

**bau+**  
immobilien

Ausgabe 06 | 2018



# Report

## Der Mensch zählt

**Fach- und <sup>16</sup>Führungkräftemangel**  
*Die umworbenen Spezialisten zieht es dorthin, wo das Arbeitsklima am besten ist.*

20

**Im Interview**  
BIG-Geschäftsführer  
Hans-Peter Weiss

24

**Stadt 4.0**  
Der Marketingbegriff »Smart City« wird mit Leben gefüllt.

34

**Fokus Massivbau**  
Wie die Wohnbaulandesräte auf die Forderungen der Massivbauer reagieren.



# STADTERNEUERUNG, ABER AUF DIE SANFTE TOUR.



Beim Wohnen ist's wie im Leben. Wer rastet, der rostet. Darum fördert die Stadt Wien die Sanierung von Wohnungen. Durch behutsame Grätzelsanierung werden zudem ganze Stadtteile aufgewertet. Wiens „Sanfte Stadterneuerung“ wurde sogar von der UNO ausgezeichnet. Mehr Infos auf [wohnen.wien.at](http://wohnen.wien.at) oder ☎(01) 4000 8000  
**WIEN. DIE WOHNENSWERTESTE STADT DER WELT.**

# EDITORIAL



BERND AFFENZELLER  
Chefredakteur

## Auf der Suche nach den besten Köpfen

**V**iel wird aktuell über den Fach- und Führungskräftemangel in Österreich diskutiert. Wie es den Unternehmen aus der Baubranche geht, zeigt eine dem *Bau & Immobilien Report* exklusiv vorliegende Studie des internationalen Beratungsunternehmens Mercuri Urval. Demnach ist das Problem in Österreich deutlich weniger ausgeprägt als etwa in Deutschland oder der Schweiz. Sich auf dem vermeintlich großen Arbeitskräfteangebot auszuruhen, wäre aber ein gefährlicher Irrtum. Eher mittel- als langfristig wird der Fach- und Führungskräftemangel auch hierzulande akut werden. Deshalb sind die Unternehmen gut beraten, sich nicht nur rechtzeitig um die Mitarbeiter von morgen zu kümmern, sondern auch darauf zu achten, dass ihre aktuellen Mitarbeiter dem Unternehmen treu bleiben. Das sichert nicht nur wertvolles Know-how, die personelle Kontinuität wird auch von Kunden geschätzt. Worauf die Spezialisten Wert legen und wie sich die Unternehmen im Kampf um die besten Köpfe rüsten können, lesen Sie ab Seite 16.



**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)

# bau+immobilien Report

das magazin für wissen, technik und vorsprung



**16 DER MENSCH ZÄHLT.** Spezialisten suchen gutes Arbeitsklima.



**20 »STEHEN GANZ AM ANFANG.«** Hans-Peter Weiss im Interview.



28

### Kampf gegen Ich-AGs

Nach einem herben Rückschlag ruhen die Hoffnungen nun auf dem Europäischen Parlament.



ab 34

### Fokus Massivbau

Studien, Forderungen, Reaktionen, Streitgespräche, Interviews, Referenzen.

- 4 Inside.** Aktuelle Neuigkeiten und Kommentare aus der Branche.
- 14 Fragen an die Politik.** Thema Arbeitnehmerschutz.
- 24 Stadt 4.0.** Der Marketingbegriff »Smart City« erwacht zum Leben.
- 30 Ökosan '15.** Die Wissensdrehscheibe für hochwertige Sanierung.
- 38 Pro & Contra.** Die Überarbeitung der OIB-Richtlinie 2.
- 50 Brandschutz.** Gesamtkonzept statt Insellösungen.
- 52 Management.** Das »Rückgrat« von Unternehmen stärken.
- 54 Best of FM.** Referenzen aus der Welt des Facility Managements.
- 58 Firmennews.** Neues aus den Unternehmen.
- 62 Immer noch sexy.** Der Berliner Immobilienmarkt bleibt spannend.

## IMPRESSUM

Herausgeber: Mag. Dr. Alfons Flatscher [flatscher@report.at] Chefredaktion: Mag. Bernd Affenzeller [affenzeller@report.at] Autoren: Peter Matzanetz, 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



**LIEBHERR**

## Leichter Umsatzrückgang

**Die Liebherr-Firmengruppe erzielte im Geschäftsjahr 2014 einen Umsatz von insgesamt 8,8 Milliarden Euro. Das entspricht einem Rückgang von 1,6 Prozent.**

Im Bereich Baumaschinen und Mining lag der Umsatz mit 5,3 Milliarden Euro um sechs Prozent unter dem Vorjahreswert. Positiv entwickelte sich dagegen der Bereich, der die Sparten Maritime Krane, Aerospace und Verkehrstechnik, Werkzeugmaschinen und Automationssysteme, Hausgeräte sowie Komponenten und Hotels umfasst: Dort stieg der Umsatz um 5,8 Prozent auf 3,5 Milliarden Euro. Das Jahresergebnis lag bei 316 Millionen Euro. Das entspricht einem Rückgang von 48 Millionen.

Regional betrachtet entwickelten sich Westeuropa und die USA erfreulich, rückläufig war der Umsatz in der Region Fernost/Australien. Russland, der größte osteuropäische Markt der Firmengruppe, entwickelte sich mit einer sehr schwachen Dynamik, was sich auch deutlich auf den Gesamtumsatz in der Region auswirkte. Auf dem afrikanischen Kontinent gingen die Erlöse zurück. Im Nahen und Mittleren Osten erreichte die Firmengruppe einen Umsatz leicht über dem Vorjahresniveau.

Die Mitarbeiterzahl stieg im vergangenen Jahr weiter an. Zum Jahresende beschäftigten die Liebherr-Gesellschaften weltweit 40.839 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Im Vergleich zum Vorjahr war dies ein Zuwachs um 1.415 Personen oder 3,6 Prozent.



Das Baunit Trockenmörtelwerk in der Ukraine wird für drei Millionen Euro um eine Nassproduktion erweitert.

## Verstärktes Engagement in der Ukraine

**Den unsicheren politischen Rahmenbedingungen und den damit verbundenen Risiken zum Trotz behält Baunit seinen Osteuropafokus bei und investiert weiter in der Ukraine.**

**D**as 2012 eröffnete, 25 Kilometer von der Hauptstadt Kiew entfernt gelegene Baunit Trockenmörtelwerk wird um eine Nassproduktion erweitert. »Auch wenn in den vergangenen Monaten eine Reihe von Unternehmen den Rückzug angetreten haben, wir bleiben Osteuropa treu und investieren weiter. Als Familienunternehmen denken wir in Generationen – nicht in kurzfristig zu erzielendem Shareholder Value. Zudem haben wir auch eine soziale Verantwortung den mittlerweile 60 Mitarbeitern in der Ukraine gegenüber«, unterstreicht Robert Schmid, Geschäftsführer der Baunit Beteiligungen GmbH, das Engagement in der Ukraine.

Die zur Schmid Industrieholding gehörende Baunit Ukraina 000 investiert rund drei Millionen Euro in die Errichtung eines modernen Werkes für pastöse Putze, das über eine Jahreskapazität von 9.000 Tonnen verfügt. Ab August wird am Standort eine breite Palette an Putzen produziert werden.

## news in kürze



**TÜV AUSTRIA**

**Ausgezeichnet**

**DIE MARKENBEWERTUNG SUPERBRANDS** hat TÜV Austria als Business Superbrand Austria 2015–2016 ausgezeichnet.

**BANK AUSTRIA**

**Hotel verkauft**

**AUFGRUND DER VERSTÄRKTEN** Konzentration auf das Banken-Kerngeschäft hat die Bank Austria beschlossen, sich aus dem Hotelbetrieb am Klopeiner See zurückzuziehen und das Seehotel Klopein zu verkaufen. Der Verwertungsprozess wurde im Vorjahr eingeleitet und konnte im Juni abgeschlossen werden: Käufer des Objekts ist die Marolt Hotels GmbH. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

**INTERNORM**

**Wirtschaftspreis erhalten**

**DAS INTERNATIONALE FENSTERNETZWERK** (IFN), in dem u.a. Internorm vertreten ist, wurde beim oberösterreichischen Wirtschaftspreis »Pegasus« mit Silber in der Kategorie Leitbetriebe ab 250 Mitarbeiter ausgezeichnet.

**PORR**

**Zukauf in Polen**

**DIE PORR AG** kauft die polnische Bilfinger-Tochter Bilfinger Infrastructure S.A. Diese erzielte in den Bereichen Straßen- und Kraftwerksbau sowie Wasserbau, Ingenieur- und Brückenbau 2014 mit 800 Mitarbeitern 166 Mio. Euro Umsatz. Der Kaufpreis: 21,5 Mio. Euro.



Während sich das Schalungsgeschäft dank interner Optimierungsmaßnahmen gut entwickelt, kommt das Ladenbaugeschäft von Umdasch nicht vom Fleck.

## Erfolgreiches Geschäftsjahr

**Mit einem Plus von 0,4 Prozent auf 1,1 Milliarden erzielte die Umdasch Group den zweitbesten Umsatz in der fast 150-jährigen Unternehmensgeschichte. Das Ergebnis stieg um 70 Prozent auf 79 Millionen Euro.**

Die Doka Group geht offenbar gestärkt aus der weltweiten Wirtschaftskrise hervor. Interne Maßnahmen wie etwa ein internationales Bestands- und Logistikoptimierungsprogramm, aber auch einige wesentliche Produktinnovationen haben sowohl zur Steigerung der Effizienz als auch zur Stärkung der Marktkraft wesentlich beigetragen.

Die wachstumstreibende Kraft bildeten aber auch im Vorjahr die Overseas-Märkte – insbesondere Nordamerika und der Mittlere Osten. In Nordamerika läuft der Konjunkturmotor auf Hochtouren. Diese Region schaffte mit +21,7 % gegenüber 2013 den größten Umsatzzuwachs.

Im Vergleich zur Doka Group bleibt das Ladenbaugeschäft und so-

5

## Im Gegensatz zur Doka Group bleibt das Geschäft der Shopfitting Group schwierig.

Während in Ost- und Südeuropa die Baukonjunktur nach wie vor verhalten ist und große Investitionen fehlen, konnte die Doka in Zentral- und Westeuropa ihre Marktanteile behaupten. Der stärkste Einzelmarkt bleibt Zentraleuropa mit Österreich, Deutschland und der Schweiz. Hier konnte das starke Umsatzniveau des Vorjahres sogar leicht übertroffen werden.

mit das Business der deutlich kleineren Konzerntochter Umdasch Shopfitting Group herausfordernd. Die stagnierende Entwicklung des Handels und die damit verbundene verhaltene Investitionstätigkeit gehen an dem hauptsächlich am europäischen Markt tätigen Ladenbauunternehmen nicht spurlos vorüber und machen sich mit einem Umsatzrückgang bemerkbar. ■



## StoColor Dryonic

Intelligente Farbe für trockene Fassaden –  
Inspiriert durch die Wüste



### Die neue Bionik Lösung für trockene Fassaden

Dass Fassaden mit StoColor Dryonic bei jedem Wetter blitzschnell trocknen, haben wir einem Wüstenkäfer zu verdanken. Von der einzigartigen Oberflächenstruktur seines Rückenpanzers inspiriert, haben wir die neue Fassadenfarbe mit Dryonic Technology entwickelt. Für alle bauüblichen Untergründe und mit größter Farbtonvielfalt.

Mehr erfahren Sie unter: [www.sto.at](http://www.sto.at)



Klimaneutrale Fassadenfarbe  
powered by ClimatePartner®

sto



**köpfe  
des monats**



**Neuer Geschäftsführer bei Pipelife**

**Franz Grabner**

Der bisherige Geschäftsführer von Pipelife Austria, Karl Aigner, wurde mit 1.5.2015 zum Regional Manager Central Europe/Balkans ernannt. Im Rahmen des Management Committees übernimmt Aigner die Verantwortung für mehrere Länder in Zentral- und Südosteuropa. Neben Pipelife Austria fallen in diesen Zuständigkeitsbereich die Gesellschaften in Deutschland, Ungarn, Rumänien, Bulgarien, Griechenland, Kroatien, Slowenien, Tschechien und der Slowakei. In der Funktion des Geschäftsführers folgt ihm ab 1.7.2015 der langjährige Bereichsleiter für Vertrieb und Marketing, Franz Grabner, als neuer operativer Geschäftsführer von Pipelife Austria nach.



**Neuer HR-Manager bei Ascendum**

**Peter Greisberger**

Seit Mai 2015 ist Peter Greisberger der neue HR-Direktor der Ascendum Central Europe GmbH und damit auch für Ascendum Baumaschinen Österreich zuständig. Nach seiner Berufsausbildung sammelte Greisberger Erfahrungen in Schweden, Spanien und der Schweiz. Auf dem zweiten Bildungsweg holte er die Matura nach und studierte Wirtschaftsrecht in Innsbruck. Anschließend war er u.a. bei der Spar AG in Österreich im Personalwesen und bei weiteren Unternehmen als Wirtschaftsjurist tätig.



**Unternehmens-Wechsel**

**Klaus Reisinger**

Mit Anfang 2016 übernimmt Klaus Reisinger die Geschäftsführung der Cofely Gebäudetechnik. Der bisherige GF Adolf Lauber bleibt im Vorstand der Cofely Holding sowie Generalbevollmächtigter der GDF SUEZ-Gruppe für die Länder Österreich, Kroatien und Slowenien. Ende Juli verlässt Reisinger sein jetziges Unternehmen Allplan, die Geschäftsführung geht dann an das bestehende vierköpfige Managementteam Karl Spreitzhofer, Helmut Berger, Georg Brandauer und Gesellschafterin Susanne Schindler.

**KOMMENTAR**

**Maßnahmen gegen Sozialbetrug müssen  
Betrügerfirmen treffen**

**EIN GASTKOMMENTAR VON HANS-WERNER FRÖMMELE, Bundesinnungsmeister Bau**

**V**or wenigen Tagen wurde im Ministerrat das Sozialbetrugsbekämpfungsgesetz (SBBG) beschlossen. Dieses sieht u.a. vor, dass mit der Feststellung eines Scheinunternehmens, dessen Arbeitnehmer bei der Gebietskrankenkasse abgemeldet werden, und jenem Unternehmen, welches das Scheinunternehmen direkt beauftragt hat, als sozialversicherungsrechtlicher Dienstgeber zugerechnet werden sollen. Nach Ansicht der Bundesinnung Bau würde diese Maßnahme den Sozialbetrug nur eingeschränkt bekämpfen und jedenfalls zu einem unverhältnismäßigen Anwachsen der Bürokratie führen.

In manchen Fällen wird es einfach sein, ein Scheinunternehmen sofort bzw. bereits bei Auftragserteilung als ein solches zu erkennen, es wird aber viele Fälle geben, bei denen das nicht sofort klar sein wird. Hier wird den Unternehmern wieder eine Entscheidung übertragen, die sie unter Umständen nach Jahren rechtfertigen müssen, um einer unbegründeten Haftung zu entkommen.

Die Bundesinnung Bau bekennt sich seit vielen Jahren zum Kampf gegen Lohndumping und Sozialbetrug.



»Wir be-  
kennen uns seit  
Jahren zum Kampf  
gegen Lohndumping  
und Sozialbetrug.«

ping und Sozialbetrug. Unter der seit mehr als zehn Jahren bestehenden BAufair!-Initiative wurden zahlreiche Maßnahmen zur Bekämpfung der Schattenwirtschaft umgesetzt. Deswegen sind wir es mittlerweile leid, ständig als Quelle

allen Sozialbetrugs und als Feindbild Nr. 1 herhalten zu müssen.

Noch ein Detail zum SBBG: Bisher zog eine Verurteilung wegen Unterentlohnung für das betroffene Unternehmen eine Auftragsperre von fünf Jahren nach sich. Das SBBG sieht nunmehr eine Reduzierung der Auftragsperre auf zwei Jahre vor. Die Dauer der Sperre ist für Betrügerfirmen, die systematisch Unterentlohnung betreiben, generell irrelevant. Für ehrliche Firmen, die sich einmal irrtümlich der Unterentlohnung schuldig gemacht und diese sofort getilgt haben, ist die Reduzierung der Auftragsperre auf zwei Jahre jedoch eine wesentliche Erleichterung.



**Neuer Leiter**

**Stefan Holzner**

Bei Hectas Facility Services ist ab sofort Stefan Holzner für die Bereiche Vertrieb und Sonderreinigungen in den Niederlassungen Oberösterreich, Salzburg, Tirol und Vorarlberg verantwortlich. Bei Organisation und Durchführung der Sonderreinigungen wird er von einem zehnköpfigen Team unterstützt. Den Vertrieb managt Holzner eigenständig. 2013 hat er als kaufmännischer Angestellter im Vertrieb bei Hectas in Oberösterreich begonnen. Nach seinem Lehrabschluss legte er 2014 die Meisterprüfung für das Handwerk Denkmal-, Fassaden- und Gebäudereinigung ab.



**Umstrukturierung bei Uponor**

**Jan Peter Tewes**

Uponor strukturiert die Führung des Bereiches Building Solutions Europe um: Die bisherige duale Führung durch Fernando Roses und Heiko Folgmann wird nun Jan Peter Tewes als Executive Vice President alleine übernehmen. Zudem wird Tewes Mitglied im Group Executive Committee, führt das Group Brand Management und tritt in die Geschäftsführung der Uponor GmbH ein. Tewes wird an den Präsidenten und CEO der Uponor Gruppe, Jyri Luomakoski, berichten. Zuletzt arbeitete Tewes als Chief Marketing Officer beim Armaturenhersteller Grohe Global.

**SEMNERING BASISTUNNEL**

**Nächstes Baulos vergeben**

**Wieder Zuschlag für Hochtief und Implenia.**

Implenia ist gemeinsam mit Hochtief und Thyssen Schachtbau von der ÖBB-Infrastruktur AG beim Bau des Semmering-Basistunnels mit dem Baulos 1.1, dem Tunnel Gloggnitz, beauftragt worden. Das Gesamtvolumen beläuft sich auf 457 Millionen Euro. Das Baulos umfasst die Errichtung der beiden eingleisigen Streckenröhren mit einer Länge von je rund siebeneinhalb Kilometern. Sie werden zyklisch vom Portal Gloggnitz und vom Zwischenanriff Göstritz vorgetrieben und über 16 Querschläge,

einen Ausrüstungsquerschlag und zwei Logistikstollen verbunden. Der Zwischenanriff umfasst einen Zugangstunnel sowie zwei 450 Meter tiefe Schächte. Neben Tunnel-, Schacht-, Hoch- und Straßenbau sind Hangsicherungen, Erd-, Beton-, Asphaltierungs- und Betondecken-, Entwässerungs- und Rohrleitungsarbeiten sowie Landschaftsbaumaßnahmen und Instandhaltungen durchzuführen. Die Arbeiten für das Baulos werden im Sommer 2015 aufgenommen und dauern bis 2024.

Der Semmering-Basistunnel ist aktuell eines der wichtigsten Infrastrukturgroßprojekte im Herzen Europas und Teil der zentralen Achse auf der transeuropäischen Route von der Ostsee an die Adria.

**BUILDING STRENGTH**

- CEMENT
- CONSTRUCTION MINERALS
- CONCRETE SOLUTIONS

Betonfertigteile für Hoch- & Tiefbau, Umwelt- und Kanaltechnik

Zement

PhonoBloc Lärmschutzwände

Mineralische Rohstoffe

Transportbeton

DeltaBloc Fahrzeugrückhaltesysteme

Massiv-Fertighäuser

**KIRCHDORFER INDUSTRIES**

**Alles aus Beton!**

Wir bauen auf Qualität, Innovationskraft und den menschlichen Umgang mit unseren Mitarbeitern, Kunden und Partnern. Mehr als 125 Jahre Erfahrung garantieren unseren Kunden die Kompetenz und Verlässlichkeit einer international tätigen Baustoffgruppe.



## Aktien Auf und Ab

Durchwachsen zeigte sich der Monat Mai für die Titel der Bau- und Immobilienwirtschaft.

Wie schon im Monat zuvor brachte auch der Mai den Anlegern mit wenig Ausnahmen nur geringe Freude. Buwog (-0,27 %), Immofinanz (-9,33 %) und S Immo (-4,44 %) bilanzierten überhaupt negativ, CA Immo (1,23 %), Palfinger (1,57 %), Strabag (4,51 %), Warimpex (2,2 %) und Wienerberger (0,55 %) schafften nur ein geringes Plus. Wirklich Grund zum Jubeln hatten nur die Aktionäre von Conwert (8,5 %) und wieder einmal der Porr (13,11 %).

### Aktien aus der Bau- und Immobilienbranche

Unternehmen	30.04.15	29.05.15	Veränderung
Buwog	18,37 €	18,32 €	-0,27%
CA Immo	16,25 €	16,45 €	1,23%
Conwert	11,29 €	12,25 €	8,55%
Immofinanz	2,68 €	2,43 €	-9,33%
Palfinger	26,72 €	27,14 €	1,57%
Porr	53,00 €	59,95 €	13,11%
S Immo	8,33 €	7,96 €	-4,44%
Strabag	20,82 €	21,76 €	4,51%
Warimpex	0,91 €	0,93 €	2,20%
Wienerberger	14,46 €	14,54 €	0,55%

Die beste Performance lieferte auch im Mai mal wieder die Porr, Schlusslicht ist die Immofinanz. Quelle: Börse Wien

## Leicht rückläufiger Markt

Laut aktuellem Branchenradar von Kreuzer Fischer und Partner ist der Herstellerumsatz mit Bauteilheizungen in Österreich im Jahr 2014 um knapp zwei Prozent gesunken.

Nach der temporären Absatzdelle im Jahr 2013 wuchs die Nachfrage nach Bauteilheizungen im vergangenen Jahr wieder moderat um knapp ein Prozent. Verantwortlich für diese Entwicklung war laut Andreas Kreuzer eine signifikante Ausweitung des bauwirksamen Neubausvolumens, durch die der erwartete Rückgang im Bestandsgeschäft

kompensiert wurde. Trotzdem schrumpften die Herstellerlöse um 1,7 Prozent auf 69,3 Millionen Euro. Schuld daran war ein vom mengenmäßigen Marktführer ausgelöster Preiswettbewerb, in dessen Folge der Durchschnittspreis um 2,5 Prozent nachgab.

Die dynamischste Entwicklung zeigten einmal mehr elektrische Systeme.

Der Umsatz wuchs um 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der Zuwachs erfolgte primär zulasten von Trockensystemen, die zunehmend an Marktanteil verlieren. Mittlerweile halten sich die beiden Produktgruppen wertmäßig annähernd die Waage. Dominiert wird der Markt aber weiterhin von Nasssystemen, mit einem Marktanteil von mehr als 90 Prozent.

## news in kürze



### 6B47

**Neue Gesellschafter**  
DER EUROPÄISCHE IMMOBILIENENTWICKLER 6B47 Real Estate Investors AG (6B47) hat eine Kapitalerhöhung von 10 Mio. Euro durch fünf neue Gesellschafter beschlossen. Zusätzlich wird eine neue Unternehmensanleihe in der Höhe von bis zu 20 Mio. Euro platziert. Das Kapital fließt in neue Projekte, u.a. in Österreich und Deutschland.

### DELTA

#### Uni-Neubau

IM RAHMEN EINER ARGE mit Hypo Noe Real Consult verantwortet Delta das Projektmanagement des Neubaus der Karl Landsteiner Privatuniversität für Gesundheitswissenschaften in Krens. Insgesamt werden hier 25 Mio. Euro investiert. Der Bau soll Ende 2016 fertig sein.

### RAIFFEISEN BAUSPARKASSE Jubiläum

DIE RAIFFEISEN BAUSPARKASSE feierte in St. Oswald, Oberösterreich, das 460.000. von ihr finanzierte Eigenheim. In 54 Jahren Geschichte der Bausparkasse konnte somit Wohnraum für über 1,3 Mio. Österreicher geschaffen werden.

**ABIS Bausoftware**

ABISPlan ABISAVA ABISStatik

ABIS Softwareentwicklung Ges.m.b.H.  
Reichbaurstraße 20-22 8010 GRAZ  
Tel.: 0316 / 83 13 51 Fax: 0316 / 83 78 08  
www.abis-software.com

Dussmann Service

**Integriertes Gebäudemanagement**  
für Ihre Immobilie

P. Dussmann GmbH  
Gruberstraße 2-4, 4020 Linz  
[www.dussmann.at](http://www.dussmann.at)

**immovement**

Management Consulting GmbH

Beratung für Facility Management und Organisationsentwicklung.

unabhängig | nachhaltig | international

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



# Gutes erstes Quartal

**Strabag und Porr** blicken zufrieden auf das erste Quartal 2015 zurück.



Sowohl Porr als auch Strabag konnten Winterverluste reduzieren.

Die Strabag konnte den typischen Winterverlust im ersten Quartal 2015 verringern. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT-DA) und das Ergebnis vor Zinsen (EBIT) verbesserten sich um 5 % bzw. 3 %; das Konzernergebnis war mit Euro-116,47 Mio. um 12 % weniger tief im negativen Bereich. Die Gesamtleistung lag bei 2,47 Milliarden Euro, das ist ein Plus von 5 %. Der Auftragbestand erhöhte sich um 4 % auf 13,13 Milliarden Euro.

Die Produktionsleistung der Porr lag mit 592 Millionen Euro im ersten Quartal fast exakt auf dem Vorjahresniveau. Das Periodenergebnis lag im ersten Quartal 2015 mit einem Minus von 11,6 Millionen Euro um 36,4 % über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Auftragsbestand lag per Ende März 2015 mit 4,39 Milliarden Euro nur leicht unter dem des Vorjahres. Der Auftragseingang stieg um 36,0 % auf 925 Millionen Euro. ■

## KOMMENTAR

### Vergaberecht! Worauf warten wir?

VON JOSEF MUCHITSCH, Abg.  
z. NR Josef Muchitsch, GBH-Bundesvorsitzender

**L**ohn- und Sozialdumping, Steuerbetrug sowie Arbeitslosigkeit steigen. Strafen an ausländische Firmen müssen Folgen haben.

Immer wieder hört man, dass sich Lohnbüros durch die Verschärfung des Lohn- und Sozialdumpinggesetzes (LSDB-G) vor Mehraufwand und einer höheren Fehlerquelle fürchten. Mit Inkrafttreten wird bei einfachen Verstößen aber Nachsicht gewährt und die Bagatellgrenze bei Unterentlohnung wird von drei auf zehn Prozent erhöht. Kollektivvertragslöhne, Zulagen und Sonderzahlungen sind für in- und ausländische Firmen in Österreich zu bezahlen. Fakt ist, dass wir auf Sozialpartnerebene bereits Verhandlungen bei der Evaluierung der Zulagen in Kollektivverträgen führen.

Bereits jetzt dürfen und werden Strafen vom Staat, aus dem das Unternehmen kommt, vollzogen. Was uns fehlt, ist eine Handhabe beim Nichtvollstrecken. Genau dazu benötigen wir die EU-Durchsetzungsrichtlinien.

In der Novelle zum Bundesvergabe-gesetz (BVergG) ist geplant, dass jene Unternehmen mit mehr als zwei Vergehen gegen das LSDB-G – unabhängig, ob in- oder ausländisch – von öffentlichen Aufträgen ausgeschlossen werden. Gerade in der Problembranche Bau müssen wir dubiose und unseriöse Firmen von Aufträgen in Österreich abhalten.

Die Novelle im BVergG ist ein wichtiger Schritt für einen fairen Wettbewerb und schützt regionale Arbeitsplätze. Deshalb ist es wichtig, dass die Novelle noch heuer im Parlament beschlossen wird und mit 1. 1. 2016 in Kraft tritt. ■



hart

herzlich

**Wopfinger**  
Transportbeton



**Betonkompetenz**  
auf höchstem Niveau.

# Kommentar

## Rohstofftechnik an der HTL Leoben

Mit aktiver Unterstützung der österreichischen Baustoffindustrie konnte an der HTL Leoben der Ausbildungszweig »Rohstofftechnik« initiiert werden.

Eine Erfolgsgeschichte.

Ein Kommentar von Andreas Pfeiler.



10

»Die Mineralrohstoffwirtschaft hat aktiv bei der Realisierung des HTL-Zweigs »Rohstofftechnik« mitgeholfen.«

Dr. Andreas Pfeiler  
Geschäftsführer  
Fachverband  
Steine-Keramik

**S**chon im Jahr 2013 wurde der neue Ausbildungszweig »Rohstofftechnik« an der Berg- und Hüttenschule, nunmehr HTL, in Leoben gestartet. 31 Schüler im ersten, 26 im zweiten und schon angemeldete 27 für den dritten Jahrgang zeigen, dass der eingeschlagene Weg richtig war. Das Angebot wird angenommen.

Eine erste Umfrage unter den Schülern und Lehrern ergab einstimmig beste Noten für das Angebot dieses Zweigs und die Unterrichtsinhalte. Nach wie vor sind alle Schüler mit vollem Eifer dabei. Die spannend aufbereiteten Inhalte, verbunden mit Anschauungsunterricht in den Unternehmen, sind ein einmaliger Vorteil dieser privat geführten HTL mit Öffentlichkeitsrecht.

### >> Synergien HTL-Montanuniversität <<

Die HTL in Leoben hat den Standortvorteil und nutzt ihn auch. In direkter Nähe zur Montanuniversität, fast am Campus der MUL, können auch die Einrichtungen der Universität in Anspruch genommen und so Synergien genutzt werden. Die beiden Zweige Logistik und Metallurgie werden ebenfalls gut angenommen und haben den vorhandenen Schulraum voll in

Anspruch genommen. Deshalb haben die Unternehmen der Mineralrohstoffwirtschaft, die Interessenvertretungen der Wirtschaft und die Stadt Leoben mit finanzieller Hilfe den neuen Zubau zur HTL ermöglicht. Der Zubau wurde im November 2013 begonnen und rechtzeitig

### Eine Umfrage unter Lehrern und Schülern lieferte Bestnoten für die HTL.

zu Schulbeginn im Herbst 2014 fertiggestellt. Sachspenden der Baustoffindustrieunternehmen halfen mit, das Baubudget einzuhalten. Zwei Schulklassen wurden bereits mittels Sponsoring der CEMEX Austria AG und der Lafarge GmbH ermöglicht.

Mit der Übergabe des Schulgebäudes an den Schulverein im September 2014 ist ein neues Kapitel in der Rohstoffwirtschaft geschrieben worden, das es in dieser Form in Österreich bisher nicht gab.

### >> Basis des Wohlstands <<

Unsere regional verankerte Mineralrohstoffwirtschaft und Baustoffproduktion wird auch weiterhin gute und sichere Arbeitsplätze zur Verfügung stellen. Denn auch die beste Kreislaufwirtschaft wird nichts daran ändern, dass natürliche mineralische Rohstoffe weiterhin benötigt werden. Diese Rohstoffe bilden die Basis unseres Wohlstandes und werden von bestens ausgebildeten jungen Menschen unserer Gesellschaft zur Verfügung gestellt. Eine fundierte Ausbildung und entsprechendes Verantwortungsbewusstsein sind dafür die beste Basis.

Ein großer Dank gebührt daher allen Akteuren im Schulverein und der Stadtgemeinde Leoben, die so einen wesentlichen Beitrag zur zukünftigen Versorgung unserer Gesellschaft mit mineralischen Rohstoffen leisten.

**HTL Leoben.**  
Nutzt den Standortvorteil durch die unmittelbare Nähe zur Montanuniversität.





# KALLCO: Ein neues Wahrzeichen wird fertig

Projekt >com10< setzt ein markantes städtebauliches Zeichen.

**Viele Jahre bildete der brachliegende Bauplatz** an der Ecke Laxenburger Straße/Raxstraße im 10. Wiener Gemeindebezirk eine Quelle des Ärgernisses. Verwildert und ungenutzt dämmerte der Platz einer ungewissen Zukunft entgegen und war Gegenstand vieler zum Teil spekulativer Projektpläne, bevor KALLCO sich entschloss, dem Dornröschenschlaf endlich ein Ende zu bereiten.

Gemeinsam mit dem Wiener und Luxemburgischen Architekturbüro Hermann & Valentiny wurde ein städtebauliches Konzept für einen Wohnbau mit zugehöriger Infrastruktur entwickelt, der das Büroprojekt früherer Eigentümer ersetzen und die markante Ecke am höchsten Punkt des Wienerberges neu definieren sollte. Die Rahmenbedingungen dafür waren nicht leicht, mussten doch Lösungen für die Belastungen durch die starke Verkehrsfrequenz ebenso gefunden werden wie ein architektonisch ausgewogener Ausgleich zur Dominanz der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung bei gleichzeitiger Verbesserung der Hofsituation und Entlastung des ruhenden Verkehrs.

Mehr als 16 Projektvarianten wurden in einem intensiven Meinungsbildungsprozess zwischen Bezirk, den Planungsstellen der Stadt Wien und KALLCO als Bauträger durchgespielt und letztlich zu einer Entscheidung gebracht, die sich nicht nur aus der Sicht der Projektbeteiligten, sondern vor allem aus der Sicht der Mieter, die in Kürze einziehen werden, offenkundig als richtig erwiesen hat. Dazu tragen

auch die günstigen Konditionen und die Qualitätskriterien der »Wiener Wohnbauinitiative« bei, die den Mietern dank der von KALLCO gegebenen Kosten- und Qualitätsgarantie seitens der Bank Austria Real-Invest als Partner, Eigentümer, Investor und Vermieter des Projektes eingeräumt werden konnten.

Insgesamt 162 Wohnungen verschiedener Größen, die von Zweizimmerwohnungen mit Loggia oder Balkon bis zu großen Vierzimmerwohnungen mit großzügigen Freiflächen reichen, decken die Wohnbedürfnisse von Singles ebenso wie von Familien ab. Die mitgelieferte Infrastruktur mit etwa gleich vielen Pkw- und Motorradstellplätzen, einigen Wohnheimeinheiten für temporäres Wohnen und einer Arztordination bereichert das Angebot, das von den Interessenten sehr gut angenommen wird: Sämtliche Wohnungen werden bis zur Fertigstellung im Herbst weitgehend ausvermietet sein. Der geräumige Hof mit seinen Grünflächen, Sitzgelegenheiten und Spielflächen und die Dachterrasse mit spektakulärem Blick über die Stadt werden dann von den Mietern rechtzeitig vor dem Winter in Besitz genommen werden können.

Eine Besonderheit ist der spektakuläre »Rahmen« mit seiner gebrochenen Matrix-Oberfläche, der die Südfront prägt und dem Gebäude sein markantes Aussehen gibt. Er trägt Balkone und Wintergärten für die dahinterliegenden Wohnungen mit weitem Ausblick in die Voralpen und zur Rax, bietet Beschattung

und Immissionsschutz und soll als Träger für Bepflanzung durch die Mieter dienen. Er steht mit seiner Doppelfunktion als funktionales und baukünstlerisches Element im Einklang mit der Gestaltung der Foyers und des Hofgartens, in denen architektonische mit künstlerischen Elementen verbunden werden und dem Haus und seinen Bewohnern Identität und Wert vermitteln. Unter der Federführung von Susanne Kallinger, die für KALLCO schon einige bemerkenswerte künstlerische Konzepte verwirklicht hat, werden Bilder von Mercedes Helnwein und Bernard Antl nebst dem Farbkonzept von Architekt Hubert Hermann für ein unverwechselbares Ambiente sorgen.



## 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)**

# QBC – der neue Campus

2004 wurde der erste Masterplan für das Quartier Belvedere Central eingereicht. Die Bauvorarbeiten sind nun abgeschlossen, Mitte Juli starten die Hochbauarbeiten. Mit Büros, Geschäften, Hotels, Wohnungen sowie Fitness- und Dienstleistungsangeboten soll das QBC eine kleine Welt für sich werden.



Dem QBC wird eine wichtige Rolle als Platz zum Verweilen und Begegnen vorausgesagt.



Die 25.000 m<sup>2</sup> große Baugrube wurde bereits ausgehoben, demnächst starten die Hochbauarbeiten

12

**E**gal, ob Quell- oder Zielort Budapest, Villach, Mörbisch – der Hauptbahnhof bildet den Knotenpunkt. Ebenso zentral wird sich das Quartier Belvedere Central präsentieren. Die Bauvorarbeiten sind bereits abgeschlossen, wie Claus Stadler, Geschäftsführer vom Projektbetreiber Strauss & Partner, erklärt. Die beiden Tiefgeschosse bieten Platz für 700 PKW, ebenso für einen Teil der über 500 Radabstellplätze. Am 16. Juli erfolgt die Grundsteinlegung für die Hocharbeiten. Für Stadler ist das QBC der Development Hot Spot der Stadt Wien. »Das QBC bildet einen zentrumsnahen urbanen Raum zum Arbeiten, Wohnen und Verweilen, der auch an den Wochenenden und in den Abendstunden belebt sein wird.« Neben Büros und Geschäften werden auf den 25.000 m<sup>2</sup> 140 Wohnungen und servierte Apartments sowie zwei Hotels der 3- und 4-Sterne-Kategorie mit insgesamt 577 Zimmern errichtet. Die Bruttogeschossfläche umfasst gesamt rund 130.000 m<sup>2</sup>. »Das QBC stellt in dieser Form eine der größten Entwicklungen in Europa dar«, ergänzt Pro-

jektleiter Ernst Gassner. Errichtet wird der Campus nach den Kriterien der ÖGNI für Blue Buildings, bzw. Leed. »Einige Gebäude werden mit Fernkälte versorgt. Das Thema Solarenergie ist im Masterplan inkludiert. Geothermie haben wir uns angesehen, aber leider funktioniert das nicht«, informiert Stadler.

## >> QBC-Bautrio <<

Sechs Baufelder bilden das QBC. Die Bauarbeiten starten Ende Juni am Hotelhochhaus QBC 6. Fertigstellung ist mit Winter 2017 geplant. Die Verhandlungen mit den Hotelbetreibern sind bereits unter Dach und Fach. Das Bedenken eines Hotelüberangebots teilt Stadler nicht. Die Nächtigungszahlen in Wien steigen jedes Jahr. 2014 waren es 13 Mio., 2020 wird mit 18 Mio. gerechnet. Die Nachfrage nach 3- und 4-Stern Hotels übertrifft das bestehende Angebot. Keine Sorgen macht sich der Projektbetreiber auch bezüglich der Nachfrage nach Büros und Wohnungen. »Durch die ÖBB Konzernzentrale und die Erste Bank erhalten wir einen unglaublichen Drive am Markt. Einige 1.000 m<sup>2</sup>

sind bereits vorvertraglich gesichert.« Bei 20.000 Arbeitsplätzen in der Region QBC/Hauptbahnhof seien auch die 140 Eigentumswohnungen bald vergeben. In der zweiten Phase werden bis Herbst 2017 die Bauteile QBC 3, 4 sowie 6 fertig gestellt sowie ein zentraler Quartiersplatz errichtet. In der letzten Bauphase wird bis Ende 2018 der flächenmäßig größte Gebäudekomplex, QBC 1 und 2, für Büros, Gastronomie und Handel fertig sein. Hier verfeinert das Projektteam noch etwas den Baukörper. »Das Gebäude hat 220 m Länge. Da braucht es noch mehr Offenheit«, erklärt Stadler. ■

## FACTS

■ **LIEGENSCHAFTSGRÖSSE:**  
ca. 25.000 m<sup>2</sup>

■ **BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE GESAMT:** ca. 130.000 m<sup>2</sup> (2/3 Büro- und Geschäftsflächen, 1/3 Hotels und Wohnflächen)

■ **INVESTITIONSSUMME:** > 300 Mio. €

# SCHNELLER INS NEUE ZUHAUSE.

MIT EINER RIESIGEN AUSWAHL AN IMMOBILIEN.



**immowelt.at**

Eine Welt voller Zuhause

# FRAGEN AN DIE POLITIK

01



02



14

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 Friedrich Mozelt, Geschäftsführer Zeppelin Österreich, zu Wort. Gerichtet wurde die Frage an Sozialminister Rudolf Hundstorfer.

## THEMA: ARBEITNEHMERSCHUTZ

### 01 Friedrich Mozelt, Geschäftsführer Zeppelin Österreich

»Die heimische Bauwirtschaft im Allgemeinen und die Baumaschinenhändler im Speziellen sehen sich in Österreich mit immer schwierigeren Rahmenbedingungen konfrontiert. Ein rigoroses Arbeitszeitgesetz, strengste AUVA-Vorschriften und Mindestlohnregelungen führen bei dem brutalen Preiskampf, dem die Branche ausgesetzt ist, zwangsläufig dazu, dass viele Unternehmen in Schwierigkeiten geraten. Im Besonderen die Arbeitszeiten sind mit dem Dienstleistungsgedanken der Branche nur schwer vereinbar. Junge Mitarbeiter wollen Geld verdienen, sind aber gezwungen, nach zehn bis maximal zwölf Stunden die Arbeiten abzubrechen bzw. dürfen dazu nicht mehr herangezogen werden – trotz des ausdrücklichen Willens und Unverständnisses der Mitarbeiter. Ältere Personen wiederum haben durch die Anrechnung der Vordienstjahre und der Verwendungsgruppe einen so hohen Mindestlohn, dass sie zwangsläufig die Stelle nicht erhalten und eine jüngere Person vorgezogen wird. Dies, obwohl die teilweise arbeitslosen Personen gerne den Job – zu den angebotenen Gehältern – annehmen würden. Welche Möglichkeiten sehen Sie, sowohl die Interessen der Arbeitnehmer, aber auch Arbeitgeber zu wahren?«

## 02 Rudolf Hundstorfer, Sozialminister

»Das Arbeitnehmerschutzrecht und speziell das Arbeitszeitrecht dient primär dem Gesundheitsschutz der Arbeitnehmerin. Miterfasst ist auch der Schutz der ArbeitnehmerInnen vor Selbstausbeutung.

Die Bundesregierung und das Sozialministerium im Speziellen haben sich zum Ziel gesetzt, die Menschen länger im Arbeitsprozess zu halten, um das faktische Pensionsantrittsalter zu erhöhen. Das geht nur dann, wenn die Menschen in jungen Jahren nicht »ausbrennen« und gesund bleiben. Das Arbeitszeitrecht setzt daher sinnvolle Höchstgrenzen, die aus Schutzgründen einzuhalten sind.

Zu den Mindestlöhnen in den Kollektivverträgen ist zu sagen, dass es grundsätzlich stimmt, dass in manchen Branchen – vor allem bei Versicherungs-, Banken- und Handelsangestellten – Kollektivverträge höhere Gehälter mit höherem Dienstalter vorsehen. Eine aktuelle Studie zu diesem Thema zeigt jedoch, dass dies – wenn überhaupt – nur in Einzelfällen die Ursache für geringere Beschäftigungschancen von Älteren ist. Die Hauptursache dürften



hier vielmehr überkommene Vorurteile bezüglich Älterer am Arbeitsmarkt sein.

Die Löhne werden zudem seit jeher in Österreich von den Kollektivvertragsparteien ausgehandelt. In den letzten Jahren wurde von den Kollektivvertragsparteien das sogenannte Senioritätsprinzip insofern berücksichtigt, indem es zu deutlicher Abflachung der Lohnkurve in vielen Kollektivverträgen gekommen ist. Auch der Gedanke, vermehrt Freizeit anstatt Lohnerhöhungen anzubieten, wurde in einigen Kollektivverträgen (zum Beispiel der Elektrobranche) umgesetzt.«



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



# Der Mensch zählt

VON BERND AFFENZELLER



16



**Eine Studie des internationalen Beratungsunternehmens Mercuri Urval** hat die Personalsituation in der heimischen Bauwirtschaft analysiert. Das Ergebnis: Im Gegensatz zu Deutschland und der Schweiz ist der Fach- und Führungskräfte-mangel in Österreich aktuell deutlich weniger ausgeprägt, die Unternehmen müssen aber wachsam bleiben. Und: Die umworbenen Spezialisten arbeiten vor allem dort, wo das Arbeitsklima gut ist.

**D**ie an sich sehr traditionelle Baubranche befindet sich seit einigen Jahren in einem mehr oder weniger umfangreichen Wandel. Themen wie Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Lebenszykluskosten, aber auch Digitalisierung gewinnen zunehmend an die Bedeutung. Für die Um-

setzung dieser Trends braucht es die entsprechenden Facharbeiter und Führungskräfte. Während es in Deutschland und vor allem der Schweiz an genau diesen Ressourcen fehlt, scheint der Fach- und Führungskräfte-mangel in Österreich aktuell noch nicht das große Problem zu sein. Zu diesem Ergebnis kommt eine ak-

### Tipps für Unternehmen... ...im Kampf um Spezialisten

- **Arbeiten Sie** aktiv am Image der Branche und Ihres Unternehmens.
- **Seien Sie** kreativ bei der Schaffung eines guten Arbeitsklimas. Mit einer Weihnachtsfeier ist es nicht getan.
- **Stärken Sie** die Personalabteilung.
- **Stärken Sie** die Arbeitgebermarke.
- **Rekrutieren Sie** aktiv und gezielt.

Quelle: Mercuri Urval



## Wie sehr beschäftigt Sie das Thema Fach- und Führungskräftemangel?



**TRÜGERISCHE SICHERHEIT.** Noch ist das Thema in Österreich nicht akut – das wird sich in den nächsten Jahren aber ändern. (Mercuri Urval)

tuelle Studie des Competence Center Bau des internationalen Beratungsunternehmens Mercuri Urval. Dafür wurden qualitative Befragungen bei 44 Unternehmen aus der heimischen Baubranche durchgeführt. Nur für 26 Prozent ist der Fach- und Führungskräfte-mangel derzeit ein großes Thema, der Rest beschäftigt sich nur wenig mit dem Thema. Für Bernhard Botlik, Leiter Competence Center Bau Österreich, wännen sich die heimischen Unternehmen damit in einer trügerischen Sicherheit. Zwar hätten die Alpine-Pleite und zahlreiche kleinere Insolvenzen ihre Spuren hinterlassen und tatsächlich zahlreiche Spezialisten auf den Markt gespült, über kurz oder lang werde das Thema Fach-

## Geht es um die Auswahl der richtigen Mitarbeiter, zählt der Mensch mehr als das Know-how.

und Führungskräfte-mangel aber auch in Österreich akut werden. »Wir sehen aktuell zwei Gruppen von Unternehmen. Diejenigen, die auf die neue Situation vorbereitet sind und sich jetzt wappnen, und diejenigen, die nicht vorbereitet sind.« Vor allem kleine und mittlere Unternehmen unterschätzen die Gefahr, die ein Fach- und Führungskräfte-mangel mit sich bringt. Große Unternehmen beschäftigen sich schon jetzt deutlich intensiver mit dem Thema. So bestätigt etwa auch die Strabag, dass die Situation in Österreich noch deutlich entspannter ist als in Deutschland oder der Schweiz, aber auch hierzulande müsse man mehr Maßnahmen zur Qualifizierung setzen. »Obwohl es aktuell in Österreich rund 400.000 Arbeitssuchende gibt, fällt es uns zunehmend schwerer, insbesondere anspruchsvollere technische Positionen zu besetzen«, sagt Günter Senoner, Leiter Human Resource Development bei der Strabag. Dort ist man auch überzeugt, dass sich die Branche von traditionellen Rollenbildern verabschieden muss. »Die Bauwirtschaft beschäftigt traditionsgemäß überwiegend Männer. Der Fachkräfte-mangel erfordert allerdings, dass der Sektor stärker als bisher auf die Arbeitskraft von Frauen baut«, sagt Senoner. Die Strabag setzt deshalb auf gezieltes Marketing, Vereinbarkeit von Karriere und Familie sowie Frauen-Karriereförderung, um den weltweiten Frauenanteil im Konzern Jahr für Jahr zu steigern. Um die Verbindlichkeit dieses Zieles ►

## Fluktuationsrate



**HOHE LOYALITÄT.** Personelle Kontinuität ist wichtig, um Know-how im Unternehmen zu halten und wird auch von Kunden geschätzt. (Mercuri Urval)

## Aus- und Weiterbildung an der Donau-Uni Krems

■ **KLIMAWANDEL UND RESSOURCENSCHONENDE** Nutzung sind Faktoren, die in Planungs- und Errichtungsprozessen in Zukunft noch mehr an Bedeutung gewinnen werden. Um den damit verbundenen Fach- und Führungskräfte-mangel von morgen zu bekämpfen, bietet die Donau-Universität Krems den Lehrgang Life Cycle Management – Bau an. Dabei erlernen Studierende den Einfluss von nachhaltigem Baumanagement, welches auf den Lebenszyklus von Gebäuden ausgerichtet ist. Vermittelt werden so zukunftsfähige Lösungen und ein modernes Projektmanagement für die Baubranche. Die enge Kooperation der Donau-Universität Krems mit den Wirtschafts-

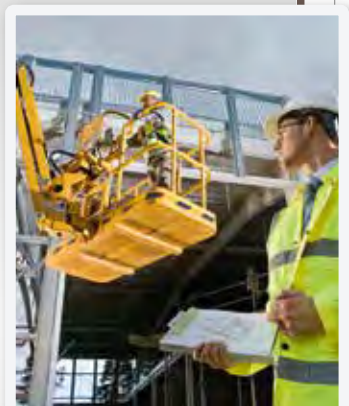
partnern Stempkowski, der Bundesinnung-Bau und der Rhomberg-Gruppe ermöglicht die Entwicklung eines entsprechenden Angebotes. Außerdem hat die Donau-Universität Krems im Jänner 2013 den Master of Business Administration-Lehrgang in Bauwirtschaft in ihr Studienprogramm aufgenommen. Der MBA wird in Zusammenarbeit mit der BAUAKademie Oberösterreich abgewickelt, welche die Studienleitung und die Organisation verantwortlich ist. Der Lehrgang ist ein auf Management- und Führungsfragen fokussiertes Weiterbildungsstudium. Dieses richtet sich an Personen, die sich ein umfangreiches kaufmännisch-rechtliches Wissen in Bezug auf die Baubranche aneignen wollen.

17

## Fachkräfte-monitor: Neues Instrument im Kampf gegen den Facharbeitermangel

■ **SCHON SEIT 2008** ist das Personalplanungswerkzeug »Fachkräfte-monitor« (FKM) in mehreren deutschen Bundesländern im Einsatz. 2013 hat Oberösterreich den FKM eingeführt und jetzt zieht auch Niederösterreich nach. Die Finanzierung übernehmen das Land NÖ, das AMS und die WKNÖ.

Der webbasierte Fachkräfte-monitor greift auf gemeinsame Daten der Sozialpartner und der Statistik Austria zurück. Der Monitor listet das Angebot entlang aller Ausbildungsstufen – von der Lehre bis zum Uni-Abschluss – auf und ermöglicht auch einzelnen Betrieben zahlreiche Auswertungen je nach individueller Anforderung. Aktuell zeigt der FKM beispielsweise an, dass in der Region NÖ-Süd und im Weinviertel derzeit ein Über-



Neben aktuellen Daten liefert der FKM auch Prognosewerte, in die unter anderem auch die Konjunkturdaten einfließen.

schuss von rund 1.200 bzw. 900 Fachkräften gegeben ist, während es im Wiener Umland/Süd (3.000) und im Zentralraum St. Pölten (1.900) an Fachkräften mangelt.

[WWW.FACHKRAEFTE-NOE.AT](http://WWW.FACHKRAEFTE-NOE.AT)

zu unterstreichen, unterschrieb der damalige Strabag SE Vorstandsvorsitzende Hans Peter Haselsteiner die UN Women's Empowerment Principles – die »Grundsätze zur Stärkung der Frauen im Unternehmen«. Die Aktivitäten zur Erhöhung des Frauenanteils und zur Förderung von Karrieren von Frauen setzen an mehreren Stellen an. Das Personalmarketing spricht gezielt weibliche Studierende, Absolventinnen und Bewerberinnen an und verwendet in sämtlichen Texten durchgängig sowohl die weibliche als auch die männliche Form. Weiters wurde 2014 ein Leitfaden hinsichtlich Elternkarenz und Rück-



**»Menschen kommen und bleiben wegen Menschen«,** weiß Bernhard Botlik, wie wichtig das Arbeitsklima in einem Unternehmen ist.

kehrmanagement erarbeitet, dem 2015 ein erstes Pilotprojekt folgen soll und im Rahmen des bestehenden Potenzialmanagements wird besonderes Augenmerk auf eine angemessene Repräsentation von Frauen gelegt, was auch regelmäßig gemessen wird.

18

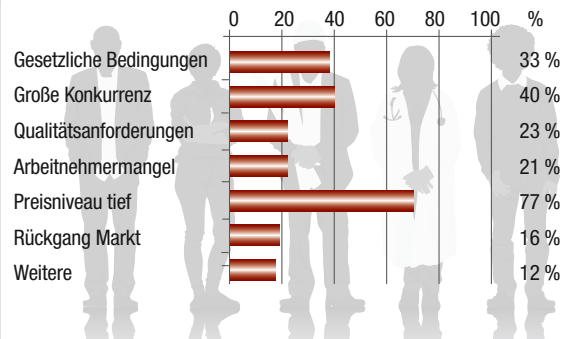
**>> Der Faktor Mensch <<**

Geht es um die Auswahl der richtigen Mitarbeiter, zählt der Mensch laut Mercuri-Urval-Studie mehr als das Know-how. Für zwei Drittel steht die Persönlichkeit eines Bewerbers an erster Stelle, für nur ein Drittel das Fachwissen. »Das liegt natürlich auch daran, dass das Fachwissen zu einem gewissen Grad vorausgesetzt wird. Und dann wird die persönliche Chemie zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer zum wesentlichen Kriterium«, weiß Botlik. Umgekehrt steht für Fach- und Führungskräfte bei der Wahl des Arbeitgebers das Image an oberster Stelle, gefolgt vom Arbeitsklima. Die Entlohnung rangiert nach den Perspektiven, den konkreten Projekten und dem Aus- und Weiterbildungsangebot relativ weit hinten im Kriterienkatalog. »Menschen kommen und bleiben wegen Menschen in einem Unternehmen«, sagt Botlik. Wenn das Arbeitsklima passt, ist auch die Fluktuation gering. 62 Prozent der an der Studie teilnehmenden Unternehmen weisen derzeit eine geringe Fluktuationrate von unter acht Prozent auf, 24 Prozent eine mittlere Rate von acht bis zwölf Prozent und nur 14 Prozent eine hohe Fluktuationsrate von mehr als zwölf Prozent. »Eine geringe Fluktuationsrate ist nicht nur wichtig, um Know-how im Unternehmen zu behalten, auch Kunden schätzen eine hohe personelle Kontinuität«, ist Botlik überzeugt.

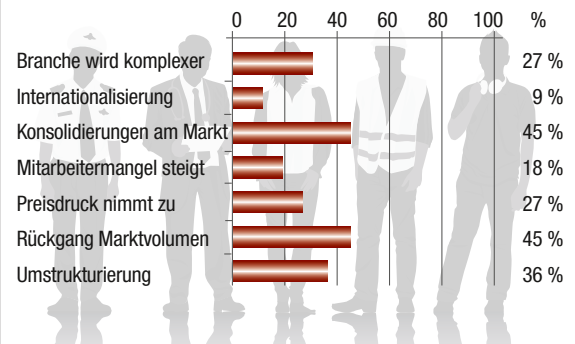
**>> Die Herausforderungen <<**

Neben den spezifischen Personalthemen hat Mercuri Urval auch die zentralen Herausforderungen, denen sich die Branche gegenüber sieht, abgefragt. Ganz oben auf der Liste steht der anhaltende Preisdruck, dem die Branche ausgesetzt ist. Mit Respektabstand folgen die Konkurrenzsituation sowie die gesetzlichen Rahmenbedingungen. 54 Prozent geben zudem an, dass sich die Situation ihrer Meinung nach verschärfen wird. Erwartet werden ein Rückgang des Marktvolumens, eine Bereinigung des Marktes sowie eine komplexer werdende Branche, die mit einem immer härter werdenden Preiskampf konfrontiert ist.

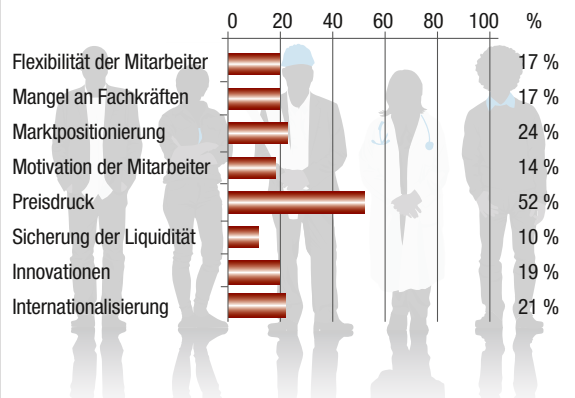
**Die großen Herausforderungen im Markt**  
(Mehrfachnennungen möglich)



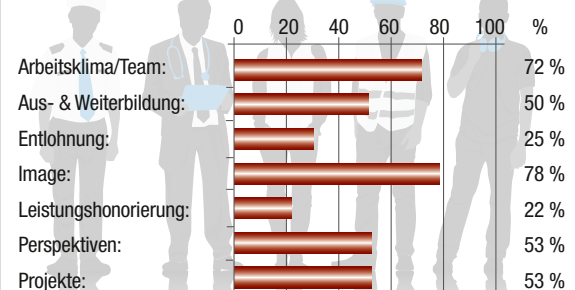
**Erwartungen**  
(Mehrfachnennungen möglich)



**Unternehmensinterne Herausforderungen**  
(Mehrfachnennungen möglich)



**Gründe für die Wahl des Arbeitgebers**  
(Auswahl, Mehrfachnennungen möglich)



**ARBEITGEBERMARKE WICHTIG.** Für die umworbene Spezialisten zählen vor allem das Image eines Unternehmens und das Arbeitsklima.

Erfolgsmodell: Das ROCKWOOL College vermittelt explizites und aktuelles Fachwissen.

schiedlichen Einsatzmöglichkeiten von Steinwolle-Dämmstoffen für den Wärme-, Schall- und Brandschutz ebenso im Mittelpunkt wie die Themen Energiesparen und Nachhaltigkeit.

#### >> Individuelles Programm <<

Die ROCKWOOL Modulschulungen erlauben eine individuelle Zusammenstellung des Schulungsprogramms aus den bewährten Themenbausteinen und bieten so höchste Flexibilität in der optimalen Gestaltung der persönlichen Weiterbildung. Das Schulungsangebot richtet sich an Mitarbeiter des Baustofffachhandels, Verarbeiter und Handwerker.

»Als weltweit führender Hersteller von Dämmstoffen aus nichtbrennbarer Steinwolle richten wir unsere Aufmerksamkeit ganz gezielt auf die wichtigen Entwicklungen in unserer Branche. Im Sinne einer langfristig erfolgreichen Zusammenarbeit teilen wir dieses Know-how gerne mit unseren Partnern. Im ROCKWOOL College findet jeder sein maßgeschneidertes Seminarangebot«, ist Baumeister Ing. Thomas Fröschl, Vertriebsleiter der ROCKWOOL Handelsgesellschaft mbH, vom persönlichen Nutzen des ROCKWOOL College für die Teilnehmer überzeugt.

#### >> Enge Kooperationen <<

»Besonders wichtig ist uns auch der Kontakt zu den BAFA-Lehrlingen«, unterstreicht Ing. Klaus Strimitzer, einer der Referenten des ROCKWOOL College, die Bedeutung der Ausbildung zum Baustofffachberater (BAFA). Der VBÖ – Verband der Baustoffhändler Österreich – unterstützt die Ausbildung zum Baustofffachberater und lädt die Industrie zu Vorträgen und Schulungsmöglichkeiten in den Landesberufsschulen ein. »Die Veranstaltungen sind immer sehr gut besucht. Das zeigt das Interesse der Lehrlinge für mehr Fachwissen und ist für uns eine willkommene Gelegenheit, um den jungen Nachwuchstalenten unser Know-how zu vermitteln«, freut sich der Seminarleiter über die Kooperation mit dem VBÖ.

Im Oktober wird das Schulungsprogramm 2015/2016 präsentiert. Weitere Informationen zum ROCKWOOL College sind im Bereich »Service« auf der ROCKWOOL Website [www.rockwool.at](http://www.rockwool.at) zu finden.



## Das ROCKWOOL College: Mehr Wissen – mehr Erfolg

Seit zwei Jahren bietet ROCKWOOL ein umfangreiches Aus- und Weiterbildungsprogramm an. Der renommierte Hersteller von Steinwolleprodukten und -systemen kann auf eine erfolgreiche Schulungssaison 2014/2015 zurückblicken.

**O**b Bauen oder Sanieren, Planen oder Realisieren – die Anforderungen in der Baubranche werden zunehmend komplexer und stellen immer höhere Ansprüche an alle Mitarbeiter. Explizites Fachwissen ist in höchstem Maß gefragt und gilt als Schlüssel zum Erfolg. Als nachhaltig ausgerichtetes Unternehmen hat ROCKWOOL daher das »ROCKWOOL College« ins Leben gerufen und bietet seit Frühjahr 2014 die bewährten Weiterbildungsangebote als umfassendes Schulungsprogramm an.

#### >> Inhalte laufend angepasst <<

Die Schulungen des Wärme- und Brandschutzspezialisten erfreuen sich von Beginn an regen Zulaufs, das Feedback der Absolventen ist überaus positiv. So werden

z.B. die anschaulichen Praxiseinheiten und der vorbildliche inhaltliche Aufbau der Seminare besonders positiv bewertet.

Für die Gestaltung des Programms werden die Wünsche der Teilnehmer in Bezug auf zukünftige Inhalte ausgewertet, Erfahrungswerte aus bisherigen Schulungen berücksichtigt und um neue Schwerpunkte ergänzt. So haben im Programm 2014/15 erstmals Schulungen zum Thema »Thermografie: Theorie und Praxis« stattgefunden. Im ebenfalls erstmalig angebotenen Verkaufstraining lernten die Teilnehmer, wie sie durch kompetente Kundenberatung nicht nur die Kundenzufriedenheit, sondern auch ihren Ertrag steigern können.

Bei den bewährten ROCKWOOL Standard-Schulungen stehen die unter-



# »Stehen bei BIM noch ganz am Anfang«

**Im Interview mit dem Bau & Immobilien Report** spricht Hans-Peter Weiss, Geschäftsführer der Bundesimmobilien-gesellschaft BIG, über aktuelle Kennzahlen, die Pläne mit der alten WU Wien, den schwierigen Start von BIM in Österreich und welche kurz-, mittel- und langfristigen Investitionen und Projekte er der heimischen Bauwirtschaft in Aussicht stellen kann.

VON BERND AFFENZELLER

## HANS-PETER WEISS:

»Wir haben zur Konjunkturbelebung im Rahmen unserer Möglichkeiten immer wieder Investitionen vorgezogen.«

**Report:** Der Umsatz der BIG war im Jahr 2014 leicht rückläufig, Mieterlöse und Jahresüberschuss sind aber gestiegen. Wie interpretieren Sie diese Zahlen?

**Hans-Peter Weiss:** Relevant sind für uns natürlich die Haupteinkunftsquellen, und das sind die Mieten. Das kontinuierliche Wachstum ist zurückzuführen auf die Umsetzung sehr vieler Projekte in den letzten Jahren. Das liegt sicher auch daran, dass es uns gelungen ist, bei Kern- und Schlüsselkunden eine noch tiefer gehende strategische Partnerschaft einzugehen.

Wir sind etwa heute bei allen Unversitätsprojekten österreichweit erster Ansprechpartner. Außerdem versuchen wir etwa im Schulbereich über unsere eigenen Immobilien hinausgehend mit Geschäftsführer- oder Dienstleistungsverträgen für unseren Partner Leistungen anzubieten.

**Report:** Soll dieser Bereich der Geschäftsführer- und Dienstleistungsverträge in Zukunft stärker ausgebaut werden?

**Weiss:** Ja, das ist sicher ein Bereich, in dem wir in Zukunft verstärkt aktiv sein wollen.

**Report:** Wie läuft aktuell die Zusammenarbeit mit dem Unterrichtsressort, das mit den Schulmieten ja immer wieder in Verzug ist?

**Weiss:** Die Schulen sind nicht im Verzug. Es gibt klare Vereinbarungen, wie die Zahlung zu gestalten ist, die nach klaren Marktkriterien besprochen und geregelt sind. Das ist keine Besser- oder Schlechterstellung, sondern es wurde vereinbart, dass ein Zahlungstermin nach hinten, ein anderer nach vorne verschoben wurde. Im Endeffekt ist das Ergebnis für beide Seiten neutral.

**Report:** 2014 hat die BIG rund 372 Millionen Euro in Neubau und Sanierung investiert. Wie teilt sich diese Summe auf?

**Weiss:** Bei dieser Zahl handelt es sich um Neubau und Generalsanierung. Noch einmal 135 Millionen Euro fließen in die Instandhaltung. Wenn es Großprojekte oder konjunkturelle Maßnahmen gibt, dann steigt der Neubau- und Generalsanierungsanteil deutlich an. 2013 etwa lag diese Summe dank der Fertigstellung des WU Campus bei über 500 Millionen Euro. Auch im nächsten Jahr wird dieser Anteil dank der Med Uni Graz wieder deutlich ansteigen.

**Report:** Die Med Uni ist das derzeit größte Neubauprojekt der BIG. Wie hoch ist das Investitionsvolumen?

**Weiss:** Das Gesamtvolumen liegt bei knapp 300 Millionen Euro. Jetzt wurde einmal das Modul 1 beschlossen, geplant und ausfinanziert. Das macht in etwa die Hälfte aus. Der zweite Teil wird zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt. Da ist die Entscheidungsfindung aufseiten der Nutzer noch nicht abgeschlossen.

**Report:** Ist diese auch in Graz erkenn-

bare Zusammenführung einzelner Uni-Standorte ein allgemeiner Trend?

**Weiss:** Das ist ein ganz klarer Trend von allen Universitäten, sich auf ein, zwei Standorte zu konzentrieren. Es ist überall der Versuch, eine Campus-Situation zu schaffen und periphere Satellitenstandorte aufzulassen.

**Report:** Wie ist der aktuelle Stand rund um die alte Wirtschaftsuniversität Wien?

**Weiss:** Wir haben uns in den letzten Monaten sehr intensiv mit diesem Thema auseinandergesetzt und viel technische Prüfungen durchgeführt. Dabei haben wir festgestellt, dass wir mit der vorhandenen Tragstruktur, der Platte, sicher noch die nächsten 20 bis 30 Jahren arbeiten können. Auch das Gebäude selbst ist für eine weitere Nutzung für Bildungszwecke noch sehr gut geeignet. Natürlich wird es Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen geben müssen, aber die Grundsubstanz ist in Ordnung. Es ist ganz klar, dass der Komplex auch in Zukunft mit dem Thema Bildung bespielt wird. Und es gibt auch schon einige Interessenten sowohl für eine temporäre als auch eine dauerhafte Nutzung.

**Report:** Wie kann die BIG sicherstellen, dass bei den großen Auftragsvolumina im Bereich Neubau und Sanierung seriöse Firmen zum Zug kommen bzw. es zu keinem Lohn- und Sozialdumping auf BIG-Baustellen kommt?

**Weiss:** Das ist für uns als Unternehmen ein sehr wichtiges Thema. Das Ganze beginnt schon bei den Ausschreibungen, in denen ein nötiges Maß an Qualitätskriterien definiert sein muss. Und darüber hinaus braucht es gemeinsam mit den Partner vor Ort auch die notwendigen Kontrollen. Viel mehr Möglichkeiten als Auftraggeber hat man eigentlich nicht.

**Report:** Wie sind die Erfahrung der letzten Jahre? Bei vielen Wiener Großbaustellen gab es in jüngster Zeit bei Kontrollen unliebsame Überraschungen.

**Weiss:** Es wird bei diesem Thema nie eine völlige Fehlerfreiheit geben, aber keine dieser angesprochenen Baustellen war uns zuzurechnen.

**Report:** In diesem Zusammenhang wird auch viel über das neue Vergabegesetz gesprochen, weg vom Billigst-, hin zum Bestbieterprinzip. Während sich ▶

Asfinag und ÖBB früh zum Bestbieterprinzip bekannt haben und auch Pilotprojekte gestartet haben, stand die BIG dem Vernehmen nach lange Zeit auf der Bremse. Warum?

**Weiss:** Wir haben uns nie gegen das Bestbieterprinzip ausgesprochen. Im Gegenteil: Wir waren in den verschiedenen Arbeitsgruppen sehr prominent vertreten und haben uns auch aktiv eingebracht. Die Frage ist aber immer, wie so eine Lösung am Ende des Tages aussehen wird. Erreicht man mit einer gesetzlichen Regelung das Ziel, das man sich gesetzt hat? Generell definieren wir bereits jetzt bei unseren Ausschreibungen die qualitativen Kriterien zunächst über Eignung der Unternehmer und einen tiefgreifenden Leistungskatalog. Am Ende des Tages geht es doch darum, die gewünschte Qualität zum besten Preis zu bekommen. Ich glaube, man kann auch nicht alles über einen Kamm scheren.

**Report:** Viel wird auch über Nachhaltigkeit und Lebenszykluskosten gesprochen. Welche Rolle spielen diese Themen im Bestandsportfolio und bei den Neubauten der BIG?

**Weiss:** Das ist ein sehr weites Feld. Wir haben uns dazu bekannt, das Nachhaltigkeitsthema aktiv zu bespielen. In einem ersten Schritt haben wir den Blick nach innen gerichtet und versucht, die eigenen Prozesse nachhaltig auszurichten. Jetzt wollen wir den nächsten Schritt machen und unser Kerngeschäft nach diesem Thema screenen. Wir haben den großen Vorteil, dass wir fast alle Leistungen rund um eine Immobilie abdecken können – von der Planung über die Begleitung der Bauumsetzung, dem Asset Management, bis hin zur Verwertung.

Deshalb macht diese ganzheitliche, nachhaltige Betrachtung einer Immobilie für uns ganz besonders Sinn. Denn die ideale Objektbetreuung schlägt sich direkt auf den Wert einer Immobilie, die ja auch wiederum uns gehört. Es gibt etwa im universitären Bereich de facto keinen Neubau, bei dem die betroffenen Nutzer nicht ein sehr großes Interesse an Nachhaltigkeitskriterien und entsprechenden Zertifizierungen haben. Das ist für viele Unis mittlerweile auch ein Teil ihrer Identität.

**Report:** Welche Rolle spielt das neue Energieeffizienzgesetz für die BIG? Gibt

## »Das Ziel muss sein, die gewünschte Qualität zum besten Preis zu bekommen.«



Alte WU

Wien. »Der Komplex wird auch in Zukunft mit dem Thema Bildung bespielt.«

es Maßnahmen, die Sie den Energieversorgern verkaufen können?

**Weiss:** Wir sind über das Energieeffizienzgesetz verpflichtet, bis zum Jahr 2020 in unseren Objekten 125 GWh einzusparen. In erster Linie liegt das Thema Energieverbrauch aber bei den Nutzern. Unabhängig davon versuchen wir laufend, unsere Beratungsleistungen in diesem Bereich zu optimieren. Generell orte ich auch bei unseren Mietern großen Wandel und steigendes Interesse.

**Report:** Es gibt Gemeinden, die ihre Straßenbeleuchtung auf LED umstellen und die daraus resultierenden Einsparungen dem Energieversorger verkaufen. Könnte das auch ein Modell für Universitäten und andere Einrichtungen sein?

**Weiss:** Es gibt dazu unterschiedliche Überlegungen und wir sind mit den Nutzern diesbezüglich auch in einem intensiven Dialog. Sowohl was die Ausstattung der Gebäude betrifft als auch bei der technischen Ausrüstung, etwa mit Photovoltaikanlagen. Ein Geschäftsmodell daraus zu machen, steht aber derzeit sicher nicht im Vordergrund. Derzeit prüfen wir gerade, wer überhaupt was verkaufen darf.

**Report:** Building Information Modeling soll das Planen und Bauen revolutionieren. In vielen anderen Ländern ist BIM bei öffentlichen Ausschreibungen Pflicht. Wie ist der Stand in Österreich und wie geht die BIG mit dem Thema um?

**Weiss:** Wir sehen uns das Thema sehr interessiert an. Ich glaube aber, dass wir in Österreich in Sachen BIM noch ziemlich am Anfang stehen. In unserem Fall ist es so, dass wir den bei weitem größten Teil unserer Projekte in Altbeständen haben und da BIM noch kaum eine Rolle spielt. Bei Neubauprojekten ist BIM aber sicher ein Trend, der nicht aufzuhalten ist. Und diese integrierte Informationsbündelung ist sicher ein Schritt in die richtige Richtung.

**Report:** Sollte hier nicht die öffentliche Hand eine Vorreiterrolle einnehmen?

**Weiss:** Ich denke, es geht darum, dass wir als großes Immobilienunternehmen auch ein Stück weit die Verpflichtung haben, uns mit diesen Themen intensiv zu beschäftigen. Wir werden uns dem auch in ersten Pilotprojekten nähern. Aber wir stehen ja auch in starker Konkurrenz mit privaten Betrieben. Hier einen einseitigen



Die Med Uni Graz ist mit insgesamt 300 Millionen Euro Investitionsvolumen das derzeit größte Neubauprojekt der BIG. Modul 1 wurde beschlossen, geplant und ausfinanziert. Der zweite Teil wird zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt.

Auftrag an ein im Besitz der öffentlichen Hand befindliches Unternehmen zu sehen, wäre aus meiner Sicht nicht der richtige Weg.

**Report:** Sehen Sie einen Mehrwert in BIM?

**Weiss:** Einen Mehrwert sehe ich auf jeden Fall, bei Neubauprojekten ab einer gewissen Größe und vor allem dann, wenn die entsprechenden Instrumente ausgereift und anwendbar sind und es die geeigneten Anbieter gibt. Da gibt es auch vergaberechtliche Hürden, weil viele Architekturbüros BIM noch gar nicht können.

**Report:** Der Bau des WU Campus hat auch deswegen für Aufsehen gesorgt, weil alle Stakeholder sehr früh an einen Tisch geholt wurden, um das bestmögliche Ergebnis zu erzielen. Wird sich dieses Modell des gemeinschaftlichen Bauens auch für andere Projekte durchsetzen?

**Weiss:** Aus meiner Sicht ist die frühzeitige Einbindung der Nutzer in vielen Fällen sinnvoll. Das ist auch der erste Schritt in Richtung des Lebenszyklusedankens. Da gibt es aber verschiedene Modelle, das muss nicht immer eine eigene Projektgesellschaft sein, in die der Nutzer eingebunden ist. Das wollen auch gar nicht alle Nutzer. Die meisten wollen eine für sie ideale, am besten weiterentwickelbare Immobilie, aber keine immobilientechnische Sorgen haben, wie man sie natürlich mit einer Lösung wie bei der WU auch mit einkauft. Um langfristig

ein Partner zu sein, geht es vor allem darum, eine für den Nutzer perfekte Lösung zu finden. Diese Lösungen sind natürlich individuell verschieden, sowohl was den Bau als den Betrieb betrifft. Unser großer Vorteil ist, dass wir die endgültige Nutzung und auch den Nutzer selbst in der Regel sehr gut kennen.

**Report:** Die heimische Bauwirtschaft dürstet nach Aufträgen. Welche kurz-, mittel- und langfristigen Investitionen und Projekte können Sie in Aussicht stellen?

**Weiss:** Wir haben im Rahmen unserer Möglichkeiten und in enger Abstimmung mit unserem Eigentümer immer wieder versucht, notwendige Investitionen vorzuziehen, wenn es die konjunkturelle Lage erfordert. Da haben wir in den letzten Jahren einige Konjunkturpakete geschnürt und umgesetzt. In den Startlöchern befinden wir uns gerade bei einem 200-Millionen-Euro-Sonderpaket für die Universitäten. Dabei sollen an 17 Universitäten in ganz Österreich dringend notwendige Projekte beschleunigt umgesetzt werden. Dafür wurde auch eine Sonderfinanzierung aufgestellt.

Ein zweiter Punkt betrifft unsere Tochtergesellschaft ARE. Wir haben uns vor der Gründung der ARE sehr intensiv mit der Portfolioentwicklung beschäftigt und sind aus strategischen Überlegungen zu der Überzeugung gelangt, dass wir ein zweites Standbein brauchen, um das Unternehmen langfristig zukunftsfit zu halten. Und dabei spielt das Thema Wohnen

eine zentrale Rolle. Deshalb haben wir auch zu Beginn des Jahres gemeinsam mit dem Wirtschaftsminister, durchaus auch aus konjunkturellen Überlegungen, ein Sonderwohnbauprogramm angekündigt. In diesem Rahmen werden in den nächsten sechs Jahren rund zwei Milliarden in den Wohnbau investiert. Damit verbunden ist in vielen Fällen die Veredelung unseres eigenen Immobilienbestandes, wo wir Reserveflächen und Leerstandsflächen wie etwa das alte Zollamtsgebäude verwerten.

**Report:** Aus dem alten Zollamtsgebäude soll das Projekt Triiiple werden, von dem schon länger die Rede ist. Wie ist der aktuelle Stand?

**Weiss:** Ja, es ist schon länger die Rede davon. Es ist aber auch ein sehr großes und komplexes Projekt. Das Projekt hat sich in den letzten Jahren auch deutlich weiter entwickelt. Mittlerweile wurde uns auch signalisiert, dass mit dem notwendigen Widmungsbeschluss noch heuer zu rechnen ist. ■

# Die Stadt 4.0

Smart Homes waren der Anfang eines Weges, der dank Vernetzung mit der Stadt zurück auf die Überholspur des technologischen Fortschritts führt. Das angesteuerte Ziel heißt Smart City, die nunmehr als Alleskönner Hoffnungen schürt.

Von Peter Matzanetz

24

## Smarte Ansätze für die gebaute Stadt

■ **findyourgap.com** - ein privates Service für über Sensoren kontrollierte Parkflächen, die, sofern sie frei sind, dann direkt angesteuert werden können.

■ **parkbob.com** - crowdbasierte Lösung für die Parkplatzsuche im öffentlichen Raum

■ **REuse.place** - (auch Resthausboerse.at) unterbewertete Plätze fürs Business oder für private Zwecke finden. Interaktiv wird eine Karte erstellt, mit der bezüglich einer angestrebten Nutzung Orte empfohlen werden.

■ **Wohnungsvergleich.at** - per Fragebogen steht ein Stresstest für die Wohnungssuche zur Verfügung. Bei mehreren in Frage kommenden Wohnungen orientiert man sich quasi über die eigene »Benchmark«.

■ **fragebenan.com** - interaktives Netzwerk für Solidarökonomie und Plattform für standortbezogene Dienstleister im Umkreis.

■ **smartcitizen.me** - smarte Hard- und Software für die Vernetzung dezentraler Daten aus der Crowd.



In  
der ersten Ent-  
wicklungsphase wer-  
den in der Seestadt Aspern  
2.600 Wohneinheiten und  
2.000 Arbeitsplätze geschaffen.  
Der Seepark dient als zentrale Er-  
holungsfläche für Seestädter und  
Besucher gleichermaßen. Im  
Bild der See inklusive Seepark  
mit Blick in Richtung  
Janis-Joplin-Prome-  
nade.

**D**ie Zeiten, in denen Menschen beim Begriff »Smart City« nichts eingefallen ist und ein hohler Stadtmarketing-Begriff im Raum stand, sind vorbei. Begonnen hat es im Stadtverkehr mit den Apps, die Fahrpläne elektronisch in Echtzeit darstellen und die mittlerweile auch die Verkehrsmittelwahl kalkulieren. Fahrschein und Parkschein elektronisch zu kaufen ist schon für viele Alltag und damit ist die smarte Stadt alltagstauglich geworden. Seit der Einführung der Wiener Mobilitätskarte ist die Transportmittelwahl auch keine ganz so sture Angelegenheit mehr. Über diese »All-in-one-Karte« hat sich Helmut Schöberl, der Gewinner des 1. Wiener Smart-City Slam, gefreut, einem Showcase, der in der Seestadt Aspern im April abgehalten wurde. Der zuständige Bauphysiker des revitalisierten chemischen Institutsgebäudes der TU Wien war mit einer logischen Erklärung des Plusenergiehauses beim Publikum angekommen: »Ein Haus, das mehr Energie erwirtschaftet, als es im Betrieb verbraucht.«

#### >> Übergreifende Vernetzung <<

Bislang waren solche Leuchtturmprojekte mit dem System Stadt allerdings schlecht abgestimmt. Die Entwickler des B10 Aktivhauses in Stuttgart haben dort angesetzt und ein vernetztes Plusenergiehaus entwickelt. »Nur Gebäude im Verbund können wirklich energieautark sein«, zieht Chefentwickler Architekt Adalbert Knapp die Schlüsse. Überschüssige Energie wird in dem Fall direkt abgegeben. Dank lernfähiger Regelungstechnik liefert das Modulhaus für den gesamten Betrieb und auch für zwei Elektromobile mehr als genug Strom, der, falls überschüssig, über Smart Grids am Standort verteilt wird. Das nahe Besucherzentrum am Gelände der Siedlung Weisenhof, wo der Prototyp aufgestellt wurde, wird phasenweise mitversorgt. Eingebaute Batterien mit Reststoff-Folgeproblemen ►

**SICHERHEIT**



B10 Aktivhaus in Stuttgart: vernetztes Plusenergiehaus mit lernfähiger Regelungstechnik.

## Erst durch die Vernetzung von Gebäuden, Verkehr und Energie wird eine Stadt »smart«.

26

► und Verbundglasscheiben aus China – also nicht ganz aus der Nähe kommend – sind ein kleines Manko. Ein anderes ist der Umgang mit einer smarten App, die leicht handhabbar ist, aber eben doch die Kontrolle über das vom Menschen bewohnte Haus inklusive Waschmaschinenprogrammierung übernimmt. Das passende ökonomische Energiesparbonusmodell ist aber schon in Ausarbeitung, um eine zukünftige Bewohnerschaft trotzdem anzulocken.

In der Schweiz, im Zuger Suurstoffi-Areal, hat man für ein ganzes Wohn- und Arbeitsquartier ein durchmischtes Gebiet energieautark gemacht. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen ist groß. Der Wärmebedarf wird hier antizyklisch, mit lokal gespeicherter und bei Bedarf wieder entnommener Erdwärme gedeckt. So weit ist man in Seestadt Aspern zwar nicht unbedingt, aber in Sachen Aktivierung der Bevölkerung zeigt man sich mit Baugruppen und »Smartcitizen Lectures« fortschrittlich. Workshops, bei denen Car-Sharing und Lastenradverleih und dezentrale Stromgewinnung Thema sind, werden angeboten. Die neue Planungslogik will es, dass die Themen ineinandergreifen und mit der ersten gemanagten Einkaufsstraße des Landes ist man auch bei der Versorgung innovativ. Der Chef der



Bis 2018 entsteht direkt beim Bahnhof in Zug (Schweiz) ein verkehrsfreies Quartier für rund 1.500 Bewohner und etwa 2.500 Arbeitsplätze. Das Smart-Metering-Pilotprojekt gibt der Bewohnerschaft täglich online Einblicke in die Verbräuche. Die Hausmüllentsorgung erfolgt individuell per Prepaid-Badge nach Gewicht.

SES Centers, Markus Wild, erklärt das Schöne daran: »Die Bedingungen für den Handel sind von Anfang an optimierbar und steuerbar gewesen, sodass Mieter auch über die Entwicklungszeit kalkulierbare und handelstaugliche Bedingungen vorfinden.«

### >> Seestadt Aspern als Pionier <<

Wenn Stadterweiterung und Einkaufszone gekoppelt sind, braucht es – so ein Hintergedanke – auch weniger lästigen Einkaufsverkehr. Die KFZ-Stellflächen sind dezentral und sanfte Mobilität

bekommt Vorrang, inklusive E-Bike und -Scooter. Überlegt werden auch intelligente Litfaßsäulen, die mit allerlei Daten in Echtzeit gespeist werden und auch mit Handybenutzern in Kontakt treten können, um lokale Infos zu übermitteln. Wie man unschwer erraten kann, wird da die eine oder andere Werbeinfo mit dabei sein, aber eben auch zum Beispiel Infos zur Verfügbarkeit der Bikes, zur Orientierung oder von Behörden. Um direkte Schlüsse aus der Praxis zu ziehen, wird von einer ei-

### Smart City? - Das verstehen Experten darunter

■ **Rudi Klausnitzer** - *Digital-Media-Experte*

»Das ist kein Produkt, sondern eine Art zu leben. Technologie alleine richtet hier noch nichts aus, sondern kann nur der Erfüllungsgehilfe sein. Smart Cities werden von Kopf und Herz mit dem richtigen Lebensstil umgesetzt.«

■ **Carlos Moreno** - *Erforscher intelligenter, komplexer Systeme an der Universität Paris Sud*

»Mit der Nutzung der ›Umgebungsintelligenz‹, die den Menschen zugänglich gemacht wird, befinden wir uns in einer ersten Phase radikaler Änderungen, die neue Services und Formen der Nutzung von Stadt mit sich bringt.«

■ **Michael Häupl** - *Wiener Bürgermeister*

»Das ist eine Leitstrategie für die Stadt, die darauf abzielt, mit intelligenten Lösungen die extrem komplexen Probleme der heutigen Zeit zugunsten von mehr Lebensqualität zu lösen.«

■ **Verena Madner** - *Institut für Urban Management und Governance, WU Wien*

»Damit ist ein kreativer Prozess verbunden, der uns alle einbindet um unsere Lebensqualität zu sichern und um letztlich für die folgenden Generationen die zum Leben notwendigen Ressourcen zu erhalten.«

■ **Rudolf Giffinger** - *Department für Raumplanung, TU Wien*

»Ein integrativer Ansatz, der Probleme im städtischen Umfeld identifizieren hilft und der lösungsorientiert Stärken und Schwächen berücksichtigt, um sich gemeinsam mit den relevanten Akteuren für die Zukunft besser zu positionieren.«



Seestadt Aspern: Gemischte Quartiere mit belebten Erdgeschoßzonen sollen eine Stadt der kurzen Wege garantieren. Im Bild die Maria-Tusch-Straße in Richtung Hannah-Arendt-Park.

genen Forschungsstelle (ASCR) vor Ort Verkehrs- und Energiemonitoring betrieben. Ein Smart-City-Vorzeigebiet gibt es mit den Wagner Biro Gründen auch in Graz (siehe Kasten) und im Salzburger Stadtteil Gnigl.

#### >> Die Bürger als Plus <<

Der städtische Wandel von der Dienstleistungsstadt hin zur Stadt im Informationszeitalter macht auch vor den Innenstädten nicht halt. Ideenwettbewerbe förderten hier bereits illustre Vorschläge zutage, wie man die Lebensqualität erhöhen kann. Einer war beispielsweise, das »Parkpickerl« auch für Nicht-Parkzwecke auszuweiten, also etwa um ein Plansch Becken in der Sommerhitze aufzustellen. Smart sei das zwar, aber auch wieder nicht sinnvoll, behauptet zumindest der Industrielle Georg Kapsch, einer der Väter der Informationstechnologie hierzulande: »Wenn etwas nicht den Wirtschaftsstandort stärkt, macht es überhaupt keinen Sinn, eine smarte City anzudenken.« Dem erwähnten Vorschlag wurde letztlich kein Gehör geschenkt, aber Partizipation durch die Bewohnerschaft ist ein Gedanke, der sehr wohl Platz greifen darf – und wer über das Hochbeet ums Eck mitbestimmt, ist schon dabei. Da und dort im Lande ge-

schieht die »umgekehrte Bürgerbeteiligung« schon mit bestem Erfolg – auch die neue Wiener Mariahilfer Straße kann da als erfolgreiches Projekt verstanden werden. Als Teil der sanften Mobilität und frei nach dem Motto »jedem sein Navi« gibt es auch eine Smart Map für Fußgänger. In Entwicklung ist aktuell auch eine Smart Map, die Orte entdecken hilft. Ein Wohnungsvergleichstool gibt es auch schon und beide Tools bringen Immobilienentscheidungen weg von den Preispielen und hin zu qualitativen Entscheidungskriterien (siehe Kasten).

Je nach Verständnis ist die Smart City also eine vernetzte Mitmachstadt oder eine lebenswerte Vorzeigestadt und natürlich eine nachhaltige, energieautarke Stadt, aber jedenfalls – der digitalen Revolution sei Dank – eine intelligente Stadt. Die Aufbruchsstimmung in Sachen »smart« macht Mut, damit das Verkehrschaos sich entflechte, der Klimawandel sich umkehre und die Zersiedelung des Landes am Ende doch noch in intelligenten Strukturen münden möge. Forschung und forschungsnahe Technologiefirmen des Landes haben hier Vorarbeit geleistet und die Bevölkerung sollte mitmachen – nicht zuletzt auch, damit die Alltagstauglichkeit nicht auf der Strecke der neuen, intelligenten Mobilität bleibt. ■



Graz wächst um ca. 5.000 Einwohner pro Jahr.

#### Smart City Projekt Graz

■ MIT EINER GESAMTINVESTITIONSSUMME von ca. 350 Millionen Euro wird das »Quartier Smart City Graz – Waagner-Biro« mit 134.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche errichtet. Verstanden wird das Projekt als Demonstration urbaner Technologien und gleichzeitig als ein räumlich integriertes und vernetztes Stadtentwicklungsprojekt. Die Ideen zum Thema Energieeffizienz und innovativer, nachhaltiger Energiekonzepte fließen von Anfang an in die Planungen ein. Das gesamte Smart City Areal zielt darauf ab, CO<sub>2</sub>-neutral zu sein (100 % erneuerbare Energie). Ein zentraler Baustein des Demovorhabens ist der »Science Tower« zur Erprobung von Technologiekomponenten, für den am 5. Mai bereits der Spatenstich erfolgt ist. Hier werden Unternehmen angesiedelt, die sich mit »green technologies« befassen. Auch die Energiezentrale zur Versorgung des künftigen Stadtteilzentrums wird hier untergebracht sein. Die Entwicklung eines umfassenden Energiekonzepts für den Stadtteil erfolgt auf Basis erneuerbarer Energiequellen, sowie mit Umsetzung intermodaler Mobilitätsangebote und attraktivem öffentlichen Raum. In dem Leitprojekt sollen erstmalig Energie-, Gebäude- und Mobilitätstechnologien integrativ zusammengeführt werden. Auf dem Planungsareal werden Büro-, Wohn-, Geschäftsgebäude sowie Bildungsbauten realisiert.

**Der Marketingbegriff »Smart City« wird nach und nach mit Leben gefüllt.**



**SICHERHEIT**

Die neue BauherrenSicherheit . alufenster.at



Die geplante europäische Ich-AG öffnet der Scheinselbstständigkeit am Bau Tür und Tor, warnt die Gewerkschaft.

# Kampf gegen »Ich-AGs«

Von Bernd Affenzeller, Brüssel

28

Gemeinsam mit dem ÖGB-Büro in Brüssel und dem Europäischen Gewerkschaftsbund setzt sich die Gewerkschaft Bau-Holz vehement gegen die europaweite Ich-AG ein. Nach einem herben Rückschlag im Wettbewerbsfähigkeits-Rat ruhen die Hoffnungen nun auf dem Europäischen Parlament.

**E**st ist das vorläufige Ende eines langen Kampfes der Gewerkschaften gegen die Partikularinteressen einzelner Länder und großer Industrieverbände. Ende Mai einigten sich die EU-Mitgliedsstaaten auf einen vorläufigen Kompromiss zur einer europäischen Ich-AG. Die großen Verlierer sind laut Josef Muchitsch, Bundesvorsitzender der Gewerkschaft Bau-Holz, nicht nur Arbeitnehmer, auch seriös arbeitende Firmen würden durch die Einführung der europäischen Ich-AG zunehmend unter Druck geraten. »Arbeiten wird in der Europäischen Union immer unfairer. Entsendungen nehmen zu, dubiose Firmen mit Billigstarbeitskräften und Scheinselbstständigen drängen nach

Österreich«, kritisiert der GBH-Chef. Von einer Sozialunion sei die EU aktuell leider weit entfernt. Vorläufiger negativer Höhepunkt ist für Muchitsch das Streben von Kommission und Rat nach der europaweiten Ich-AG. »Damit wird sich die Situation noch weiter verschärfen.«

### >> Chronologie der Ereignisse <<

Seit vielen Jahren versucht die EU-Kommission, eine einheitliche »Euro-GmbH« in der gesamten EU zu etablieren. Ein erster Vorschlag wurde bereits im Juni 2008 vorgelegt, scheiterte aber am Widerstand der Gewerkschaften und einzelner Mitgliedsstaaten wie Österreich und Deutschland. Im April 2014 nahm die Kommission den nächsten Anlauf und

### Die Kritik an der SUP

Die wichtigsten Kritikpunkte der Gewerkschaften an der geplanten europäischen Ich-AG im Überblick:

- **Massive Missbrauchsgefahr** durch ein Mindestkapital von nur einem Euro.
- **Verzicht auf jede** Identitätsprüfung durch die Möglichkeit der Online-Gründung.
- **Förderung von Scheinfirmen**, Briefkastenfirmen und grenzüberschreitender Scheinselbstständigkeit durch die Möglichkeit, die SUP in jedem beliebigen EU-Staat anzumelden, auch wenn sie dort nur einen Briefkasten besitzt.
- **Aushöhlung der Mitbestimmungsrechte** von Arbeitnehmern.
- **Begünstigung von grenzüberschreitender** Steuervermeidung und Steuerbetrug.

**»Die europäische Ich-AG ist eine Einladung zur Gründung von Scheinfirmen«, warnt Oliver Röpke vom ÖGB-Büro in Brüssel.**

legte den Vorschlag für eine sogenannte »Single Member Company« oder »Societas Unius Personae« (SUP) vor. Die birgt laut Europäischem Gewerkschaftsbund aber noch größere Risiken als der ursprüngliche Vorschlag. »Diese Form einer europäischen Ich-AG wird den Wettlauf um die niedrigsten Standards weiter anheizen und Scheinselbstständigkeit und Steuer-  
vermeidung fördern«, warnt Oliver Röpke, Leiter des ÖGB-Büros in Brüssel. Missbrauchsgefahren ortet Röpke vor allem im Mindestkapital von nur einem Euro, dem Verzicht auf jede Identitätsprüfung durch eine Online-Gründung sowie der Tatsache, dass eine SUP in jedem beliebigen EU-Staat eingetragen werden kann, selbst wenn sie dort nur einen Briefkasten besitzt.

**>> Erfolg und Rückschlag <<**

Mitte Mai konnte der EGB einen vermeintlich wichtigen Etappenerfolg feiern. Im Ausschuss der Ständigen Vertreter sprachen sich neben Österreich und Deutschland nun auch Schweden, Spanien, Belgien und Ungarn gegen die Einführung der SUP aus. Damit war eine Sperr-



Im Europäischen Parlament informierte Gewerkschaftschef Josef Muchitsch österreichische MEPs über die Gefahren der europäischen Ich-AG und die Sorgen und Nöte der heimischen Bauwirtschaft.

minorität gegen den Vorschlag erreicht. Die sollte allerdings gerade einmal zwei Wochen halten. Bei der Sitzung des Wettbewerbsfähigkeitsrates Ende Mai mussten die Gewerkschaften einen herben Rückschlag hinnehmen. Weil Ungarn in letzter Minute einen Rückzieher machte, konnte die Sperrminorität nicht aufrechterhalten werden. Trotz zahlreicher Appelle ist auch kein anderer Mitgliedstaat der Ablehnungsfront aus Österreich, Deutschland, Schweden, Belgien und Spanien beigetreten, so dass eine Mehrheit der Mitglied-

staaten eine vorläufige Einigung gefunden hat. Nach Willen des Rates sollen die Mitgliedstaaten diese »Ich-AG« binnen 36 Monaten in nationales Recht umsetzen. »Allerdings ist der Vorschlag noch längst nicht verabschiedet, denn das EU-Parlament muss ebenfalls zustimmen. Dort ist die Meinungsbildung aber noch lange nicht abgeschlossen«, ist Röpke überzeugt. Erster Hoffnungsschimmer: Am 22. Juni erteilte der Beschäftigungsausschuss des EU-Parlaments dem Kommissionsvorschlag eine klare Absage

Enquete CHANCE HOCHBAU

2 0 1 5

**Report & Verlag**

# SAVE THE DATE

**Der Report-Branchentreffpunkt geht in die nächste Runde.**  
 Gironcoli-Kristall / Strabag-Haus  
 Donau-City-Straße 9,  
 1220 Wien

powered by





Vorher – Nachher: Fassadensanierung in Graz-Liebenau.



## ökosan'15

VON KARIN LEGAT

Die internationale Konferenz ökosan dient als Wissensdrehscheibe für das Thema hochwertige, ökologische Sanierung. Heuer war Graz Veranstaltungsort. Fachleute aus acht Nationen folgten der Einladung von AEE Intec, dem Institut für Nachhaltige Technologien.

**216 Planer, Architekten,** Wissenschaftler, 52 Fachvorträge und 26 Fachposter: Die ökosan, Wissensdrehscheibe rund um hochwertige, ökologische Sanierung sowie Netzwerkknoten für Wissenschaftler, Forscher, Ökonomen und Bauherren war in ihrer sechsten Auflage wieder ein großer Erfolg für den Veranstalter AEE Intec. Die Fachvorträge behandelten Themen wie Energieraumplanung, städtische Verdichtung, Passivhausanierung und vorgefertigte Bausysteme in Holzbauweise. Heuer lag ein Fokus auch auf Raumplanungsthemen. »Hier besteht das größte Potenzial, um nachhaltig zu sein«, betont Heimo Staller, wissenschaftlicher Leiter der ökosan'15.

### >>Raumordnung<<

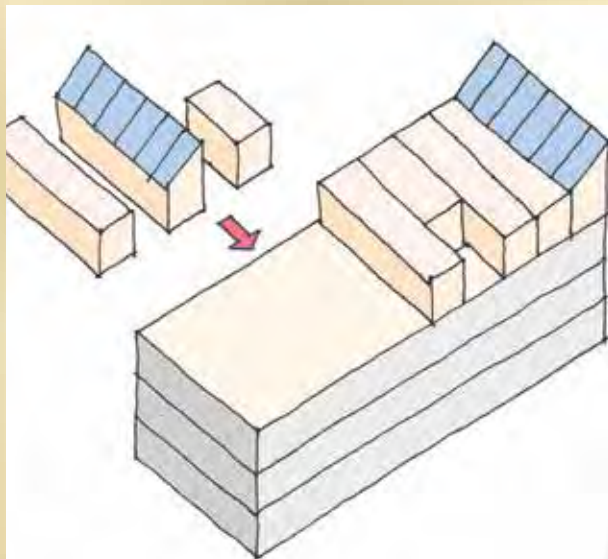
Christof Schremmer, Österreichisches Institut für Raumplanung (ÖIR),

präsentierte zu diesem Punkt das Projekt Sume. »Forscher aus acht europäischen Staaten haben drei Jahre zusammengearbeitet, um Städte nachhaltiger zu gestalten.« Im Mittelpunkt standen Energieeffizienz, Landverbrauch, Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur sowie eine damit abgestimmte Raumplanung und Stadtgestaltung. Als Projektbeispiel nennt er Wien: »Bei einem Bevölkerungswachstum um 35 Prozent auf 2,4 Millionen EinwohnerInnen im Jahr 2050 entsteht massiver Bedarf an Neubau und Flächenent-

wicklung.« Der auf bisherigen Bauweisen in den Randlagen basierende Flächenzuwachs würde ein Anwachsen der verdichteten Zone um 55 Prozent ergeben. Durch die im Projekt Sume vorgeschlagene Bebauung in bestehenden Stadtregionen würde der Flächenzuwachs dagegen auf 14 Prozent reduziert.

Kritiker der aktuellen Raumordnung wurden von Stadtplaner Reinhard Seiß gleich zu Beginn der ökosan mit einer beeindruckenden Fotoshow unter dem Motto »Land der Zersiedler« konfrontiert. Dass es auch anders geht, daran ließ Seiß keinen Zweifel – die Lösung lautet u.a. Nachverdichtung, vertikal wie horizontal. Angesichts der Prognosen, dass 2050 nahezu 70 Prozent der Weltbevölkerung in Städten leben, wird Nachverdichtung Pflicht. Aufstockungen mit Holz sind dabei klar zu bevorzugen. Sie sind in der Bauweise günstiger, zusätzliche Infrastruktur ist nicht nötig, hochwertiger neuer Wohn- und Büroraum wird geschaffen und die Aufstockung finanziert die Sanierungsprojekte selbst.

**Im Hinblick auf Zertifizierungssysteme auf Stadtquartiersebene besteht noch erheblicher Forschungsbedarf.**



Im Forschungsprojekt Roofbox wird ein Konzept für die ressourcenschonende Nachverdichtung und Sanierung von großvolumigen Mehrfamilienhäusern mit vorgefertigten Raumzellen in Holzbauweise entwickelt.



E2ReBuild ist ein europäisches Forschungsprojekt zur energieeffizienten Sanierung von Wohngebäuden in kalten Klimazonen. Sieben Bauobjekte dienen als Prototypen.

### >> Sanieren & ... <<

Leider haben das noch nicht viele Genossenschaften und Bauherren erkannt. »Es gibt wenige Projekte bundesweit, bei denen mit Holzbauweisen saniert und mit vorgefertigter Holzbauweise nachverdichtet wird«, informiert Staller. Als Auftakt der ökosan war die Besichtigung eines solchen Objektes geplant. »Leider ist es uns nicht gelungen, ein passendes im Raum Graz zu finden«, bedauert er. Das besichtigte Objekt des gemeinnützigen Wohnbauträgers Giwog (siehe Bild) kam den Anforderungen aber sehr nah. Beim Mehrgeschoßwohnbau in Graz wurde auf ein System von GAP-solution zurückgegriffen. Die neue Gebäudehülle besteht nun aus dem hocheffizienten Fassadensystem GAP:skin, dessen Kernelement eine spezielle Zellulosewabe ist. Sie wandelt Sonnenlicht in Wärme um und sorgt für eine natürliche Temperierung des Gebäudes. Eingebaut sind 3-Scheiben-Verbundfenster, Raffstores sowie dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung. Die PV-Paneele versorgen den bestehenden Warmwasserboiler über einen elektrischen Heizstab mit Gleichstrom. »Der gesamte Energieverbrauch konnte um etwa 86 Prozent reduziert werden«, erläutert Johann Aschauer, Geschäftsführer von GAP-solution, diese Innovation. Neuer Lebensraum wird geschaffen, indem die

## Im September 2015 startet die dritte Ausschreibung von »Stadt der Zukunft«.

31

alten Balkone zu Wintergärten umfunktio- niert wurden.

### >> ... & Nachverdichten <<

»In der Steiermark sind Zersiedelung, der Verbrauch von Grund und Boden

sowie die hohen Infrastruktur- und Mobilitätskosten ein flächendeckendes Problem«, so Theresia Heigl-Tötschl von Heigl Consulting. Durch unrealistische Grenzwerte in der steiermärkischen Bebauungsdichteverordnung seien für gestaltungswillige, energiebewusste Gemeinden und Planer enorme Hürden errichtet worden. Zeitgleich findet eine willkürliche Nachverdichtung statt. Hier fordert Heigl-Tötschl eine Änderung der Bebauungsdichteverordnung sowie des Wohnbauförderungsgesetzes.

Methoden der Nachverdichtung gibt es genug: punktuell wie ein Dachbodenausbau oder eine Aufstockung, linear wie Abbruch und Wiederaufbau von Straßenzügen und flächig wie die Revitalisierung abgewohnter Stadtteile oder die Assanierung. ■



Wohnraumerweiterung, Wertsteigerung, thermische Sanierung, gesteigertes Wohngefühl ... die Vital Fassade von Haas bedeutet mehr als Sanierung.

# Semmering-Basistunnel

4.500

**Der Semmering-Basistunnel ist eines der wichtigsten Infrastruktur-Großprojekte Europas.** Damit soll nicht nur das Weltkulturerbe Semmering-Bahn entlastet, sondern auch ein schnellerer und attraktiverer Güter- und Personenverkehr ermöglicht werden.

32

○ ..... → **27,3**

... Kilometer lang wird der Semmering-Basistunnel neu zwischen Gloggnitz und Mürzzuschlag und damit neben dem Brenner-Basistunnel sowie dem Koralm-tunnel der drittlängste Tunnel Österreichs sein. ■

2026 ○

... soll der Tunnel fertig sein. Dann wird die Fahrzeit zwischen Wien und Graz um 30 Minuten verkürzt. Für den Güterverkehr bedeutet die neue Strecke eine erhebliche Effizienzsteigerung: Durch die flachere Trasse können Güter per Bahn schneller und leichter transportiert werden als bisher. Die bestehende Bergstrecke wird geschont und ergänzt. ■

56

... Querschläge verbinden die zwei Tunnelröhren des Semmering-Basistunnels jeden halben Kilometer miteinander. Im Ereignisfall können sich die Passagiere von der einen in die andere Röhre retten, und werden dort von einem Rettungszug aus dem Tunnel gebracht. ■

3,1

... Milliarden Euro kostet der Bau des Semmering-Basistunnels. ■





230

... Arbeitsplätze werden jedes Jahr durch den Bau geschaffen. In der Betriebsphase sind es sogar 11.500 Arbeitsplätze jährlich – ein deutliches Plus für die heimische Arbeitsmarktsituation und Wirtschaft. ■

... km/h kann ein Zug im Semmering-Basistunnel fahren, das ist fast viermal so schnell wie über die Bergstrecke. ■

12

... Minuten wird die Fahrt durch den Semmering-Basistunnel dauern. Derzeit benötigt man rund 40 Minuten zwischen Gloggnitz und Mürzzuschlag. ■

4000

... Meter tief mit nur rund zehn Metern Durchmesser sind die beiden Schächte im Fröschnitzgraben, über die zwei riesige Tunnelbohrmaschine in ihren Einzelteilen unter die Erde gebracht und in großen Kavernen zusammengebaut werden. Von dort graben sich die Maschinen in Richtung Gloggnitz durch den Berg. In den anderen Abschnitten wird im Bagger- und Sprengvortrieb gebaut. ■

... Probebohrungen mussten im Vorfeld der Planungen entnommen werden, um Rückschlüsse auf die geologischen und hydrogeologischen Gegebenheiten ziehen zu können. ■

280

9000

... Meter liegt der Tunnel an seiner tiefsten Stelle unter der Erde. Für den Tunnelbau sind so hohe Überlagerungen eine große technische Herausforderung, die nur mit umfassenden geologischen Voruntersuchungen (Bohrkernproben) bewerkstelligt werden kann. ■



# Massiv Wohnbau

VON BERND AFFENZELLER

34

## MASSIVE VORZÜGE

Massive Baustoffe sind regional verfügbar, können regional verarbeitet werden und bringen regionale Wertschöpfung.

**Mit mehreren Studien wollen die Vertreter des Massivbaus** die Vorzüge von Ziegel und Beton untermauern und hoffen auf eine Berücksichtigung in der Wohnbauförderung. Einige Länder zeigen sich Gesprächsbereit. Währenddessen unterzeichnen Regierungsmitglieder die »Charta für Holzbau« – und bringen die Massivbauer damit ordentlich in Rage.

# in die förderung

**D**ie österreichische Holzbaubranche scheint derzeit eine richtig gute Lobbying- und Öffentlichkeitsarbeit zu machen. Mit den Themen CO<sub>2</sub>-Neutralität und Nachhaltigkeit ist man absolut am Puls der Zeit. Dass nicht jede Behauptung einer genaueren Prüfung standhalten kann, fällt da offenbar kaum ins Gewicht. Schließlich gilt die CO<sub>2</sub>-Neutralität nur dann, wenn das Holz aus nachhaltiger, am besten heimischer Waldbewirtschaftung stammt. Da wirft es natürlich kein allzu gutes Licht auf die Branche, dass Österreich laut einer Studie des Instituts für Systemwissenschaften, Innovations- und Nachhaltigkeitsforschung (ISIS) nach China der weltweit größte Holzimporteur ist. Erst kürzlich hat zudem ein Bericht, wonach das österreichische Holzunternehmen Schweighofer rumänisches Holz aus illegaler Herkunft kauft, für Rauschen im Blätterwald gesorgt. Zwar konnten die Vorwürfe durch eine »Chain of Custody«-Zertifizierung der international anerkannten ▶

## O-TON

### »Wir sind laufend auf der Suche nach Nischen«

**HELMUT OBERNDORFER**, Geschäftsführer der Franz Oberndorfer GmbH & Co KG, im Interview.

**Report:** 2014 kam der Großteil Ihrer Projekte aus dem Industrie- und Gewerbebau. Welches Bild zeichnet sich für 2015 ab? Wie sieht es mit Aufträgen der öffentlichen Hand aus?

**Helmut Oberndorfer:** Auch 2015 haben wir zahlreiche schöne Projekte aus der Industrie. Die öffentlichen Bauten halten sich heuer ebenso in Grenzen.

**Report:** Zu Beginn des Jahres konnte Oberndorfer einige Großprojekte umsetzen. Was erwarten Sie von der zweiten Jahreshälfte?

**Oberndorfer:** Auch in der zweiten Jahreshälfte haben wir tolle Großprojekte, das bekannteste ist mit Sicherheit das neue Allianz-Stadion in Wien!

**Report:** Welche Rolle spielt der konstruktive Fertigteilbau bei Oberndorfer?

**Oberndorfer:** Der konstruktive Fer-

tigteilbau ist eines unserer wesentlichen Standbeine. Die Industrie Österreichs baut, im wahrsten Sinne des Wortes, auf Oberndorfer. Zahlreiche unserer Projekte umfassen beinahe alle Produkte unserer Produktpalette, vom Köcherfundament bis zum Leichtdach.

**Report:** Was sind die Hauptanwendungsgebiete für Beton im Modulbau?

**Oberndorfer:** Vom Keller bis zum Dach ist alles möglich. Im Industriebau sind es aber mit Sicherheit Fundamente, Stützen, Träger, Binder und Fassadenplatten, im Privatbaubereich Decken- und Wandelemente und auch Stiegen sowie Loggiaelemente.

**Report:** Welche Nischen bzw. Anwendungsgebiete sehen Sie für die Zukunft?

**Oberndorfer:** Innovation und Weiterentwicklung ist am heute stark umkämpf-



ten Betonfertigteilmarkt unabdingbar, daher ist der Bereich F&E eine der Kernkompetenzen der Firma Oberndorfer. Wir arbeiten laufend an neuen Produkten und daran, neue Nischen und Anwendungsgebiete zu finden. Welche das sind, wird natürlich erst mit der Markteinführung bekanntgegeben.

**Report:** Mit welchen Materialien arbeiten Sie im Modulbau?

**Oberndorfer:** Unser Hauptmaterial ist natürlich Stahlbeton, den wir allerdings auch einfärben und oberflächenbehandeln. Wir bieten aber auch gedämmte Elemente an, für die dann EPS und XPS verwendet werden.

## KOMMENTAR

## »Bauen mit Beton hat massiven Mehrwert«

EIN GASTKOMMENTAR VON GERNOT TRITTHART,  
Marketing & Innovation Director bei Lafarge Österreich



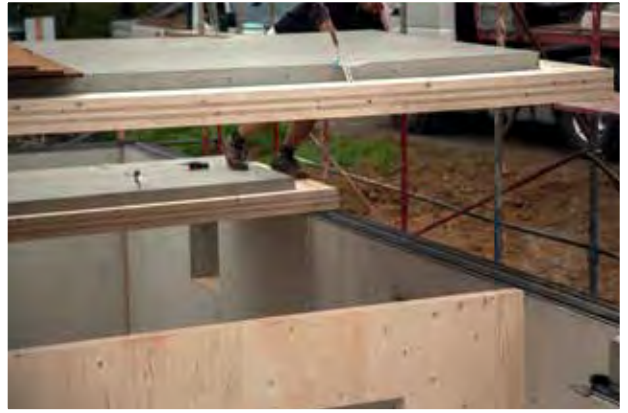
**M**assive Bauweisen haben im österreichischen Wohnbau Tradition und zeichnen sich durch lange Lebensdauer verbunden mit geringen Wartungsarbeiten, durch ein behagliches Raumklima und eine lange Wertbeständigkeit aus. Nun geht es darum, diese positiven Eigenschaften glaubhaft und wettbewerbsfähig für die Zukunft zu gestalten, indem die vorhandenen Eigenschaften des Baumaterials in Bezug auf Energiespeicherung und Däm-

mung noch besser genutzt werden.

Beton erfüllt diese Ansprüche. Neben den statischen und bautechnischen Aufgaben ist Beton auch als Energiespeicher einsetzbar. Die Bauteilaktivierung kühlt die Decke oder Wand im Sommer und wärmt im Winter. Besonders in der Übergangszeit werden Temperaturunterschiede angenehm ausgeglichen, ohne zusätzliche Energiekosten zu verursachen. Diese Bauteilaktivierung kann mit jeglicher Energieform betrieben werden. Speziell alternative Energiequellen wie Sonne, Windkraft oder Erdwärme könnten den nachhaltigen Charakter dieser Lösungen komplettieren. Der wesentlichste Vorteil liegt jedoch in der Wohnraumbehaglichkeit, die man am eigenen Leib verspürt. Bauteilaktivierung ist bereits Stand der Technik, beispielsweise im Bürohausbau. Nun geht es darum, diese Technik für Eigenheime zugänglich zu machen, um auch zu Hause von der Behaglichkeit und letztlich vom angenehmen Effekt in der eigenen Geldbörse zu profitieren.

Beton hat auch das Potenzial zu dämmen. Besonders Leichtbeton punktet hier durch seine positiven Charaktereigenschaften, indem er beispielsweise durch Blähton seine dämmende Eigenschaft erhält. Darum legen wir bei Lafarge einen Schwerpunkt auf Wandlösungen aus Leichtbeton, in Form von Ortbeton oder Wandbausteinen. Wir beteiligen uns aktiv an der Entwicklung neuer Produkte in Zusammenarbeit mit unseren Partnern und Kunden. Anfang des Jahres wurde der LiaSTAR 50, ein Wandbaustein aus Leichtbeton, auf Baumessen präsentiert. Heute stehen bereits die ersten Rohbauten aus diesem Wandbaustein, und die Nachfrage ist steigend.

Unser Ziel ist es, die Ansprüche an das massive Eigenheim mit 100 % mineralischen Lösungen zu erfüllen und so Behaglichkeit für seine Bewohner zu garantieren. ■



**MMK**, ein Joint Venture von Kirchdorfer und Mayr-Melnhof arbeitet an Holz-Beton-Verbund-Anwendungen

Organisation PEFC mittlerweile entkräftet werden, die Tatsache der fehlenden Herkunftsbezeichnung bleibt aber bestehen.

## »&gt;&gt; Verzerrter Wettbewerb &lt;&lt;&lt;

Der jüngste PR-Coup, der den Holzbauern gelungen ist, ist die sogenannte »Charta für Holzbau«, deren Unterzeichner »sich öffentlich zum vermehrten Einsatz von Holz im Wohnbau« bekennen. Bereits unterschrieben haben mit André Rupprechter, Rudolf Hundstorfer und Sophie Karmasin auch drei Regierungsmitglieder. Ein Schlag ins Gesicht der Massivbauer, wie Andreas Pfeiler, Geschäftsführer des Fachverbandes Steine Keramik, offen zugibt: »Das ist eine klare Wettbewerbsverzerrung, wenn Regierungsmitglieder einseitig den Einsatz eines bestimmten Baustoffes fordern.« Damit konfrontiert, warum sie die Charta unterzeichnet hat, bleibt Familienministerin Karmasin sehr vage: »Sichtbare Zeichen für Nachhaltigkeit zu setzen, ist auch für mich als Familien- und Jugendministerin zentral. Der nachhaltige und energieeffiziente Umgang mit Ressourcen wie Holz spielt in Österreichs Familien eine immer größere Rolle«, so Karmasin ausweichend. Und André Rupprechter rudert sogar etwas zurück: »Die Holzbau-Charta weist darauf hin, dass Holz im Wohnbau sinnvoll eingesetzt werden kann. Es geht nicht darum, bestimmte Baustoffe als besser oder schlechter zu bewerten und damit zu stärken oder zu schwächen, von einer Wettbewerbsverzerrung kann daher keine Rede sein.«

Die Massivbauer versuchen mit Fakten zu punkten und präsentieren im Gegenzug Hard-Facts in Form von mehreren wissenschaftlichen Studien. Im Auftrag von BAU!MASSIV! verfasste das Institute of Building Research & Innovation eine Metastudie anhand 26 wissenschaftlicher Arbeiten, in denen die Thematik Kostenoptimalität und Nachhaltigkeit beim Wohnungsneubau untersucht wurde. Das Institut für Industrielle Ökologie nahm die Klimarelevanz von Baustoffen unter die Lupe und die TU Graz beleuchtete zusätzliche Ökoindikatoren zur Bewertung der Umweltwirkung von Bauprodukten. Die Austrian Cooperative Research (ACR) unterzog ihrerseits 45 Variationen energieeffizienter Häuser einem Test.

Die wesentlichsten Ergebnisse: Laut ACR-Studie gibt es nicht »das« beste Haus, sondern sowohl Baustoffwahl als auch Energiestandard müssen im Kontext der Gesamtsituation betrachtet werden. Dabei sind etwa Standort, Klima und das Wohnverhalten der Bewohner ausschlaggebend. Die Metastudie kommt zu dem Ergebnis, dass die Bauweise ein wichtiger Faktor für leistbares und nach-

## Reaktionen der Wohnbaulandesräte



»**Herkunftsnachweise könnten vernünftig sein**, denn bei keinem Produkt und Baustoff ist es sinnvoll, wenn es zu langen Transportwegen kommt«, sagt Manfred Haimbuchner, Wohnbaulandesrat Oberösterreich.

»**Wir teilen einen Großteil der Argumente**, vor allem was die Kosten anlangt, hat der Holzbau nach wie vor Handlungsbedarf«, sagt der Salzburger Wohnbaulandesrat Hans Mayr.



»**Ziegel mit Dämmstofffüllung erlauben auch mit monolithischer Wand die kostengünstige Herstellung von Niedrigstenergiegebäuden**«, lobt Karlheinz Rüdisser, Wohnbaulandesrat Vorarlberg, die Innovation aus dem Hause Wienerberger.



haltiges Wohnen ist. Demnach verursacht die Holzbauweise Mehrkosten von bis zu 141 Euro pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche. Zur CO<sub>2</sub>-Bilanzierung ertet die TU Graz Studie eine Überbewertung des Baustoffes: Beim Bau seien Ressourceneffizienz, Landverbrauchsänderungen und der Erhalt der Biodiversität die relevanten Ökoindikatoren, da sie den ökologischen Fußabdruck und damit auch CO<sub>2</sub> wesentlich umfassender bewerten. »Wir sind heute alle der Nachhaltigkeit verpflichtet und da Herkunft und lange Transportwege die CO<sub>2</sub>-Bilanz entscheiden, fordern wir einen Herkunftsnachweis von Baustoffen ein«, sagt Sebastian Spaun, Geschäftsführer der Vereinigung der österreichischen Zementindustrie.

Fasst man alle vorliegenden Studien zusammen, schneidet der Massivbau laut Pfeiler sowohl im ökologischen als auch im ökonomischen Vergleich unterschiedlicher Gebäudekonzepte gesamtheitlich betrachtet besser ab als andere Bauweisen. »Massive Baustoffe sind regional verfügbar, können regional verarbeitet werden und bringen regionale Wertschöpfung.

Massivbauten sind ökologischer, weil ressourceneffizienter, zu 100 % wiederverwertbar und helfen, die Biodiversität zu erhalten. Massive Bauwerke weisen eine Lebensdauer von 100 Jahren auf und sind damit ressourcenschonend und investorensicher«, sagt Pfeiler und fordert, diese Vorzüge auch in der Wohnbauförderung zu berücksichtigen.

### >> Reaktionen der Länder <<

Manfred Haimbuchner, Wohnbaulandesrat in Oberösterreich, kann der Argumentation von BAU!MASSIV! viel abgewinnen, einen Herkunftsnachweis kann er sich sehr gut vorstellen. »Bei keinem Produkt und Baustoff ist es sinnvoll, wenn es zu langen Transportwegen kommt.« Auch aus Salzburg kommen Signale, die die Massivbauer freuen werden. »Wir teilen einen Großteil der Argumente, vor allem was die Kosten anlangt, hat der Holzbau nach wie vor Handlungsbedarf«, sagt Wohnbaulandesrat Hans Mayr.

In den anderen Bundesländern möchte man sich nicht allzu weit aus dem Fenster lehnen und verweist auf den Ökoindex

3. Dabei werden Produkte wie Holz, Schilf, Stroh oder Hanf deutlich bevorzugt.« Ziel ist, den Einsatz von emissions- und schadstoffarmen Produkten im Neubau und in der Sanierung zu forcieren«, sagt etwa die Kärntnerin Gaby Schaunig. In Tirol gibt es für »ökologisch vorteilhafte Baustoffe laut Ökoindex 3« einen zusätzlichen finanziellen Zuschuss von 3.300 Euro. Auch in Vorarlberg werden »Bau- und Dämmstoffe sowie Bauelemente mit geringerer grauer Energie, geringerem CO<sub>2</sub>-Ausstoß bei der Produktion und geringerem Versauerungspotenzial über den OI3-Index besser gefördert«, erklärt Landesrat Karlheinz Rüdisser, der explizit den Wienerberger Ziegel mit Dämmstofffüllung, den Porotherm W.i., als positive Entwicklung hervorhebt. »Diese erlauben auch mit monolithischer Wand die kostengünstige Herstellung von Niedrigstenergiegebäuden. Das sollte sich auf die Marktpreise der Wohnungen und Einfamilienhäuser durchschlagen.«

### >> Mit- statt Gegeneinander <<

Auch wenn sich die Holz- und Massivbauer in der Regel nicht sonderlich gut leiden können, zeigen aktuelle Beispiel aber auch, dass ein sinnvolles Miteinander von Holz- und Massivbau durchaus möglich ist. So ist etwa der Kern des Vorzeigeholzbau HoHo in der Seestadt Aspern ein massiver Turm aus Beton. Dasselbe gilt für den berühmten LifeCycle Tower von Cree in Dornbirn, der ebenfalls ein Hybridbau ist.

Noch einen Schritt weiter ist die Kirchdorfer Gruppe gegangen und hat gemeinsam mit der Mayr-Melnhof Holz Holding das Joint Venture MMK ins Leben gerufen, das sich zu einem Kompetenzzentrum auf dem Gebiet der Holz-Beton-Verbund-Anwendungen entwickeln soll. Die beiden Eigentümer bringen ihre jeweiligen F&E-Abteilungen in gemeinsame Projekte ein, die das Ziel verfolgen, standardisierte, industriell vorgefertigte Holz-Beton-Fertigteile zu produzieren und international zu vermarkten. »Die Vielseitigkeit, Belastbarkeit und Langlebigkeit von Beton wird im Verbund durch die Charakteristika von Holz optimal ergänzt und ermöglicht Anwendungen, die in Hinblick auf Gestaltungsvielfalt und bauphysikalische Eigenschaften wirklich herausragend sind«, sagt Alexander Barnaš, Forschungs- und Entwicklungsleiter der Kirchdorfer Fertigteilsparte. ■

**Holz- und Massivbau: Auch wenn man sich meist nicht grün ist, es geht auch miteinander.**

# Überarbeitung der OIB Richtlinie 2

Viel wird aktuell über die Überarbeitung der OIB Richtlinie 2 diskutiert. Während die Holzbauer über eine Gleichstellung der Bauweisen jubeln, fühlen sich die Massivbauer schwer benachteiligt und orten durch die Herabsetzung des Brandschutzniveaus eine einseitige Bevorzugung des Baustoffes Holz. **Der Bau & Immobilien Report** hat Reinhold Lindner, Sprecher BAU!MASSIV!, und Stefan Vötter, Geschäftsführer BAU.GENIAL, zum verbalen Schlagabtausch gebeten.

## Brandschutzanforderungen mit Holz umsetzbar



**Stefan Vötter**, Geschäftsführer BAU.GENIAL



**D**ie laufende Normenarbeit zielt klar und deutlich darauf ab, den Sicherheitsstandard von Gebäuden unter Einbeziehung der neuesten technischen Entwicklungen ständig zu optimieren – und zwar unabhängig von der Bauweise. Früher wurde Holz in dieser Beziehung benachteiligt, musste höhere Auflagen erfüllen als massive Baustoffe. Mit der Überarbeitung der OIB-Richtlinien

ist eine Gleichstellung der Bauweisen hergestellt worden. Die Experten des OIB haben ihren neuen Richtlinien eine Reihe von Brandversuchen und Forschungsprojekten vorausgeschickt. Alle diese Studien haben nachgewiesen, dass sich die Brandschutzanforderungen der unterschiedlichen Klassen von REI 30 bis REI 90 mit Holz sicher umsetzen lassen.

Tatsache ist: Es geht weder um eine Bevorzugung des Baustoffes Holz noch um eine Senkung der Sicherheitsstandards. Das will niemand. Worum es geht, ist die Gleichstellung des Baustoffes Holz mit mineralischen Baustoffen – und die ist absolut gerechtfertigt.

Ich bin selbst aktiver Feuerwehrmann einer Freiwilligen Feuerwehr und kann aus der Praxis bestätigen, dass die oberste Gefahrenquelle für Bewohner die mobile Brandlast ist. Zuerst brennen die Inneneinrichtung und dekorative Gegenstände. Dabei entstehen Rauchgase, und die sind die größte Gefahr für Leib und Leben – lange bevor die Brandlast des Gebäudes zum Tragen kommt. Das bedeutet, dass einfache Hilfsmittel wie Brandmelder den Schutz der Menschen deutlich erhöhen können.

Wenn wir in Österreich über Brandschutz sprechen, dann bewegen wir uns dabei auf in Europa überdurchschnittlich hohem Niveau – und das ist gut so. Daran müssen wir festhalten und die Brandschutzqualität durch zielführende Maßnahmen immer weiter verbessern.



## Tragweite der Entscheidung nicht bewusst

**Reinhold Lindner**, Sprecher BAU!MASSIV!



**G**rundsätzlich ist anzumerken, dass der Schutz des menschlichen Lebens oberstes Gebot im Bereich des Brand-schutzes darstellt. In diesem Zusammenhang hat der Massivbau generell gegenüber dem Holzbau den großen Vorteil, dass er nicht brennbar ist. Die Herabsetzung des Brandschutzniveaus im Zuge der Überarbeitung der OIB Richtlinie 2 führt in diesem Zusammenhang beim Holzbau dazu, dass die Herabsetzung der Sicherheitsniveaus durch zusätzliche haustechnische Einbauten wie teure Brandmeldeanlagen kompensiert werden muss. Ob dies im Sinne der ursprünglich als oberstes Ziel angedachten Vereinfachung und Kostenreduktion ist, bleibt jedem selbst überlassen, zu beurteilen.

Gerade im städtischen Bereich geht es beim Brand-schutz aber nicht nur um Personenschutz, sondern auch um Objektschutz. Sowohl die Ausbreitung der Flammen als auch ein Brandüberschlag auf andere Gebäude erfolgt bei Holzbauten deutlich rascher als im Massivbau und ist für die Einsatzkräfte oft nicht beherrschbar. Bei Massivbauten bleibt bei einem Brand fast in allen Fällen zumindest die Tragstruktur erhalten, die Brandausbreitung kann leichter begrenzt werden, und die Personen und das Eigentum von Nachbarwohnungen können so leichter geschützt werden.

Was auf den ersten Blick als Vereinfachung erscheint, entpuppt sich beim zweiten Hinschauen als gelungene Lobbyingmaßnahme der Holzbauer, deren Konsequenzen die involvierten Entscheidungsträger vielleicht in ihrer ganzen Tragweite noch gar nicht bedacht haben.



# GREENPEACE

\*SMS-Preis laut Ihrem Tarif, keine Zusatzkosten. Mit dem Absenden der SMS unterschreiben Sie die Petition zum Schutz der Bienen und stimmen zu, dass Greenpeace Sie kontaktieren darf.

Greenpeace ist Teil der Initiative



Greenpeace dankt für die Unterstützung durch die kostenlose Schaltung dieses Inserats.

## STOPPT PESTIZIDE!



Pestizide machen Bienen krank. Sterben die Bienen aus, sind auch wir Menschen in Gefahr.

Jetzt Petition gegen Pestizide unterzeichnen:

SMS MIT „BIENEN“  
AN 0664 660 30 30\*



»HAUS FLUH«

## Beton als Grundlage für Lebensqualität

Rund 300 Meter über dem Rheintal erstreckt sich der Blick fast über den ganzen Bodensee. Was Architekt Rainer Huchler hier hingezaubert hat, ist sehenswert – und bietet höchste Wohnqualität.



### RAINER HUCHLER, ARCHITEKT:

»Die große Betonmasse kann im Winter die Wärme gut speichern und im Sommer das Haus relativ kühl halten.«

kombiniert mit einem Beschattungskonzept.«

Um den Status eines Niedrigenergiehauses zu erreichen, wird das Heizungssystem innovativ mit Energie versorgt, wie Huchler betont: »Beheizt wird mit einer Erdsonde und einer Wärmepumpe, mit kontrollierter Be- und Entlüftung, Wärmerückgewinnung und Solaranlage auf dem Dach, wo Röhrenkollektoren liegend untergebracht sind«, so der Architekt: »Die Wärmeverteilung erfolgt über den Fußboden im Zementestrich.«

Die Betonwände und -decken nehmen durch die thermischen Eigenschaften des Baustoffs diese Wärme auf und geben sie dann ganz langsam wieder ab, wenn der Raum beginnt, sich abzukühlen. So lässt sich im »Haus Fluh« also immer ein angenehmes Gebäudeklima erreichen.

#### >> Beton im Zentrum <<

Architekt Rainer Huchler absolvierte übrigens in jungen Jahren eine Ausbildung zum Bautechniker – und entdeckte seine Liebe zum Baustoff Beton. Von Huchlers praktischer Erfahrung profitieren die Bewohner des »Hauses Fluh« heute. ■

agieren.« Im Inneren wird das Auge weiter verwöhnt: »Alle Wände und die Sichtdecken sind aus Beton«, erklärt Huchler, »um so die Speichermasse möglichst gut zu nutzen.«

#### >> Speichermasse Beton zeigt Wirkung <<

Die enorme Speichermasse von Beton ist Bestandteil eines großen Ziels: Das Gebäude ist ein Niedrigenergiehaus, der Energieverbrauch liegt unter 20 kWh/m<sup>2</sup> jährlich – der Zielwert nach Bauvorschrift liegt in Österreich bei höchstens einhundert. Rainer Huchler: »Die große Betonmasse der Wände und Decken kann im Winter die Wärme gut speichern und im Sommer das Haus relativ kühl halten –

**B**eton ermöglicht kreatives Bauen und ausdrucksvolle Ästhetik. Längst gilt der Baustoff als vielseitiges Designmaterial – und als der Stoff, mit dem sich dauerhaft Energie sparen lässt. Kein Wunder also, dass Architekt Rainer Huchler vom Büro marte-huchler auf Beton setzte. So bietet das »Haus Fluh« auch ein behagliches Wohnklima.

#### >> Vielseitiger Baustoff: Betonschafft Flexibilität <<

In purem Beton liegt das Gebäude am Berghang. Schon die weiche Farbe des Sichtbetons verwöhnt das Auge. Architekt Huchler: »Das Haus wurde aus braun gefärbtem Beton errichtet und danach sandgestrahlt.« Dieser Effekt stellt hohe Anforderungen, wie DI Christoph Ressler, Geschäftsführer des Güteverbands Transportbeton (GVTB), feststellt: »Vom ingenieurtechnischen Standpunkt aus bedeutet Sichtbeton eine echte Herausforderung, da ist interdisziplinäre Zusammenarbeit gefragt: Für ein optimales Resultat müssen Architekten, Bauingenieure, Bontotechnologen und Produzenten inter-

Vom Sichtbeton in hoher Qualität bis zur Nutzung der Speichermasse: »Haus Fluh« zeigt, warum Beton für zeitgemäßes Bauen unverzichtbar ist.





# Heute geh ich **Leben retten**

Auf dem Gelände des Wiener Wilhelminenspitals zeigten mehrere STRABAG-Abteilungen wahres Teamwork: Sie bauten und betreiben nun den Schockraum des Spitals.



Das Highlight des Schockraums ist das darin integrierte fahrbare Computertomografiegerät.

**E in Notfall:** Der schwer verletzte Patient wird mit dem Rettungswagen in den Schockraum eines Spitals gebracht. Höchste Konzentration ist vom Ärzteteam bei der Erstversorgung gefordert. Damit in so einem Fall alles glatt läuft, haben sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von STRABAG beim Bau eines solchen Schockraums ebenso fokussiert und im Team Höchstleistungen erbracht.

Der im Dezember 2014 fertiggestellte Schockraum des Wilhelminenspitals ist ein solcher Ort zur Erstversorgung. Und er ist das erste große Projekt im Gesundheitswesen in Österreich, bei dem der STRABAG-Konzern Leistungen entlang des gesamten Lebenszyklus über zehn Jahre hinweg erbringt – von der Planung über den Bau bis zur Betriebsführung.

## >> Außergewöhnliche Zusammenarbeit <<

»Dieses Projekt ist einzigartig: Wir setzen damit nicht nur neue Standards im Bau medizinischer Einrichtungen, sondern betreiben zusätzlich auch den Schockraum. Dazu zählen die Instandhaltung, Instandsetzung, Inspektion, Prüfung und Wartung«, berichtet Jürgen Steiner, STRABAG Property und Facility Services GmbH (PFS).

Zum Bau-Projektumfang gehörten auch die schlüsselfertige Errichtung bzw. der Zubau des Schockraums und sämtliche Adaptierungsmaßnahmen am Bestandsgebäude, der Bau der Außenanlagen sowie der Abbruch der Operationscontainer und der Rettungszufahrt. »Das Projekt zeigt, dass STRABAG im

Gesundheitswesen Höchstleistungen erbringt, und auch, dass wir als großes Team gut funktionieren. Durch die beiden Eingriffsräume (Notfall und Routine) können zwei Patientinnen und Patienten gleichzeitig behandelt werden. Das Highlight des Schockraums ist das darin integrierte fahrbare Computertomografiegerät, das nach dem Öffnen der Trennwand in den Raum gegenüber gefahren werden kann«, erzählt Marco Angel von STRABAG Hoch- und Ingenieurbau Wien. ■

### Zahlen & Fakten

Bauzeit:	2/2014–11/2014
Mietdauer:	1/2015–12/2024
Eingriffsräume:	130 m <sup>2</sup>

**LIEBHERR**

## Erfolgreiche Roadshow 2015

**Rund 8.700 Besucher durfte Liebherr auf den fünf Stationen der Roadshow 2015 begrüßen.**

Zum bereits vierten Mal lud Liebherr gemeinsam mit den langjährigen Partnern Mercedes und Trimble zur Roadshow in Österreich und Tschechien. Mit 22 Baumaschinen zeigte Liebherr einen repräsentativen Querschnitt des Baumaschinenprogramms. Die Liebherr-Exponate standen ebenso wie das LKW- und Transporterprogramm von Mercedes-Benz für Kunden zum Praxistest bereit. Darüber hinaus konnten die Besucher auch GPS- und Laser-Steuerungen sowie Loadrite-Baggerwaagen aus dem Hause Trimble testen.

Produkt- und Ausrüstungsdemonstrationen, Geschicklichkeitsparcours sowie Simulatoren ergänzten das Programm. Darüber hinaus informierte Liebherr über Serviceleistungen wie Kran-Komplettmontagen, Mischanlageninspektionen, Full-Service-Angebote für Erdbewegungsmaschinen sowie Ersatzteillogistik und das Reman-Programm für Komponenten.

Der internationale Charakter der Veranstaltungsreihe wurde auch 2015 wieder deutlich. Liebherr konnte nicht nur Gäste aus Österreich und Tschechien begrüßen. Auch aus Italien, der Schweiz, Deutschland, Rumänien, Polen, der Slowakei, Russland, Ungarn, Schweden, Slowenien, Kroatien und den USA reisten Teilnehmer an. ■



## Intelligente Regelungstechnik

**Mit Smatrix bringt Uponor ein neues, komplett integriertes Regelungssystem für die Flächenheizung und -kühlung auf den Markt.**

**S**matrix soll Handwerker und Anwender vor allem durch die einfache Installation, Bedienung und Regelung überzeugen. Zudem soll das System, das den manuellen hydraulischen Abgleich überflüssig macht, bis zu 20 % Energiekosten sparen. Die intelligente, selbstlernende Regelungstechnik verspricht einen gesteigerten Komfort und ein optimiertes Raumklima, egal ob im Neubau oder bei der Renovierung.

Smatrix überwacht kontinuierlich das System und justiert bei Bedarf automatisch nach. Parameter des Gebäudes wie Dämmstandard oder Qualität der Fenster oder des Heizungssystems müssen dabei laut Uponor nicht separat berücksichtigt werden, da die Regelung gezielt die Temperaturverhältnisse im Raum analysiert. Dies ersetzt keine vorherige Planung, kann den energieoptimierten Betrieb aber enorm erleichtern. Der permanente automatische hydraulische Abgleich sorgt dafür, dass immer nur die exakt benötigte Menge an Energie abgegeben wird. Dies soll bis zu 20 % Energie gegenüber nicht abgeglichenen Systemen ohne Einzelraumregelung einsparen helfen. ■

**IB-DATA**

## Der Österreichische Industriestandard

**Die Ausschreibungstexte-CD beinhaltet zahlreiche neue Anbieter sowie brandaktuell überarbeitete Inhalte.**

Die jüngste Ausgabe des Österreichischen Industriestandards ist kürzlich erschienen und ab sofort kostenlos erhältlich. Die CD beinhaltet neben aktualisierten Ausschreibungstexten namhafter Produktanbieter auch ökologisch bewertete Standardpositionen der brandneuen StLB-HB-020. Die Beurteilung erfolgte durch das Österreichische Institut für Baubiologie und -ökologie nach den ökologische Kriterien von »ÖkoKauf Wien« und des »Servicepaket nachhaltig Bauen für Kommunen«. Zusätzlich gibt es ein Suchregister für Firmentexte, die diesen ökologischen Kriterien entsprechen.

162 Hersteller nahmen an der aktuellen Ausgabe teil und ließen ca. 300.000 Produktbeschreibungen in Form von Ausschreibungstexten als Ergänzungsleistungsbeschreibung gemäß ÖNORM A2063 und nach Richtlinien der ÖNORM-Regel 12010 durch die ib-data GmbH veröffentlichen. Als Anwender der Textsammlung erhalten Sie mit den vorhandenen technischen und rechtlichen Inhalten große Arbeitserleichterung und fachliche Sicherheit.

Ganz aktuell ist auch die im Mai 2015 vom Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft (BMFWF) herausgegebene Standardisierte Leistungsbeschreibung Hochbau, Version 020. ■



Mit Designoberflächen im Fahrstuhl von Wien nach Santorin.

## Blickfang im Aufzug

**Schindler Österreich gestaltete fünf Aufzugsportale und einen Fahrkorb in seiner Österreich-Zentrale am Wienerberg mit Hilfe von 3M DI-NOC Folien neu und sorgt so für Urlaubsstimmung.**

Bei der Neugestaltung der Aufzugsanlage wurde besonders auf die unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeit der Stockwerke für Kundenpräsentationen und einen effektvollen Blickfang Wert gelegt. In einer Testmontage überzeugten schließlich die 3M DI-NOC Designfolien durch ihre Haltbarkeit, universelle Verformbarkeit, das außerordentlich geringe Gewicht und die einfache Installation. Die selbstklebenden Architekturfolien lassen sich schnell und einfach auf die unterschiedlichsten Oberflächen applizieren, oh-

ne dass bei der Renovierung und Modernisierung in die Substanz eingegriffen werden muss. Dadurch ergeben sich nachhaltige Produktlösungen mit geringstmöglichen Beeinträchtigungen für das Budget und die Umwelt. So kam in jedem Stockwerk ein anderes Dekor zum Einsatz, nämlich Kirschholz, Pure Colors weiß und beige, gebürstetes Metall sowie Rost-Optik. Der Fahrkorb wurde mit einem Digitaldruckmotiv der Insel Santorin ausgestattet und sorgt seither bei den Passagieren für Reiselust und Ferienstimmung. ■

## IMMOVALUATION

### Schätzen war gestern

**Neues Online-Bewertungstool unterstützt Immobilienexperten bei Gutachtenerstellung.**

Rechtzeitig vor der Steuerreform im nächsten Jahr stellt der Immobilien-datenexperte IMMOUnited seinen Kunden mit dem neuen Produkt IMMOvaluation ein professionelles Immobilienbewertungstool zur Verfügung. Diese von Bewertungsexperten des Landes mitentwickelte Software wird Immobilienprofis künftig beim Analysieren, Bewerten und Vergleichen von Liegenschaftswerten aus tatsächlichen Immobilienkaufverträgen unterstützen. Mit geringem Zeitaufwand kann für die Bewertung von Eigentumswohnungen und Grundstücken nach dem Vergleichswertverfahren online eine Wertanalyse erstellt und damit sichergestellt werden, dass ein objektiver Verkehrswert ermittelt wird. ■

43

## Betonieren ohne Mischen

**Baumit präsentiert mit dem NixMix Beton einen völlig neuartigen Trockenbeton, der ohne Mischmaschine verarbeitet wird.**

Der werksgemischte, extrem schnell erhärtende und belastbare Trockenbeton wird einfach in das vorbereitete Erdloch eingestreut. Danach wird Wasser zugeworfen und in kürzester Zeit soll sich das Betongemisch erhärten. Der Abbindeprozess beginnt nach fünf Minuten. Das zu befestigende Bauteil soll nach einer Stunde leicht und nach 24 Stunden voll belastet werden können.

Die Einsatzgebiete für den NixMix Beton sind laut Baumit vielfältig. Der Trockenbeton eignet sich für al-



le Anwendungen im Bereich Schnellmontage und -befestigung wie beispielsweise

Zaunpfosten, Pfähle, Masten, Wäschespinnen, Sport- und Spielgeräte, Straßen- und

Keine Mischmaschine oder Mörtelmischer für kleine Betonierarbeiten mehr nötig: den NixMix Trockenbeton einfach einfüllen, gießen und fertig.

Gartenbeleuchtungen, Briefkastensäulen, Hinweis- u. Verkehrsschilder, Fahnenmasten, Steher, usw.. Darüber hinaus kann man Baumit NixMix Beton auch für kleinere Betonierarbeiten im Gelände, wenn beispielsweise keine Stromversorgung für einen Mischer vorhanden ist, sowie zur Herstellung kleinerer Fundamente einsetzen. ■

# Wenn Gebäude sprechen lernen

**Technik allein ist noch nicht smart.** Erst die intelligente Kommunikation zwischen Mensch, Technik und Umwelt bringt einen Mehrwert. So auch beim Smart Campus, der neuen Unternehmenszentrale der Wiener Netze, wo ein intelligentes Feedbacksystem und eine userfreundliche Technologie zu einem bewussteren Umgang der NutzerInnen mit dem gebäudebezogenen Energieverbrauch führen soll.



44

Das Smart-Campus-Forschungsprojekt untersucht Energieeffizienzpotenziale auf Ebene des Nutzerverhaltens und soll diese auch im Betrieb verwerten.

**K**önnen Menschen die Temperatur sowie die Luft- und Lichtqualität in einem Raum nicht selber steuern, so steigt ihre Unzufriedenheit. »Das wissen wir aus fundierten Studien und diese Erkenntnis müssen wir bei der Errichtung neuer Gebäude berücksichtigen«, so Bernhard Herzog, Partner bei M.O.O.CON, dem Beratungsunternehmen, das das Projekt Smart Campus umfassend verantwortet. Moderne Gebäude weisen jedoch eine immer kompliziertere Technologie zur Steuerung der Heizung, Kühlung, Lüftung und Beschattung auf, so dass dies oftmals einer zentralen Steuerung bedarf. »Wir sind davon überzeugt, dass Menschen nicht bewusst Energie verschwenden, sondern dass ihnen bisher das Feedback gefehlt hat, wie das Gebäude auf ihr Verhalten reagiert.«

Um diese Lücke zu schließen, wurde im Rahmen der Planung des Smart Campus ein Forschungsprojekt initiiert, das die Energieeffizienzpotenziale auf Ebene des NutzerInnenverhaltens untersucht und diese erstmalig im Be-

trieb eines Büroobjektes auch verwerten wird. Auf Basis der Einbindung von 200 MitarbeiterInnen der Wiener Netze wurden zunächst die Wünsche der künftigen NutzerInnen hinsichtlich Steuerung von Heizung, Kühlung, Lüftung, Beschattung und Fensteröffnung eruiert. Daraus wurden Feedback- und Steuerungskonzepte zwischen NutzerInnen und Gebäude erarbeitet und im Rahmen einer Befragung aller 1.400 MitarbeiterInnen der Wiener Netze ab-



Enormer Unterschied zwischen sorglosem und sorgfältigem Nutzerverhalten. Deshalb liefert der Screen Handlungsempfehlungen.

gesichert. Aus einer darauf folgenden Analyse wurden die Anforderungen an die Technologie definiert, die gerade in der Entwicklung ist. Touchscreens in den Büros sollen dabei nicht nur als klassisches Raumbedienungselement fungieren, sondern auch Handlungsempfehlungen anzeigen, so zum Beispiel, ob Fenster oder Rollos geöffnet oder geschlossen werden sollen.

Warum dieses Feedback so wichtig ist, zeigte eine vorher durchgeführte Berechnung auf Basis einer thermischen Gebäudesimulation. Dabei wurde festgestellt, dass der Unterschied zwischen einem »sorglosen« NutzerInnenverhalten – z.B. Heizen bei zu lange geöffnetem Fenster – und einem »sorgfältigen« Verhalten – Rollos im Sommer rechtzeitig schließen, im Winter nur stoßlüften – gewaltig sein kann: Der gesamte Energieverbrauch war beim »sorglosen« Typ um das Doppelte höher als beim »sorgsamem« Typ.

## >> Vergleich Lebenszykluskosten <<

Um herauszufinden, welche technische Ausstattungsvariante die wirtschaftlichste ist, wurde ein Lebenszykluskostenvergleich durchgeführt, in dem jeder Ausstattungsvariante ein Mix an unterschiedlichen NutzerInnentypen zugeordnet wurde. »Dabei gehen wir davon aus, dass wir bei einem direkten Feedbacksystem mehr sorgsame NutzerInnen als bei einer Ausstattung ohne Feedback haben werden«, so Herzog. Das entwickelte Konzept hat zum Ziel, den jährlichen Energieverbrauch für Heizung, Kühlung und Lüftung um 25 % bis 30 % zu reduzieren, so die derzeitige Erwartung.

Das Forschungskonzept, an dem der Bauherr, M.O.O.CON und fünf weitere Partner mitwirkten, soll Erkenntnisse liefern, die auch im Rahmen weiterer Projekte leicht implementiert werden können.

Ober- und Unterseite der Kuppel der internationalen Dependence des Pariser Louvre in Abu Dhabi hat Waagner Biro mit ornamentalen Mustern aus Aluminiumprofilen belegt, die eine besondere Lichtqualität erzeugen.



Am 30. Stahlbautag wurde der 0-Test einer Stahl-Prüftätigkeit präsentiert, die künftig in den Projektunterricht von HTLs einbezogen wird.

## Stahl-Jubiläum

**Letztes Jahr feierte der österreichische Stahlbauverband sein 60-jähriges Bestehen. Heuer beging der österreichische Stahlbautag seinen 30. Geburtstag. Ein Grund zum Feiern. Das (inter)nationale Programm überzeugte Festgäste wie auch die mehr als 200 Teilnehmer.**

Von Karin Legat

Stahlbau benötigt eine intakte Bauwirtschaft. Für gute Stimmung sorgte daher gleich zu Beginn des 30. Stahlbautages Stefan Bruckbauer, Chefökonom der Bank Austria, mit der Feststellung, dass die Erholung in Europa angekommen ist. »Die Stimmung im Euro-Raum steigt seit Jänner, vor allem in Spanien und Italien. Auch unser wichtigster Exportpartner Deutschland ist optimistisch unterwegs, ebenso wie die Emerging Markets. Die Industrieproduktion gewinnt gewaltig an Dynamik«, stellte er fest, schränkte aber ein, dass in Österreich dieses Phänomen noch nicht akzeptiert wird. Dennoch ortet er hierzulande einen guten Wirtschaftsstandort, denn Österreich sei »eines der Topländer der Welt«.

### >> Wirtschaftstreiber <<

Für den Erhalt und die Absicherung dieses guten Wirtschaftsstandortes gilt es, Forschung weiter voranzutreiben und Innovationen auf den Markt zu bringen.

Forschung wird vor allem an den drei technischen Universitäten in Österreich betrieben. Josef Fink von der TU Wien berichtete am Stahlbautag von der Forschung am Schotteroberbau in Verbindung mit Brückenstrukturen und Mechanismen der Schubübertragung auf sogenannte Sandwichplatten. Gerhard Lener von der Leopold-Franzens-Universität Innsbruck stellte ein Projekt zur Ermittlung der Ermüdungsfestigkeiten für Bau- und Maschinenbaustähle unter Berücksichtigung realer Kerbspannungen vor und verwies auf die zahlreichen kostenfreien Softwaretools seines Institutes rund um den Stahlbau. Harald Unterwiesinger von der TU Graz beschrieb

Haslinger wurde für sein Projekt Thalia Neu mit dem Österreichischen Stahlbaupreis ausgezeichnet.

schließlich sein Institut als Dienstleister für die Stahlbaupraxis. »Wir sind auch eingebunden in die nationale Normung und arbeiten wesentlich bei der Erstellung und Weiterentwicklung der neuen europäischen Stahlbaunormen mit.« Weitere Forschungsfelder in Graz sind z.B. die Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit von Stahlbauten und das Stabilitätsverhalten von Stäben und Querschnitten aus Stahl. Innovationen gibt es natürlich auch in der Praxis, unter anderem von voestalpine. Hier stand besonders das thermomechanische Walzen im Mittelpunkt: TM-gewalzte Stähle weisen ein feinkörniges Gefüge auf, gute Kaltumformbarkeit, einen sehr geringen Kohlenstoffgehalt, damit eine geringe Kaltrissanfälligkeit beim Schweißen, beste Schneideignung durch geringere Materialdicken, minimale Eigenspannungen sowie eine Gewichtsreduktion um bis zu 70 Prozent.

### >> Werkstoff mit Faszination <<

Hier wurde als gelobtes Beispiel das Stahlspektakel auf Saadyat Island, einer dem Zentrum Abu Dhabis vorgelagerten Insel, gezeigt. Die seit Sommer 2013 durch Waagner-Biro in Bau befindliche Kuppelkonstruktion der internationalen Dependence des Pariser Louvre, bestehend aus Stahlprofilen mit rund 180 Metern Durchmesser, wird derzeit oben und unten mit einem ornamentalen Muster aus Aluminiumprofilen belegt. 7.850 Sternelemente sorgen für einen fließenden Lichtregen.



## Kärchern, was sonst?

46

Wenige Unternehmensnamen sind Teil der Alltagssprache – Kärcher hat es geschafft. »Kärchern« ist heute ein Synonym für Reinigen. Das bekannteste Verfahren ist die Hochdruckreinigung, aber Kärcher bietet mehr.

Von Karin Legat, Aachen

**U**nserer Erfahrung in der Reinigung reicht von Objekten aus dem ägyptischen Altertum wie den Memnonkolossen über die barocken Kolonnaden in Rom und die neoklassizistische Freiheitsstatue bis zum Mount Rushmore«, erläutert Frank Schad, Leiter des Kultursponsorings von Kärcher, anlässlich der Presseführung im Aachener Dom. Kärcher und Aachener Dom? Das Unternehmen reinigt derzeit im Rahmen eines Modellprojekts mit der deutschen UNESCO-Kommission die Karls- und Hubertuskapelle. Die restauratorische Reinigung soll die 540 Jahre alte Kapelle von steinschädigenden Verschmutzungen befreien. Die Ziele einer restauratorischen Reinigung sind laut Schad sehr unterschiedlich. »Manchmal soll

der ursprüngliche Zustand hergestellt werden, wobei erheblicher Substanzverlust in Kauf genommen wird. Vielfach soll aber die Patina erhalten bleiben, damit die historischen Spuren am Objekt abgelesen werden können.« An einem Wirtschaftsgebäude werden die Spuren der Zeit weniger gern gesehen. Das Objekt muss lebendig und jung wirken. Das kann laut Richard Wonka, zuständig für die Zielgruppe Bauwirtschaft bei Kärcher Österreich, bereits durch regelmäßiges Abkärchern der Fassade erreicht werden. »Unterhaltsreinigungen an der Gebäudeaußenseite finden bis auf Fensterreinigung aber selten statt. Wir werden meist erst dann gerufen, wenn das Objekt komplett aufbereitet werden muss«, bedauert er.

### >> Welt des Kärcherns <<

Die Bauwirtschaft ist ein maßgebender Kärcher-Kunde. Hier gibt es eine Vielzahl an Verschmutzungen – von mineralischen wie Grünspan und Flugrost bis zu organischen wie Algen, Moos und Vogelkot. In Großstädten gesellen sich zähe öl- und rußhaltige Schichten hinzu, die sich aufgrund des starken KFZ-Verkehrs auf Steinoberflächen absetzen. Reinigungen im Gebäudeinnenbereich helfen, die Produktion aufrechtzuerhalten und die optische Korrektheit des Arbeitsplatzes zu sichern, ebenso wie die Gesundheit der Mitarbeiter. »Bis auf die Lasertechnik nutzen wir alle maschinellen Techniken, die der Markt bietet«, informiert Frank Schad. Kärcher-Klassiker im Außenbereich sind Hochdruckgeräte, basierend auf Heiß- und Kaltwasser. Damit lässt sich festsitzender Schmutz wie Farben und Beton rasch beseitigen. Oft wird Hochdruck falsch gedeutet. »Es kann auch mit geringstem Druck gearbeitet werden«, hält Schad fest, der auch am Aachener Dom mit Hochdruckgerä-



Im denkmalgeschützten Bereich (Bild: Mount Rushmore) übernimmt Kärcher die gesamte Reinigung. In der Bauwirtschaft werden die Geräte und Produkte in der Regel von Baufirmen gekauft und im Rahmen eines internen Flottensystems vergeben.



»Leider werden wir meist erst gerufen, wenn das Objekt komplett aufbereitet werden muss«, bedauert Richard Wonka, zuständig für die Zielgruppe Bauwirtschaft bei Kärcher Österreich.



Kärcher reinigt im Rahmen seines Kultursponsorings in den nächsten beiden Monaten die 540 Jahre alte Karls- und Hubertuskapelle des Aachener Doms (Bild rechts).

ten arbeitet. In der Dampfstufe erlauben Heißwasser-Hochdruckreiniger ein nahezu druckloses Arbeiten. Für die großflächige Fassadenreinigung wird v.a. das Partikelstrahlverfahren eingesetzt, dem häufig Wasser zugegeben wird, um die Staubentwicklung zu vermeiden. Quarzsand als Strahlmittel ist heute europaweit verboten – es gibt rund 2.000 Alternativen.

zwei Gebäudereinigungsmeister, die an einem Samstag Theorie und Praxis anbieten – auch zur Arbeit mit Trockeneis.« Bei diesem Verfahren wird verfestigter CO<sub>2</sub>-Schnee mit Druckluft auf bis zu Schallgeschwindigkeit beschleunigt. Durch die hohe Geschwindigkeit und Temperaturen von minus 79 Grad Celsius gefriert der Schmutz und bekommt

**>> Die Herausforderung <<**

Entscheidend bei jeder Reinigung ist der Untergrund. Am einfachsten ist es laut Kärcher, wenn er möglichst glatt und hart ist – Glas ist willkommen. Es wird mit demineralisiertem Wasser, das vollständig von Salzen befreit ist, gereinigt. »Stark strukturierte oder saugende Oberflächen bedürfen einer genauen Abstimmung aller Parameter«, so Wonka. »Sandstein etwa ist sehr komplex.« Bei denkmalgeschützten Objekten, die oft eine Vielzahl an Steinsorten aufweisen, sind umfangreiche Tests und Voruntersuchungen erforderlich. Auch moderne Gebäude sind nicht homogen. Jeder Stein benötigt ein anderes Reinigungsverfahren. »Unser Anwendungstechniker sieht sich das Objekt vor Ort an und empfiehlt eine Reinigungsmethodik.« Vorwiegend kleinere Bauunternehmer, die keinen eigenen Gebäudereinigungsmeister haben, wenden sich oft an Kärcher. »Die Einrüstung der Fassade obliegt dabei dem Dienstleister der Reinigung. Manchmal bezieht er uns auch mit ein, z.B. wenn er mit Hochdruck im 30. Stock reinigen muss«, erzählt Wonka aus der Kärcher-Welt.

**Mit Ultrahochdruck jenseits der 2.500 bar kann Wasser sogar Metall- und Steinplatten durchtrennen.**

Am häufigsten werden Glasper, Basalt-, Kalk-, und Steinmehl sowie Walnusschalen-Granulat eingesetzt. »Die große Kunst besteht darin, das richtige Strahlmittel für den zu bearbeitenden Fassadenstein zu finden«, so Frank Schad. Richard Wonka spricht hier auch den Ausbildungsbereich an. »Die Themen Hochdruck und Strahltechniken sind erst seit Ende 2012 im Bildungsprogramm für Gebäudereinigungsmeister. Wir schulen dazu, haben in der Innung

Risse. Die Eispellets dringen in die entstandenen Risse ein, sublimieren im mikroskopischen Bereich und sprengen die Verunreinigung ab. Für Staub, Späne und großvolumigen Schmutz bietet Kärcher Sauger und Kehrmaschinen, bei Risikostoffen wie Asbest, Kohle, Nickel, Teer und Schimmel stehen Sicherheitssysteme bereit. Chemische Zusätze können die maschinelle Reinigung ergänzen. Dabei muss laut Wonka speziell auf das heimische Wasserrecht geachtet werden.

# 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 Rubrik ins Leben gerufen, in der bekannte Branchenplayer darlegen können, wie der Nachhaltigkeitsgedanke in ihrem Unternehmen konkret umgesetzt wird.

Serie

Phrasenfreie Zone

48



## NACHHALTIG IN JEDEM GESCHÄFTSFELD

Hubert Rhomberg, Geschäftsführer der Rhomberg Holding

**W**ir bei Rhomberg Bau wollen, dass unser Handeln und vor allem die Ergebnisse unseres Handelns umfassend nachhaltig sind – und zwar im Sinne sozialer, umwelttechnischer und wirtschaftlicher Sinnhaftigkeit. Ganz wichtig sind für uns dabei die Mitarbeiter: Sie sind es letztendlich, die das Unternehmen mit Leben und mit Sinn füllen und so eine entsprechende Wirkung entfalten. Wir setzen daher auf eigenständige, verantwortungsvolle Mitarbeiter, die wir nach Kräften in ihrer persönlichen und fachlichen Weiterentwicklung unterstützen und denen wir voll vertrauen.

Außerdem betten wir Nachhaltigkeit in jeden Prozess, jede Maßnahme und jede Tätigkeit in jedem unserer Geschäftsfelder ein. Beispielsweise mit unserem integrierten Managementsystem. Und wir pflegen intensive Partnerschaften mit sozialen Wohnbauträgern und unterstützen sie umfassend bei der Schaffung von leistbarem Wohnraum mit hohem Komfort. In den Projekten werden immer wieder neue Standards gesetzt: So hat Rhomberg für die Alpenländische Heimstätte eine Anlage in energiesparender Passivhausqualität errichtet – das erste Gebäude seiner Art in Vorarlberg in Holzbauweise.

Apropos Holz: Mit dem Holz-Hybrid-Bausystem »LifeCycle Tower« der Rhomberg-Tochter Cree wird Holz als Baumaterial in modularer Systembauweise in die Stadt gebracht. Holz ist ein besonders nachhaltiger, weil nachwachsender Rohstoff, der darüber hinaus CO<sub>2</sub> speichert und den ökologischen Rucksack eines Gebäudes dramatisch senkt. Die Systembauweise verkürzt Bauzeiten und damit Lärm-, Staub- und Umweltbelastungen. ■



## ARBEITEN NUR MIT HOLZ AUS NACHHALTIGER FORSTWIRTSCHAFT

Herbert Jöbstl, Geschäftsführer der Stora Enso Wood Products GmbH in Zentraleuropa

**N**achhaltigkeit ist in unserer Geschäftstätigkeit zentral. Wir arbeiten mit dem nachwachsenden Rohstoff Holz und kommen damit täglich mit den Themen Umweltschutz und Nachhaltigkeit in Kontakt. Wir haben strenge Leitlinien, was z.B. die Transportwege betrifft und verarbeiten vor allem lokale Rohstoffe. Über 80 Prozent der Hölzer, die in unseren Werken in Österreich verarbeitet werden, sind zertifiziert. Dank unserer Verwertungskette und interner Kontrollsysteme können wir auch beim Rest garantieren, dass das Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft kommt. Wichtig ist uns aber auch die effiziente Nutzung des eingesetzten Rohmaterials. Wir wissen, dass wir den Wald, in dem unser Holz wächst, langfristig erhalten müssen. Nachhaltigkeit in der Produktion und Verarbeitung ist für uns also selbstverständlich.

Wir sehen Nachhaltigkeit aber in einem noch größeren Zusammenhang. Die Urbanisierung der Welt schreitet voran. Für uns ist das Bauen mit Holz die große Chance für die Stadtentwicklung. Wir haben in den letzten Jahren bewiesen, dass mit unserem Baustoff CLT (Cross Laminated Timber) zukunftstaugliche Bauprojekte in der Stadt möglich sind: vom Schulgebäude in Wien über mehrgeschossige Wohnbauten in London und Mailand bis hin zur öffentlichen



Bibliothek in Melbourne. Gerade im Städtebau kann CLT seine Vorteile voll ausspielen. Durch den hohen Vorfertigungsgrad können Kosten und Bauzeit reduziert werden. Die Gebäude sind langlebig und haben eine hohe Brand- und Erdbebensicherheit. Bei der Nachhaltigkeit kann ohnehin kein Baustoff mithalten. Gebäude aus Holz sind CO<sub>2</sub>-Speicher und nach Ende der Nutzungsdauer kann das Holz recycelt oder thermisch verwertet werden. ■

49



## NATUR UND INDUSTRIE IM EINKLANG

Gerhard Hackl, Geschäftsführer HAKA Küche GmbH.



**H**AKA geht den grünen Weg. Seit 85 Jahren setzt der Familienbetrieb auf einen ausgeklügelten Maschinenpark, Qualität und Ökologie. Bereits in der dritten Generation werden alle Küchen am Standort Traun gefertigt. So bleiben 100 Prozent Wertschöpfung im Land. Transportwege werden eingespart und die Region wird gestärkt. Mit unseren Investitionen bauen wir die Wertschöpfungskette kontinuierlich aus. So ist auch unser einzigartiger Ökopark am Standort Traun der Beweis für ressourcenschonende Lebensweise. Regionale Qualität und heimische Produkte liegen uns am Herzen. Äpfel vom eigenen Baum, Eier von den eigenen Hühnern, Kräuter aus dem hauseigenen Garten, eine eigene Nutztierhaltung, eine Gemüseplantage und 8.280 m<sup>2</sup> Grünanlage am Trauner Areal garantieren Unabhängigkeit und gewährleisten Topqualität der verwendeten Produkte, die in vielen Kochshows verarbeitet werden. Auch die Mitarbeiter profitieren, denn das biologische Obst und Gemüse steht ihnen kostenlos zur Verfügung.

Abgesehen von den leiblichen Genüssen wurde in den letzten drei Jahren auch das gesamte Lichtkonzept der HAKA Küchen auf LED umgestellt. Selbst der Schauraum wurde ausschließlich mit LED-Licht ausgestattet, was eine Stromersparnis von 90 % mit sich bringt. ■

# Gesamtkonzept statt Insellösung

Je komplexer eine Immobilie, desto höher sind die Anforderungen an den Brandschutz. Gefragt sind ganzheitliche Brandschutzkonzepte statt Einzelmaßnahmen.



50

**M**oderne Bürogebäude mit ihrer offenen Architektur, dem vermehrten Einsatz von Glas- und Stahlkomponenten sowie der sensiblen IT-Infrastruktur stellen den Brandschutz vor große Herausforderungen. »Je höher die Komplexität, desto mehr sind individuelle Brandschutzlösungen gefragt«, weiß Werner Hoyer-Weber, Geschäftsführer des Ingenieurbüros Hoyer Brandschutz. Anstatt Brandschutzmaßnahmen wie Löschanlagen, Brandwände oder Brandmeldeanlagen in ihrer Wirkung einzeln zu betrachten, berücksichtigt ein Brandschutzkonzept das Zusammenspiel sämtlicher baulichen, technischen und

organisatorischen Brandschutzvorkehrungen. Durch die Gesamtanalyse werden die oftmals umfangreichen Sicherheitsvorkehrungen zusammengeführt – durch die entstehenden Synergieeffekte sinken die Brandschutzkosten. Dabei müssen stets vier Schutzziele gewährleistet sein (siehe Kasten).

Entscheidend ist laut Hoyer-Weber, den Brandschutz bereits in die Planungsphase eines Bauvorhabens einzubeziehen und eine gewerkübergreifende Abstimmung sicherzustellen. Ist dies gewährleistet, profitieren Bauherren nicht nur von kosteneffizienten Brandschutzlösungen, sondern von größtmöglicher Planungssicherheit bis zur Genehmigung. Zudem sind sie vor kostspieligen Überraschungen seitens der Behörden und Versicherungen sowie der Installation nachträglicher Brandschutzmaßnahmen gefeit.

## >> Brandschutzkonzept Silbermöwe <<

Dass auch Bestandsgebäude brandschutztechnisch am Puls der Zeit sein können, zeigt die revitalisierte »Silbermöwe« am Standort Lände 3 in Wien. Dort wurde von Hoyer Brandschutz für die CA Immo ein Brandschutzkonzept entwickelt, das eine Brandmeldeanlage, Sicherheitsbeleuchtung, Druckbelüftungsanlagen und Feuerwehraufzüge, Wandhydranten mit Stromversorgung für den Feuerwehre-

insatz sowie eine Brandrauchverdünnungsanlage in der Garage enthält. Zudem wurde aufgrund der Nutzung als Bürogebäude mit mehr als 1.000 Personen Belegung sowie einem Mitarbeiterrestaurant ein Fluchtwegekonzept ausgearbeitet, das die Kapazität der bestehenden Stiegenhäuser für die gesamte Evakuierung des Gebäudes nachwies. ■

## Produkte & Lösungen

■ **Schrack Seconet:** Es gibt Situationen, die bringen herkömmliche Brandmeldetechnik an ihre Grenzen: zum Beispiel, wenn ein Raum täglich mit dem Hochdruckreiniger hygienisch zu säubern ist oder die Temperaturen permanent wechseln. Dem Wärmemelder ADW 535 können auch härteste mechanische und chemische Einflüsse nichts anhaben. Er ist äußerst resistent gegen hohe Temperaturen, extreme Feuchtigkeit oder Dämpfe. Seine Rohre bestehen je nach Anforderung aus Kupfer, Edelstahl oder Teflon.

■ **Siemens:** Innerhalb der Brandmelderfamilie Sinteso kümmert sich Siemens auch um das Thema Explosionsschutz. Dabei besteht das Portfolio aus Multisensormeldern, einer sogenannten Sicherheitsbarriere und Handfeuermeldern. Die Multisensormelder erkennen Rauch und nutzen die detektions- und täuschungssichere ASATECHNOLOGY (Advanced Signal Analysis) für höchste Zuverlässigkeit. Die Sicherheitsbarriere als Koppelbaustein des FDnet (Field Device Network) trennt den nicht gefährdeten Bereich vom explosionsgefährdeten Bereich.

■ **Tyco:** Das neue Zettler Profile ist ein digitales, adressierbares Brandmeldesystem mit einem Touchscreen-Bedienfeld, das sogar mit (Feuerwehr-) Handschuhen bedient werden kann. Die Freigabe der Benutzerebenen erfolgt durch RFID-Tags. Das System ist in verschiedenen Größen von einem bis zu acht Melderringen mit jeweils 250 Adressen verfügbar. Dadurch ist es sowohl für kleine als auch für größere Installationen geeignet. Das robuste MZX-Ringbusprotokoll gestattet die Nutzung eines vorhandenen Kabelnetzes mit modernen MZX-adressierbaren Brandmeldern, Schnittstellenmodulen und Anzeigegegeräten.

### Die Ziele

Folgende Schutzziele müssen von ganzheitlichen Brandschutzmaßnahmen gewährleistet sein:

- **Die Entstehung** und Ausbreitung von Feuer und Rauch muss begrenzt werden.
- **Der Feuerüberschlag** auf benachbarte Gebäude muss vermieden werden.
- **Die Tragfähigkeit** muss über einen bestimmten Zeitraum gegeben sein.
- **Personen müssen** das Gebäude unverletzt verlassen sowie Einsatzkräfte wirksame Löscharbeiten durchführen können.

# Ein Großbrand ist immer ein Versagen des Managements

**Im Interview mit dem Bau & Immobilien Report spricht Alfred Pözl, Fachexperte der Österreichischen Arbeitsgemeinschaft zur Förderung der Qualität (ÖQA) für Brandschutzmanagement, über Brandursachen, mangelndes Risikobewusstsein und wirkungsvolle Maßnahmen im Kampf gegen das Feuer.**

**Report:** Wie hoch ist der Schaden, der in Österreich jährlich durch Brände verursacht wird?

**Alfred Pözl:** In Österreich brennt es jährlich rund 25.000 Mal. Auf Basis der gemeldeten Versicherungsfälle ergibt sich daraus im Mittel ein wirtschaftlicher Gesamtschaden von 260 Millionen Euro pro Jahr. Davon entfallen rund 90 Millionen Euro auf die Industrie und knapp 60 Millionen Euro auf das Gewerbe. Der Rest auf die Landwirtschaft, den Privatbereich und Sonstiges wie etwa Brände auf Verkehrswegen.

**Report:** Was sind die häufigsten Ursachen für Brände?

**Pözl:** Technisch betrachtet liegen die Ursachen am häufigsten im Bereich der Elektrotechnik, bei Betriebsmitteln und Leitungen. Aber 95 Prozent aller Brände sind auf menschliches Fehlverhalten zurückzuführen. Dabei geht es meist um fehlendes Wissen oder Können und natürlich um Fahrlässigkeit.

**Report:** Sind sich Unternehmen dieses Risikos bewusst?

**Pözl:** Es ist leider ernüchternd. Wenn, dann gibt es meist nur Insellösungen. Nach meiner Erfahrung sind maximal zehn Prozent der Unternehmen halbwegs gut aufgestellt. Aber in praktisch allen Unternehmen lauern Stolperfallen, die dazu führen, dass sich Versicherungen im Brandfall schadlos halten können. Werden Brandschutzmaßnahmen nicht eingehalten, steigt die Versicherung ganz schnell aus.

**Report:** Was empfehlen Sie Unternehmen?

**Von Bernd Affenzeller**

»Bis zur Abnahme eines Gebäudes werden Fehler noch behoben, danach geht es rasant abwärts«, weiß Alfred Pözl aus der Praxis.

**Pözl:**

Jedem Unternehmer muss klar sein, dass ein Brand in 30 Minuten seine Geschäftsgrundlage komplett vernichten oder zumindest empfindlich stören kann. Deshalb braucht es ein echtes Brandschutzmanagement, das bei der obersten Unternehmensleitung beginnt und etwa in einem Leitbild festgeschrieben ist. Zudem braucht es ein internes Brandschutzmarketing, das Brandschutz im Unternehmen salonfähig macht. Alle Mitarbeiter müssen wissen, worum es geht, und dass ein Feuer auch den Arbeitsplatz vernichten kann. Weiters braucht es eine Brandschutzordnung mit Ge- und Verboten und einen Brandschutzbeauftragten. Und schließlich muss genau festgelegt werden, was wie oft kontrolliert wird. Denn eines ist klar: Ein Großbrand ist immer ein Versagen des Managements.

**Report:** Braucht es strengere rechtliche Vorgaben?

**Pözl:** Die rechtlichen Vorgaben sind da und auch ausreichend. Es geht um die Umsetzung. Bis zur Abnahme eines Ge-

bäudes werden Fehler noch behoben, danach geht es rasant abwärts. Dass behördliche Überprüfungen jetzt reduziert und in die Hände der Unternehmen gelegt werden, ist auch nicht unbedingt zielführend.

**Report:** Welche Systeme sind am wirkungsvollsten, wenn es tatsächlich brennt?

**Pözl:** Am effektivsten sind Brandmeldeanlagen zur Detektion von Bränden, damit man frühzeitig reagieren und das Feuer in der Entstehungsphase bekämpfen kann. Außerhalb der Arbeitszeiten sind solche Systeme direkt mit der Feuerwehr verbunden. Das kostet natürlich Geld und ist vor allem für kleine und mittlere Betriebe oft nicht realisierbar. Umso wichtiger ist dann die Prävention und Organisation eines Unternehmens. Jedes Unternehmen muss sich die Frage stellen, ob es sich einen Brand tatsächlich leisten kann. ■



# Das »Rückgrat« des Unternehmens stärken

Führungskräfte konzentrieren sich bei ihrer Führungsarbeit oft auf die sogenannten High- und Low-Performer in ihrem Bereich. Eher wenig Beachtung schenken sie den Mitarbeitern, die schlicht ihre Aufgaben erfüllen. Dabei halten sie den Betrieb am Laufen.

Von Hans-Peter Mochwüth

52

**D**ie Aufmerksamkeit vieler Führungskräfte konzentriert sich im Betriebsalltag oft auf zwei Mitarbeitergruppen: die Low-Performer und die High-Performer. Also Mitarbeiter, deren Arbeitseinstellung und -verhalten nicht den Erwartungen entspricht, weshalb man ihnen zuweilen »auf die Füße treten« muss, sowie Mitarbeiter, die fachlich fit und hochmotiviert sind und bei Bedarf auch eigenständig neue Problemlösungen entwerfen.

## >> Die »fleißigen Bienen« mehr beachten <<

Recht wenig Beachtung schenken die Führungskräfte hingegen meist den »grauen Mäusen«, die kompetent und ausdauernd sowie ohne große Forderungen zu stellen ihre Arbeit verrichten. Dafür, sich mit diesen Mitarbeitern zu befassen, besteht für die Führungskräfte auch kein Anlass: Sie funktionieren ja.

Dabei gäbe es genau dafür gute Gründe. Denn die »grauen Mäuse« – oder treffender formuliert: »fleißigen Bienen« – machen in der Regel mindestens zwei Drittel der Beschäftigten aus. Sie sind zudem zwar nicht das Herz und Hirn, aber das Rückgrat jedes Unternehmens. Also sollten Führungskräfte ihnen die verdiente Beachtung schenken – auch wenn es darum geht, die Leistung ihres Bereichs zu steigern.

Zum Steigern ihrer Leistung sind die »fleißigen Bienen« meist fähig und bereit. Und zwar dann, wenn die Führungskräfte ihre Leistung wahrnehmen

und wertschätzen, sie den Dialog mit ihnen suchen und vor allem realistische Erwartungen haben.

## >> Realistische Forderungen stellen <<

Anders ist es, wenn Führungskräfte die »fleißigen Bienen« mit überzogenen Forderungen konfrontieren wie: »Nächstes Jahr muss Ihr Output um 50 Prozent steigen.« Eine solche Forderung erleben die »fleißigen Bienen« als Ausdruck mangelnder Wertschätzung ihrer bisherigen Arbeit; außerdem als ein Zeichen fehlender Rücksichtnahme auf ihre persönlichen Interessen. Denn sie wissen: Wenn ich diese Vorgabe auch nur annähernd erfüllen möchte, dann sitze ich noch spät abends hier, wenn mein Lebenspartner die Kinder ins Bett bringt. Also rebellieren und opponieren sie (innerlich). Das heißt, das Rückgrat der Organisation wird geschwächt.

Anders reagieren diese Mitarbeiter, wenn sich eine Führungskraft mit ihnen zusammensetzt und zum Beispiel sagt: »Sie haben bisher von 100 Angeboten im Schnitt 27 in Aufträge umgewandelt. Eine gute Quote. Erachten Sie es als möglich, im Schnitt 30 von 100 Angeboten in Aufträge umzuwandeln?« Dann antwortet jede »fleißige Biene«: »Unter gewissen Voraussetzungen: ja.«

## >> Die Voraussetzungen für mehr Leistung schaffen <<

Also muss die Führungskraft mit dem Mitarbeiter nur noch klären, was

diese Voraussetzungen sind. Das können die unterschiedlichsten Dinge sein. »Wenn ich besser im Verhandeln geschult wäre ...«, »Wenn ich mehr Entscheidungsspielräume hätte ...«, »Wenn ich ...« – Aufgabe der Führungskraft ist es dann, die nötigen Voraussetzungen zu schaffen.

Tut sie dies, kann sie sich auf die »fleißigen Bienen« verlassen – auch weil diese im Kontakt mit ihrer Führungskraft die Erfahrung gesammelt haben, dass ihre Leistung geschätzt wird, es Unterstützung gibt und keine unrealistischen Forderungen gestellt werden.

Ungeachtet dessen sollte die Führungskraft am Ball bleiben – also die Mitarbeiter regelmäßig fragen »Wie läuft's? Schaffen Sie es?«. Und wenn das Signal »Nein« oder »Ich weiß nicht« lautet? Dann sollte sie dem Mitarbeiter das Angebot unterbreiten: »Setzen wir uns noch mal zusammen und ...«. Das ist wichtig! Denn selbst wenn die vereinbarten Ziele realistisch sind, dann setzt ihr Erreichen bei dem Mitarbeiter doch ein teilweise verändertes Verhalten voraus. Das heißt, er muss punktuell seine »Komfortzone« verlassen. Das fällt vielen »fleißigen Bienen« schwer. Also benötigen sie eine Unterstützung.

## >> Die High-Performer stärker einbinden <<

Und hier liegt in der Regel das Problem. Spricht man mit Führungskräften hierüber, dann erwidern sie meist: »Zu einem so intensiven Betreuen so vieler

Mitarbeiter fehlt mir die Zeit.« Schließlich bilden die »fleißigen Bienen« die Mehrzahl der Mitarbeiter. Teilweise lässt sich dieses Problem lösen, indem man den Führungskräften vermittelt: Auch sie müssen mehr Selbstdisziplin im Arbeitsalltag zeigen. Denn noch immer delegieren viele Führungskräfte (anspruchsvolle) Fachaufgaben nicht konsequent genug.

Dabei gäbe es meist Mitarbeiter, an die sie diese Aufgaben delegieren könnten: die High-Performer. Hierdurch würden die Führungskräfte zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen: Sie würden entlastet, und den High-Performern würde eine Chance geboten, sich noch stärker zu profilieren.

Auch das Anleiten der »fleißigen Bienen« könnten die Führungskräfte teilweise den High-Performern übertragen – zum Beispiel, indem sie aus einem High-Performer und zwei, drei »fleißigen Bienen« ein Arbeitsteam bilden, das gemeinsam eine Herausforderung meistern soll. Auch diese Möglichkeit nutzen Führungskräfte noch zu selten, um darauf hinzuarbeiten, dass ihr Bereich im Unternehmen und ihr Unternehmen im Markt zu den Top-Performern zählen. ■

#### ZUR PERSON

■ **HANS-PETER MACH-WÜRTH** ist Geschäftsführer des international agierenden Trainings- und Beratungsunternehmens Machwürth Team International (MTI Consultancy), Visselhövede ([www.mticonsultancy.com](http://www.mticonsultancy.com)).

# best

of FM

**Immer mehr Unternehmen erkennen, dass Facility Management mehr ist als Gebäudereinigung und Bewachungsdienste.** Erlaubt ist, was gefällt. Die Grenzen sind weit gesteckt und die Dienstleister entdecken attraktive Nischen – vom klassischen Portiersdienst über den Betrieb von Restaurants und Konferenzräumen bis hin zur Bereitstellung von medizinischem Personal. **Der Bau & Immobilien Report** hat sich auf Spurensuche begeben und präsentiert ausgewählte Best Practices aus der FM-Welt.



## DUSSMANN: KLINIKUM KLAGENFURT

**B**ereits seit Februar 2014 betreibt Dussmann Service auf dem Gelände des Klinikums Klagenfurt am Wörthersee eine Allegretto Espresso Bar und das erste Dussmann Deli in Österreich. Im Jänner 2015 sind nun drei weitere Allegretto Espresso Bars und drei Shops im Klinikum Klagenfurt dazu gekommen. Jetzt ist eine Allegretto Espresso Bar oder ein Shop von jedem Ort des Klinikumsgeländes gut zu Fuß erreichbar. Das kulinarische Angebot von Dussmann Service ist auf die Bedürfnisse von Patienten, Mitarbeitern und Besuchern abgestimmt.

Die öffentlich zugänglichen Allegretto Espresso Bars und das Dussmann Deli stellen als Orte des Entspannens, des Genusses und Austauschs eine Verbindung zwischen der Welt des Krankenhauses und dem täglichen Leben außerhalb dar.

**Kunde:** Klinikum Klagenfurt  
**Leistungsumfang:** Betrieb von vier Allegretto Espresso Bars, einem Dussmann Deli und drei Shops  
**Vertragsbeginn:** Februar 2014/Jänner 2015  
**Vertragsdauer:** keine Angabe

Fotos: Dussmann

**Kunde:** Tuchlauben Immobilien GmbH & Co OG (Sigma)  
**Leistungsumfang:** Technisches Gebäudemanagement  
**Vertragsbeginn:** 01. März 2013  
**Vertragsdauer:** unbefristet  
**Besonderheiten:** Denkmalgeschütztes historisches Ambiente gepaart mit modernster Haustechnik.





## ENERGIECOMFORT: 6 KAV-PFLEGEWOHNHÄUSER

**D**ie neuen Pflegewohnhäuser mit sozialmedizinischer Betreuung des Wiener Krankenanstalten Verbunds bieten den Patienten und Bewohnern Pflege, Medizin und Therapie, ermöglichen aber auch Intimität und Individualität.

Im Rahmen eines Betreiber-Contracting-Vertrages schafft Energiecomfort mit einem individuell auf die Bedürfnisse des Nutzers abgestimmten Dienstleistungspaket ein ausgewogenes Verhältnis von Betriebskosten und Qualität. Bereits bei der Konzeption der individuellen, modularen Dienstleistungen standen der Nutzer und sein Kerngeschäft – Heilen und Pflegen – klar im Fokus. Durch die Entwicklung und Erbringung dieser Dienstleistungen unterstützt Energiecomfort den Wiener Krankenanstalten Verbund, die Effektivität seine Hauptaktivitäten zu verbessern und die Eigenwertschöpfung zu erhöhen. ■

**Kunde:** Wiener Krankenanstalten Verbund

**Leistungsumfang:** Technisches und infrastrukturelles FM

**Vertragsbeginn:** Jänner 2010

**Vertragsdauer:** keine Angabe

**Besonderheiten:** Laufende Aus- und Weiterbildung der Energiecomfort-Mitarbeiter, um den hohen Ansprüchen im Health Care Facility Management gerecht zu werden.

## HSG ZANDER: WIEN MITTE THE MALL

**T**he Mall ist mit 30.000 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche das größte und modernste Shoppingcenter im Herzen Wiens. Zwar hat die Architektur vor allem anfangs noch für einigen Wirbel gesorgt, mittlerweile hat sich die größte Aufregung aber gelegt und der Gebäudekomplex wird mehr oder weniger als das akzeptiert, was sich die Architekten dabei gedacht haben: als moderne Architektur, die selbstbewusst im Dialog mit dem klassischen Wien steht. Für das Facility Management der insgesamt 150.000 Quadratmeter zeichnet seit der Eröffnung HSG Zander verantwortlich. Dazu zählen technisches Facility Management, Property Management, Center Management, Infrastrukturelles Facility Management und die Garagenbetriebsführung. ■

**Kunde:** Wien Mitte Immobilien GmbH

**Leistungsumfang:** Centermanagement, Property Management, TFM, IFM, Garagenbetriebsführung

**Vertragsbeginn:** 2012

**Betreute Fläche:** 150.000 m<sup>2</sup>

**Besonderheiten:** Multifunktionale Immobilie

Fotos: M. Nagl, Signa



55

## RUSTLER: GOLDENES QUARTIER

**D**as Goldene Quartier der Signa-Gruppe, eingebettet zwischen Tuchlauben, Bognerstraße und Am Hof, zählt zweifellos zu den besten Adressen der Stadt. Nobelmarken wie Louis Vuitton, Miu Miu, Prada oder Armani haben dort ebenso eine neue Heimat gefunden wie das erste Park Hyatt Österreichs, das sich in kürzester Zeit zu einem der führenden Hotels Österreichs gemausert hat. Das Gebäude Am Hof, die ehemalige Länderbankzentrale, die heute das Park Hyatt beherbergt, wurde in den Jahren 1913 bis 1915 errichtet und diente ursprünglich als Zentrale für die Niederösterreichische Eskompte-Gesellschaft. Der Hochholzerhof in den Tuchlauben entstand bereits im 17. Jahrhundert und wurde 1838 um eine Anlage mit einer Passage erweitert. Nach Schäden während des Zweiten Weltkriegs und deren Reparatur wurde das Gebäude im dritten Viertel des 20. Jahrhunderts für die ehemalige Arbeiterbank, heute BAWAG, umfangreich adaptiert. Den prestigeträchtigen Auftrag für das technische Gebäudemanagement des Goldenen Quartiers hat Rustler an Land gezogen. ■



## KOMMENTAR

## Der Goldgräberstimmung folgte die Ernüchterung

**GERHARD SCHENK**, Geschäftsführer HSG Zander, über die turbulente Geschichte des Facility Managements in Österreich.



**I**ch erinnere mich daran, dass in Österreich Mitte der 90er-Jahre das Thema Facility Management umfassender in Diskussion kam und auch erste Ausschreibungen, vor allem von international aufgestellten Unternehmen ins Haus gekommen sind. Sprach man bis dahin noch von technischen Services oder Reinigungs- und Bewachungsleistungen, so war ab diesem Zeitpunkt ein neuer trendiger Begriff gefunden bzw. nach Österreich transportiert worden. Was von der Anbieterszene allerdings völlig unterschätzt wurde, war, dass ein Worthülse allein noch keine Leistung darstellt. So kam es denn auch, dass verschiedenste Anbieter entweder im trading down die nun neudeutsch infrastrukturellen

Leistungen »mitnahmen« bzw. die Infrastrukturunternehmen versuchten, im trading up technische Services »mitzunehmen«. Diese Mitnahmen gipfelten meist darin, dass einfach Subleistungsverträge erteilt wurden, die Leistungsintegration über konkrete gebäudespezifische Betriebskonzepte – also der eigentliche Mehrwert des Managements – auf der Strecke blieben und leider oft bis heute noch auf der Strecke bleiben.

**Fehlende Standards.** Dieser Umstand war aber auch einem unternehmerisch getriebenen Hype zuzuschreiben, der die – ich möchte fast sagen: intellektuelle – Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung gar nicht zugelassen hat. So wurden weder klare Definitionen gesetzt und als in der Branche verbindlich erklärt noch wurden verbindliche Standards für die Leistungsbilder mit definierten Qualitäts(mess)kriterien festgelegt. Auch konnte der relativ früh gegründete Fachverband der Branche, die FMA, diese Anforderungen aufgrund der sehr heterogenen Mitgliederstruktur nur bedingt erfüllen. Denn die Aufgabenstellung des substanziellen Facility Managements ist nicht nur sehr komplex, sondern auch spartenübergreifend, was sich zusätzlich als hemmend für die Entwicklung dieses Dienstleistungsmodells auswirkte. Vor diesen Rahmenbedingungen kam es dann auch relativ kurzfristig zur Ernüchterung in der Branche, da sich einerseits die Goldgräberstimmung der Anbieter nicht als erfüllbar erwies und andererseits die Erfüllung der mit hohen Erwartungshaltungen abgeschlossenen FM-Verträge hinter dem tatsächlich Erreichten zurückgeblieben ist, was die Kunden entsprechend enttäuscht hat. Zum heutigen Tag ist hier ein gewisser Konsolidierungsprozess eingetreten – so ist etwa wieder häufiger von Facility Services die Rede –, der zumindest zu einer realitätsnäheren Einschätzung über die Vertragsleistungen seitens der Vertragspartner geführt hat. Dennoch ist die Branche nach wie vor aufgerufen, sich weiter zu entwickeln, um dem ursprünglich mit Recht hoch angesiedelten Dienstleistungsniveau gerecht zu werden.

**Fachleute auf beiden Seiten.** Fakt ist, dass gerade die Integration der einzelnen Facility Services die wahren Kostenreduktionspotenziale erzielen kann und dort, wo auch realisiert, erzielt hat. Es ist kurz und mittelfristig nicht zu erwarten, dass der Kostendruck auf der FM-Leistungsnachfragerseite nachlassen wird – im Gegenteil, er wird steigen. Umso mehr wird es kompetenter Dienstleister bedürfen, die dann auch die geforderte Performance schaffen werden. Und nicht zuletzt aufgrund der umfassenden Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen sollten auch auf der Nachfragerseite kurzfristig wieder Fachleute sitzen, die der FM Dienstleister für die erfolgreiche Bewältigung der Aufgabenstellung dringen benötigt ■



**Kunde:** Senioren Residenz Am Kurpark Wien-Oberlaa

**Leistungsumfang:** Gebäudereinigung: Unterhalts- & Sonderreinigung, Krankenhausreinigung

**Vertragsbeginn:** 1999

**Besonderheiten:** Bei der Reinigung von Krankenhäusern, Reha-Zentren und Senioreneinrichtungen bedarf es besonderer Verfahren und Prozesse, die strengen Hygienevorschriften entsprechen müssen.

### WISAG: RESIDENZ AM KURPARK

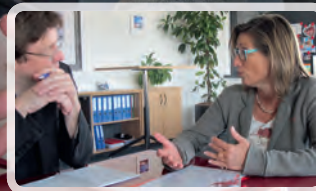
**D**er Facility Manager WISAG sorgt bereits seit über 15 Jahren in der Senioren Residenz Am Kurpark Wien-Oberlaa für die Einhaltung der strengen Hygienevorschriften. Denn nirgendwo sind Sauberkeit und Hygiene so wichtig wie in Krankenhäusern, Reha-Zentren und Senioreneinrichtungen. Der FM-Spezialist übernimmt in der Residenz die Reinigung der allgemeinen Flächen, der Seniorenabteilungen sowie des Pflegebereiches. So können sich Patienten, Besucher und Mitarbeiter wohlfühlen und werden wirksam vor Infektionsgefahren geschützt. Die WISAG legt dabei höchste Hygienemaßstäbe bei ihrer Arbeit an. Die Mitarbeiter des FM-Managers sind sich ihrer Verantwortung bewusst. In regelmäßigen Schulungs- und Trainingsmaßnahmen werden die WISAG-Mitarbeiter fachkundig qualifiziert und für die besonderen Bedürfnisse sensibilisiert. ■



# Voller Fokus auf Facility Management

Die Wien Energie übernimmt das Geschäft der Wärmeerzeugungs- und Energieproduktionsanlagen ihrer Tochter Energiecomfort. Diese konzentriert sich ab sofort ausschließlich auf Facility Management. Mit dem Report sprach Geschäftsführerin Martina Jochmann.

Von Martin Szelgrad



**Report:** Sie vollziehen einen Paradigmenwechsel in Ihrer Geschäftstätigkeit. Welchen Anteil hatte Facility Management bislang bei Energiecomfort?

**Martina Jochmann:** Wir haben uns seit Beginn unserer eigenständigen Geschäftstätigkeit nicht nur auf die Energiezentralen in Gebäuden konzentriert, sondern auch um Facility Management gesamtgesellschaftlich. Der eigentliche Startschuss für diesen Geschäftszweig erfolgte dann mit dem ersten großen Kunden, der Wiener Städtischen. In den vergangenen Jahren hat Facility Management rund ein Drittel unseres Umsatzes ausgemacht.

Wir sehen die gesamte Branche im Umbruch: Der Facility Manager spielt zunehmend auch eine zentrale Rolle bei Energieeffizienzaufgaben. Er kennt das Gebäude und das Nutzerverhalten, das sich immer wieder ändern kann, am besten. Gerade mit einer effizienten Gebäudenutzung lassen sich meist aus dem Stand heraus, ohne Investitionen, 10 % Kosten einsparen. Mit ein paar Überlegungen mehr lassen sich mitunter auch 20 bis 30 % des Energieverbrauchs reduzieren, ohne dabei Geld in neue Anlagen, Wärmedämmung oder Fenster stecken zu müssen.

**Report:** Was wird heute von einem Facility Manager gefordert?

**Jochmann:** Gebäude, die heute gebaut werden, haben einen anderen Anspruch als Objekte vor vielen Jahren. Jeder, der in

einem modernen Gebäude mit viel Technik lebt, braucht jemanden Fachkundigen, der diese Technik beherrscht. Beschränkte sich ein solcher Service früher auf vielleicht den Tausch eines Heizkörperventils oder das Nachstellen eines Fensters, ist die Arbeit des modernen Facility Managers eng mit komplexer Gebäude- und Regelungstechnik verbunden.

»Fachkundige benötigt, die die Technik beherrschen.«

**Report:** Anhand welcher Faktoren können sich Anbieter am FM-Markt differenzieren?

**Jochmann:** Offen gesagt geht nach wie vor vieles über den Preis. Vertrauen ist ebenfalls wichtig, und es gibt genug Anzeichen, die diesem Umstand auch gerecht werden. Ich nehme das Beispiel unseres Kunden Wiener Städtische her: Die Verträge wurden im Laufe der Jahre angepasst und wir konnten diesen Kunden trotz Neuausschreibungen halten.

Selbst bei Unternehmen, die wir viele Jahre betreuen, ändern sich der Bedarf und das Nutzerverhalten in Gebäuden. Das gibt uns ständig die Möglichkeit, unsere Services nachzubessern. Letztlich, wie man auch bei dieser Partnerschaft sieht, zählen die Leistung, der Preis und das Vertrauen. Unsere Mitarbeiter betrachten die

betreuten Häuser wie ihre eigenen Häuser – das ist das eigentliche Geheimnis eines guten Facility Managers.

Auch bei einer fixen, vertraglichen Vereinbarung sollte der Facility Manager immer mit dem Kunden im Dialog stehen, ob denn wirklich alles, was bestellt wurde, tatsächlich benötigt wird. Das kann beispielsweise Wartungsintervalle betreffen oder die Reinigung. In einem Einkaufszentrum wird nicht am Dienstagvormittag, wenn sich dort kaum Menschen aufhalten, alle zwei Stunden der Boden gereinigt werden müssen. An einem Einkaufssamstag ist das ganz anders: Da erwarten die Besucher Sauberkeit trotz der großen Zahl an Menschen im Gebäude.

**Report:** Welche weiteren Kunden können Sie nennen?

**Jochmann:** Wir betreuen Objekte der Bank Austria, haben die BAWAG P.S.K als Kundin ebenso wie den Flughafen Wien. Für den Krankenanstaltenverbund kümmern wir uns bei allen sechs neueröffneten Pflegeheimen um das technische als auch um das infrastrukturelle Facility Management. Im infrastrukturellen FM servicieren wir viele Hausverwaltungen und auch gemeinnützige Wohnbauträger. Unser Serviceangebot umfasst Gesamtlösungen ebenso wie kleine Servicehäppchen à la carte – etwa zur Spezialreinigung von Parkhäusern, um nur ein Beispiel zu nennen. ■

## UNGER STEEL GROUP

### Plus City Pasching wird noch größer und attraktiver

**Das größte Shoppingcenter Oberösterreichs, die Plus City Pasching, wird in den nächsten Monaten ausgebaut.**

Das verbindende zentrale Element zwischen Alt- und Zubau ist eine großzügige, tagelichtdurchflutete Mallanlage mit einer Grundrissfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup>. An der Nordseite wird ein großer Platz in Verbindung mit dem Palmenplatz gestaltet und mit der Tonnenkuppel abgeschlossen. Die neue Mall wird im Zubau mittig über drei Geschoße angeordnet und hat eine Kuppelhöhe von

58



Aktuell wird die Plus City in Pasching mit Know-how von Unger ausgebaut.

13 m. Die Spannweite der kleinen Tonnenkuppel beträgt 13 m, die der großen Tonnenkuppel 22 m. Die Regelfelder der beiden unterschiedlichen Kuppeltypen werden im Unger-Werk in Oberwart in Schablonen vorgefertigt, um die vom Glasbauer geforderte Genauigkeit sicherzustellen. Die Fertigstellung der Montagearbeiten für die Mall ist für Ende November 2015 geplant. ■



Peter Schmid (Geschäftsführer Austrotherm) und Günter Lang (Leiter Passivhaus Austria) vor dem im Mai mit dem Wiener »Wohnbau-Oskar« 2015 ausgezeichneten Passivhaus »so.vie.so« im Sonnwendviertel.

## Mitgliedschaft bei Passivhaus Austria

**Das Netzwerk von Passivhaus Austria wächst kontinuierlich: Günter Lang, Leiter von Passivhaus Austria, konnte dieser Tage Austrotherm als neues Mitglied begrüßen.**

Die Energiewende gehört zu den zentralen Zukunftsvorhaben Europas. Sie wird aber nur gelingen, wenn wir neben dem Ausbau der erneuerbaren Energien auch dem Thema Energieeffizienz einen höheren Stellenwert beimessen. Energieeffizienz ist, insbesondere im Gebäudebereich beim Heizen und Kühlen, die wichtigste Säule der Energiewende. Die Passivhaus-Idee kann hier entscheidend beitragen«, erklärt Austrotherm-Geschäftsführer Peter Schmid seine Beweggründe für die Passivhaus-Austria-Mitgliedschaft. ■

## FISCHER

### Clevere Installation

**Das neue Durchsteckelement spart Zeit bei der Montage und Demontage des universellen fischer Montageschiene-Systems FUS.**

Die fischer-Innovation vereint bereits vormontiert Federmechanik, Schraube, Unterlegscheibe und Sicherheitsmutter in einem Bauteil. Mit nur drei Handgriffen verbindet das Durchsteckelement die U-Profil-Montageschiene FUS mit den verschiedenen Konstruktionselementen des Systems. Bei der Montage werden die Schiene und das Anbauteil zusammengeführt. Im zweiten Arbeitsschritt wird das Durchsteckelement durch die Systembohrung des Anbauteils durchgesteckt und mit einer 90-Grad-Drehbewegung in der Montageschiene befestigt. Im dritten Arbeitsschritt wird das Durchsteckelement durch das drehmomentkontrollierte (40 Nm) Anziehen der Sechskantschraube aus hochfestem Stahl der Güte 8.8 sicher fixiert. Damit wird die Montage vor allem bei Überkopparbeiten vereinfacht. Die Federmechanik ermöglicht durch einfaches Drücken und Schieben die Positionierung und Justierung von Montageschiene und Konstruktionselementen. ■



fischer Durchstecksystem FUS.



Auch der Ausbau der Krakauer Stadtbahn KST wird mit PERI VARIOKIT realisiert.

## VARIOKIT Freivorbaugerät

**Die PERI VARIOKIT Lösung für den Freivorbau ist eine Kombination aus tragfähigen Rahmen aus Stahlbauhohlprofilen für den Lastabtrag und VARIOKIT Standardteilen für die Ausbildung von Schalungen, Arbeitsgerüsten und Plattformen sowie die Anpassung an die Geometrie des Querschnitts.**

Das Freivorbaugerät leitet die Frischbetonlast in das Tragwerk und bringt die Schalung von Abschnitt zu Abschnitt. Um den Querschnittsveränderungen des Hohlkastenquerschnitts

gerecht werden zu können, wird eine Schalungslösung aus VARIO Träger-Wandschalungen eingesetzt.

Mit optimierten Bauteilen des Freivorbaugeräts lassen sich bis zu 5,75 m lange Segmente betonieren. Zusätzlich werden VARIOKIT Systemteile genutzt. Damit erreicht PERI eine maximale Anpassungsfähigkeit für unterschiedliche Brückenquerschnitte.

Darüber hinaus ist der Umsetzungsvorgang zum nächsten Betonierabschnitt äußerst praxisgerecht gestaltet. Dank der mechanischen Lösung sind die not-

wendigen manuellen Arbeiten schnell erledigt. Die integrierte, zentral gesteuerte Mechanik mit Hydraulikzylindern sowie Hub- und Fahrwerken zum Verfahren, Ablassen und Heben von Wagen und Schalung sorgt für eine einfache Handhabung des Freivorbaugeräts. Die Hydraulik vereinfacht auch das Einstellen und Einmessen der Schalung von Abschnitt zu Abschnitt.

Sämtliche Module des Freivorgeräts lassen sich bei zukünftigen Projekten wiederverwenden. Zudem sind nahezu alle Bauteile im PERI Mietpark verfügbar. Dies sichert nicht nur eine schnelle Verfügbarkeit aller Bauteile, es steigert zudem die Wirtschaftlichkeit der Lösungen für die Bauunternehmung.

Referenzprojekt ist der Viadukt Eisenbahnknoten Krakau-Plaszow. Der aktuelle Ausbau der Krakauer Stadtbahn KST erforderte unter anderem die Querung des Eisenbahnknotens Krakau-Plaszow. Da für die Bauzeit dieser 252 m langen Überquerung ein ungestörter Zugverkehr sicherzustellen war, wählte der General-Unternehmer für die Extradosed-Brücke mit Hohlkastenquerschnitt das Freivorbauverfahren. Die Kompatibilität zum PERI UP Modulgerüst schaffte zudem sichere Arbeitsbühnen und Zugänge zu allen Arbeitsbereichen. ■

59

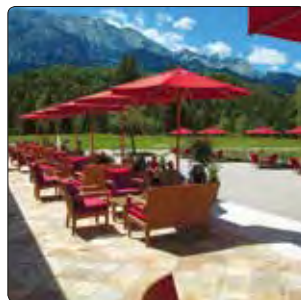
## Gutjahr-Drainagen schützen Schloss Elmau

**Ein 20-stündiger Brand und vier Millionen Liter Löschwasser zerstörten im August 2005 große Teile von Schloss Elmau bei Garmisch-Partenkirchen. Rechtzeitig zum G7-Gipfel zeigte es sich nun wieder in seiner ganzen Pracht – ebenso wie das neue Schloss Elmau Retreat.**

In die Generalsanierung von Schloss Elmau wurden rund 40 Millionen Euro investiert. Zudem eröffnete im März 2015 ein zusätzlicher Neubau: das Schloss Elmau Retreat.

Bei der Gestaltung von Balkonen und Terrassen zeigten sich die hohen Qualitätsansprüche. 650 m<sup>2</sup> brasilianischer Quarzit wurden hier verlegt – bei den extremen Witterungsbedingungen auf 1.000 Metern Höhe kein leichtes Unterfangen. Klirren der Winterkälte, Regen, starke

Temperaturschwankungen: Da gerade Naturstein darauf besonders sensibel reagiert,



Flächendrainagen von Gutjahr schützen die Balkone und Terrassen sowohl des generalsanierten Stammhauses als auch des neuen Zubaus.

waren Vorkehrungen nötig, damit der hochwertige Belag nicht schon nach kurzer Zeit wieder saniert werden muss.

Ein Gutachter hat diese Herausforderung bereits im Vorfeld erkannt und die Auflage gemacht, AquaDrain EK von Gutjahr, ein Unternehmen der ARDEX-Gruppe, einzusetzen. Diese kapillarbrechende Flächendrainage wurde speziell für die feste Verlegung von Naturstein auf Drainmörtel entwickelt. Denn die Entwässerungsleistung von Drainmörtel alleine

reicht nicht aus, wie Untersuchungen des Instituts für textile Bau- und Umweltechnik (tBU) zeigen. Vor allem die horizontale Wasserableitung ist schlecht, und das kann besonders beim Einbau von Drainrosten zu Problemen führen.

AquaDrain EK schützt hingegen vor Schäden. Die kapillarpasive Flächendrainage stützt den Belag komplett auf. Dadurch bilden die Drainkanäle einen definierten Hohlraum von über 90 Prozent, so dass Wasser schnell und effektiv abfließen kann. Zudem gelangt kein Stauwasser von der Abdichtung zurück in den Belag. Durch die Hinterlüftung trocknet die gesamte Konstruktion schneller ab. ■



Aerodynamische Neuerungen und intelligenten Technologien sorgen für eine spürbare Verringerung der Kraftstoffkosten und tragen so zur Verbesserung der Rentabilität bei.

## Renault Trucks

**Verbrauchseinsparung von 10,9 Prozent.**

Die unabhängige Prüfstelle TÜV Rheinland hat kürzlich eine Verbrauchsenkung des Renault Trucks T Optifuel um 10,9 Prozent gegenüber einem Renault Trucks T in Standardausführung zertifiziert, nachdem die Fahrer ein Optifuel Training für sparsame Fahrweise absolviert haben.

Nur wenige Monate nach der Produkteinführung des Renault Trucks T Optifuel beauftragte Renault Trucks – überzeugt von den Leistungen seines Modells hin-

»Komplettangebot von Renault Trucks zur Treibstoffminimierung.«

sichtlich Kraftstoffverbrauch – TÜV Rheinland als unabhängige Prüfstelle, die mit dieser Modellversion möglichen Verbrauchseinsparungen zu ermitteln und zu zertifizieren. TÜV Rheinland startete daraufhin eine Testreihe, um das Einsparungspotenzial des Renault

Trucks T Optifuel zu messen. Das Ergebnis ist eine zertifizierte Verbrauchseinsparung von 10,9 Prozent.

Beim Renault Trucks T Optifuel handelt es sich um ein Komplettangebot, das ein verbrauchsoptimiertes Fahrzeug und das Optifuel Training für eine sparsame Fahrweise mit entsprechend geschulten Trainern umfasst. Das Vergleichsfahrzeug war ein Renault Trucks T in Standardausführung ohne Optionen und ohne Optifuel Training für die Fahrer.

### FILL METALLBAU

## Vorzeigeprojekt in London fertiggestellt

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Big Ben entstand in den vergangenen Monaten ein 18-stöckiges, architektonisch anspruchsvolles Gebäude mit mehr als 1.000 Studentenwohnungen.

FILL lieferte für das über 66 Meter hohe Bauwerk Fensterbänder, Pfosten-Riegel-Fassaden und Elementfassaden im Gesamtausmaß von rund 14.000 m<sup>2</sup> sowie weitere 9.000 m<sup>2</sup> Aluminiumverkleidungen. »Wir konnten die



Das 66 Meter hohe Studentenwohnheim in London öffnet FILL die Tür in den britischen Markt.

Arbeiten zur vollsten Zufriedenheit unseres britischen Kunden realisieren. Daher führen wir mit diesem Investor bereits Gespräche über Folgeprojekte«, so Ernst Baumberger, Mitglied der Geschäftsleitung bei FILL. Das Projekt Westminster Bridge Road hat sich damit als Türöffner für weitere Aufträge in Großbritannien erwiesen.

Der wachsenden Bedeutung von Großbritannien als Zukunftsmarkt trägt FILL auch mit der Gründung einer eigenen Niederlassung im Vereinigten Königreich Rechnung: Seit Jahresanfang 2015 gibt es mit FILL UK ein neues Standbein und einen direkten Ansprechpartner vor Ort für die britischen Kunden.



## Startschuss für ORBI Tower

EHL Immobilien und CBRE übernehmen die Vermietung des 102,5 Meter hohen Büroturms.

Das neue Wahrzeichen des Entwicklungsstandorts TownTown in Wien-Erdberg umfasst eine Bürofläche von 21.600 Quadratmeter auf 26 Stockwerken. Der Baustart ist mit Mai 2015 erfolgt, die Fertigstellung ist für Juni 2017 geplant. »Mit dem ORBI Tower kommt das erste Mal seit mehreren Jahren wieder ein ausgesprochen markantes Büroobjekt auf den Markt, das sich durch seine zukunftsweisende Architektur auch ausgezeichnet als Standort für hochwertige Konzernzentralen eignen wird«, sagt Stefan Wernhart, Leiter Gewerbeimmobilien bei EHL. Diesem Anspruch wird der ORBI Tower auch durch ein revolutionäres Gestaltungskonzept im Innenbereich gerecht werden. Ziel ist es, perfekte Voraussetzungen für neue Technologien und Kommunikationsmöglichkeiten zu schaffen. Abgestimmt auf Größe, Firmenphilosophie und Corporate Design lässt der ORBI Tower auf 800 m<sup>2</sup> pro Geschoß jede individuelle Gestaltungsfreiheit zu: Unternehmen sind eingeladen, das perfekte Office zu entwickeln und umzusetzen, wissenschaftliche Beratung und erfahrene Architekten helfen dabei.

Mit einem flexiblen Gestaltungskonzept soll die »New World of Work« im ORBI Tower vom Schlagwort zur gelebten Realität werden.

# Mit Sicherheit die beste Technologie

»Selbst die größte Unsicherheit ist nicht so gefährlich wie falsche Sicherheit.« (Andreas Tenzer)

Sich in falscher Sicherheit zu wiegen, stellt eines der größten Risiken dar. Hier sind hohe Qualität und Zuverlässigkeit gefragt.

Mit hochwertigen Produkten für Einbruchmelde-technik, Videoüberwachung und Zutrittskontrolle garantiert das österreichische High-tech-Unternehmen Schrack Seconet seinen Kunden absolute Sicherheit. Im Zuge eines mehrstufigen Verfahrens werden die individuellen Bedürfnisse ermittelt und eine ausführliche Risikoanalyse als Ausgangsbasis für ein maßgeschneidertes Sicherheitskonzept durchgeführt.



Durch den Einsatz der IP-Technologie können außerdem völlig neue Möglichkeiten geboten werden. Information und Kommunikation

gestalten sich so noch präziser und komfortabler. ■

**SCHRACK**  
SECONET

## Burger Bros. am Wiener Hauptbahnhof

Dank dem Einsatz von Murexin-Produkten wurde der neue Burger Bros. am Wiener Hauptbahnhof zu einem echten Schmuckstück.

Softige Burger, knusprige Pommes und knackiger Coleslaw-Salat sind nicht nur für Reisende ein Genuss im neuen Burger Bros, sondern auch für jedermann eine leckere Alternative zu Gerichten der bekannten Fastfoodketten. Eigentlich schade, dass bei diesen kulinarischen Highlights niemand auf den Boden schaut, denn dieser zeigt sich in edlem Eichenparkett ebenso von seiner Zuckerseite.

Die Verlegung des hochwertigen Parkettbodens übernahm Holz Fürst GmbH mit Produkten aus dem Hause Murexin. Die Landhausdielen in Eiche Country geölt wurden mit Parkettklebstoff X-Bond MS-K509 vollflächig

verklebt. Zuvor wurde der Estrich in Teilbereichen mit Epoxy-Feuchtigkeitssperre 2K EP 170 vergütet und zur Erstellung der Haftbrücke mit Quarzsand Korngröße 0,6 – 1,2 mm im Überschuss abgestreut.

Anschließend wurde die restliche Fläche mit Tiefen-



grund D7 vorgestrichen, bevor die gesamte Fläche mit Objektpachtel OS 50 ausgeglichen wurde.

### >> Kleben und Dichten zugleich <<

Durch ihre hervorragenden Eigenschaften wie Festigkeit, Zähigkeit und Elastizität qualifiziert sich die X-Bond Gruppe für alle Aufgaben, bei denen ein zuverlässiger Kleber oder Dichtstoff gebraucht wird. X-Bond Produkte eignen sich zur Verklebung desselben Materials und ebenso für die Kombinationsverklebungen von Stein, Ziegel, Beton, Holz, Parkett, Dämmstoff, Glas, Metall und vielem mehr. ■

Ein Blick auf den Boden lohnt sich. Der zeigt sich mit Eichenparkett von seiner besten Seite.

## MEWA

### Luftig in den Sommer

Um im Sommer bei der Arbeit nicht zu sehr ins Schwitzen zu geraten, bietet MEWA als optimale Ergänzung zur Berufskleidung modische Polo- und T-Shirts der Basics-Kollektion im Full-Service an.

In vielen Unternehmen wollen Mitarbeiter auch im Berufsalltag bequeme Freizeit-Basics tragen«, erklärt Bernd Feketeföldi, kaufmännischer Geschäftsführer von MEWA. »Wir haben dieser Nachfrage Rechnung getragen und bieten eine große Auswahl an



MEWA bietet modische und individuelle Poloshirts und T-Shirts für den Arbeitseinsatz.

Modellen im Full-Service an.« Die MEWA Basics T-Shirts sind modisch geschnittene Klassiker aus einer hochwertigen Baumwollmischung, die angenehm auf der Haut liegt. Sie verfügen über gesäumte Schnittkanten und ein Strickbündchen am Rundhalsabschluss. Die Shirts überzeugen auch bei viel Bewegung durch ihre optimale Passform. Für Abwechslung sorgen Kontrastfarben: Die MEWA Basics T-Shirts gibt es nicht nur einfarbig, sondern auch mit Kontrastfarbe an Seitenteilen, Ärmeln oder am Kragen. ■



Neben Wohnimmobilien investiert die S Immo in Berlin auch verstärkt in alte Gewerbe- und Industriebauten, die revitalisiert und als Büroflächen vermietet werden (Bild: Leuchtenfabrik in den Spreehöfen).



# Immer noch

# sexy

Berlin hat sich vom deutschen Sorgenkind zum Musterschüler entwickelt. Weil vor allem dem Wohnungsmarkt immer wieder eine Überhitzungsgefahr attestiert wird, weichen Entwickler und Investoren wie die S Immo auf den Gewerbebereich aus.

62

VON BERND AFFENZELLER, BERLIN

**B**erlin ist immer noch sexy, aber in vielen Bereichen gar nicht mehr so arm, wie der ehemalige Bürgermeister Klaus Wowereit im Jahr 2003 feststellte. Damals war Berlin das wirtschaftliche Schlusslicht Deutschlands, heute hält die Hauptstadt in vielen Bereichen den Spitzenplatz. Davon profitiert auch die Immobilienbranche. Rund 40.000 Unternehmen werden jährlich in Berlin gegründet. Die Nettozuwanderung liegt bei über 42.000 Personen pro Jahr. Bis 2030 wird Berlin von heute 3,4 Millionen Einwohnern auf knapp 3,8 Millionen Einwohner anwachsen. »Berlin hat in den letzten Jahren eine tolle Entwicklung genommen. Die Preise am Wohnungsmarkt sind im internationalen Vergleich aber immer noch mäßig«, berichtet Ernst Vejdovszky, Vorstand S Immo AG. Die Neubautätigkeit hat in den letzten Jahren zwar enorm zugenommen, könne aber mit der Nachfrage nicht mithalten. Dennoch bewegen sich die Angebotsmieten immer noch eher seitwärts, während die Angebotspreise für Eigentumswohnungen alleine im ersten Quartal 2015 um 3,6 Prozent gestiegen sind. »Offenbar verlagern solvente Wohnungssuchende ihre Nachfrage von Miet- zu Eigentumswohnungen, nicht zuletzt weil bei dem jetzigen Zins-

niveau die Monatsbelastung nach einem Kauf niedriger sein kann als die Miete einer vergleichbaren Wohnung«, heißt es im »Wohnmarktreport Berlin 2015« von CBRE und Berlin Hyp. Was sich ebenfalls

»Noch keine flächendeckende Gefahr einer Blase.«

ändert, sind die Nachfrageschwerpunkte. Während in den letzten Jahren vor allem der innerstädtische Bereich gefragt war, verlagert sich der Nachfragedruck zusehends in die Breite. Deutlich stärker geworden ist er in Innenstadtrandlagen, in gut angebundenen Quartieren außerhalb des Zentrums und auch in einfachen Stadtrandlagen.

Eine oftmals kolportierte, unmittelbar bevorstehende Marktüberhitzung ist laut dem Wohnmarktreport zwar »in Einzelfällen sichtbar, aber kein flächendeckendes Phänomen«. Auch Vejdovszky sieht noch keine Gefahr einer Blase. »Die wird aber kommen, wenn noch mehr mit Fremdkapital finanziert wird.« Deshalb investiert die S Immo neben Wohn- verstärkt auch in Gewerbeimmobilien.

## >> Mit Revitalisierungen zum Erfolg <<

Bereits 2013 kaufte die S Immo zwei denkmalgeschützte Industriebauten an der Sonnenallee, positionierte sie neu und vermietet die 12.000 Quadratmeter seitdem erfolgreich. Im März kaufte die S Immo nun die restlichen Grundstücke des ehemaligen Industriekomplexes und gab damit den Startschuss für die Gesamtentwicklung des Standortes.

Anfang 2015 wurde auch ein weiteres eindrucksvolles Zeitzeugnis Berliner Industriegeschichte in das Portfolio aufgenommen: die 1897 erbaute Leuchtenfabrik in den sogenannten Spreehöfen in Oberschöneeweide. Für Robert Neumüller, Geschäftsführer der S Immo Germany, zählt Oberschöneeweide mit seiner reizvollen Wasserlage zu den aktuell größten Berliner Potenzialstandorte. Allerdings reicht das Entwicklungspotenzial eines vielversprechenden Umfelds alleine laut Neumüller nicht aus, um die Möglichkeiten eines Standortes zum Erfolg zu führen. »Vielmehr braucht es eine klare Vorstellung davon, wie der Ort eines Tages aussehen soll und welche Strategie dorthin führen soll.« Im Fall der Leuchtenfabrik ist das für Neumüller vor allem eine starke Markenentwicklung. Dazu kommt die »richtige« Auswahl an Nutzern, damit eine produktive Gemeinschaft entstehen kann, sowie eine flexible Gestaltung der Flächen. In Ankauf und Revitalisierung investiert die S Immo einen »hohen einstelligen Millionenbetrag«.

# BAU!MASSIV!

– PLANUNGS.TOOL –

LOS  
GEHT'S



ALS DXF-DATEI  
DOWNLOADBAR

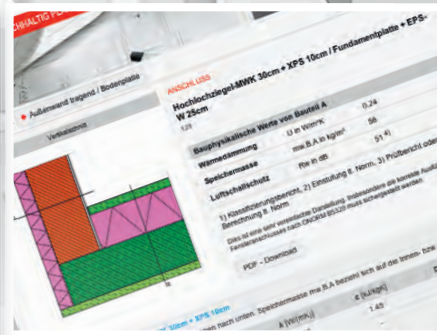
## BAU!MASSIV!

– PLANUNGS.TOOL –

### CHECKBOX



- Übersichtliche Details von Wand- und Deckenaufbauten
- Anschlussdetails
- Bauphysikalische Kennwerte
- Als pdf downloadbar
- Ständige Erweiterung (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.**

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





## Die neuen Caterpillar F-Serie Mobilbagger

### Einfacher als jemals zuvor:

#### **Geringe Kosten**

Mit dieser Maschine erhalten Sie nicht nur die Vielseitigkeit, die Sie benötigen, sie ist darüber hinaus bei minimalem Kraftstoffverbrauch äußerst präzise und schnell – damit Sie Ihre optimale Arbeitsleistung erzielen.

#### **Einfache und komfortable Arbeit**

Nehmen Sie in der Maschine Platz – Sie werden von der Ruhe und vom Komfort der Fahrerkabine beeindruckt sein. Sie fühlen sich entspannt und wir gewährleisten Ihre Sicherheit.

#### **Nutzen Sie die integrierten modernen intuitiven Technologien.**

Dies wird ergänzt durch Wartungsstellen für schnelle und einfache routinemäßige Wartungsarbeiten sowie zahlreiche Cat-Arbeitsgeräte für eine Vielzahl von Arbeiten – es gibt einfach keine bessere Maschine.

© 2015 Zeppelin Österreich GmbH and Caterpillar Inc. All rights reserved. CAT, CATERPILLAR, their respective logos, "Caterpillar Yellow" and the POWER EDGE trade dress as well as product identity used here in, are trademarks of Caterpillar and may not be used without permission. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Zeppelin Österreich GmbH Tel 02232/790-0  
Zeppelinstraße 2 Fax 02232/790-262  
2401 Fischamend www.zeppelin-cat.at

**ZEPPELIN** 