg bis 1.000 Tonnen Einsatzgewicht Kettenbagger bis zum 1 bis 400 Tonnen Nutzlast Muldenkipper. Die Weber MT Produkte mit den handgeführten Boden- und Asphaltverdichtern runden das Produktangebot ab. Profitieren Sie von unserem österreichweit dichten Werkstätten- und Niederlassungsnetz, der hohen Ersatzteilverfügbarkeit und von den bestens ausgebildeten und schnell verfügbaren Servicemonteuren.