

bau+
immobilien

Ausgabe 09 | 2018



Report

10 Jahre danach

Was von der Krise übrig blieb

Wie die Wirtschafts- und Finanzkrise die Bauwirtschaft nachhaltig verändert hat und wie stabil der US-Immobilienmarkt heute ist.

16

Report-Umfrage

Die IT-Werkzeuge der Architekten. Plus: die größten BIM-Hürden.

34

Massivbau

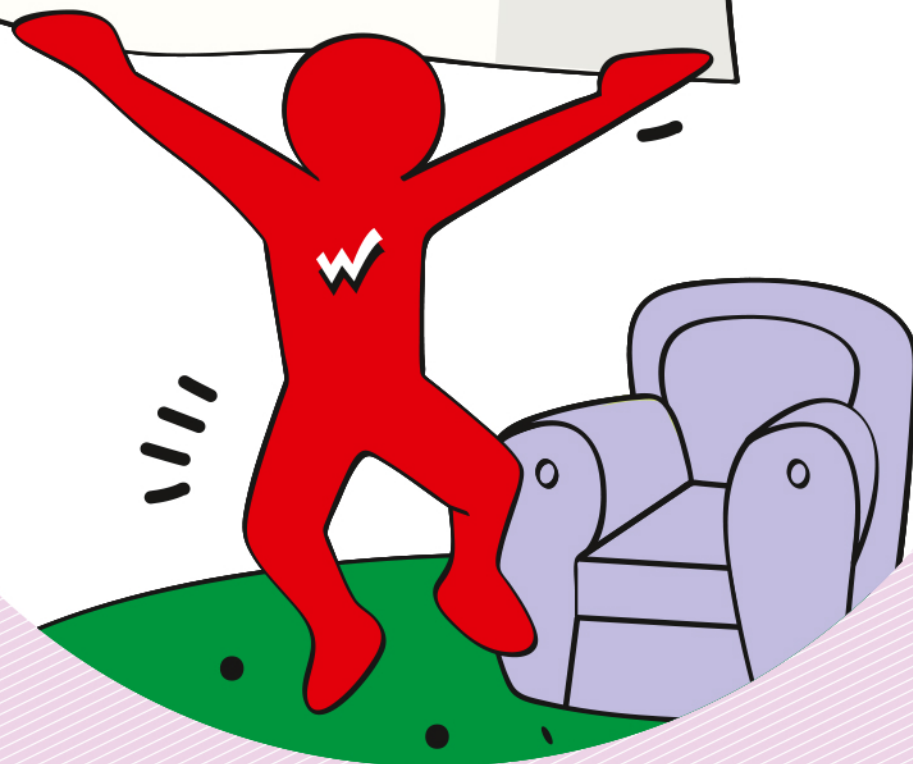
Innovationen abseits von Bits und Bytes. Die F&E-Schwerpunkte der Hersteller.

60

Dämmung

Von unbestrittener Notwendigkeit und mangelndem Bewusstsein.

**LANGZEIT-
WIENERINNEN
HABENS GUT!**



DER SCHNELLERE WEG ZUM LEISTBAREN WOHNEN IN WIEN.

Das Wiener Wohn-Ticket ist die persönliche Eintrittskarte zum leistbaren Wohnen in Wien. Wohnungssuchende, die bereits länger in Wien leben, erhalten schneller eine Wohnung: Pro 5 Jahre Hauptwohnsitz Wien erhalten Sie einen Bonus von 3 Monaten (bis maximal 9 Monate). Ein Vorteil für echte WienerInnen und alle, die ihren Lebensmittelpunkt schon länger in Wien haben.

www.wohnberatung-wien.at



Wohnberatung Wien, Tel: 01/24 111
Cuglgasse 7-9/Ecke Paragonstraße,
1030 Wien; Beratung: Mo-Fr von 7-20 Uhr
wohnberatung@wohnberatung-wien.at



“ Der Wien Bonus greift - rund
7.600 Wohnungssuchende
profitierten 2017 vom Wien-Bonus
für Langzeit-WienerInnen.

ISABELLA JANDL, WOHNSERVICE WIEN

Mehr über
das Angebot
der Wohn-
beratung:



EDITORIAL

bau+immobilien **Report**

das magazin für wissen, technik und vorsprung



BERND
AFFENZELLER
Chefredakteur

Man muss sich nur trauen

Die alljährliche Architektenbefragung des Bau & Immobilien Report hat auch heuer wieder interessante Ergebnisse gebracht, speziell in Hinblick auf BIM. Obwohl zahlreiche Lobbyisten – und auch wir Journalisten – seit Jahren trommeln, dass an BIM kein Weg vorbeiführt, zeigt die Praxis dem Hype die kalte Schulter. Nur in knapp 15 % der Architekturbüros spielt BIM schon heute eine »große« oder »eher große« Rolle und nur jeder Fünfte plant in den nächsten drei Jahren, auf BIM umzusteigen. Als größte Hürden werden das »fehlende Know-how« und die »technologische Komplexität« gesehen. Dabei ist BIM heute – wenn überhaupt – ein Planungsthema.

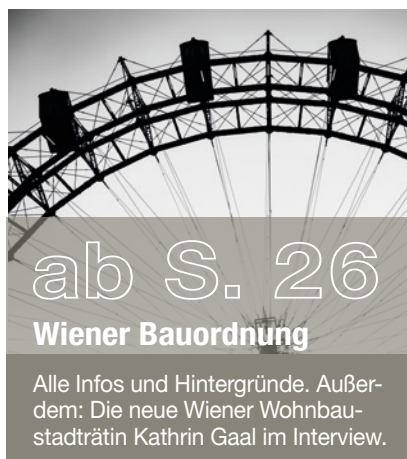
Andre Exner hat in der April-Ausgabe des Report anhand von zahlreichen vermeintlichen BIM-Vorzeigeprojekten eindrucksvoll gezeigt, dass spätestens auf der Baustelle Schluss mit der BIM-Herrlichkeit ist und alles seinen gewohnten Lauf nimmt. Umso erfreulicher ist es, wenn ein Auftraggeber wie die Asfinag und ein Auftragnehmer wie Leyrer+Graf den Mut haben, ein echtes BIM-Pilotprojekt umzusetzen. Der Bau & Immobilien Report wird die Errichtung der Autobahnmeisterei Bruck an der Leitha im nächsten Jahr redaktionell begleiten und über sämtliche Erfahrungen, Herausforderungen und Hürden berichten, die der BIM-Einsatz mit sich bringt. Denn eines ist sicher: Es wird Schwierigkeiten geben. Aber daraus wird man lernen. Und einer muss ja den ersten Schritt machen...



16 Werkzeuge der Architekten. CAD & AVA: Die große Report-Umfrage.



34 MASSIVBAU. Die Forschungsschwerpunkte der Unternehmen.



ab S. 26

Wiener Bauordnung

Alle Infos und Hintergründe. Außerdem: Die neue Wiener Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal im Interview.



ab 40

10 Jahre danach

Welche langfristigen Spuren die Wirtschaftskrise in der Bau- und Immobilienbranche hinterlassen hat.

- | | | | |
|-----------|---|-----------|--|
| 4 | Inside. Neuigkeiten und Kommentare aus der Branche. | 48 | Transport & Logistik. Transparenz und Effizienz als Gebot der Stunde. |
| 12 | Fragen an die Politik. Thema: Kreislaufwirtschaft im Bauwesen. | 60 | Dämmung. Königsweg zur Bewusstseinsbildung. |
| 14 | Arbeitsrecht. Die konkreten Auswirkungen des Arbeitszeitgesetzes. | 70 | Best of Wohnbau. Die besten Projekte gemeinnütziger Bauträger. |
| 18 | BIM in der Praxis. Die größten Hürden und Unsicherheiten. | 74 | Firmennews. Neues aus den Unternehmen. |
| 24 | Im Interview. Implenia-Österreich Geschäftsführer Christof Gämperle. | 78 | Kommentar. Die Tücken des neuen Bundesvergabegesetzes. |

<< IMPRESSUM

Herausgeber: Mag. Dr. Alfons Flatscher [flatscher@report.at] Chefredaktion: Mag. Bernd Affenzeller [affenzeller@report.at] Autoren: Mag. Karin Legat, Andre Exner 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, Lienfeldergasse 58/3, A-1160 Wien, Telefon: (01) 902 99-0 Fax: (01) 902 99-37 Erscheinungsweise: monatlich Einzelpreis: EUR 4,- Jahresabonnement: EUR 40,- Aboservice: (01) 902 99-0 Fax: (01) 902 99-37 E-Mail: office@report.at Website: www.report.at



STRABAG

Großaufträge in Ungarn und Polen

Die Strabag hat zwei Großaufträge in Polen und Ungarn an Land gezogen. In Polen wird ein 17 km langer Autobahnabschnitt errichtet, in Ungarn eine Fertigungshalle für Rehau. Der Gesamtwert liegt bei über 170 Millionen Euro.

Die polnische Tochter Strabag Sp. z o.o. hat erneut einen Auftrag für einen Abschnitt der Autobahn A1 in Polen erhalten. Strabag führt ein Konsortium (92 %), dem außerdem die polnische Budimex SA angehört. Der 17 km lange Bauabschnitt wird als Design&Build-Vertrag ausgeführt, die Strabag kann damit schon in die Planungsphase ihr Know-how einbringen. Die Auftragssumme beläuft sich auf 133 Millionen Euro, der Strabag-Anteil liegt bei 12 Millionen Euro. Der Bau soll noch 2018 beginnen und nach 32 Monaten übergeben werden. Zum Auftrag gehören neben den zwei Fahrbahnen mit je drei Streifen auch 16 Brückenobjekte und drei Rastplätze.

Die ungarische Strabag-MML Kft., wird für den Schweizer Automobilzulieferer Rehau eine neue Fertigungshalle am Standort in Újhartyán bauen. In der 63.000 m² großen Halle werden lackierte Außenteile wie Stoßfänger und Spoiler produziert werden. Die Arbeiten starten im September und werden voraussichtlich nach 15 Monaten Bauzeit abgeschlossen sein. Das Auftragsvolumen beläuft sich auf 50 Millionen Euro



Die Lehmwand über zwei Geschoße bildet das optische Herzstück des Zubaus.

»Selbstversuch« bei Variotherm

Am firmeneigenen Zubau will Variotherm Heizsysteme zeigen, wie nachhaltiges Bauen in einem Gesamtkonzept umgesetzt werden kann.

Am Standort Leobersdorf errichtete Variotherm auf 650 m² Büroräume, ein Beratungs- und Schulungszentrum, einen Bereich für Forschung & Entwicklung sowie ein VarioCafé. Bei der Umsetzung wurde großer Wert auf Baubiologie und Nachhaltigkeit gelegt. Die Projektpartner kamen deshalb hauptsächlich aus der Region und dem nahen Umfeld, die Wertschöpfung der Dienstleistungsarbeit ist zu zehn Prozent in Österreich geblieben.

Die Räumlichkeiten wurden als CLT-Holzmassivbau in Trockenbauweise gebaut. Viele konstruktive Flächen sind Sichtholz, eine zum Heizen und Kühlen aktivierte Lehmwand über zwei Geschoße bildet das optische Herzstück des Zubaus. Der umfangreiche Zubau und die Renovierung des Altbaus wurden durch Eigenmittel, durch einen geförderten Kredit und einen einmaligen Investitionszuschuss durch das Land Niederösterreich und die EU finanziert. Das Gesamtvolumen des Projektes belief sich auf ca. 2,2 Mio. Euro.

TERMINE

■ KI ALS TREIBER DER DIGITALEN TRANSFORMATION

Wie funktioniert das Zusammenspiel aus Mensch und Maschine im Zeitalter der künstlichen Intelligenz, welche Wirkung hat das auf Bauwerke und ihren Lebenszyklus und wo liegen die besonderen Chancen und Risiken für Bauherren und Branchenvertreter? Diese und andere Fragen stehen im Mittelpunkt des heurigen Kongresses der IG Lebenszyklus Bau. Mit dem heurigen Schwerpunktthema soll insbesondere aufgezeigt werden, welche Rolle künstliche Intelligenz in Verbindung mit anderen digitalen Technologien im Gebäudelebenszyklus bereits heute spielt. Vermittelt werden die Inhalte durch rund 20 hochkarätige Speaker, interaktive Podiumsrunden, Best-Practice-Beispiele und zwei Startup-Battles mit digitalen Lösungen aus dem In- und Ausland.

Der Termin verspricht intensives Networking, Zukunftstrends und topaktuelle Branchennews. Alle Informationen zu Programm und Speakern: www.ig-lebenszyklus.at/kongress2018



Wann & Wo

Wann: Mittwoch, 14. November 2018 | Einlass ab 11.30 Uhr | Beginn: 12.00 Uhr (pünktlich)

Wo: Julius-Raab-Saal, Wirtschaftskammer Österreich | Wiedner Hauptstraße 63, 1045 Wien

Hoffnungsträger mit Anlaufschwierigkeiten

Teil 2

Das Bestbieterprinzip kämpft in der praktischen Umsetzung noch mit einigen Kinderkrankheiten. Zu diesem Ergebnis kam die Titelseitegeschichte des Bau & Immobilien Reports im Juli. Nach Redaktionsschluss eingelangtes Zahlenmaterial bestätigt die These.

In der Juli-Ausgabe hat der *Bau & Immobilien Report* einen genaueren Blick auf die konkreten Auswirkungen des Bestbieterprinzips gewor-

fen. Mehr als 20 öffentliche Auftraggeber wurden kontaktiert und danach befragt, bei wie vielen Vergaben nach dem Bestbieterprinzip es seit 2016

zu einem Bietersturz gekommen ist und nicht der billigste Anbieter den Zuschlag erhalten hat.

Nicht alle lassen sich gerne in die Karten blicken oder können auf entsprechendes Statistikmaterial zurückgreifen. Dort, wo die Zahlen verfügbar sind, zeigt sich aber ein deutliches Bild. Die eigentliche Intention des Gesetzes, die Umreihung aufgrund von qualitativen Zuschlagskriterien, findet kaum statt.

Erst nach Redaktionsschluss dieser Ausgabe kamen die Zahlen aus Salzburg und Vorarlberg, die ein ganz ähnliches Bild zeigen. In der Abteilung Straßenbau in Vorarlberg

ist es seit 2016 gerade einmal zu einer Umreihung gekommen. Ausschlaggebend dafür war die Bewertung eines verlangten Konzeptes zum vorgesehenen Bauablauf.

Sehr detaillierte Angaben kamen von der Abteilung »Infrastruktur und Verkehr« des Landes Salzburg – mit einigen positiven Ausreißern (siehe Kästen). Zwar gab es etwa im Hochbau in den ersten sieben Monaten 2018 bei 16 Vergaben keine einzige Umreihung, aber gleich bei zwei von sechs Tiefbauprojekten.

Auch die sieben Umreihungen bei 53 Hochbau-Vergaben im Jahr 2017 stellen eine positive Ausnahme dar. Demgegenüber steht allerdings eine einzige Umreihung bei 51 Hochbau-Vergaben im Jahr 2016.

Land Salzburg – Infrastruktur und Verkehr			
Vergaben nach dem Bestbieterprinzip 2016			
	Anzahl Vergaben	Umreihungen	Zuschlagskriterium
Hochbau	51	1	■ Mitarbeiter mit bestehendem Ausbildungsverhältnis und ältere Arbeitnehmer
Tiefbau	17	2	■ Mitarbeiter mit bestehendem Ausbildungsverhältnis und ältere Arbeitnehmer ■ Präsentation und Fragenbeantwortung

Vergaben nach dem Bestbieterprinzip 2017			
	Anzahl Vergaben	Umreihungen	Zuschlagskriterium
Hochbau	53	7	■ In allen Fällen: Mitarbeiter mit bestehendem Ausbildungsverhältnis und ältere Arbeitnehmer
Tiefbau	7	1	■ Reduktion der Umweltbelastung durch kürzere Transportweiten

Vergaben nach dem Bestbieterprinzip 2018 (bis Ende Juli)			
	Anzahl Vergaben	Umreihungen	Zuschlagskriterium
Hochbau	16	0	
Tiefbau	6	2	■ Verkürzung der Gesamtbauzeit ■ Verkürzung der Sperrzeit der Straße



Holiday Inn Express in Düsseldorf - Hotel

© GERMAN INVEST IV GMBH & CO. KG

UBM ist der führende Hotelentwickler in Europa – und auch in den Asset-Klassen Büro und Wohnen international erfolgreich. In Deutschland, Österreich und Polen realisieren wir urbane Großprojekte in den besten Lagen. Unsere Aktie punktet im „prime market“ der Wiener Börse. Mit dem Kauf einer UBM Immobilie gewinnen Sie also einen renommierten Partner gleich mit.



Zalando Headquarter in Berlin – Büro

© HEIN

wir entwickeln. ihre zukunft.

Kompetenz
Effizienz
Qualität



Aktien

Erfreulicher Sommer

Für den Großteil der heimischen Bau- und Immobilienwirtschaft präsentierte sich der Börsesommer ähnlich erfreulich wie das Wetter. Lediglich Palfinger und Porr standen etwas im Regen.

Aktien aus der Bau- und Immobilienbranche				
RANG	UNTERNEHMEN	02.07.2018	31.08.2018	PERFORMANCE
1	Wienerberger	21,02 €	23,56 €	12,08%
2	CA Immo	28,90 €	31,60 €	9,34%
3	Immofinanz	21,34 €	22,96 €	7,59%
4	S Immo	17,18 €	18,10 €	5,36%
5	Buwog	28,60 €	29,68 €	3,78%
6	UBM	41,20 €	42,10 €	2,18%
7	Strabag	33,25 €	33,85 €	1,80%
8	Warimpex	1,30 €	1,32 €	1,54%
9	Palfinger	31,80 €	30,90 €	-2,83%
10	Porr	28,40 €	26,40 €	-7,04%

Quelle: Börse Wien

Für das zweitgrößte heimische Bauunternehmen war der Sommer 2018 zum Vergessen, zumindest in Sachen Aktienkurs. Die Monate Juli und August brachten den Anlegern ein Minus von 7,04 Prozent. Auch die Palfinger-Aktionäre hatten mit einem Minus von knapp drei Prozent nur wenig Grund zur Freude.

Für alle anderen waren die Sommermonate zufriedenstellend bis durchaus erfreulich. Von ganz oben lacht Wienerberger mit einem Plus von mehr als zwölf Prozent, gefolgt von der CA Immo (+9,34 %) und der Immofinanz (+7,59 %).

Vorwurf illegaler staatlicher Beihilfen

Die Europäische Föderation der Bau- und Holzarbeiter (EFBH) hat gegen Rumänien und Bulgarien eine formelle Anfrage an die Europäischen Kommission wegen illegaler Beihilfen und Wettbewerbsverzerrung gerichtet.

Die Zahl der Entsendungen in der EU steigt massiv an. Neben Deutschland, Frankreich und Belgien ist auch Österreich ein Hotspot für Entsendungen. Dass der Wettbewerb mit den heimischen Unternehmen nicht immer fair ist, ist hinlänglich bekannt. So wurden von der BUAK in den ersten acht Monaten des Jahres 1403 ausländische Firmen kontrolliert, davon wurde bei 681 der Verdacht auf Unterentlohnung festgestellt. »Die Unterentlohnung verzerrt den Wettbewerb und kostet Arbeitsplätze. Heimische Firmen können Aufträge nicht annehmen, weil sie bei solchen Dumpingpreisen nicht mithalten können«, ist Josef Muchitsch,



In Rumänien und Bulgarien zahlen Unternehmen, die ihre Mitarbeiter ins Ausland entsenden, deutlich weniger Sozialversicherungsbeiträge.

Bundsvorsitzender der Gewerkschaft Bau-Holz (GBH), überzeugt.

Dazu kommt, dass Länder wie Rumänien oder Bulgarien diese Art der Wettbewerbsverzerrung auch noch von staatlicher Seite unterstützen, wie eine internationale Untersu-

chung der der Europäischen Föderation der Bau- und Holzarbeiter (EFBH) festgestellt hat. Diese beiden Länder haben ihre nationalen Rechtsvorschriften so gestaltet, dass Unternehmen, die Arbeitnehmer vorübergehend ins Ausland entsenden, erheb-

liche Ermäßigungen bei der Zahlung der Sozialversicherungsbeiträge erhalten. Diese Rabatte verschaffen den Unternehmen einen großen finanziellen Wettbewerbsvorteil und ermöglichen es ihnen, ihre Dienstleistungen im Ausland günstiger als im eigenen Land anzubieten. Nach Schätzungen der EFBH gewährt Rumänien seinen Unternehmen jährlich einen Rabatt von 25 Millionen Euro und Bulgarien einen Rabatt von jährlich rund 20 Millionen Euro. Nach dem EU-Vertrag sind derartige staatliche Beihilfen an Unternehmen ausdrücklich verboten. Deshalb hat die EFBH jetzt an die Kommission eine formelle Anfrage gegen Rumänien und Bulgarien wegen der »Gewährung illegaler staatlicher Beihilfen« und wegen »Verzerrung des europäischen Binnenmarkts« gerichtet.

Sollten tatsächlich Rechtswidrigkeiten vorliegen, kann die Kommission Sanktionen verhängen.

köpfe des monats



Neuer Geschäftsführer

Stephan Bothen

Stephan Bothen ist neuer Vorsitzender der Geschäftsführung von Zeppelin Österreich und folgt damit auf Friedrich Mozelt, der Ende Juni die operative Tätigkeit beendet hat. Vor seiner Ernennung zum Geschäftsführer war er von 2009 bis Juni 2018 Niederlassungsleiter Nordbayern bei Zeppelin Baumaschinen.



Management verstärkt

Klaus Haberfellner

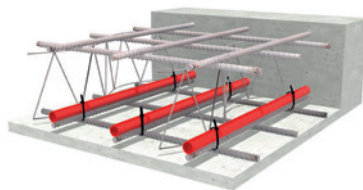
Die Austrotherm-Gruppe verstärkt ihr Management: Klaus Haberfellner, zuletzt Managing Director bei Mondy in Deutschland, zeichnet ab sofort als Geschäftsführer der Austrotherm GmbH in Österreich für die Stammwerke in Pinkafeld und Purbach, für den Außen- und Innendienst, die Anwendungstechnik und Architektenbetreuung sowie das Personalwesen verantwortlich.



Neu im Vertriebsteam

Michael Ullmann

Michael Ullmann verstärkt als Gebietsverkaufsleiter das Vertriebsteam von Rockwool. In seiner neuen Funktion betreut Ullmann den Baustofffachhandel in den Segmenten Flachdach, Hochbau und WDVS in Wien, Niederösterreich und im Nordburgenland. Darüber hinaus ist er auch für die Betreuung von Architekten, Systemanbietern und Bauleitern im Gebiet zuständig.



In der Decke integrierte Rohrleitungen speisen den Betonspeicher und sorgen für eine effiziente Raumtemperierung.

Energiespeicher Beton

Innovativ, zukunftssicher und nachhaltig.

Beton ist ein hervorragender Wärmespeicher und ein sehr guter Wärmeleiter. Eine thermisch aktivierte Geschoßdecke aus Beton sorgt für wohlige Wärme im Winter und angenehme Frische im Sommer.



Infos unter:
[www.betonmarketing.at/
Energiespeicher-Beton](http://www.betonmarketing.at/Energiespeicher-Beton)

Wieder Rekordjahr für Ringer

Der Schalungs- und Gerüstersteller Ringer blickt auf ein erfolgreiches Wirtschaftsjahr 2017/18. Sowohl Umsatz als auch Mitarbeiterzahl legten um 20 % zu. Die Exportquote stieg auf 25 %.

Ringer setzte 2017/18 das seit sieben Jahren kontinuierlich steigende Umsatzwachstum fort. Durch die steigende Nachfrage in allen Produktbereichen konnte der Umsatz um 20 % auf 40 Millionen Euro gesteigert werden. Die Anzahl der Mitarbeiter konnte von 92 auf 120 erhöht werden. Die Exportquote stieg auf knapp 25 %. Ringer exportiert derzeit in fast 30 internationale Märkte, darunter Australien und der Irak.



Ringer exportiert derzeit in fast 30 internationale Märkte, die alle von der Unternehmenszentrale im oberösterreichischen Regau aus bedient werden.

Der Hauptfokus liegt aber weiter auf den Kernmärkten Europas. Vor allem aus dem mittel- und osteuropäischen

sowie aus dem skandinavischen Raum war im letzten Wirtschaftsjahr eine erhöhte Nachfrage nach Schalungs-

produkten zu spüren. So wurde etwa in Tschechien eine eigene Vertriebstochter gegründet.

Für 2018 erwartet Geschäftsführer Peter Rungger eine anhaltend starke Nachfrage, wobei sich durch die positive Baukonjunktur vor allem in Österreich bereits jetzt ein erneutes Plus abzeichnet. »Auch 2018 profitieren wir von der extremen Dynamik der österreichischen Baukonjunktur. Wie viele Unternehmen spüren wir leider auch die Schattenseiten des positiven wirtschaftlichen Umfeldes, gerade wenn es um die Suche von neuen Mitarbeitern geht.«

KOMMENTAR

8

Der heiß diskutierte Zwölfstundentag

Das neue Arbeitszeitgesetz lässt seit Wochen die Wogen hochgehen. Aber die Änderungen sind – was die Bauwirtschaft betrifft – gar nicht so revolutionär. Außerdem wurde bisher in der Debatte eine wichtige EU-Richtlinie kaum berücksichtigt.

EIN KOMMENTAR VON HANS-WERNER FRÖMMELE, Bundesinnungsmeister Bau



Der Zwölfstundentag war schon bis dato in der Bauwirtschaft möglich – eine Betriebsvereinbarung vorausgesetzt. Mit dem 1.9.2018 braucht man keine Betriebsvereinbarung mehr, um zulässigerweise statt zehn zwölf Stunden an einem Tag arbeiten zu dürfen. Der Arbeitnehmer kann allerdings die Leistung der elften und zwölften Tagesarbeitsstunde ohne Begründung ablehnen und darf dadurch in weiterer Folge nicht diskriminiert oder gar gekündigt werden.

Dieses Ablehnungsrecht wurde bisher von der Arbeitnehmerseite als bloß theoretisches Recht qualifiziert. Und so geisterte durch die Medien das Schreckensgespenst der permanenten 60-Stunden-Woche, die nunmehr tagesin, tagaus zulässig sein soll.

>> 48 Stunden bleiben im Durchschnitt die Grenze <<

Aus der Diskussion bisher komplett ausgespart blieb eine aus dem EU-Recht stammende Bestimmung, die unverändert weiterhin gilt. Diese besagt, dass die durch-

schnittliche (!) wöchentliche Arbeitszeit 48 Stunden nicht überschreiten darf und legt dafür einen Durchrechnungszeitraum von 17 Wochen fest. Das bedeutet also, dass in diesem Zeitraum kein Arbeitnehmer mehr als 816 Stunden arbeiten darf. Heißt also umgekehrt: Je mehr sich die Arbeitszeit in Richtung der 60 Stunden bewegt, umso mehr muss in anderen Wochen die Überstundenarbeit beschränkt werden, da die Arbeitszeit den Durchschnitt von 48 Stunden pro Woche nicht überschreiten darf.

Das muss zu jedem beliebigen Zeitpunkt erfüllt sein, was im Ergebnis dazu führt, dass die Höchstarbeitszeit für jede Woche individuell aus der Arbeitszeit dieser Woche und den vorangegangenen 16 Wochen bestimmt werden muss. Beträgt in keiner Woche die Arbeitszeit mehr als 48 Stunden, kann diese Feststellung natürlich unterbleiben, weil dann auch der Durchschnitt nicht höher sein kann.

Was passiert, wenn dieser Arbeitszeitrahmen dennoch

überschritten wird? In diesem Fall droht die Verhängung einer Verwaltungsstrafe, was im Übrigen auch dann gilt, wenn die Arbeitnehmer an einem Tag mehr als zwölf Stunden oder in einer Woche mehr als 60 Stunden arbeiten. Die Strafsätze bleiben unverändert.

>> Die Fakten <<

Es bleibt festzuhalten: Der Zwölfstundentag kam schon bisher in der Praxis legal vor. Die Jahresarbeitszeit und insbesondere der Zeitpunkt, ab dem ein Überstundenzuschlag gebührt, bleiben auch nach dem 1.9.2018 unverändert. Das neue Arbeitszeitgesetz ist also keineswegs ein Freibrief für Firmen, nach Lust und Laune durchgängig zwölf Stunden lang arbeiten zu lassen. Es hilft den Firmen lediglich, bei kurzfristigen Arbeitsspitzen die Aufträge legal abzuarbeiten.

Ein BAU TV-Video zu diesem Thema finden Sie unter: www.bautv.or.at



Einfache Regeln für den Bau

Der neue Ausschuss für Bauregeln soll für eine nachhaltige Deregulierung im Bauwesen sorgen, indem er konkrete Lösungsansätze des Dialogforums Bau umsetzt. Erste Erfolge stehen bereits zu Buche.

Mit dem Start des Dialogforums Bau von Austrian Standards und der Bundesinnung Bau vor zwei Jahren sollten klare und einheitliche Normen und Regeln für den Bau definiert werden. Insgesamt wurden 74 Verbesserungsvorschläge aufgegriffen. Einige Widersprüche in den Normen konnten zwischenzeitlich aufgelöst werden. So wurden etwa konkrete Verbesserungen bei Absturzsicherungen am Dach erzielt, geregelt in ÖNORM B 3417. Der Standard stand im Spannungsverhältnis zwischen Arbeitssicherheit und manchmal teuren Mindestanforde-

rungen. In der Kritik stand auch die ÖNORM B 8110-3 zur Vermeidung sommerlicher Überwärmung von Gebäuden. Sie war auch dann anzuwenden, wenn ohnehin schon ein Sonnenschutz bestand. Die ÖNORM wird zurzeit überarbeitet und die Berechnungsmethode zur Feststellung der sommerlichen Überwärmung angepasst.

Austrian Standards und die Bundesinnung Bau wollen Baunormen weiter deregulieren und die Rahmenbedingungen vereinfachen. 2016 und 2017 erarbeiteten rund 400 Personen und Organisationen im Rahmen des Dialog-

forums Bau Österreich konkrete Vorschläge, um Kosten zu senken, Planungssicherheit zu verbessern, Innovationen zu fördern und Haftungsrisiken zu reduzieren.

Am 20. September hat sich der Ausschuss für Bauregeln konstituiert, der die Umsetzung der Ergebnisse prüfen und evaluieren soll, in welchem Umfang sich österreichische Interessenträger an der europäischen Baunormung künftig beteiligen sollen, zumal heute 94 % der gültigen ÖNORMEN europäischen Ursprungs sind. Weiters wird der Ausschuss für Bauregeln die Entwicklung und Anwendung



Bauinnung und Austrian Standards wollen weiter deregulieren und Bauen und Planen vereinfachen.

von Baunormen und damit unmittelbar zusammenhängender rechtlicher Rahmenbedingungen (z. B. Bauprodukteverordnung) bewerten. In einem für alle offenen Prozess wird es auch weiterhin allen beteiligten Fachleuten ermöglicht, Praxiserfahrungen und konkrete Verbesserungen direkt einzubringen. ■

HÄTTE, WÄRE, MÜSSTE ... ZU SPÄT.



Im Brandfall helfen Ausreden niemandem. Werden Sie lieber frühzeitig Ihrer Verantwortung für Menschen und Werte gerecht. Entscheiden Sie sich für das Optimum an vorbeugendem baulichem Brandschutz. Planen Sie ohne Kompromisse mit den nichtbrennbaren Steinwolle-Dämmstoffen von ROCKWOOL: Euroklasse A1, Schmelzpunkt > 1000°C.

Übernehmen Sie beim Brandschutz die 1000°C-Verantwortung!

 **ROCKWOOL®**

www.rockwool.at



> 1000°C

Kommentar

Vom öffentlichen Interesse an standortrelevanten Vorhaben

Das Standortentwicklungsgesetz ist ein erster Schritt in die richtige Richtung. Dass es dazu unterschiedliche Meinungen gibt, ist naheliegend. Für eine Win-Win-Situation muss nachjustiert werden. Sonst heißt es wieder: »not in my backyard«!



10

»Am Beispiel Rohstoffgewinnung zeigt sich durch die gesetzliche Verpflichtung zur Renaturierung, dass Win-Win-Situationen möglich sind.«

Dr. Andreas Pfeiler
Geschäftsführer
Fachverband
Steine-Keramik

Unbestritten. Der Zugriff auf heimische Rohstoffe muss gewährleistet sein.

Das Standortentwicklungsgesetz, das im Juli vom Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort zur Begutachtung übermittelt wurde, soll einen maßgeblichen Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Österreichs leisten. Die Bundesregierung hat sich deutlich zur Erleichterung und Beschleunigung von Investitionen bekannt. Investitionsblockaden sollen aufgelöst werden, weshalb die Bundesregierung bei ausgewählten standortrelevanten Vorhaben das besondere öffentliche Interesse an deren Realisierung anerkennt. Für diese Projekte gelten Sonderverfahrensregelungen, die auf eine beschleunigte Abwicklung des Genehmigungsverfahrens abzielen.

>> Der Selbstzweck als Triebfeder <<

Was die Wirtschaft begrüßt, findet konsequenterweise bei Umweltorganisationen wenig Zuspruch. Die Verwässerung von Umweltschutz-



standards und Aushebelung der Bürgerrechte wird hierzu beklagt. Der Selbstzweck ist dabei natürlich die größte Triebfeder, hüben wie drüben. Aber wie ist der Schutz des Standorts denn sonst zu gewährleisten?

Nehmen wir die Rohstoffsicherung und -gewinnung als Beispiel. Zweifelsohne, der Abbau von Rohstoffen ist mit einem Eingriff in die Natur verbunden. Dass dabei auch positive umweltrelevante Nebeneffekte entstehen, wird vielerorts gerne verschwiegen, steht aber außer Zweifel. Längst sorgt die gesetzliche Verpflichtung zur Renaturierung nach einer Gewinnung für den Erhalt gefährdeter Arten und führt oftmals sogar zu einer Verbesserung aus umwelttechnischer Sicht.

>> Interessen abwägen <<

Dass die österreichische Gesellschaft jedenfalls Zugriff auf heimische Rohstoffe haben muss, sollte auch jedem klar sein. Denn nur wer keine Perspektive mehr hat, verkauft seine Grundstoffversorgung! Insofern ist gerade die Rohstoffgewinnung und Rohstoffsicherung ein plakatives Beispiel dafür, wie der Wirtschaftsstandort gesichert werden kann und muss. Man bräuchte nur das öffentliche Interesse an der Rohstoffgewinnung und -versorgung unserer Gesellschaft mit derselben Priorität behandeln wie die umweltrelevanten Rechtsmaterien (Wasserrecht, Naturschutz etc.). Denn erst wenn diese Rechtsmaterien mit dem öffentlichen Interesse einer Volkswirtschaft abstimmt werden, wird es eine Win-win Situation geben. Andernfalls gewinnen stets jene, die das Prinzip »not in my backyard« zum Lebensmotto erkoren haben.

Das Standortentwicklungsgesetz ist dafür möglicherweise ein gutes Instrument, allerdings müssen für die Umsetzung noch Ideen gefunden werden, die eine Win-win-Situation herbeiführen können.

NEUE PERSPEKTIVEN: IMMOBILIEN, DIE WEITBLICK BEWEISEN.

Besuchen
Sie uns auf der
EXPO REAL
Stand Austria



Handeln mit Weitblick macht die ARE zur starken Partnerin für die gemeinsame Umsetzung von attraktiven Lebensräumen.

Erfahren Sie mehr auf www.are.at

Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf der EXPO Real in München, Stand AUSTRIA, HALLE B2.

FRAGEN AN DIE POLITIK

01



02



12

In der Rubrik »Fragen an die Politik« haben Vertreter der Bau- und Immobilienwirtschaft die Möglichkeit, konkrete Fragen an Spitzenpolitiker zu richten. In der aktuellen Ausgabe kommt die Frage von Peter Giffinger, Managing Director Austria, Rigips – Isover – Weber. Gerichtet wurde sie an Nachhaltigkeitsministerin Elisabeth Köstinger.

THEMA: KREISLAUFWIRTSCHAFT IM BAUSEKTOR

01

Peter Giffinger, Managing Director Austria, Rigips – Isover – Weber:

Peter Giffinger, Managing Director Austria, Rigips – Isover – Weber: »Als Mitglied der Vereinten Nationen hat sich Österreich 2015 zur Umsetzung der Agenda 2030 (Sustainable Development Goals) bekannt. Trotz dieses Bekenntnisses kritisierte der Rechnungshof kürzlich stark das Fehlen einer gesamtstaatlichen Strategie für Nachhaltige Entwicklung sowie die mangelnde Berichterstattung über die Zielerreichung an die UNO.

Gerade um verantwortungsvolle Konsum- und Produktionsmuster (SDG 12) voranzutreiben, benötigt es entsprechende, gesetzliche Rahmenbedingungen. Wenn es um die Forcierung von Kreislaufwirtschaft geht, stößt man in der Praxis/Baubranche nach wie vor auf Hürden, wie etwa die Einstufung von gewissen Rückbaumaterialien als Abfall. Welche konkreten Schritte plant die Regierung in dieser Legislaturperiode, um Kreislaufwirtschaft im (Leicht-)Bausektor zu verwirklichen?«

Elisabeth Köstinger, Nachhaltigkeitsministerin:

02 »Mit der Recyclingbaustoffverordnung sowie den Vorgaben für Aushubmaterialien im Bundes-Abfallwirtschaftsplan 2017 wurden bereits wesentliche Schritte zur Verbesserung der Kreislaufführung von Baurestmassen bzw. Recyclingbaustoffen erzielt. Beispielsweise muss bei größeren Bauwerken ein verwertungsorientierter Rückbau durchgeführt werden. Dieser verwertungsorientierte Rückbau erleichtert es den Recyclingunternehmen, die Qualitätsanforderungen an Recyclingbaustoffe der besten Qualität zu erfüllen. Diese Recyclingbaustoffe zeichnen sich dadurch aus, dass der Käufer damit juristisch ein Produkt erwirbt und keinen abfallrechtlichen Beschränkungen unterliegt. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass die meisten aus einem verwertungsorientierten Rückbau stammenden

Recyclingbaustoffe diese beste Qualität erreichen.

Nach den Vorgaben des Abfallwirtschaftsgesetzes müssen Recyclingprodukte mit Primärrohstoffen qualitativ vergleichbar sein. Nur so kann auch ein Vertrauen auf der Anwenderseite aufgebaut werden. Derzeit werden die Ausschreibungskriterien für den Tiefbau des Österreichischen Aktionsplans für die nachhaltige öffentliche Beschaffung unter Einbindung von Experten und Expertinnen aus der Wirtschaft und den Bundesländern überarbeitet. Ziel ist, es das Thema Einsatz von Recyclingbaustoffen im Rahmen der öffentlichen Beschaffung bestmöglich zu verankern.

Anfang Dezember 2018 findet ein gemeinsamer Workshop von BMNT und dem Baustoffrecyclingverband zum Thema

»Forcieren von Baustoffrecycling in der öffentlichen Beschaffung« in Wien statt. Zudem können Bauprodukte aus Recyclingmaterialien mit dem Österreichischen Umweltzeichen ausgezeichnet werden.«



Anfang Dezember findet ein Workshop zum Thema Baustoffrecycling in der öffentlichen Beschaffung statt.

IHR FELS IN DER BRANDUNG

insolvency & restructuring
corporate / m&a
banking
private clients
finance & cm
damages & tort
labour & employment
real estate
construction contract &
litigation
insurance law
international contract law
corporate compliance
tax & white collar crime

SCHERBUM
SEEBACHER
RECHTSANWÄLTE

scherbaum-seebacher.at



12-Stunden-Tag: Was ändert sich?

14

Die am 1. September in Kraft getretene Änderung des Arbeitszeitgesetzes, kurz AZG, samt Verlängerung der höchstzulässigen Arbeitszeiten hätte im Vorfeld medial kaum breitere Aufmerksamkeit erhalten können. Während die Arbeiterkammer von einer »radikalen Anhebung der regulären Grenzen« spricht, ist es für die Regierungsparteien ein »gutes Gesetz«, welches längst überfällige Flexibilisierungsmöglichkeiten schafft. Doch was bringt die Novelle wirklich?

Von **Nicolaus Mels-Colloredo und Antonius Macchietto della Rossa**

Die Novelle des AZG beschäftigt sich insbesondere mit den höchstzulässigen Arbeitszeitgrenzen, die Normalarbeitszeit bleibt unangetastet. Für Arbeitnehmer gilt damit nach dem AZG nach wie vor die 40-Stunden-Woche, in der Bauwirtschaft laut Kollektivvertrag die 39-Stunden-Woche. Die zulässige Höchstarbeitszeit wurde allerdings auf zwölf Stunden pro Tag bzw. 60 Stunden pro Woche angehoben, wobei die Arbeitnehmer ein Ablehnungsrecht für die Leistung der 11. und 12. Stunde haben. Eingegrenzt wird das höchstmögliche Arbeitspensum wie bisher durch die Ein-

schränkung auf 48 Wochenarbeitsstunden innerhalb eines Durchrechnungszeitraumes von 17 Wochen.

Die Zahl der Arbeitnehmer, die dem AZG unterliegen, wurde außerdem weiter reduziert. Jetzt sind auch Familienangehörige, leitende Angestellte und bestimmte weitere Arbeitnehmer mit einer »maßgeblichen selbstständigen Entscheidungsbefugnis« vom Geltungsbereich des AZG ausgenommen.

>> Ein Fall für die Gerichte <<

Details zur Auslegung der Novelle werden wohl die Gerichte eine Weile be-

schäftigen. Um Arbeitnehmer, die eine 11. und/oder 12. Stunde ablehnen, zu schützen, hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass diese nicht, auch nicht indirekt, benachteiligt oder gar gekündigt werden dürfen. Es ist davon auszugehen, dass dieses Benachteiligungsverbot Anlass für zahlreiche Kündigungsanfechtungen sein wird. Auch die Frage, welche weiteren Arbeitnehmer künftig unter den erweiterten Begriff des »leitenden Angestellten« und damit unter die erweiterten AZG-Ausnahmen fallen werden, bedarf noch einer Klärung. Konkret geht es insbesondere um die Formulierung, dass auch jene Arbeitnehmer vom Geltungsbereich ausgenommen sind, »denen maßgebliche selbstständige Entscheidungsbefugnis übertragen ist« und deren Arbeitszeit nicht gemessen oder im Voraus festgelegt wird oder von diesen selbst festgelegt werden kann. Diese relativ offene Formulierung wird letztlich den OGH beschäftigen.

>> Spezialfall Baubranche <<

Die Baubranche ist durch arbeitsrechtliche Besonderheiten gekennzeichnet, die weitgehend unverändert bleiben. Eine Ausnahme findet sich z.B. bei der Dekadenarbeit. Der Rhythmus »zehn Tage Arbeiten, vier Tage Freizeit« kann jetzt

flexibler gestaltet werden: Prinzipiell gilt bei der Dekadenarbeit zwar nach wie vor eine tägliche Normalarbeitszeit von höchstens neun Stunden und eine wöchentliche Normalarbeitszeit von durchschnittlich höchstens 40 Stunden in zwei Wochen. Jedoch darf die höchstzulässige Wochenarbeitszeit nunmehr 60 Stunden statt wie bisher 50 Stunden überschreiten.

Die Bestimmungen zur kurzen/langen Woche bleiben wohl bestehen: Die novellierte Fassung des AZG enthält eine Bestimmung, nach der bestehende Kollektivvertrag-

»Die Details der Novelle werden die Gerichte noch länger beschäftigen.«

liche Regelungen weiterhin anzuwenden sind, wenn sie für Arbeitnehmer günstiger sind. Geht man davon aus, dass kürzere Arbeitswochen günstiger für den Arbeitnehmer sind, bedeutet dies, dass insbesondere die Regelungen zur kurzen/langen Woche weiterhin gelten, da diese durchgehend geringere Höchstarbeitszeiten als 60 Stunden vorsehen.

>> Ein Fall für die Sozialpartner <<

Verhandlungsbedarf für Kollektivvertragspartner könnte es beim Thema Gleitzeit geben. Die Normalarbeitszeit kann jetzt bei Gleitzeit prinzipiell auf zwölf Stunden erhöht werden, wenn der Kollektivvertrag nicht eine niedrigere Grenze (im Handels-KV z.B. zehn Stunden) vorsieht und die Betriebs- bzw. Einzelvereinbarung eine entsprechende 12-Stunden-Regelung enthält. Letzteres bedeutet, dass für die Einführung der 12-Stunden-Gleitzeit wohl Gleitzeitvereinbarungen neu verhandelt werden müssen, da bisher der 12-Stunden-Gleitzeittag gesetzlich nicht vorgesehen war. Inwieweit sich die Kollektivvertragspartner hier auf neue Regelungen einigen, bleibt abzuwarten. ■

15

DIE AUTOREN



Nicolaus Mels-Colloredo ist Partner bei PHH Rechtsanwälte und Experte für Arbeitsrecht.



Antonius Macchietto della Rossa ist Rechtsanwaltsanwältin und ebenfalls im Bereich Arbeitsrecht tätig.

INFO: PHH Prochaska & Havranek Rechtsanwälte GmbH & Co KG ist eine der Top-Anwaltskanzleien für Wirtschaftsrecht und Wirtschaftsstrafrecht in Österreich. Seit ihrer Gründung 2001 ist die Kanzlei stetig gewachsen und wurde international mehrfach ausgezeichnet. Themenschwerpunkte: A wie Arbeitsrecht bis Z wie Zivilrecht.



HIER HAGELT'S SICHERHEIT!

Die unschlagbare Fassadendämmung mit Carbonschutz.



Jetzt auch mit der Hanffaser als Dämmstoff!



www.capatect.at



Die IT-Werkzeuge der Architekten

Die alljährliche Umfrage des Bau & Immobilien Report zeigt, welche CAD- und AVA-Programme in den heimischen Architekturbüros tatsächlich zum Einsatz kommen. Das Ergebnis: Der Kampf um die Spitzenpositionen bleibt eng. ArchiCAD setzt sich knapp gegen AutoCAD durch, ABK-AVA behauptet den ersten Platz gegenüber Auer-Success.

VON BERND AFFENZELLER

Inder Welt der CAD-Software bleibt vorerst alles beim Alten. Wieschon in den letzten Jahren ist ArchiCAD das CAD-Programm, das österreichische Architekten am häufigsten verwenden. 26,5 Prozent der befragten Architekten vertrauen auf die Software aus dem Haus der Nemetschek-Tochter Graphisoft.

Die Frage nach der Zufriedenheit mit der verwendeten CAD-Software zeigt, dass ArchiCAD mit einer Durchschnittsnote von 1,3 die glücklichsten Kunden hat, gefolgt von Revit (Durchschnittsnote 1,8) sowie ex aequo AutoCAD und Allplan (Durchschnittsnote 1,8). Abisplan kommt auf eine Zufriedenheit von 2,1.

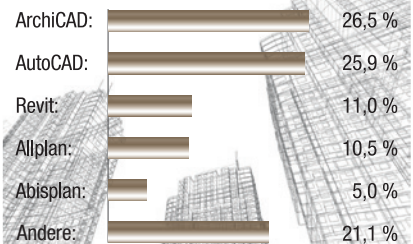
Große Herausforderung für die Hersteller ist die geringe Wechselbereitschaft der Kunden.

Knapp dahinter folgt mit 25,9 Prozent das klassische AutoCAD. Revit (11,0 Prozent) überholt Allplan (10,5 Prozent) und sichert sich den dritten Stockerlplatz. Der Markt für CAD-Software ist damit weiterhin fest in der Hand zweier Konzerne. Erst auf Platz fünf mit einer Marktdurchdringung von 5,0 Prozent kommt mit Abisplan das erste Programm, das nicht von Nemetschek oder Autodesk stammt.

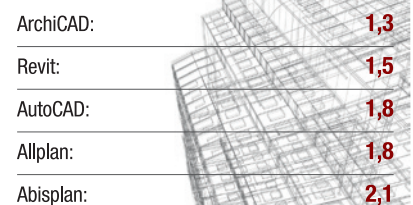
>> Treue Kunden <<

Die größte Herausforderung für die Softwarehersteller ist die mangelnde Wechselbereitschaft der Kunden. Nur knapp fünf Prozent der befragten Architekturbüros überlegen derzeit ernsthaft einen Softwarewechsel. Dem großen Rest kommt in absehbarer Zeit kein neues Programm ins Haus. Architekturbüros, die einen Wechsel der CAD-Software pla-

Welche CAD-Software verwenden Sie?



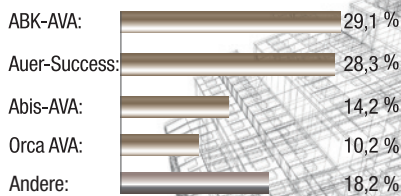
Wie zufrieden sind Sie mit der von Ihnen verwendeten CAD-Software?*



Schulnotensystem*

nen, setzen auf die BIM-fähigen Lösungen Revit, ArchiCAD und Allplan. Aktuell ist BIM aber noch nicht im Arbeitsalltag der Architekten angekommen. Während international die BIM-Durchdringung schon sehr hoch ist, hinkt man hierzulande noch deutlich hinterher. Nur für rund 15 Prozent der Architekten spielt BIM heute eine »sehr große« oder »eher große« Rolle im beruflichen Alltag. Die große Mehrheit hat mit BIM aber noch nicht viel am Hut (siehe auch Seite 18ff).

Welche AVA-Software verwenden Sie?



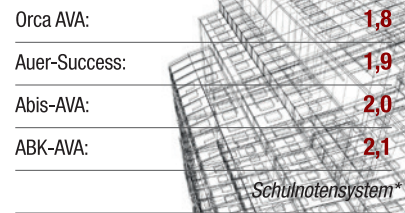
**Knapp 30 % der befragten Architekten verwenden keine AVA-Software. Die angegebenen Prozentzahlen beziehen sich auf die 70 %, die eine AVA-Software verwenden*

>> ABK vor Auer-Success <<

Bei der Frage nach der bei den Architekten beliebtesten Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungssoftware hat ABK-AVA auch heuer wieder das Rennen gemacht. 29,1 Prozent der befragten Architekturbüros vertrauen auf ABK-AVA. Damit liegt man aber nur noch hauchdünn vor Auer-Success, dem auch immerhin 28,3 Prozent der Architekten vertrauen. Auf Platz drei folgt Abis-AVA mit 14,2.

Interessant ist, dass die Architekten mit ihren AVA-Programmen deutlich weniger zufrieden sind als mit den CAD-Programmen. Noch am glücklichsten sind die Kunden von Orca AVA. Die verhältnismäßig »schlechte« Durchschnittsnote 1,8 würde aber bei den CAD-Programmen gerade noch für das Stockerl reichen. Dahinter folgen AuerSuccess (Durchschnittsnote: 1,9) und Abis-AVA mit einer Zufriedenheit von 2,0. Branchenprimus ABK-AVA kommt auf eine Durchschnittsnote von 2,1. Auch bei den AVA-Programmen

Wie zufrieden sind Sie mit der von Ihnen verwendeten AVA-Software?*



sind die Architekten Gewohnheitstiere. Die Wechselwilligkeit ist ähnlich gering wie bei den CAD-Programmen. Soll es doch ein neues Programm sein, dann setzen die Büros auf Orca AVA, Nevaris und ABK-AVA.

Hintergrund

FÜR DIE VORLIEGENDEN ERGEBNISSE hat der Bau & Immobilien Report 181 Architekten mittels Online-Fragebogen und Telefoninterviews befragt

BETON.
DAS **FUNDAMENT**
DER **ZIVILISATION.**



KIRCHDORFER
CONCRETE SOLUTIONS

Hoch- & Industriebau

Tiefbau

Straße

Tunnel

Bahn

BIM – Erwartungen und Hürden

Fast jeder zweite Architekt sieht in BIM die »Zukunft des Bauens«. Aber nur ein Viertel arbeitet zumindest fallweise schon heute mit BIM. Als größte Hürden für die BIM-Einführung werden die technologische Komplexität und das fehlende Personal gesehen.

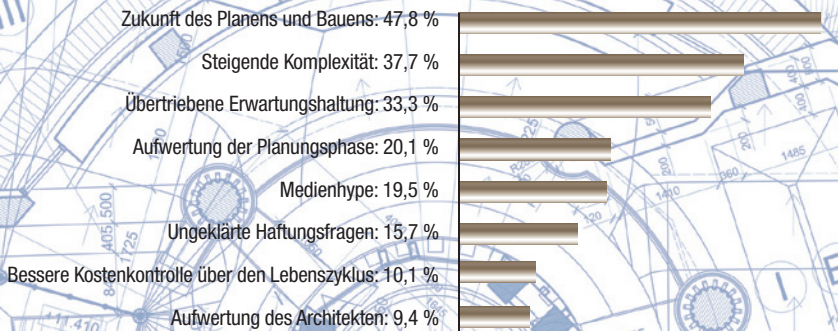
Von Bernd Affenzeller

Der neue Flughafen von Mexico City, ein Stadion in Aserbaidschan, die neue Zentrale eines Autofahrerklubs in Wien: nur drei von vielen aktuellen Leuchtturmprojekten, an denen bei Konferenzen und in Prospekten gerne der aktuelle Stand der Baubranche präsentiert wird. Schließlich sind alle drei BIM-Projekte. Und BIM ist die Zukunft des Bauens. Doch das ist nur die halbe

Wahrheit. Wie der *Bau & Immobilien Report* in der April-Ausgabe gezeigt hat, ist bislang selbst bei BIM-Paradeprojekten spätestens auf der Baustelle Schluss mit der digitalen Herrlichkeit; ein aktuelles BIM-Pilotprojekt von Asfinag und Leyrer + Graf will das jetzt ändern und BIM ganzheitlich in die Praxis bringen; mehr dazu auf Seite 20. Viele ausführende Firmen nutzen das Potenzial von BIM nicht,

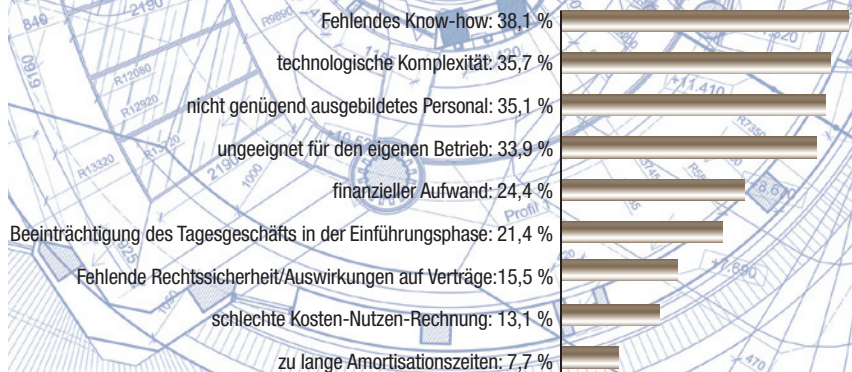
18

Was fällt Ihnen als Erstes ein, wenn Sie BIM (Building Information Modeling) hören?



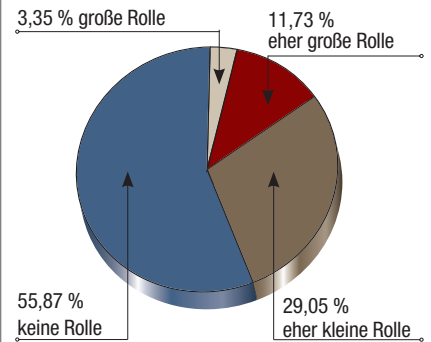
(gestützte Umfrage; Mehrfachnennungen möglich)

Was sind aus Ihrer Sicht die größten Hürden bei der Einführung von BIM?

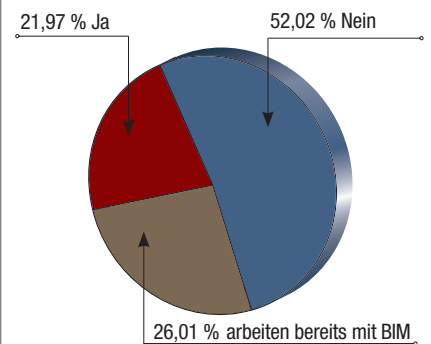


(gestützte Umfrage; Mehrfachnennungen möglich)

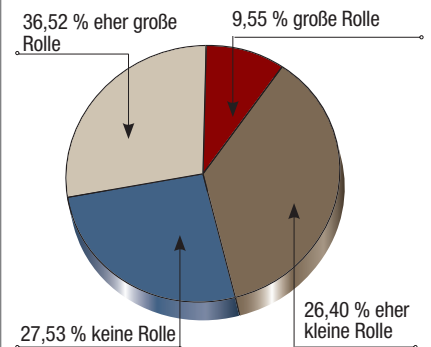
Welche Rolle spielt BIM heute in Ihrem beruflichen Alltag?



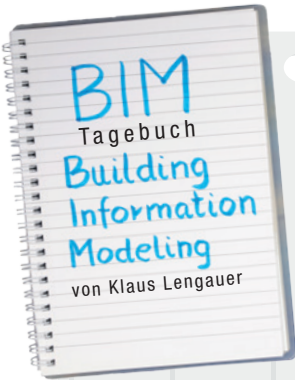
Planen Sie in den nächsten drei Jahren die Einführung von BIM?



Welche Rolle wird BIM in Zukunft in Ihrem beruflichen Alltag spielen?



weil sie nicht mit entsprechender Technologie und Know-how ausgestattet sind. Wenn BIM schon heute eine gewisse Praxisrelevanz hat, dann in der Planung. Aber selbst hier ist BIM ein absolutes Minderheitenprogramm, wie die *Report-Umfrage* unter 181 Architekten zeigt. Zwar arbeitet ein Viertel der befragten Architekturbüros zumindest fallweise mit BIM, eine »große« oder »eher große« Rolle im beruflichen Alltag spielt BIM aber nur bei rund 15 Prozent. Zwar assoziiert fast jeder Zweite mit BIM die »Zukunft des Planens und Bauens«, aber fast 40 Prozent denken bei



Weniger »Bürokratie«, mehr Qualität

OBWOHL BUILDING INFORMATION MODELING (BIM) als Fundament der digitalen Transformation im Bauwesen die Art und Weise wie wir Bauprojekte initiieren, planen, errichten, betreiben und schließlich auch rückbauen, stark verändert, findet eine Anpassung in der Projektorganisation und Abwicklung von Immobilienprojekten erst sehr zögerlich statt.

ZUR PERSON

■ **KLAUS LENGAUER** ist BIM-Consultant bei A-NULL Bausoftware und Mitglied in vielen relevanten Normenausschüssen. Als einer der führenden Experten in Sachen Building Information Modeling versorgt er die Leserinnen und Leser des *Bau & Immobilien Report* mit seinem BIM-Tagebuch mit Neuigkeiten und Hintergrundinfos zum Thema BIM.

Bislang unterscheiden sich die angewandten Rollen und Strukturen eines Bauprojekts »in BIM« lediglich dadurch von der »bisherigen« Projektorganisation, als dass weitere Rollen und Anforderungen zu den bereits bestehenden hinzukommen. Um jedoch den vielfach versprochenen Schatz der Digitalisierung zu heben, ist ein wesentliches Unterscheidungsmerkmal eines »BIM-Projekts« gegenüber einem »klassischen« Projekt der Schlüssel zum Erfolg: nämlich die transparente und komplette Daten- und Dokumentstruktur des Projekts – und nicht die Anzahl der Beteiligten. Jeder Projektpartner kann (ent-

sprechend seiner Berechtigung) jederzeit Geometrie- und Metadaten nach seinen aktuellen Anforderungen abrufen und hat somit alle Informationen z.B. in einem Bericht zusammengefasst zur Bewertung zur Verfügung. Wenn aber alle notwendigen Informationen für Entscheidungen, Bewertungen und Projektprüfung vorhanden sind und automatisiert in verständliche Berichte gefasst werden können, kann man im Projektmanagement viele Ressourcen, welche bislang zur Datenerhebung, Kontroll- und Prüferechnungen erforderlich waren, auflösen. Somit kann durch freigespieltes Budget die Qualität der Gebäude bei gleichbleibenden

Kosten massiv gesteigert werden oder aber die Projektkosten deutlich gesenkt werden – eine gute Mischung aus beiden Möglichkeiten halte ich für erstrebenswert. Durch Organisationsanpassung und Transformation der Prozesse hin zu Formen des agilen Projektmanagements können die Entscheidungsketten und Abhängigkeiten während der Planung, Errichtung und dem Betrieb von Gebäuden deutlich reduziert werden und so mit geringerem Personaleinsatz in Projektmanagement- und Kontrollteam ein besseres Ergebnis erzielt werden. ■

BIM auch erstmals an »steigende Komplexität«. Ein Drittel glaubt, dass die Erwartungshaltung an BIM schlicht übertrieben ist und für jeden Fünften ist BIM ohnehin lediglich ein »Medienhype«. An eine Aufwertung des Architekten durch BIM glauben nur die allergrößten Optimisten (9,4 Prozent).

>> Know-how und Komplexität <<

Zu dem Viertel, das bereits fallweise mit BIM arbeitet, kommen immerhin noch einmal rund 22 Prozent, die in den

nächsten drei Jahren die Einführung von BIM planen. Als größte Hürden bei der BIM-Implementierung werden in einer gestützten Abfrage die technologische Komplexität und das fehlende Know-how bzw. Personal genannt. Immerhin ein Drittel der befragten Architekturbüros sieht BIM als »ungeeignet für den eigenen Betrieb«. Und jeder Vierte scheut den »finanziellen Aufwand«. Ungestützt empfinden viele Umfrageteilnehmer die Tatsache, dass noch zu wenig Projektbeteiligte mit BIM arbeiten und es nur in den seltensten

Fällen eingefordert wird, als größte Hürden. Und schließlich erweisen sich auch der vermeintlich »problematische Datenaustausch« und die »fehlenden Schnittstellen« als Bremsklotz für BIM. ■

Hintergrund

FÜR DIE VORLIEGENDEN ERGEBNISSE hat der Bau & Immobilien Report 181 Architekten mittels Online-Fragebogen und Telefoninterviews befragt.

MAPEI
MAIN SPONSOR

UCI 2018 ROAD WORLD CHAMPIONSHIPS
INNSBRUCK-TIROL AUSTRIA

Riding the Heart of the Alps.

RADWM INNSBRUCK TIROL 2018

22. – 30. September 2018

Spatenstich mit Vertreterinnen und Vertretern der Länder Niederösterreich und Burgenland sowie der Asfinag.



Asfinag mit BIM-Pilotprojekt

20

In Bruck an der Leitha realisiert die Asfinag nicht nur eine neue Autobahnmeisterei, sondern auch ihr erstes Hochbauprojekt, das mit BIM geplant, errichtet und betrieben wird. Für die Umsetzung des Pilotprojekts zeichnet Generalunternehmer Leyrer + Graf verantwortlich.

START DER SERIE: »BIM IN DER PRAXIS«

Der Bau & Immobilien Report wird das BIM-Pilotprojekt »Autobahnmeisterei Bruck an der Leitha« redaktionell begleiten. In regelmäßigen Baustellen-Reportagen wird über die konkreten Erfahrungen aller Beteiligten berichtet, über die Vorteile, die der BIM-Einsatz bringt, aber auch die Hürden und Herausforderungen.

Modell. Alle damit verbundenen Anpassungen wie beispielsweise die neue Anzahl an Türen oder Fenster erfolgen automatisch, was wiederum unmittelbar auch in der Kostenkalkulation zu sehen ist.«

Die Pläne für die neue Autobahnmeisterei stammen von Christian Andexer. Leyrer + Graf wurde als Generalunternehmer beauftragt und zeichnet damit neben der klassischen Bauleistung auch für die Elektrotechnik und die Haustechnik verantwortlich sowie für die Errichtung des hochmodernen Rechenzentrums. »Mit der Asfinag besteht bereits eine jahrelange, erfolgreiche Zusammenarbeit, auf die wir sehr stolz sind. Die Digitalisierung, im Speziellen BIM hat bei uns einen hohen Stellenwert und wir freuen uns daher mit diesem Projekt bei der Entwicklung ganz vorne dabei zu sein«, so Stefan Graf, CEO Leyrer + Graf.

Die Eckdaten des Projekts lesen sich recht klassisch und weitgehend unspektakulär: Auf einem 27.500 m² großen Areal direkt bei der Anschlussstelle Bruck/Ost errichtet die Asfinag bis Herbst 2019 eine neue Autobahnmeisterei. Diese besteht aus einem Bürogebäude, Werk- und Einstellhallen, Flugdächern für Lagerplätze, einer Salzhalle, einer Tankstelle, einem Rechenzentrum sowie der dazugehörigen Infrastruktur mit Außenanlagen und Retentionsfilterbecken. Mit der Autobahnmeisterei Bruck an der Leitha werden die beiden derzeit noch bestehenden Standorte Parndorf im Burgenland und Schwechat in Niederösterreich zusammengefasst.

Das über die Optimierung der Asfinag-eigenen Infrastruktur hinausgehend Besondere an dem Projekt ist, dass es sich um das erste Hochbauprojekt der Asfinag handelt, das mit BIM geplant, errichtet und betrieben wird. Durch den Einsatz von BIM soll die Transparenz erhöht, die

Datenqualität verbessert und die Kommunikation unter allen Projektbeteiligten verbessert werden.

»Für Änderungen sind bei der herkömmlichen Planung mehrere Schritte notwendig: neue Mengenermittlungen, aktualisierte Planzeichnungen und vieles mehr«, erklärt Andreas Fromm, Geschäftsführer der Asfinag Bau Management GmbH. »Mit BIM erfolgen die Änderungen direkt in der Projektdatei – im



Mit der neuen Autobahnmeisterei in Bruck an der Leitha werden die beiden derzeit noch bestehenden Standorte Parndorf im Burgenland und Schwechat in Niederösterreich zusammengefasst.

>> Der Zeitplan <<

Spatenstich für das Projekt war am 20. August, der Baubeginn erfolgte im September. Zunächst wird an umfangreichen Erd- und Bodenverbesserungen gearbeitet, bevor mit dem gesamten Leitungsbau begonnen werden kann und von Oktober bis zum Frühjahr 2019 die Gebäude errichtet werden. Parallel wird im Frühling mit dem Ausbau gestartet und in weiterer Folge mit den Außenanlagen. Die Gesamtfertigstellung ist für Ende September 2019 geplant.

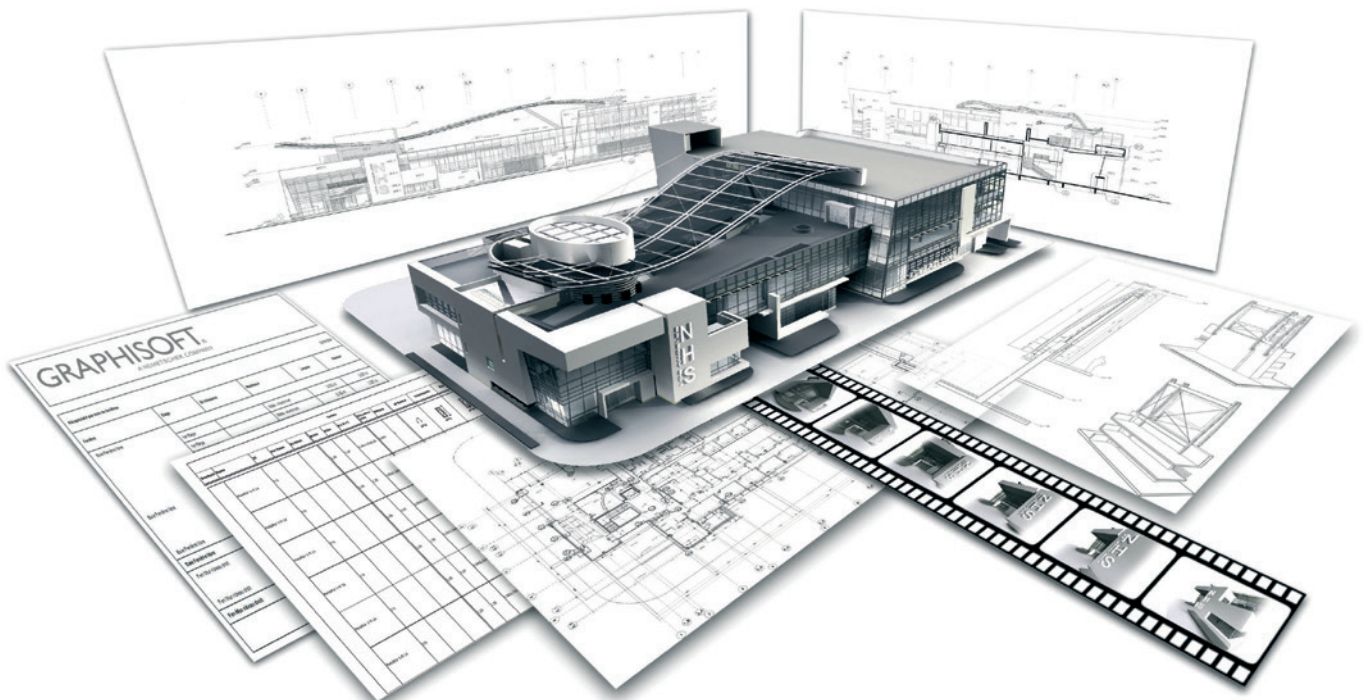
**immo, wenn du schnell
mehr Platz brauchst.**



Finde dein perfektes Zuhause auf [immowelt.at](https://www.immowelt.at) |



immo erst zu **immowelt.at**



Der andere Blick auf BIM

22

Mit großen Schritten kommt die vollständige Digitalisierung der Wertschöpfungskette von Bauprojekten auf die Bauwirtschaft zu. BIM ist ein wesentliches Element, birgt aber auch Gefahren.

Von Karin Legat

Ganzheitliche Betrachtung, in einer frühen Projektphase konsultenübergreifend, vollständige und interdisziplinäre Planung – Baumeister bewerten das als positive Effekte von BIM. Die erforderliche Beziehung von Experten und den Mehraufwand im Planungsprozess sehen sie als negative Faktoren. Die Einführung von BIM wird inflationär als neuer Weg beim Bauablauf gepriesen. Dem widerspricht Bernhard Sommer, Leiter von Exikon Architektur&Entwicklung und Vizepräsident der Kammer der ZiviltechnikerInnen für Wien, Niederösterreich und Burgenland: »BIM wird derzeit als die Lösung für alle bauspezifischen Probleme kolportiert.« Darin liegt aber das Missverständnis: Architekten planen Jahrhunderte lang auch ohne BIM termin- und kostentreu – die qualitative Planung bleibt auch mit neuen Technologien die Grundvoraussetzung für ein erfolgreiches Projekt. »Der interdisziplinäre Workflow in den Büros wird derzeit von BIM-Lösungen

weniger gut unterstützt als angepriesen. Dadurch entstehen Kosten und Reibungsverluste bei der Einführung.« Bernhard Sommer gehörte Anfang der 90er-Jahre zu den ersten Anwendern von ArchiCAD, er arbeitete mit Generative Components und Digital Project. Der *Bau & Immobilien Report* hat ihn zum Interview gebeten.

Report: Wie erklären Sie sich den Hype um BIM? Ist es das Allheilmittel, für das es vielerorts gehalten wird?

Sommer: Ich denke, BIM wird zum Mythos, weil es keine Definition dafür gibt bzw. vielen nicht klar ist, was es leistet und leisten kann. Klar ist, dass es im Unterschied zu CAD, dem computerunterstützten Zeichnen und Entwerfen, kein Werkzeug ist, sondern eine Methode. 90 Prozent der Planungsbüros entwerfen bereits dreidimensional. Das ist also kein Thema.

Report: Warum aber dann diese Eile mit der Einführung von BIM?

Sommer: Die EU forciert die Digitalisierung,

der Druck auf die öffentliche Hand wächst. Für die EntscheidungsträgerInnen geht es nicht mehr »nur« darum, ein gutes Projekt fertigzustellen, das den Lebensraum der BürgerInnen und das Ortsbild auf Jahrzehnte prägt und im Ergebnis gut ist. Auch die rechtlichen Anforderungen und jene an Transparenz, Bürgerbeteiligung, Nachhaltigkeit, Kostel-

Reaktion

■ DIE DURCHAUS KONTROVERSEN

Thesen von Bernhard Sommer stoßen naturgemäß nicht nur auf Zustimmung. Alfred Waschl, Geschäftsführer buildingSMART, wehrt sich gegen den Vorwurf, dass BIM auf traditionellen Planungsmethoden aufbaut und architektonisch triviale Lösungen forciert: »Die BIM-Bibliotheken befinden sich erst in Entwicklung. In Ländern, wo BIM schon Selbstverständlichkeit ist, wie Holland, Norwegen oder auch zunehmend in der Schweiz, wird fehlende Vielfalt hinsichtlich Materialien und Design in zwei oder drei Jahren kein Thema mehr sein. In Österreich werden wir eine gewisse Verzögerung haben.« Bereits heute seien die Mehrheit der aktuell in Europa als besonders kreativ bekannten und realisierten Projekte BIM-Projekte, z.B. das Loi Voiton Center.



»BIM darf solange nicht als Verpflichtung auferlegt werden, solange keine sicheren Rahmenbedingungen geschaffen sind«, sagt Bernhard Sommer.

neinhaltung und demokratische Legitimation steigen. Hier verspricht die Digitalisierung Lösungen. Besonders werden Einsparungen durch BIM erhofft. Es gibt aber bislang europaweit keinen Nachweis, dass die Einsparungspotenziale, die BIM zugeschrieben werden, auch tatsächlich möglich sind.

Report: Die Digitalisierung des Ablaufs schafft aber Transparenz.

Sommer: Zweifelsohne. Ich will BIM auch keinesfalls vertiefeln. Ganz im Gegenteil: Die BIM-Methode ist die Zukunft und das ist gut so. Aber die Rahmenbedingungen rund um die Entwicklung müssen passen. Grundvoraussetzung ist ein offenes BIM mit funktionierender Schnittstelle, Basis für die rechtlich verpflichtende Nutzung bei öffentlichen Ausschreibungen. Diese Schnittstelle ist allerdings nicht gewährleistet, genausowenig sind Urheberrechtsfragen geklärt. Daher warnt die Kammer schon seit langem davor, BIM als Verpflichtung aufzuerlegen, ohne sichere Rahmenbedingungen geschaffen zu haben.

Report: Was wäre die Lösung?

Sommer: Eine funktionierende und vor allem nichtdiskriminierende offene Schnittstelle und eine Mehrzahl von Anbietern kompatibler Software sind meines Erachtens eine Grundvoraussetzung für den rechtlich bindenden Einsatz von BIM in öffentlichen Ausschreibungen. Die derzeit am Markt erhältliche BIM-Software ist zu wenig mit modernen Herstellungsmethoden verknüpft, baut auf traditionellen Planungsmethoden auf und forciert architektonisch triviale Lösungen. Die gängigen Pakete sind geeignet, um einfach gestrickte Gebäude effizient abzuwickeln, aber sie fördern keine innovativen Lösungen. Eigene Entwicklungen einzupflegen, gestaltet sich schwierig, hier braucht es eigene Programmierer oder man muss die Softwarehersteller so lange bearbeiten, bis das klappt. Das ist sehr schade, denn das Potenzial, Innovationen zu fördern, bleibt dabei völlig auf der Strecke.

Report: Welche Maßnahmen braucht es dafür?

Sommer: Die Kammer ist hier schon seit Jahren aktiv, vor

allem auch auf internationaler Ebene. Wir haben beispielsweise mit den Berufsvertretungen der Deutschen ArchitektInnen und ZivilingenieurInnen im März eine Erklärung mit Forderungen an die Politik verabschiedet. Mit solchen staatenübergreifenden Allianzen bin ich zuversichtlich, dass wir innerhalb der EU ein Bewusstsein für die Probleme, die mit BIM einhergehen, schaffen können. ■

Die Bauwirtschaft über BIM

■ **Leyrer+Graf:** »In weiten Bereichen ist eine andere Herangehensweise an den Bauprozess erforderlich, aber wenn man mit einer entsprechend strukturierten Arbeitsweise vorgeht, kommt man aus unserer Sicht mit BIM sehr gut zurecht«, betont CEO Stefan Graf.

■ **Strabag:** Für die Strabag reicht es langfristig nicht, alte Konventionen digital abzubilden. »Ein optimaler BIM-Prozess startet damit, dass Architekten, Planer, Bauunternehmen und weitere Gewerke gemeinsam mit dem Auftraggeber am Tisch

sitzen, um die projektspezifischen BIM-Anwendungsfälle zu definieren«, beschreibt Theodor Strohal, BIM-5D-Abteilungsleiter. »In der Realität werden die Gewerke aber nacheinander und hier eher der Billigstbieter als der Bestbieter ausgewählt.«

■ **Baukultur:** Nicht alle Büros können dem aktuellen BIM-Trend folgen. »Einige große Unternehmen eher von ausführender Seite übernehmen hier eine Vorreiterrolle, auch aufgrund ihrer finanziellen Möglichkeiten«, ist Baumeisterin Renate Scheidenberger überzeugt.

Die leistungsstarke Betonschraube für höchsten Montagekomfort.

Die neue ULTRACUT FBS II.



www.fischer.at/ultracut

fischer innovative solutions

»»Ohne Subs funktioniert Lean Construction nicht««

Christof Gämperle, Geschäftsführer von Implenia in Österreich, spricht im Interview mit dem Bau & Immobilien Report über angespannte Märkte, die Vertiefung der Wertschöpfungskette und die Unterschiede zwischen Deutschland, der Schweiz und Österreich. Außerdem erklärt er, wie er die Marge dank Operational Excellence verbessern will und welche Rolle die Subunternehmen dabei spielen.

Von Bernd Affenzeller

Report: In der Schweiz ist Implenia Marktführer, welche Rolle will man kurz-, mittel- und langfristig in Österreich spielen?

Christof Gämperle: Implenia will in Österreich eine maßgebliche Rolle spielen. Das heißt nicht, dass wir eine Marktführerschaft anstreben. Wir suchen uns Bereiche des Baumarktes aus, die rentabel sind und langfristige Perspektiven haben. Das trifft vor allem auf die Infrastruktur zu. Das ist aus unserer Sicht ein globaler Megatrend. Und aus heutiger Sicht ist auch der Hochbau sehr attraktiv.

Report: Auch wenn die Infrastruktur ein globaler Megatrend ist, gibt es immer wieder – natürlich auch in Österreich – Kritik, dass zu wenig investiert wird. Wie sehen Sie das? Auch im internationalen Vergleich.

Gämperle: Es könnte immer mehr sein (*lacht*). Aber gerade bei ÖBB und Asfinag scheint die budgetäre Ausstattung in Ordnung zu sein. Da ist eher die lange Zeitspanne zwischen Planung und Ausführung das Problem.

Wenn Sie aber die internationale Ebene ansprechen, dann muss man klar festhalten: Eine Katastrophe wie in Genua darf nicht passieren, unter keinen Umständen! Daran sieht man, dass in die Infrastruktur investiert werden muss. Das gilt für alle Länder. Wenn man sich vor Augen hält, wie viel Deutschland jetzt zusätzlich investieren muss, weil der richtige Zeitpunkt für Instandhaltungen und Sanierung verpasst wurde, dann wird deut-



»Von Effizienzgewinnen, besseren Prozessen und Abläufen verspreche ich mir deutlich mehr als von höheren Preisen. Denn das ist konjunkturabhängig. Bessere Prozesse und Strukturen sind aber nachhaltiger«, sagt Christof Gämperle.

lich, dass laufende Investitionen deutlich sinnvoller und kostengünstiger sind. Aber die Politik ist leider nicht auf längere Perioden ausgerichtet. Das muss man akzeptieren und darauf muss man sich einstellen, auch als Bauunternehmen. Auch deshalb ist es als Bauunternehmen wichtig, auf mehreren Standbeinen, d.h. Märkten und Sparten, zu stehen.

Report: Aktuell kann man von einem echten Bauboom sprechen. Immer mehr

kritische Stimmen warnen aber vor einer Marktüberhitzung, unter der die Qualitäten leiden und Auftraggeber Schwierigkeiten haben, vernünftige Angebote zu bekommen. Die ÖBB haben – nicht nur, aber auch aus diesem Grund – einige Bauprojekte bereits verschoben. Wie bewerten Sie die aktuelle Lage?

Gämperle: Der Markt ist auf der Ausführungsseite auf jeden Fall angespannt. Das spürt man vor allem durch die steigenden Preise bei Subunternehmen. Eine Überhitzung sehe ich im Wohnungsbau dennoch nicht, denn die Nachfrage ist ohne Zweifel gegeben. Gerade in den Ballungszentren mache ich mir überhaupt keine Sorgen, da wird nirgends auf Halbe produziert. Im Gegenteil, die Nachfrage kann aktuell mit dem Angebot nicht mithalten. Dadurch steigen die Kosten bzw. Preise.

Report: Gelingt es Ihnen, diese Erhöhungen an den Kunden weiterzugeben?

Gämperle: Zum Teil. Die Margen sind so gering, dass uns gar nichts anderes übrigbleibt, als Preiserhöhungen weiterzugeben.

Report: Wäre nicht jetzt auch der ideale Zeitpunkt, um die eigenen Margen zu erhöhen?

Gämperle: Wir bei Implenia haben da eine klare Strategie. Wir haben unsere Kosten und wir haben unsere Marge. Natürlich streben auch wir eine Margenverbesserung an. Aber nicht nur auf der

Preisseite, sondern auch bei den Kosten. Von Effizienzgewinnen, besseren Prozessen und Abläufen verspreche ich mir deutlich mehr als von höheren Preisen. Denn Preise sind konjunkturabhängig. Bessere Prozesse und Strukturen sind aber nachhaltiger.

Report: Diese Effizienzsteigerung soll bei der Implenia auch durch das Ziel einer Operational Excellence erreicht werden, um alle Prozesse und Systeme entlang der

Wertschöpfungskette zu optimieren. Welche konkreten Maßnahmen setzen Sie, um dieses Ziel zu erreichen?

Gämperle: Wir verfolgen hier ganz klare Konzepte. Wir haben standardisierte Prozesse, die mit verschiedenen Tools unterstützt werden. Das stellt einen effizienten Ablauf für ein Bauvorhaben sicher.

Ein zweiter wesentlicher Bereich der Operational Excellence ist Lean Construction. In Österreich haben wir aktuell zwei Lean-Pilotprojekte. Durch die Vermeidung von Verschwendung versprechen wir uns enorme Effizienzsteigerungen. Das entsprechende Konzept mit einem sehr detaillierten Taktplan wurde von unserem Lean-Team mit dem operativen Baustellenteam ausgearbeitet. Dabei wird deutlich mehr Zeit für die Planung des Bauablaufs aufgewendet, heruntergebrochen bis auf die einzelne Wohnung oder sogar einzelne Räume. Dann sieht man relativ rasch, wo es Optimierungspotenzial gibt. Das wird auch durchgespielt und die Subunternehmen werden eingebunden. Das ist entscheidend, denn ohne Subs kann Lean nicht funktionieren. Wenn ein Sub nicht performt, muss er das aufholen.

Report: Immer mehr Unternehmen der Bauindustrie setzen auf eine Vertiefung der Wertschöpfungskette. Verfolgen Sie ähnliche Pläne?

Gämperle: Die Vertiefung der Wertschöpfungskette ist eine ganz wesentliche

»Eine Marktüberhitzung sehe ich derzeit nicht.«

Strategie von Implenia. Das ist in Österreich noch nicht ganz so stark ausgeprägt, aber wir haben immerhin schon einen eigenen Spezialtiefbau, einen Ingenieurbau und einen Trockenbau. Das kommt uns in der angespannten Marktsituation jetzt zugute. Wir wollen auch verstärkt Eigenpersonal einsetzen, aber es ist nicht so einfach, das passende Personal zu finden.

Report: Seit März 2016 gilt in Österreich das verpflichtende Bestbieterprinzip bei öffentlichen Bauaufträgen. Eine aktuelle Erhebung des *Bau & Immobilien Report* hat gezeigt, dass dennoch fast immer der billigste Anbieter den Zuschlag bekommt und es nur selten zu einer Umreihung kommt. Welche Erfahrungen haben Sie mit dem Bestbieterprinzip gemacht?

Gämperle: Es braucht einfach den Mut, die qualitativen Kriterien stärker zu gewichten. In der Schweiz gibt es Beispiele, wo der Preis nur noch zu 60 Prozent gewertet ist. Da kommt es dann auch zu Umreihungen. Das haben wir selbst schon mehrmals erlebt, im Positiven wie im Negativen.

Prinzipiell gilt, der Erste will Erster bleiben, der Zweite hofft oder geht davon aus, über die Qualitätskriterien den Zu-

schlag zu erhalten. Da wird es immer Unzufriedenheit geben. Man muss aber klar festhalten: Der Preis ist nicht das schlechteste Kriterium, weil er klar und gut vergleichbar ist.

Report: Sie sind seit knapp einhalb Jahren in Österreich. Welche Unterschiede sehen Sie zu Deutschland oder der Schweiz?

Gämperle: Da gibt es nicht viele Unterschiede. Es sind dieselben Themen, die Auftraggeber und Auftragnehmer beschäftigen. Es geht um die Qualität von Planung und Subunternehmen, um sehr knappe Zeitvorgaben und Kosten.

In Österreich wird dank einer langen Bautradition mit sehr guten Handwerkern in hoher Qualität gebaut.

Report: Die von Implenia für das erste Halbjahr veröffentlichten Ergebnisse sind sehr gut. Wie ist es in Österreich gelaufen und welche Ziele setzen Sie sich für das Gesamtjahr?

Gämperle: Implenia berichtet in Segmenten, Österreich ist in das Segment International integriert. Was ich sagen kann: Wir sind sehr zufrieden mit dem generellen Auftragseingang und damit, wie sich die aktuellen Projekte entwickeln. Der Auftragseingang ist in einigen Bereichen sehr gut, in anderen Segmenten stehen wir unmittelbar vor einem wesentlichen Zuwachs. ■



Die Schalungstechniker.

DokaBase

Keller schalen, dämmen und abdichten in einem Schritt.

3 in 1

1 Schalung = Dämmung

- dauerhafte und hinterlaufsichere Verbindung von Beton und Dämmung

2 Effizienter Arbeits- und Materialeinsatz

- Komplettsystem für Bodenplatte, Wand und Deckenabschalung
- bis zu 40 % Gewichtseinsparung

3 Keine zusätzliche Feuchtigkeitsabdichtung

- Wassereindringtiefe < 25 mm bei Betonqualitäten B3, B2 und XC1
- wasserundurchlässig auch bei > 10 m Wasserdruckhöhe



Neue Spielregeln am Bau

Die Wiener Bauordnungsnovelle, die 2019 in Kraft tritt, erntet in der Immobilienbranche neben Lob auch Kritik. Während die strengeren Regeln für Abbrüche viele Marktteilnehmer verärgern, werden diverse Lockerungen sowie die neue Widmungskategorie für geförderten Wohnbau großteils begrüßt. Um mehr leistbaren Wohnraum zu schaffen, wären aber noch mehr Reformen notwendig – auch beim Mietrecht.

VON ANDRE EXNER

Würde der Filmklassiker »Der dritte Mann« heute gedreht, gäbe es keinen Mangel von passenden Drehorten – vielerorts fühlt man sich in Wien wieder in die Nachkriegszeit versetzt. Ob am Gürtel, an der Wienzeile oder in Nobelbezirken, überall stehen halb abgerissene Häuser, die wie von einem Bombeneinschlag zerstört wirken. Eine Folge der Wiener Bauordnungsnovelle: Wäh-

rend die meisten Maßnahmen (siehe Kasten) mit Jahresbeginn 2019 in Kraft treten sollen, wurde der De-Facto-Abbrissverbot für Altbauten vorgezogen und über Nacht eingeführt, mit dem erwähnten Resultat. »Es ist nicht ausgeschlossen, dass einige Hauseigentümer den Bescheid bekommen werden, dass sie das Haus wiederaufbauen müssen«, sagt Sandra Bauernfeind, geschäftsführende Gesellschafterin EHL

Wohnen GmbH. Doch selbst wenn durch die neuen Spielregeln einfach weniger alte Substanz abgebrochen und neue errichtet wird, sind Auswirkungen am Markt zu erwarten: »Derzeit gibt es am Zinshausmarkt viel Verunsicherung. Manche Bauträger sind von einem potenziellen Kauf eines Althauses zurückgetreten, weil sie nicht wissen, ob der Abriss erlaubt wird oder nicht.«

>> Verunsicherung nach Abbruchverbot <<

»Teilweise stehen nun in Wien halb abgerissene Zinshäuser und keiner weiß, wie es damit weiter geht bzw. gehen soll«, ärgert sich auch Michael Schmidt, Geschäftsführer der 3Si Immogroup. »Hier geht den Bewohnern der Stadt Wien auf Jahre Wohnraum verloren. Und es wird auch in Zukunft schwieriger, in den bereits dicht besiedelten Gebieten neuen Wohnraum zu schaffen. Es bleibt lediglich der Dachausbau, der aber aufgrund der Kosten nicht immer wirtschaftlich

sinnvoll ist.« Zur Erinnerung: Durch ein Gerichtsurteil ist der zweistöckige Ausbau von Dachgeschoßen in Wien bereits seit dem Frühjahr nur in Ausnahmefällen er-



»Es ist nicht ausgeschlossen, dass einige Häuser wieder aufgebaut werden müssen«, sagt EHL-Geschäftsführerin Sandra Bauernfeind.

laubt – mit massiven Folgen für Immobilienentwickler.

Auch der Haus- und Grundbesitzerbund ÖHGB oder der Immobilienverband ÖVI kritisieren die Einführung der stren-

gen Abbruchregeln über Nacht und warnen vor negativen Folgen für den Markt. Hinter den Kulissen zeigen jedoch selbst direkt betroffene Player oft Verständnis: So sei es verständlich, dass die Stadtväter das Stadtbild möglichst bewahren wollen, denn ohne Gründerzeithäuser wäre Wien nicht die Stadt mit der höchsten Lebensqualität weltweit, meint der Geschäftsführer von einem der größten privaten Wohnimmobilienentwickler in Wien. Auch Bauernfeind erwartet eine Beruhigung, sobald Klarheit über die neuen Regeln für Abbrüche herrscht. Und die neuen Spielregeln betreffen ja nicht nur die Abbrüche, sagt sie: »Die Bauordnungsnovelle enthält auch sinnvolle Maßnahmen, vor allem zu bautechnischen Erleichterungen.«

>> Boom bei Smart-Wohnungen erwartet <<

Eine deutliche Verbesserung dürfte eine Kombination von mehreren Punkten in der Novelle bringen: Die Senkung der erlaubten Mindestwohnungsgröße bei gleichzeitiger Streichung der verpflichten-

Wiener Bauordnungsnovelle:

Die Maßnahmen im Überblick

- **Strengere** Regeln für Abbrüche von vor 1945 errichteten Häusern
- **Neue** Widmungskategorie »geförderter Wohnbau«
- **Wohnungsmindestgröße** wird von 30 Quadratmeter auf 25 Quadratmeter reduziert
- **WC** und Bad müssen nicht getrennt sein
- **Pflicht-Kellerabteile** fallen weg
- **Verbot** von Kurzfrist-Vermietungen
- **Lockerung** der Stellplatzverpflichtung
- **Einfachere** Bauverfahren für Häuslbauer

den Kellerabteile und Lockerung der Stellplatzverordnung dürfte einen Boom bei Mini-Wohnungen bringen. »Das ist sehr positiv zu sehen«, meint Bauernfeind – zumal Neubauwohnungen mit Mieten ▶



Damit aus großen Ideen großartige Häuser werden.

So baut Österreich!



„Ganz normal“ können alle – aber für uns war klar: Wir möchten ein Gebäude, das in jeder Hinsicht einzigartig ist. Innen genauso wie außen. Beim Baumaterial fiel uns die Entscheidung leicht: der Tondach-Ziegel „Vintage“ von Wienerberger, für Dach und Fassade. Jedes Stück ein Unikat, in Österreich gefertigt, mit einer Lebensdauer von 100 Jahren und mehr. Herausragende Qualität, die man spürt – und die sich sehen lassen kann.

Das ist für uns Bauen mit Wohlfühl-Garantie.



unter 500 Euro pro Monat derzeit besonders gesucht sind, in den typischen Vorgesamtwohnungsbauten jedoch meistens nur Einheiten um 40 bis 60 Quadratmeter und damit auf einem deutlich höheren Mietniveau errichtet wurden. »Dass Bad und WC auch in einem Raum sein dürfen, gibt grundsätzlich mehr Entfaltungsfreiheit bei den Grundrissen. Auch die Verringerung der Mindestquadratmeter ist sicherlich die positive Seite der neuen Bauordnung«, findet auch der 3Si-Chef. Denn die kleinen Smart-Wohnungen entsprechen dem Trend zur »Lebensabschnittswohnung«: Moderne Kleinstwohnungen werden selbst von Studenten heute oft nicht gemietet, sondern mit Bankkredit oder finanzieller Unterstützung der Eltern gekauft. Nach dem Abschluss des Studiums wird die Startwohnung vermietet, um das für Hochschulabsolventen bekanntlich niedrige Einstiegsgehalt etwas »aufzumotzen«.

Natürlich braucht es nicht nur Garconnieren und »Zimmer-Kuchl-Kabinett«, sondern auch Wohnungen, die für Familien mit Kindern geeignet sind. Eine weitere Neuerung, die allen gefällt, ist



ÖSW-Vorstand Michael Pech freut sich über die neue Widmungskategorie für den geförderten Wohnbau und erwartet sich dadurch eine deutliche Preisdämmung.

daher die Einführung einer eigenen Widmungskategorie für den sozialen Wohnbau. »Das ist durchaus zu begrüßen, insbesondere die Limitierung der Grundkosten mit 188 Euro pro Quadratmeter oberirdischer Bruttogrundfläche«, sagt Michael Pech, Aufsichtsratsvorsitzender des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen und Vorstand der ÖSW: »Wir erwarten dadurch eine Preisdämmung bei den zuletzt enorm gestiegenen Liegenschaftspreisen in Wien.« Er meint jedoch, dass es noch weitere

Maßnahmen brauche – und zwar in ganz Österreich –, um noch mehr leistbaren Wohnraum zu schaffen. »Der Einstieg der Pensions- und Mitarbeitervorsorgekassen in die Finanzierung von sozialem Wohnbau wäre ein sinnvoller Schritt«, sagt Pech, die von der Bundesregierung beschlossene Liquidation der Wohnbauinvestitionsbank WBIB war jedoch »ein falscher Schritt zum falschen Zeitpunkt«.

Insgesamt dürfte die Bauordnungsnovelle also tatsächlich dazu beitragen, leistbares Wohnen zu fördern und die Neubautätigkeit anzukurbeln. Doch unabhängig davon, wie es mit den derzeit stillgelegten Baustellen in der Stadt weitergeht – die größte Baustelle bleibt: Das Mietrecht. Und diese anzugehen, wäre ratsam, meint IIBW-Chef Wolfgang Amann (siehe Nachgefragt). Auch ÖHGB-Präsident Martin Prunbauer ist überzeugt, dass sich bei Verbesserung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für die Vermietung auch viele der angesprochenen Probleme von selbst erledigen: Sobald sich die Sanierung von Althäusern über die Miete finanzieren lässt, wird auch die letzte Abrissbirne in Wien abmontiert. ■

NACHGEFRAGT

Wolfgang Amann, Leiter des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW)

Report: Wie ist die Wiener Bauordnungsnovelle zu sehen?

Amann: Es ist verständlich, dass die Immobilienwirtschaft vor allem mit dem Abbruchverbot unglücklich ist, da wurde viel Glas zerbrochen. Gleichzeitig gibt es auch das öffentliche Interesse. Der gründerzeitliche Altbestand ist ein Asset für Wien und wichtig für den internationalen Ruf der Stadt. Insgesamt kann ich der Maßnahme also auch einiges abgewinnen. Man muss aber auch bemerken: Die Wirtschaftlichkeit ist für den Erhalt sehr wichtig. Hier hat die Stadt ein blindes Auge. Mit dem heutigen Wiener Richtwert ist es unmöglich, ein Gründerzeithaus wirtschaftlich zu betreiben.

Report: Was halten Sie von der neuen Widmungskategorie für geförderten Wohnbau?

Amann: Das ist eine absolute Verbesserung gegenüber der bisherigen Widmungskategorie »förderbar«, die nicht angenommen wurde. Tatsächlich muss man hier aktiv werden, denn die klassische Dreizimmerwohnung ist am Markt so gut wie ausgestorben und die vielen Kleinwohnungen stellen mittelfristig ein Klumpenrisiko für den Markt dar. Natürlich ist es möglich, auf 25 Quadratmetern eine vollwertige Wohnung zu errichten, aber die Bauträger sollten sich vor einer Überproduktion hüten: Was wir heute bauen, steht schließlich die nächsten 100 Jahre, und viele Entscheidungen, die man heute trifft, sind langfristig irreversibel.

Report: Was würde noch mehr leistbaren Wohnraum bringen?



»Die Förderung von Eigentumswohnungen sollte überdacht werden.«

Amann: Dafür gibt es ein probates Mittel – die Wohnbauförderung, die aber reformiert werden müsste. So sollte die Förderung für Eigentumswohnungen überdacht werden. Diese gibt es de jure auch in Wien, sie ist aber so ausgestaltet, dass es de facto keine einzige Wohnung gibt, für die man eine Wohnbauförderung bekommt. Und das ist nicht Bundes-, sondern Ländersache. Hier kann auch die Stadt Wien sofort etwas bewirken, wenn die Politik über ihren Schatten springt. ■

Gut. Sicher. Gemeinnützig wohnen



DIE
GEMEINNÜTZIGEN

Die Gemeinnützigen

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



Visualisierung: Sozialbau AG

In der Seestadt Aspern errichtet die Sozialbau AG 296 Mietwohnungen mit Schwimmbad und Sonnenterrasse am Dach.

LEISTBARE MIETEN

Jährlich 30.000 Wiedervermietungen mit 5,2 Euro/m², um 30 % billiger als private Mietwohnungen.

LANGFRISTGARANTIE FÜR GÜNSTIGES WOHNEN

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

SICHERE MIETVERHÄLTNISSSE

92 % unbefristete Mietverträge sorgen für soziale Sicherheit.

WOHNUNGSVERSORGUNG

565.000 Miet-/Genossenschaftswohnungen, 250.000 Eigentumswohnungen. 23 % des gesamten Wohnbestands, jeder Fünfte wohnt bei GBV.

STABILE NEUBAULEISTUNG

Jährlich 15.000 neue Wohnungen,

das ist ein Drittel aller Neubauwohnungen.

SANIERUNGSMUSTERSCHÜLER

5 % Sanierungsrate, jährlich 15.000 Wohnungen, 90 % des vor 1980 errichteten GBV-Wohnungsbestands saniert. Thermische Sanierungen bewirken eine Einsparung von jährlich 45.000 Tonnen an CO₂-Emissionen.

www.gbv.at

GEMEINNÜTZIG
WOHNEN
HEISST

www.gbv.at

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



»Frauen- und Wohnbauressort wachsen zusammen«

Im Interview mit dem Bau & Immobilien Report spricht die neue Wiener Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal über die Eckpunkte der Bauordnungsnovelle, die WBIB, die zukünftige Bautätigkeit der Stadt und konkrete Maßnahmen, an denen man ihre Handschrift erkennen wird.

Von Bernd Affenzeller

Report: Sie haben im Mai das Wohnbauressort von Michael Ludwig übernommen. Wie haben sich die ersten Monate im neuen Amt gestaltet?

Kathrin Gaal: Wichtig ist mir, dass ich nicht nur das Wohnbauressort, sondern auch das Frauenressort übernommen habe. Das sollte nicht untergehen. Die ersten 100 Tage habe ich hinter mir und ich kann sagen, die Zeit ist sehr schnell vergangen. Es ist eine unglaublich aufregende Zeit. Ich lerne jede Menge kluge, interessante Menschen kennen. Und ich war natürlich auch schon viel im Gemeindebau unterwegs und habe tolle Initiativen kennengelernt. In der Versuchsanstalt der MA39 in Simmering bin ich aus dem Staunen nicht herausgekommen. Da wird zum Thema Brandschutz geforscht, es gibt Licht- und Chemielabors, die top ausgestattet sind und in denen auch viele Frauen arbeiten. Das hat mich nachhaltig fasziniert. Ich war aber auch bei einem Nachbarschaftsfest im 21. Bezirk, das extrem gut angenommen wird und wo Jung und Alt zusammenkommen und eine gute Zeit haben.

»Die neue Widmungskategorie ist essentiell für den geförderten Wohnbau.«

Report: Welche Ziele haben Sie sich gesetzt? Anhand welcher Maßnahmen soll und wird man Ihre Handschrift erkennen?

Gaal: Sowohl das Wohnbauressort als auch das Frauenressort sind für die Sozialdemokratie von essentieller Bedeutung. Das zentrale Thema für die Bevölkerung ist das leistbare Wohnen. Darauf liegt mein Hauptaugenmerk. Dadurch soll auch die soziale Durchmischung, die den sozialen Frieden sichert, weiter gewährleistet sein. Da kann man mit gutem Gewissen die Arbeit meiner Vorgänger mit Kontinuität fortführen. Aber natürlich setzen wir auch Initiativen, die zeigen, dass das Wohnbau- und das Frauenressort zusammenwachsen.

Report: Welche Initiativen sind das konkret?

Gaal: Wir haben im Juli zwei Bauträgerwettbewerbe im 12. und 14. Bezirk ausgelobt. Da geht es konkret um AlleinerzieherInnen. Die Grundrisse sollen so flexibel gestaltet sein, dass es auch in kleineren Wohnungen ausreichend Zimmer gibt und nicht, wie das jetzt aufgrund finanzieller Zwänge oft ist, der Elternteil auf der Couch im Wohnzimmer schlagen muss. Dazu gibt es einen Gemeinschaftsraum für die Vernetzung und einen Verein, der sich im Krankheitsfall um die Kinder kümmert, damit Alleinerziehende arbeiten gehen können und wissen, ihr Kind ist gut versorgt.

Report: Kommen wir zurück zum leistbaren Wohnen: Die Entscheidung der Stadt Wien, wieder selbst Gemeindewohnungen zu bauen, hat zu heftigen Kontroversen geführt. Mit dem eingesetzten Geld könnte über die klassische Schiene der Wohnbauförderung deutlich mehr Wohnraum geschaffen werden. Wo stehen Sie in dieser Diskussion? Wird es weitere neue Gemeindewohnungen geben?

Gaal: Ich stehe voll und ganz hinter diesem Beschluss. Wir müssen uns auch nicht vorwerfen, dass der geförderte Wohnbau nicht stark genug wäre. Da sind wir europaweit führend. Wir haben aber den Plan, bis 2020 rund 4.000 Gemeindewohnungen auf Schiene zu bringen. Danach folgt die Evalu-

ierung des Programms und dann werden wir entscheiden, wie wir weitermachen.

Report: Wien wächst. Wie begegnen Sie der steigenden Nachfrage nach weiteren leistbaren Wohnraum?

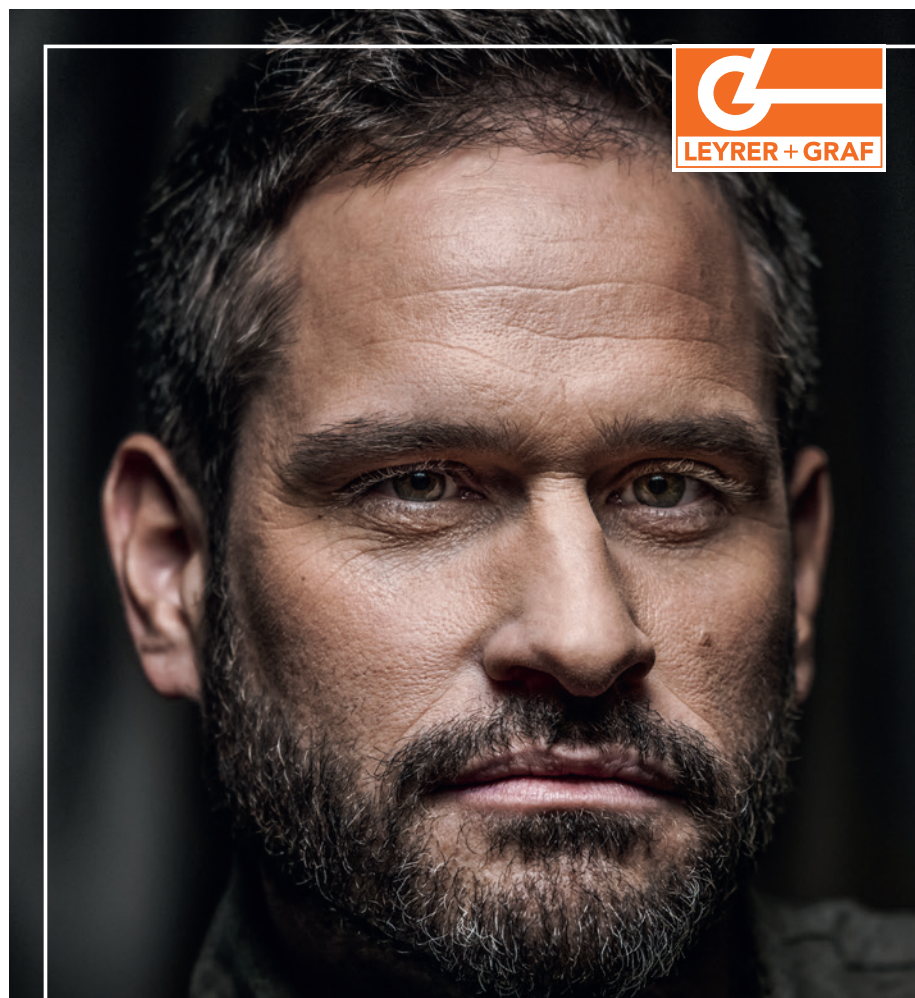
Gaal: Wir begegnen dem mit einer weiteren Wohnbauoffensive. Von 2018 bis 2020 werden wir jährlich 9.000 ge-

förderte Wohnungen in die Umsetzung bringen. Dazu rund 4.000 neue Gemeindewohnungen.

In Wien werden im Schnitt 7.000 geförderte Wohnungen jährlich errichtet. Das ist international einzigartig. Auch der frei finanzierte Wohnbau trägt mit 3.000 bis 4.000 Wohnungen jährlich bei.

Report: Aktuell heftig diskutiert wird die Novelle der Wiener Bauordnung: Was sind aus Ihrer Sicht die wichtigsten Punkte daraus und welche konkreten Auswirkungen erhoffen Sie sich?

Gaal: Die Beschlussfassung der Novelle ist noch heuer geplant, aktuell werden alle Stellungnahmen eingearbei- ▶



GARANTIERT LEISTUNGSSTARK.

Wir von LEYRER + GRAF halten unsere Versprechen nicht nur, wir garantieren sie sogar. Und führen mit Know-how, innovativen Ansätzen sowie viel Leidenschaft, Mut und Ausdauer die vielseitigen Projekte unserer Kunden verlässlich zum Erfolg. Deshalb zählt LEYRER + GRAF auch zu den Top-Bauunternehmen Österreichs. Auf uns können Sie bauen. Und vertrauen.

LEYRER + GRAF Baugesellschaft m.b.H.

Hochbau • Tiefbau • Energie + Telekom • Holztechnik | www.leyrer-graf.at

► tet. Ein Meilenstein ist sicher die neue Widmungskategorie geförderter Wohnbau. Das ist eine unmittelbare Reaktion auf die massiv gestiegenen Grundstückskosten. Wesentlich sind auch Verfahrensvereinfachungen und der Schutz von Gebäuden, die vor 1945 errichtet wurden.

Report: An der »Widmungskategorie für geförderten Wohnbau« entzündet sich auch Kritik. Es werden eigentumsrechtlich bedenkliche Eingriffe befürchtet. Was entgegnen Sie?

Gaal: Die neue Widmungskategorie ist essentiell für den geförderten Wohnbau, um den gestiegenen Grundstückskosten und Spekulationen Einhalt zu gebieten. Es wird ja im Wesentlichen in keine bestehenden Widmungen eingegriffen.

Aber natürlich besteht zwischen dem Interesse der Allgemeinheit und dem In-

teresse von Einzelnen immer ein gewisses Spannungsfeld.

Report: Für Verunsicherung sorgt auch der Passus, dass Abbrüche erschwert werden und die MA19 entscheidet, ob ein öffentliches Interesse an dem betreffenden Gebäude besteht oder nicht. Welche Kriterien sind hierfür entscheidend?

Gaal: Die MA19 ist Teil des Planungsressorts und eine sehr kompetente Stelle im Magistrat, die vor allem prüft, wie ein Haus in das umgebende Ensemble passt und welche architektonische Bedeutung das Haus hat. Das sind Kriterien, die die MA19 sehr gut beurteilen kann. Auch die Baupolizei wird involviert sein.

Report: Wie ist die weitere Vorgehensweise bei den vor dem Sommer teils überfallsartig begonnenen Hausabbrüchen?

Gaal: Das sind laufende Verhandlungen, deren Ergebnis man abwarten muss. Insgesamt sind rund 80 Häuser betroffen, davon wurden 22 als erhaltenswürdig eingestuft. Bei gestoppten, also nur unvollständig erfolgten Abbrüchen kann es sein, dass Gebäudeteile wiederaufgebaut werden müssen. Die betroffenen Eigentümer haben sich an den Verwaltungsgerichtshof gewendet. Die Urteile werden bis Ende des Jahres erwartet.

Report: War es ein Kommunikationsfehler, die Maßnahme frühzeitig anzukündigen und damit erst die Möglichkeit geschaffen zu haben, noch rechtzeitig vor Inkrafttreten mit dem Abriss zu beginnen?

Gaal: Ich will hier keine Vergangenheitsbewältigung betreiben. Es werden oft politische Ankündigungen gemacht, manchmal mit Folgen, mit denen man nicht gerechnet hat. Wir haben entsprechend reagiert, dahinter stehe ich auch.

Report: Die Bundesregierung hat durch die Weigerung, Haftungen zu übernehmen, das Aus der Wohnbauinvesti-

tionsbank in der geplanten Form besiegelt. Wie bewerten Sie diese Entscheidung und wäre Wien an einem Neuaufbau über Landesbanken interessiert? Könnten Sie sich vorstellen, Haftungen zu übernehmen?

Gaal: Das Thema wird derzeit im Finanzressort der Stadt geprüft. Diese Expertise warte ich ab und dann werde ich mich mit dem Finanzstadtrat beraten, wie wir hier vorgehen wollen. Vorstellbar wäre es auf jeden Fall. Obwohl man schon auch sagen muss, dass Wien hinsichtlich Förderungen sehr gut aufgestellt ist. Die Wohnbauförderung ist zweckgebunden, zudem stellt die Stadt Wien weitere Mittel im dreistelligen Millionenbereich zur Verfügung.

Report: Stichwort Wohnbauförderung: Seit Anfang des Jahres ist die Wohnbauförderung reine Ländersache. Mit welchen Auswirkungen?

Gaal: Aus meiner Sicht ist es zu keinen Veränderungen gekommen. Wir haben aber schon auf sich ändernde Rahmenbedingungen wie steigende Bau- und Grundstückskosten reagiert, indem wir etwa die Obergrenze haben fallen lassen. Früher gab es nur dann eine Förderungen für ein Wohnprojekt, wenn die Errichtungskosten unter 1.800 Euro pro Quadratmeter geblieben sind. Das war nicht mehr sinnvoll.

Report: Die Ausgaben für die geförderte Sanierung waren zuletzt rückläufig. Ist eine Trendumkehr absehbar oder bleibt die Sanierung ein Stiefkind?

Gaal: Die Mittel sind zwar etwas geringer geworden, aber die Sanierung ist sicher kein Stiefkind.

Wir haben über 7.000 Häuser in Wien saniert, da geht es um Wohnungen für mehr als 320.000 Mieterinnen und Mieter. Auch aktuell sind 214 Wohnhäuser in Sanierung und 116 in Vorbereitung. Aber es stimmt schon, in den Neubau fließen mehr Mittel. ■

»Im Zuge der neuen Wohnbauoffensive werden wir jährlich 9.000 geförderte Wohneinheiten auf Schiene bringen.«

Streitpunkt Lagezuschlag

■ **GEMEINSAM MIT EXPERTINNEN** der Stadt Wien hat Kathrin Gaal eine neue Lagezuschlagskarte präsentiert. Das kostenlose Service stellt jene Gebiete dar, in denen VermieterInnen aufgrund einer »überdurchschnittlichen Lage« einen Zuschlag bei der Richtwertmiete erheben können. Damit setzt das Wohnbauressort der Stadt Wien den Entscheid des Obersten Gerichtshofs (OGH) um, wonach Lagezuschläge nicht mehr ausschließlich auf Grundlage der Grundstückskosten (»Grundkostenanteile«) ermittelt werden dürfen. Die neue Lagezuschlagskarte berücksichtigt zur Beurteilung einer Lage nun Faktoren des täglichen Lebens wie Schulen, Gesundheitseinrichtungen, Grünraum, Nahversorgung und öffentlichen Verkehr. Außerdem dürfen nur noch ähnliche Wohngebiete miteinander verglichen werden. »Von der Adaptierung der Lagezuschlagskarte sind mehr als 100.000 Hauptmieterinnen und Hauptmieter im Altbau betroffen. Die neue Karte kann zu einer Entspannung der Mietpreise am privaten Wohnungsmarkt führen und ist somit auch ein effektives Instrument für leistbares Wohnen im privaten Wohnungssektor«, ist Gaal überzeugt.

INFO: Die neue Lagezuschlagskarte und der Lagezuschlagsrechner können kostenlos abgerufen werden unter: www.mieterhilfe.at

Den Fortschritt erleben.



Der neue Raupenbagger R 918 Litronic: vielseitig, produktiv und zuverlässig

- Ein sparsamer und leistungsstarker Motor mit 120 kW / 163 PS entspricht der Abgasnorm Stufe IV, dank DOC/SCR Technologie, ohne AGR-Ventil und ohne Dieselpartikelfilter (DPF)
- Spitzenreiter hinsichtlich der verfügbaren Losbrechkraft bei Standardbaggern zwischen 18 und 20 t für maximale Produktivität beim Graben
- Optimale Nutzung hydraulischer Werkzeuge aufgrund hoher Öldurchflussmengen

Liebherr-Werk Bischofshofen GmbH
Dr.-Hans-Liebherr-Straße 4
5500 Bischofshofen
Tel.: +43 50809 1 0
E-Mail: info.lbh@liebherr.com
www.facebook.com/LiebherrConstruction
www.liebherr.com

LIEBHERR



Im Rohstofflabor des Ziegelwerks Eder wird an neuen Rohstoffmischungen, neuen Ziegelaufbauten und der Weiterentwicklung der Füllmaterialien für den Vollwertziegel gearbeitet.

Abseits von Bits und Bytes

Ziegel und Beton zählen zu den ältesten Baustoffen und haben sich über Jahrtausende bewährt. Dennoch gibt es auch auf Produkt- und Materialebene noch enormes Entwicklungspotenzial. Der Bau & Immobilien Report zeigt, wo die Unternehmen ihre Forschungsschwerpunkte abseits von Digitalisierung und Automatisierung setzen.

Von Bernd Affenzeller

Die Forschungsquote in Österreich steigt Jahr für Jahr an. 2018 werden laut Statistik Austria vermutlich 3,19 Prozent des Bruttoinlandsprodukts in Forschung und experimentelle Entwicklung fließen. Zum Vergleich: 2008 lag die Quote bei 2,57 %, 1998 bei 1,73 Prozent. Einen Großteil davon stemmen die Unternehmen. Knapp zwei Drittel der Forschungsausgaben werden vom Unternehmenssektor finanziert, der Rest kommt von der öffentlichen Hand.

Die letzte große Erhebung der Statistik Austria zum Thema »Forschung und Entwicklung in Österreich« kommt zu dem Ergebnis, dass im Jahr 2015 die heimischen Unternehmen 7,5 Milliarden Euro in interne Forschung und Entwicklung investierten. Der Löwenanteil entfällt mit 4,6 Milliarden Euro auf die »Herstellung

von Waren«, gefolgt vom Dienstleistungssektor mit 2,8 Milliarden Euro. Die 74,5 Millionen Euro, die von Bauwirtschaft im Jahr ausgegeben werden, nehmen sich demgegenüber entsprechend mager aus, bedeuten aber eine Verdoppelung der brancheninternen Forschungsquo-

te innerhalb weniger Jahre. Die höheren Forschungsausgaben der letzten Jahren sind zu einem wesentlichen Teil auf den Megatrend der Digitalisierung zurückzuführen, der mit der branchenüblichen Verzögerung auch den Bau erreicht hat. Die Unternehmen fit für Building Infor-

Wie die Unternehmen aus dem Bauwesen ihr Forschungsbudget einsetzen

Gesamtausgaben F&E	74,5 Mio. Euro
- davon Grundlagenforschung	0,2 Mio. Euro
- davon angewandte Forschung	9,4 Mio. Euro
- davon experimentelle Forschung	64,9 Mio. Euro

Quelle: Statistik Austria

Grundlagenforschung spielt in der Bauwirtschaft kaum eine Rolle. Der Löwenanteil der F&E-Ausgaben der Unternehmen fließt in experimentelle Forschung.



SW Umwelttechnik hat Brückenablauföpfe aus ultrahochfestem Beton entwickelt, die bereits auf Baustellen verbaut und in der konkreten Nutzung getestet werden.

führend, dennoch wird laufend in Verbesserungen investiert. Alleine 2017 flossen 19 Millionen Euro in Umweltschutzmaßnahmen der österreichischen Zementindustrie.

>> Öko und Ultrahochfest <<

Beim Beton gehen die Forschungsaktivitäten neben dem Dauerbrenner Energiespeicher bzw. Bauteilaktivierung vor allem in Richtung Ökobeton und ultrahochfester Beton (UHCP). »Die Möglichkeiten von ultrahochfestem Beton sind bei weitem noch nicht ausgeschöpft«, ist Klaus Einfalt, Geschäftsführer SW Umwelttechnik überzeugt. UHPC zeichnet sich durch eine Druckfestigkeit aus, die weit über die höchste genormte Festigkeitsklasse von konventionellem Beton hinausgeht. So können bei gleicher Stabilität leichtere Betonelemente hergestellt werden, die keine herkömmliche Beweh-

nung erfordern. Dadurch kann der Einsatz von Stahl massiv reduziert werden sowie der gesamte nötige Ressourceneinsatz in der Produktion ist niedriger. Damit sinken die Emissionen sowohl in der Herstellung als auch im Transport. SW Umwelttechnik befasst sich seit geraumer Zeit mit der Weiterentwicklung von möglichen Einsatzgebieten von UHCP. Ein erstes Ergebnis sind Brückenablauföpfe aus ultrahochfestem Beton, die bereits auf Baustellen verbaut und in der konkreten Nutzung getestet werden.

Auch bei Kirchdorfer wird massiv im Bereich UHCP geforscht, bei einigen viel versprechenden Entwicklungen befindet man sich bereits erfolgreich im Stadium der Praxisanwendung.

Neben den Unternehmen forschen auch Universitäten an einer Optimierung von Beton. Im Rahmen des Projekts Öko²Beton der TU Graz soll aufgezeigt werden, wie Beton für Fertigteile verbessert werden kann, sodass sein Treibhauspotenzial um 20 Prozent sowie sein Ressourcenverbrauch um 10 Prozent im Vergleich ►

mation Modeling und Automatisierung zu machen, dazu die internen Prozesse zu optimieren und den Kundenkontakt auf allen digitalen Wegen zu ermöglichen, hat seinen Preis. Und weil es eben eine Zeit lang gedauert hat, bis diese Themenkomplexe auch im Bau schlagend wurden, ist man auf die zwischenzeitlich erzielten Ergebnisse auch entsprechend stolz. Fragt man die Unternehmen nach aktuellen Innovationen, hört man deshalb in aller Regel von irgendwelchen digitalen Helferleins oder Prozessautomatisierungen, von BIM-Lösungen oder 3D-Druckern. Dabei geht oftmals unter, dass Innovation nicht immer mit Bits & Bytes zu tun haben muss. Selbst bei so traditionellen Produkten wie Beton oder Ziegel gibt es auch auf Produkt- und Materialebene noch einiges an Potenzial. »Die Forschung und Weiterentwicklung macht auch vor den bewährten Baustoffen wie Zement und Beton nicht Halt«, erklärt Erich Frommwald Geschäftsführer der Kirchdorfer Gruppe. Seit 130 Jahren wird in Kirchdorf Zement produziert. In dieser Zeitspanne sei die Entwicklung nie stehen geblieben. Das wird sich laut Frommwald auch in Zukunft nicht ändern, denn die Anforderungen an die Produkte entwickeln sich permanent weiter. Das bestätigt auch Lutz Weber, Geschäftsführer der w&xp Zement GmbH, der davon ausgeht, dass in Zukunft Bindemittel wie der klassische Portlandzement durch Kombinationen aus mehreren, aufeinander abgestimmten Bindemitteln und Feinstoffen abgelöst wird.

Dazu kommt, dass speziell in der Zementproduktion das Ökologiethema weiter an Bedeutung gewinnt. Zwar sind die österreichischen Zementwerke in Sachen CO₂-Emissionen schon jetzt weltweit

Projekt EcoRoads

WÄHREND DIE BETONBAUWEISE im hochrangigen Straßennetz mit einem Anteil von rund 40 Prozent gut etabliert ist, ist der Anteil von Betonstraßen im niederrangigen Straßennetz verschwindend gering. Mit dem 2017 gestarteten Projekt EcoRoads des Forschungsinstituts der österreichischen Zementindustrie Smart Minerals soll mit schnellen und ökonomischen Betonbauweisen die Basis gelegt werden, das zu ändern.

■ **IM PROJEKT WERDEN** sowohl die konventionelle Einbaumethoden mit Betondeckenfertigern als auch White-Topping-Bauweisen (dünnere Betonüberbau statt Kompletterneuerung) mit und ohne Verbund untersucht. Darüber hinaus sollen auch Möglichkeiten eines kostengünstigen Einbaus als Walzbeton mit einer möglichen späteren Überbauung analysiert und erprobt werden. »Im ersten Forschungsjahr wurde der Fokus auf das Mix Design für Instandsetzungsbauweisen, die Entwicklung von Dimensionierungsmethoden für White-Topping-Aufbauten sowie ökonomische und ökologische Bewertung von Betonbauweisen gelegt«, erklärt Martin Peyerl, Leitung Fachbereich Forschung bei Smart Minerals.

Da im niederrangigen Straßennetz aufgrund fehlender Ausweichspuren eine rasche Verkehrsfreigabe nötig ist, wurden neue Bindemittel entwickelt, die eine entsprechende Frühfestigkeit entwickeln.

Sowohl Untersuchungen am Zement als auch Untersuchungen am Beton zeigten, dass auch bei niedrigen Beton- bzw. Einbautemperaturen durch Anpassung von Bindemittel bzw. Zusammensetzung die für die Verkehrsfreigabe erforderliche Druckfestigkeit erreicht werden kann.

Zur Optimierung von Instandsetzungsmaßnahmen durch White Topping Bauweisen wurde ein Finite-Elemente-Modell erstellt. Damit war es möglich, erste bautechnische Parameter herauszufiltern, die sich positiv auf die Lebensdauer von Betondecken auswirken.

Zudem wurden Lebenszykluskostenanalysen zur Darlegung des ökonomischen und ökologischen Potentials von Instandsetzungen in Betonbauweise durchgeführt. »Es zeigte sich, dass durch Vergrößerung der Betondeckenfelder sowie Verlängerung der Lebensdauer eine Reduktion der Lebenszykluskosten im Zeitraum von 50 Jahre von bis zu 35 % erreicht werden kann«, so Peyerl.

Nachgefragt

HIGHLIGHTS AUF PRODUKT- ODER MATERIALEBENE, DIE ERGEBNIS EIGENER FORSCHUNG WAREN

■ **WALTER EDER, ZIEGELWERK EDER:** »Der Eder Vollwertziegel, die Entwicklung einer perfekten Lochbildsymmetrie in Kombination mit Mineralwollflocken, die wir selber, ohne jegliche Zuschlagstoffe aufbereiten und in die Ziegel füllen. Messergebnisse und Erfahrungsberichte zeigen, dass dadurch alle Mauerwerkeigenschaften des Ziegels verbessert werden.«

■ **MIKE BUCHER, WIENERBERGER:** »Mit unserem innengedämmten Porotherm W.i. haben wir in den letzten Jahren mehrere Preise gewonnen, darunter den NÖ Innovationspreis 2017 oder den Energiegenie Innovationspreis des Landes Oberösterreich. Diese Innovation wurde zu 100 % von Wienerberger entwickelt.«

■ **LUTZ WEBER, W&P ZEMENT:** »Die Entwicklung eines Spritzbeton-Zements für das Projekt Koralmbahn. Die Innovation dabei war, dass mit unserem Zement dauerhafte Spritzbetone mit niedrigem Versinterungspotenzial hergestellt werden können. Dies führt letztlich zu einer deutlichen Reduktion der Instandhaltungskosten des Tunnelbauwerks.«

■ **GEORG BURSIK, BAUMIT:** »Die Endbeschichtung Baumit StarTop mit Drypor-Effekt ist mit einem neuen Füllstoff ausgestattet, der wie eine Koralle über

eine sehr große Oberfläche und damit über viele Poren und Vertiefungen verfügt. Diese bewirken eine besonders schnelle und großzügige Verteilung aufliegender Feuchtigkeit. Zugleich ermöglicht diese extrem feine Mikrostruktur eine rasche Trocknung.«

■ **ERICH FROMMWALD, KIRCHDORFER:** »Als herausragende Entwicklungen sehen wir sicherlich die innovative Weiterentwicklung der Doppelwand als Korbwand sowie die bahnbrechende Neuentwicklung der XC Holzbetonverbund-Decke. Dazu kommen wichtige Innovationen im Bereich unserer Betonleitsysteme wie etwa der patentierte »Zero Debris Concrete«, ein abplatzungsfreier Beton im Falle eines Anpralles, oder neuartige Rückhaltelemente mit integrierten Lärmschutzeigenschaften.«

■ **KLAUS EINFALT, SW UMWELTTECHNIK:** »Nach mehreren Jahren der Entwicklung ist SW Umwelttechnik ein Durchbruch in der Herstellung von Lärmschutzwänden in einem ungeteilten Produktionsprozess gelungen. Lärmschutzwände vermindern die Schallausbreitung an Straßen, Schienenanlagen und Fabriken. Mittels Langbettverfahren werden der Kernbeton und die schallabsorbierende Holzbetonschicht in einem einzigen Produktionsschritt gefertigt.«



Mit »Zero Debris Concrete« hat Kirchdorfer einen abplatzungsfreien Beton für Betonleitsysteme entwickelt.

► zu bisherigen Standardbetonen sinken. Dafür wurden prototypische Elemente aus verschiedenen Öko²Betonsorten in sieben über Österreich verteilten Fertigteilwerken mit lokal verfügbaren Ausgangsstoffen erfolgreich hergestellt. »An begleitenden Betonproben wurde die Leistungsfähigkeit von Öko²Beton nachgewiesen«, erklärt Joachim Juhart vom Institut für Materialprüfung und Baustofftechnologie der TU Graz.

Ökobeton ist aber längst keine akademische Nische, sondern spielt auch in der Praxis zunehmend eine wichtige Rolle. Seit Juni 2018 zielt etwa sämtliche Ökobetone aus dem Hause Wopfinger Transportbeton das IBO-Zertifikat. Damit ist dem Unternehmen nicht nur ein absolutes Alleinstellungsmerkmal gelungen, sondern auch ein Meilenstein zur Positionierung von Ökobeton in der heimischen Baustofflandschaft.

>> Neue Ziegelwelten <<

Auch der Ziegel ist ein bereits seit Jahrtausenden bewährter Bau-

Branchenvergleich: F&E im Unternehmenssektor

Wirtschaftszweige lt. Statistik Austria	Ausgaben in Mio. €	% der Gesamt F&E-Ausgaben	Beschäftigte*	% aller F&E-Beschäftigten
Bau	74,5 Mio. €	1,0 %	335,4	0,7 %
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	2,26 Mio. €	0,1 %	21,5	0,1 %
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	10,95 Mio. €	0,1 %	36	0,1 %
Herstellung von Waren	4.617 Mio. €	61,6 %	30.664	60,6 %
Energieversorgung	17,22 Mio. €	0,2 %	87,8	0,2 %
Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung	9,78 Mio. €	0,1 %	27,6	0,1 %
Dienstleistungen	2.766 Mio. €	36,9 %	19.361	38,2 %
Gesamt	7.497,7 Mio. €	100 %	50.533,3	100 %

*Vollzeitäquivalente

Quelle: Statistik Austria

Ein Großteil der F&E-Ausgaben im Unternehmenssektor fließen wenig überraschend in den Wirtschaftszweigen »Herstellung von Waren« und »Dienstleistungen«. Mit Respektabstand folgt auf Rang drei das »Bauwesen«, deutlich vor der »Energieversorgung«.

stoff, der dennoch auch auf Materialebene noch Optimierungspotenzial bietet. »Vor allem im Bereich Energieeffizienz gibt es immer wieder Möglichkeiten, die Performance des Ziegels weiter zu steigern«, ist Wienerberger-Geschäftsführer Mike Bucher überzeugt. Erfolgreichstes Beispiel der letzten Jahre ist der Porotherm W.i mit inkludierter Wärmedämmung.

»Im mehrgeschoßigen Bau konnten wir mit dem Porotherm-Objektziegel bereits viele Anforderungen der Bauwirtschaft erfüllen, damit wir den Ziegel auch stärker im Objektbau platzieren können«, so Bucher. Aktuell arbeitet Wienerberger an dem Projekt »Schall.HOCH.Bau«. Dabei werden systematische Schallmessungen zur Erstellung eines Prognosemodus durchgeführt.

Auch beim Ziegelwerk Eder hat man mit dem Vollwertziegel einen mit Mineralwolle verfüllten Ziegel im Sortiment. Dort arbeitet man derzeit an »neuen Rohstoffmischungen, neuen Ziegelaufbauten und der Weiterentwicklung der Füllmaterialien«.



Der Porotherm W.i. mit inkludierter Dämmung zählt zu den wichtigsten Innovationen in der Ziegelwelt.

F&E im Bauwesen

Jahr	2007	2009	2011	2013	2015
Ausgaben in Euro	20,1 Mio. €	29,1 Mio. €	47,5 Mio. €	40,1 Mio. €	74,5 Mio. €
Beschäftigte*	183,4	216,4	315,9	392,7	335,4

*Vollzeitaquivalente

Quelle: Statistik Austria

Im Vergleich zu 2007 haben die Unternehmen aus dem Bauwesen 2015 fast viermal so viel in Forschung und Entwicklung investiert. Alleine von 2013 auf 2015 gab es eine Steigerung von 85,8 Prozent. Interessant ist, dass im selben Zeitraum die Zahl der Beschäftigten im F&E-Bereich um 14,6 Prozent gesunken ist.

Gute Aussichten für massive Baustoffe

■ **NACH EINEM DEUTLICHEN** Umsatzwachstum von 3,62 % im Jahr 2017 verzeichneten die Unternehmen der Stein- und keramischen Industrie laut Konjunkturumfrage des Fachverbands Steine-Keramik im 1. Halbjahr 2018 ein Plus von 3,00% gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahrs auf 1,75 Mrd. Euro. Dabei erzielten die Bau-affinen Branchen wie Beton- und -fertigteile, Transportbeton, Zement, Putz-Mörtel sowie Sand-Kies und Schotter ein Plus von 4,13% während die Industrielieferer einen leichten Umsatzrückgang von 0,75% hinnehmen mussten.

GEWINNER & VERLIERER. Die größten Zuwächse erzielten die Feuerfestindustrie (+13,30% auf 94,9 Mio. Euro) und die Beton- und -fertigteileindustrie (+8,77% auf 235,3 Mio. Euro). Ebenfalls stark zulegen konnte die Transportbetonindustrie (+7,91% auf 223,5 Mio. Euro). Die Zahlen der Zementindustrie (+6,82% auf 227,3 Mio. Euro) beziehen sich auf das 2. Halbjahr 2017 und bestätigen den allgemeinen Trend. Die größten Umsatzrückgänge ver-

zeichneten die Naturwerksteinindustrie (-18,92% auf 6,8 Mio. Euro), die Feinkeramische Industrie (-13,50% auf 93,3 Mio. Euro) und die Sand- und Kiesindustrie (-3,22% auf 58,4 Mio. Euro). Rückläufige bzw. stagnierende Ergebnisse mussten u.a. auch die Ziegel- und -fertigteileindustrie (-1,02%), die Putz- und Mörtelindustrie (-0,69%), die Schotterindustrie (-0,04%) und die Kalkindustrie (+0,02%) hinnehmen.

INFRASTRUKTUR UND WOHNBAU. Für eine gute Auslastung der Unternehmen sorgen der gewerbliche Hochbau und der Wohnbau im urbanen Bereich sowie der Infrastrukturbau unter anderem mit den großen Tunnelbauprojekten entlang der Hauptverkehrsadern. »Auf den Landesstraßen besteht aufgrund geringer Straßenneubauaktivitäten aber enormer Aufholbedarf«, erklärt Fachverband-Geschäftsführer Andreas Pfeiler. Auch die Sanierung stagniert auf niedrigem Niveau. Für das Gesamtjahr 2018 ist Pfeiler optimistisch, wenngleich »der Schwung aus dem 1. Halbjahr in der 2. Jahreshälfte bereits spürbar abnimmt«.

ÖKOBETON 

Transportbeton in Ihrer Nähe!

NORMALBETON ■ BETONBLOXX® ■ RECYCLING ■ KIES ■ **ÖKOBETON** 

Wopfinger 
Transportbeton

wopfinger.com





»Die Materialoptimierung wird immer Thema bleiben«

Im Interview mit dem Bau & Immobilien Report spricht Reinhold Lindner, Sprecher Bau!Massiv!, über das Potenzial der Materialforschung bei massiven Baustoffen, den holprigen Wissenstransfer und Fehler in der Ausbildung.

Von Bernd Affenzeller

Report: Ziegel, Zement und Beton sind sehr traditionelle Produkte. In welchen Bereichen sehen Sie noch Entwicklungsmöglichkeiten?

Reinhold Lindner: Da gibt es einiges. Nehmen wir nur das Beispiel Zement, da werden die Rezepturen laufend weiterentwickelt und optimiert. Damit wird weniger CO₂ ausgestoßen und die Produktion generell wird umweltfreundlicher. Und eine Weiterentwicklung in Richtung Nachhaltigkeit und Ökologie ist unumgänglich.

Report: Kommen wir zur Materialebene. Wo sehen Sie hier das größte Potenzial?

Lindner: Es ist unbestritten, dass bei allen unseren Baustoffen die Materialoptimierung kurz- und langfristig ein Thema bleiben wird. Dass hier noch vieles möglich ist, zeigen auch Beispiele aus der jüngeren Vergangenheit. Beim Ziegel etwa hat man in den letzten Jahren deutliche

Fortschritte bei den Dämmeigenschaften erzielt. Vor allem wird es um die Frage nach dem optimalen Wandaufbau gehen, inklusive Fragen wie Schallschutz oder Brandschutz. Gerade in Sachen Vorfertigung ist das Potenzial noch lange nicht ausgeschöpft, denn schnelles und sicheres Bauen wird in Zukunft noch weiter an Bedeutung gewinnen.

Auch beim Beton gibt es immer neue Materialoptimierungen in Richtung Nachhaltigkeit, wie etwa Recyclingprodukte, was sich auch in der gerade neu überarbeiteten ÖNORM B 4710 widerspiegelt.

Report: In welchen Bereichen sehen Sie die Unternehmen gut aufgestellt? Wo gibt es Aufholbedarf?

Lindner: Es gibt ein generelles Problem, das sich fast quer durch die Unternehmen zieht: Es fehlt das Geld. Nachdem

selbst in der Hochkonjunktur die Preissituation sehr angespannt ist, sind die Forschungsbudgets sehr knapp bemessen. Wir haben einfach nicht die Budgets einer Pharma- oder Chemieindustrie.

Report: Wenn das Geld knapp ist, sind Forschungsk Kooperationen, der Wissenstransfer zwischen Wissenschaft und Wirtschaft umso wichtiger. Dem Vernehmen nach klappt das aber nicht immer gut. Woran liegt das?

Lindner: Das hängt davon ab, wen Sie fragen (*lacht*). Die Wirtschaft gibt der Wissenschaft die Schuld und umgekehrt. Aber Spaß beiseite, hier gäbe es auf jeden Fall noch einiges an Potenzial. Ich predige das auch seit vielen Jahren: Der Massivbau spielt in Forschung und Lehre leider nur eine untergeordnete Rolle, nicht nur an den Universitäten, sondern auch an den HTLs. Damit fehlt auch das einschlägige Wissen darüber, was massive Baustoffe zu leisten imstande sind. Das könnte man ändern, indem man in der Architektur- und Bauingenieurausbildung und der Bau-forschung die massiven Baustoffe besser verankern würde. Langfristiges Ziel sollte dabei jedenfalls die umfassende Verankerung der massiven Baustoffe auf einer Fachhochschule bzw. einem Forschungsbereich einer Technischen Universität sein.

Report: Inwieweit kann eine Interessenvertretung wie Bau!Massiv! hier als Brückenbauer fungieren?

Lindner: Wir versuchen laufend, Kooperation auf die Beine zu stellen. Aktuell arbeiten wir mit der TU Graz sehr eng bei den Themen Nachhaltigkeit und nachhaltige Gebäudebewertung zusammen. Es ist auch sehr positiv, dass die TU Graz unter der Leitung von Alexander Passer eine eigene Arbeitsgruppe Nachhaltiges Bauen ins Leben gerufen hat.

Report: Sie haben als Verband in den letzten Jahren auch immer wieder eigene Forschungsarbeiten in Auftrag gegeben. Welche zukünftigen Projekte sind geplant?

Lindner: Aktuell haben wir zwei Schwerpunkte. Zum einem ein Projekt zum Thema Biodiversität, das vor dem Abschluss steht. Zum anderen das Thema Normung in Verbindung mit Gebäudebewertung. Dabei geht es um die Frage, wie nachhaltiges Bauen in das Normungswesen einfließt.



BAUEN IST ETWAS FÜR MACHER. WIR PACKEN DIE DINGE AN.

Schalungen, Gerüste und Sicherheitstechnik sind unser Geschäft. Wir unterstützen unsere Kunden weltweit mit unseren umfangreichen Erfahrungen und entwickeln Lösungen für die Zukunft. Als Menschen, Macher und Experten verfolgen wir ein klares Ziel: Wir bringen Bauprojekte zügig voran.

Was können wir für Sie tun? www.huennebeck.at



10 Jahre danach

Was von der Krise übrig blieb...

Mit etwas **Verzögerung** schlug die internationale Wirtschafts- und Finanzkrise auch in der heimischen Bau- und Immobilienwirtschaft heftig ein. Zehn Jahre nach der Pleite der Lehman Brothers scheint davon kaum noch etwas übrig. Der Bau & Immobilien Report hat sich angesehen, ob das tatsächlich so ist oder ob die Krise doch tiefere und nachhaltigere Spuren hinterlassen hat, als es in Zeiten der Hochkonjunktur den Anschein hat.

VON BERND AFFENZELLER

15. **September 2008.** Die Pleite der US-Investmentbank Lehman Brothers markierte den Startschuss der schwersten Wirtschaftskrise seit dem Börsencrash im Jahr 1929. Auslöser war das Platzen der US-Immobilienblase. Über Jahre hinweg

hatten Hypothekenbanken schlecht besicherte Darlehen vergeben. Selbst Geringverdiener kamen leicht an Geld für ein neues Eigenheim. Allzu genau wollte niemand hinsehen, schließlich gab es jede Menge zu verdienen und die Immobilienpreise waren auf einem Rekordhoch.

Als immer mehr Hausbesitzer ihre Darlehen nicht mehr bedienen konnten, verloren die Häuser dramatisch an Wert. Im Sommer 2008 mussten die Hypothekenbanken Fannie Mae und Freddie Mac verstaatlicht werden. Den lautesten Knall hinterließ aber der Bankrott der damals viertgrößten US-Investmentbank Lehman Brothers. Die Hoffnung, dass die Krise auf den US-Immobilienmarkt beschränkt bleibt, erfüllte sich nicht. Das gesamte globale Finanzwesen geriet ins Trudeln. Überall herrschte plötzlich Liquiditätsmangel. Rasch reichten der lange Schatten der Krise auch bis Österreich. Nur knapp einen Monat nach der Lehman-Pleite musste die Regierung ein 100-Milliarden Hilfspaket schnüren. Die Bauwirtschaft blieb zu diesem Zeitpunkt von den Auswirkungen der Krise noch verschont, noch wurden fleißig Aufträge abgearbeitet. Dennoch brachte die Regierung nach

»Erst nach der Krise wurde Palfinger zum Global Player«

ANDREAS KLAUSER, Vorstandsvorsitzender Palfinger



1

Als Global Player hat Palfinger die Auswirkungen der Krise deutlich wahrgenommen. Viele Wettbewerber haben kurzfristig einen deutlichen Absatzeinbruch in einigen Märkten hinnehmen müssen. Andere Wettbewerber haben ihr Angebot eingeschränkt und sich auf ihr Kerngeschäft fokussiert oder sie haben Innovationen und Entwicklungsarbeit gebremst.

Die Branche befand sich bereits vor der Krise in einem Konsolidierungsprozess, der wurde in den ersten Jahren nach der Krise verlangsamt, um danach wieder stärker Fahrt aufzunehmen. Die Volatilität, also Ausschläge nach oben, aber auch nach unten, ist geringer geworden. Unsere Branche hat jedoch – das muss man deutlich sagen – unter der Krise weniger gelitten als beispielsweise die Finanzbranche. ■

2

Die Krise hat uns mittelfristig veranlasst, unseren Wachstumskurs zu forcieren und wir haben über zahlreiche Akquisitionen die Internationalisierung und die Komplettierung des Produktportfolios vorangetrieben und abgeschlossen. Erst nach der Krise wurde Palfinger zum Global Player. Natürlich hatte die Globalisierung unserer Unternehmensgruppe Auswirkungen auf unsere Organisation und unsere Prozesse. Nach dem raschen Wachstum des vergangenen Jahrzehnts werden wir jetzt

die Potenziale, die wir geschaffen haben, in weitere Ergebnissteigerungen umsetzen. Entscheidend für unseren Erfolg war auch, dass wir in der Krise weder Schlüsselpersonal freigesetzt noch die Forschungs- und Entwicklungsarbeit eingeschränkt haben. Wir haben auch nicht die Vielfalt unseres Produktportfolios reduziert, sondern ganz im Gegenteil neue, zusätzliche Produkte auf den Markt gebracht. So konnten wir nach der Krise viele Marktanteile gewinnen. ■

3

Die Erinnerung lebt und macht uns wachsam. Die allgemeine Achtsamkeit im Unternehmensalltag auf die Kostenentwicklung und der sparsame, effiziente Ressourceneinsatz sind allgegenwärtig. Das ist uns von der Krise geblieben. ■

Die Fragen:

1. Hat sich die Branche aus Ihrer Sicht durch die internationale Wirtschafts- und Finanzkrise nachhaltig verändert? Wenn ja, wie?
2. Welche Auswirkungen hat/hatte die Krise auf Geschäftsmodell, Strategie, Struktur und Portfolio Ihres Unternehmens?
3. Was ist heute noch von der Krise spürbar?

einer «Mittelstandsmilliarde» im Dezember 2008 ein weiteres Konjunkturpaket auf Schiene. Zwei Milliarden Euro sollten unter anderem in den Ausbau der Infrastruktur und die thermische Sanierung fließen. Doch der Abschwung ließ sich nur verschieben, nicht verhindern. Als die

öffentlichen Investitionen nachließen, wurde auch die Bau- und Immobilienwirtschaft mit voller Wucht von der Krise getroffen. Auch wenn das zum damaligen Zeitpunkt viele nicht wahrhaben wollten.

Heute, zehn Jahre nach dem Fall der Lehman Brothers, ist davon auf den ersten Blick nichts mehr zu sehen. Wir befinden uns mitten in der Hochkonjunktur, die Bau- und Immobilienbranche boomen wie selten zuvor und die Unternehmen haben Schwierigkeiten, die Nachfrage zu bedienen. Aber haben wir die Krise wirklich hinter uns gelassen? Sind auch die letzten Reste beseitigt? Oder ist nur oberflächlich wieder alles gut? Der *Bau & Immobilien Report* hat sich umgehört und führende Branchenvertreter um ihre Einschätzung gebeten, ob die Krise zu einer nachhaltigen Veränderung der Branche geführt hat und welche Spuren die Krise in den Unternehmen hinterlassen hat. ■

41

WIR SCHAFFEN IHNEN KREATIVEN FREIRAUM



BAUSOFTWARE

Individuelle Lösungen für Bauplaner mit den dazu passenden Services.

SCHULUNGEN

Aus- und Weiterbildung für mehr Effizienz, Kompetenz und Erfolg.

WWW.A-NULL.COM



»Ohne Spezial- und Nischenprodukte ist es schwer«

MANFRED ASAMER, Obmann Fachverband Steine-Keramik

1 Der Konsolidierungsprozess in den verschiedenen Branchen wurde dadurch mit Sicherheit stärker vorangetrieben, als viele gewollt hätten. Ohne die Entwicklung von Spezialprodukten oder Nischenprodukten fällt es vor allem in unserer Branche schwer, am Markt zu bestehen. Aber wer sich im Detail umsieht, wird

feststellen, dass die Stein- und keramische Industrie diese Aufgabe bestens meistert, sich keinesfalls verstecken muss und viele »hidden champions« in ihren Reihen hat. Aber keine Frage, auch unsere Unternehmen dürfen sich nicht zurücklehnen, sondern können auf Sicht gesehen nur mit Innovation und dem Wahrnehmen regionaler Verantwortung bestehen. ■

Grundsätzlich ist es schwer, über Krise zu sprechen, wenn wir uns gerade in einer überhitzten Baukonjunktur befinden, aber die Krise 2009 hat sicherlich dazu beigetragen, dass Investitionen genauer kalkuliert wurden, das Kostenmanagement gestrafft wurde und die Betriebe generell auf geringere Outputs eingestellt wurden, als es bis 2008 in der ebenfalls überhitzten Konjunktur der Fall war. Mehr Fokus auf das Kerngeschäft war ebenfalls eine Konsequenz der Krise nach 2009. ■

2

3 Spürbar ist nach wie vor das mangelnde Vertrauen der Konsumenten in die Kapitalmärkte und die damit verbundene Flucht in andere Anlageformen. Die Investitionsform »Beton-gold« kommt der Branche durchaus nicht ungelegen. Egal ob die Investition in einen Neubau, die Sanierung bestehender Gebäude oder die Finanzierung von

Verbesserungsmaßnahmen im Gebäudebereich: All diese Maßnahmen sorgen dafür, dass unsere Produkte am Markt abgefragt werden und gleichzeitig den Gebäudesektor verbessern. Letztendlich ist bis heute die Investition in eine Verbesserungsmaßnahme in die eigenen vier Wände immer noch besser verzinst, als wenn das Kapital auf der Bank unter dem Verbraucherpreisindex angelegt wird. ■

1. Hat sich die Branche aus Ihrer Sicht durch die internationale Wirtschafts- und Finanzkrise nachhaltig verändert? Wenn ja, wie?
2. Welche Auswirkungen hat/hatte die Krise auf Geschäftsmodell, Strategie, Struktur und Portfolio Ihres Unternehmens?
3. Was ist heute noch von der Krise spürbar?



»Strategie der Diversifizierung bestätigt«

THOMAS BIRTEL, CEO Strabag

1

Auch die Baubranche ist natürlich nicht losgelöst von der Gesamtwirtschaft zu betrachten, wenngleich man beobachten kann, dass uns Konjunkturzyklen immer erst mit einiger Verspätung treffen. So hatten wir die Finanzkrise erst so richtig zu spüren bekommen, als sich die Verschuldungsquoten der Nationalstaaten drastisch erhöhten und damit auch die Ausgaben für Infrastruktur zurückgefahren

wurden. Andererseits führten die stark gesenkten Zinssätze dazu, dass die privaten Investitionen und hier insbesondere im Immobiliensektor – ins sogenannte Betongold – sukzessive gestiegen sind. Eine Entwicklung, von der wir gerade in unserem größten Markt, Deutschland, die vergangenen Jahre sehr profitiert haben, nicht nur im Bau, sondern auch in der Projektentwicklung, die ebenfalls zu unserem Leistungsportfolio gehört. ■

2

Die Erfahrungen aus der Zeit nach der Finanzkrise haben uns in unserem Geschäftsmodell der doppelten Diversifizierung bestätigt – also die geografische Diversifizierung ebenso wie jene nach Bausparten. So sind wir neben unseren Heimatmärkten Deutschland und Österreich auch stark in Zentral- und Osteuropa tätig und auch diese Märkte verhalten sich höchst unterschiedlich. So hat Osteuropas Bauwirtschaft bis 2016 vergleichsweise hohe Einschnitte verzeichnet, die Prognosen für die Wachstumsraten der kommenden

Jahre liegen allerdings weit über denen Zentraleuropas. Unser Konzern ist auch nach Bausparten diversifiziert, was uns gerade über die wechselnden Konjunkturzyklen eine gewisse Robustheit verschafft. Die Investitionen des privaten Sektors erhöhten sich in Zeiten niedriger Zinsen bei gleichzeitig klammen öffentlichen Budgets, und damit konnten wir im Hochbau eine gute Marktlage verzeichnen. Nun sind aber auch die öffentlichen Budgets für den Infrastrukturausbau wieder gestiegen, weshalb wir uns dank unserer Straßenbaueinheiten über Rekordauftragsbestände freuen dürfen. ■

Das niedrige Zinsniveau ist natürlich eine der spürbarsten Konsequenzen der Krise. Da dieses Niveau nicht dauerhaft zu halten ist, beobachten wir die Immobilienmärkte sehr genau. Hier gilt es genau zu erwägen, welche Standorte noch rentabel entwickelt werden können. ■

3

»Schwierige Zeiten zeigen Kernkompetenzen«

ROBERT SCHMID, CEO Schmid Industrieholding



1

Meine Sichtweise hat sich durch die Wirtschaftskrise verändert und angepasst. Die Krise kam sehr plötzlich, Anpassungsmaßnahmen haben Zeit in Anspruch genommen.

Aber auch umgekehrt war die Krise wieder weg und wir erleben derzeit eine Situation, dass wir mit der beschleunigten (aber hoffentlich nicht überhitzten) Konjunktur und dem damit verbundenen Absatz nur sehr schwer zurecht kommen. ■

43

2

Schwierige Zeiten zeigen einem Unternehmen, wo es wirklich gut unterwegs ist und wo die Kernkompetenzen liegen. In der Boomphase hat man nur irgendetwas tun müssen und der Erfolg ist von alleine gekommen. In den schwierigeren Zeiten hat sich dann aber gezeigt, wer welches Geschäft beherrscht und wer nur von Fortuna begleitet war. Für unsere Gruppe hat sich gezeigt, welche Bereiche wir als unsere Kernkompetenz bezeichnen und entwickeln und ausbauen wollen. Sie hat aber auch gezeigt, wo wir uns nicht weiterentwickeln wollen oder können. ■

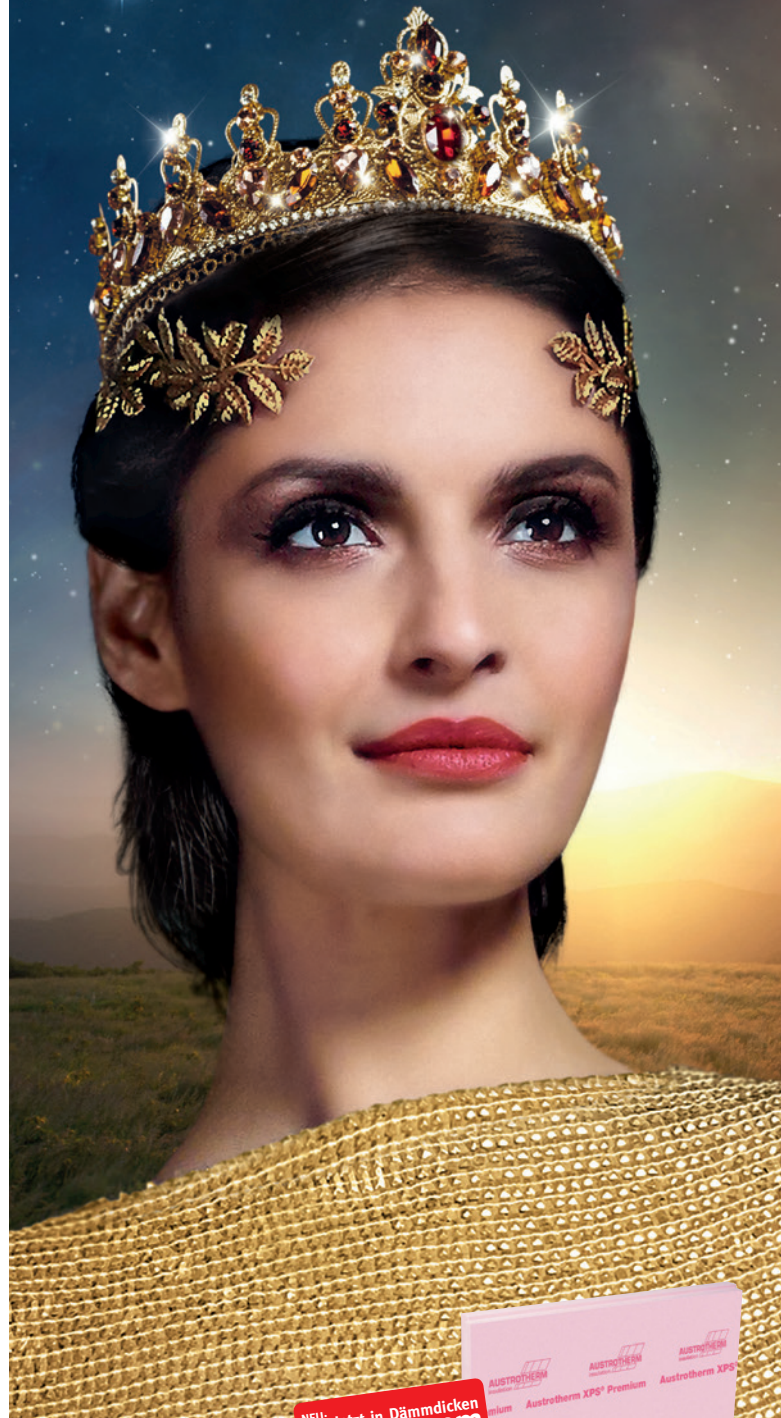
3

Spürbar bleibt von der Krise wahrscheinlich für immer das daraus Gelernte. So weit ich das beurteilen kann, ist die Bereitschaft zu großem Risiko bei fast allen Wirtschaftstreibenden geringer geworden, und man überlegt besser, wo man sich engagiert und wo nicht. Auch mussten wir lernen, dass nach einem steilen Bergauf ein steiles Bergab folgt. Beides nicht gut! Der derzeitige Neubauboom in ganz Europa resultiert sicher auch aus den ungenügenden Bautätigkeiten während der Krise, also ein Nachholbedarf. Hoffen wir, dass der nächste Absturz nicht zu tief ist. ■

Die Krönung.

AUSTROTHERM XPS® Premium.

X-TREM dämmend.



NEU: jetzt in Dämmstärken bis 400 mm

$\lambda_D = 0,027 \text{ W/(mK)}$

AUSTROTHERM XPS® Premium – das XPS mit der besten Dämmwirkung

- ▶ $\lambda_D = 0,027 \text{ W/(mK)}$ in allen Stärken
- ▶ Wasser- und druckresistent
- ▶ Österreichische Qualität

Erhältlich im Baustoff-Fachhandel!

austrotherm.com

AUSTROTHERM
Dämmstoffe

»Ich habe eine viel längere Baukrise erwartet«

HARALD ZIEBULA, CEO Doka



1

Welchen Einfluss diese Krise wirklich auf die Bauwirtschaft hat, ist schwer zu sagen.

Tatsächlich verändert sich die internationale Bauwirtschaft schnell und Krisen verstärken diese Tendenz. Die eigentliche Ursache und die Notwendigkeit zur Veränderung in der Bauwirtschaft sehe ich vielmehr in der

fehlenden Effizienz und damit in den großen Produktivitätsreserven. Auch die zunehmende Internationalisierung aller am Bauprozess Beteiligten war wohl ein Grund. Ferner resultiert daraus eine Vielzahl von Innovationen, die ebenfalls Veränderungen bewirken. ■

44

2

Es entwickelte sich unter anderem inflationsbedingt ein zunehmender Druck auf die Personalkosten. Inzwischen kommt dazu, dass in vielen Ländern Fach- und Hilfspersonal sehr knapp ist. Dadurch sind zusätzliche Produkt- und Dienstleistungsinnovationen, die Arbeitszeiten reduzieren oder Komplexität optimieren, entstanden. Die Notwendigkeit, die Baustellenproduktivität zu erhöhen, potenziert diese Dynamik noch. Die Vereinfachung von Systemen und Prozessen – für mich ein besserer Begriff als »Digitalisierung« – birgt ein großes Potenzial, um das Bau-

ein einfacher, schneller und weniger administrativ zu machen. Doka beschäftigt sich damit intensiv. Ein Ergebnis daraus ist der eigene Online Shop, der es den Kunden ermöglicht über alle gängigen Geräte (PC, Tablet, Smartphone) und Betriebssysteme auf alle Doka-Produkte jederzeit zuzugreifen und diese auf einfachstem Weg zu bestellen. Der Schwerpunkt ist der Doka-Beitrag zur Steigerung der Produktivität auf der Baustelle rund um Schalung und Beton. Die Produktivitätsreserven liegen laut Studien noch immer zwischen 30 und 60 Prozent! ■

3

Mein persönliches Fazit ist, dass ich vor zehn Jahren eine viel längere Baukrise erwartet hatte. Ich bin positiv überrascht, wie stabil die Wirtschaft die Krise überstanden hat und wie die Bauwirtschaft heute von einem langfristigen Bedarf profitiert. Allerdings zitiere ich auch einen Bericht aus dem letzten Jahr wie

folgt: Die guten Aussichten für die Branche beruhen auch auf den anstehenden Investitionen, obwohl hier das vor der Finanzkrise vorherrschende Niveau noch lange nicht wieder erreicht ist. Nur in Deutschland, Schweden, Polen und Belgien sind die Investitionen in Bauleistungen über die Zeit von 2007 bis 2015 nachhaltig angestiegen. (Quelle: Deloitte Report 2017) ■

»Branche ist professioneller geworden«

THOMAS G. WINKLER, CEO UBM

Ja, weil Lehman einen der längsten Immobilienzyklen überhaupt ausgelöst hat. So haben Immobilien im Anlage-Portfolio eine nachhaltig höhere Gewichtung bekommen, die sie auch in Zukunft behalten werden. Unzweifelhaft ist es zu einer Professionalisierung der Branche gekommen. ■

1

Die Strategie der UBM ist weniger von der Krise geprägt als vom Weg einer Tochter der Porr in die Selbstständigkeit. Heute ist UBM ein eigenständiges Unternehmen mit klarem Fokus auf Immobilienentwicklung in drei Assetklassen und drei Kernmärkten. Wir treten in allen Märkten unter einer Marke auf, haben ein gemeinsames Ziel und sind auf gutem Weg, auch über die Ländergrenzen hinweg ein starkes Team zu werden. ■

2

Generell ist eine starke Abhängigkeit von der »Droge Liquidität« feststellbar – weit über den Immobiliensektor hinaus. Es gibt keine Anzeichen, dass die Zentralbanken aus der ultralockeren Geldpolitik aussteigen. Daran ändert auch das Auslaufen des Anleihenkaufprogramms der EZB nichts. ■



3

»Finanzierungen sind anspruchsvoller geworden«

KARL-HEINZ STRAUSS, CEO Porr

Aus meiner Sicht hat sich die Baubranche selbst nicht verändert. Was sich geändert hat, ist die Bereitschaft und die Notwendigkeit des stetigen Wandels. Die Finanzkrise hat die Notwendigkeit des Wandels wesentlich beschleunigt. Die Bauwirtschaft muss sich permanent neuen Gegebenheiten anpassen. Denken Sie nur an BIM, Lean Construction oder den Einsatz von Drohnen. ■

1

2

Die Porr ist vorsichtiger geworden. Wir beobachten Veränderungen im Finanzbereich sehr genau. Vor allem, weil sie Auswirkungen auf unsere Kunden haben. Außerdem sind Finanzierungen deutlich anspruchsvoller und erfordern heute mehr Kompetenz als früher. ■



Die Angst vor einer neuen Krise. Und das ist einfach erklärt: weil das Schuldenproblem der Welt bis heute nicht annähernd gelöst ist. ■

3

»Die Baubranche ist eine andere als vor zehn Jahren«

HEIMO SCHEUCH, CEO Wienerberger



1

Die Finanz- und Wirtschaftskrise haben die Baubranche vor 10 Jahren vor große Herausforderungen gestellt. Die Anzahl der Baubeginne ist in Europa mehr oder weniger über Nacht eingebrochen. Heute ist die Baubranche eine andere als noch vor zehn Jahren. Erfolgreich sind Unternehmen, die nicht nur Produkte, sondern innovative und kundenorientierte Gesamtlösungen anbieten. Zudem hat sich die Wertschöpfungskette verbreitert und in Richtung Endkunden verschoben. Dabei spielt die fortschreitende Digitalisierung eine große Rolle. Die Baubranche steht am Beginn einer großen Veränderung. ■

Auch Wienerberger konnte sich der Krise nicht entziehen. Wir haben rasch reagiert, uns weiterentwickelt und breiter aufgestellt. Heute sind wir ein Anbieter von kompletten Bau- und Infrastrukturösungen. Wir verfolgen einen klaren Wachstumskurs und konnten den Umsatz seit der Krise auf mehr als drei Milliarden Euro fast verdoppeln. Operativ sind wir heute einer der erfolgreichsten Baustoffkonzerne und besser denn je positioniert, um weitere Wachstumschancen zu nutzen. Als eines der führenden Unternehmen unserer Branche ist es zudem unser Ziel, auch in Zeiten der Digitalisierung Trends zu setzen und die Veränderung unserer Branche aktiv mitzugestalten. ■

2

Aktuell ist von der Krise nichts zu spüren. Die Wirtschaft wächst und es gibt vermehrt Investitionen. Vor allem in Osteuropa entwickelt sich die Baubranche sehr gut. Hier profitieren wir im Wohnbaubereich von steigenden Einkommen und im Infrastrukturbereich von, zum Teil EU-geförderten, Großprojekten. Auch in der aktuellen Entwicklung durch Urbanisierung und Bevölkerungswachstum sehen wir gute Chancen für unsere Branche. Diese wollen wir nutzen und unsere globale Führungsrolle durch innovative, nachhaltige Produktlösungen weiter ausbauen. ■

3

1. Hat sich die Branche aus Ihrer Sicht durch die internationale Wirtschafts- und Finanzkrise nachhaltig verändert? Wenn ja, wie?

2. Welche Auswirkungen hat/hatte die Krise auf Geschäftsmodell, Strategie, Struktur und Portfolio Ihres Unternehmens?

3. Was ist heute noch von der Krise spürbar?

»Keine nachhaltigen Veränderungen«

STEFAN GRAF, CEO Leyrer + Graf

Meiner Meinung nach hat sich die Branche durch übliche Einflussfaktoren wie veränderte Kundenbedürfnisse, technologische Fortschritte bzw. generelle gesellschaftliche Entwicklungen verändert. Eine wirklich nachhaltige Veränderung durch die Krise 2008 sehe ich nicht. Wenn man sich die Bauproduktionswerte der letzten zehn Jahre ansieht, dann gab es 2009/2010 den



1

zeitversetzten Tiefpunkt im Volumen, anschließend ist die Bauproduktion wieder kontinuierlich gestiegen. ■

2

Es gab oder gibt keine wesentlichen Auswirkungen, denn Leyrer + Graf kann schon seit vielen Jahren ein kontinuierliches Wachstum verzeichnen, da wir sehr fokussiert unsere Strategie verfolgen, uns an Trends anpassen und gegenüber Entwicklungen sehr offen sind. ■

3

In der Branche direkt nichts Wesentliches. Wenn, dann spüren wir die Auswirkungen der Niedrigzinspolitik einerseits, andererseits wirken die deutlich strengeren Regularien der Banken- und Finanzmarktaufsichten auf die gesamte Wirtschaft und damit mittelbar auch auf uns. ■

qualityaustria Angebot

qualityaustria
Erfolg mit Qualität

Ausführung von Stahl- und Aluminiumtragwerken EN 1090

Ausbildung zum zertifizierten Energieausweis-Ersteller

Bauliche und gestalterische Barrierefreiheit

Qualifizierter und zertifizierter Gutachter für Gebäudesicherheit

Refreshing für zertifizierte Energieausweis-Ersteller

Qualitätsanforderungen für Gasnetzbetreiber

RT05

Ihr qualityaustria Experte für den Bereich Bauwesen

Ing. Alfred Leitner, MSc, MBA
alfred.leitner@qualityaustria.com

www.qualityaustria.com/bauwesen



10 Jahre danach: Die Narben bleiben, die Lehren nicht

Der Crash des US-Immobilienmarkts gilt als Auslöser der globalen Finanzkrise. Davon ist heute auf den ersten Blick nicht mehr viel zu sehen. Die US-Wirtschaft boomt, die Arbeitslosigkeit ist niedrig wie lange nicht, und die Reallöhne steigen wieder. Der Immobilienmarkt hat sich kräftig erholt. Aber die alten Muster bleiben und damit auch die Gefahr, dass sich die Geschichte wiederholt.

Von Alfons Flatscher, New York



46

Der Schock von 2008 sitzt immer noch tief und der Preis, den viele, vor allem ärmere Amerikaner bezahlt haben, ist enorm. Das beschreibt J.D. Vance in seinem Meisterwerk »Hillbilly-Elegie« auf eindringliche Weise. Mit dem Verlust der Jobs erodieren Gemeinschaften und Familien verlieren ihre innere Stabilität. Das bereitet den Boden auf für eine verheerende Seuche, die Drogensucht.

Die Hillbillies, die Weißen des Mittleren Westens, mit irischer und vielfach deutscher Abstammung, haben ihre Wurzeln und ihre Identität verloren. Sie werden als »White Trash« oder »Deplorables« beschimpft. Die Globalisierung hat sie zu Verlierern gemacht, aber sie sind nicht nur Opfer, sie sind auch (Un)Täter, die auf die Herausforderung nicht reagieren, indem sie ihre Stärken, ihren Gemeinschaftssinn, ihre sture Beharrlichkeit, ihren Pionier-

geist wiederentdecken, sondern sich in Selbstmitleid und Selbstzerstörung ergehen. Davon erzählt J.D. Vance und macht emotional nachvollziehbar, was sich sonst an harten Zahlen ablesen lässt. Annie Lowrey schreibt in einem bemerkenswerten

Amerikaner im Alter zwischen 45 und 54 mit 134.600 US-Dollar verschuldet. Der Schuldenstand der privaten Haushalte liegt laut Federal Reserve Bank of New York per 2. Quartal 2018 bei 13,29 Billionen US-Dollar und ist damit höher als

Wenn die Zeiten gut sind, vergisst man schnell die Lehren aus der Vergangenheit.

Artikel, veröffentlicht im *Atlantic Magazine*: »Das Land hat in vielfacher Weise ein Comeback geschafft, aber es ist auch ungleicher, es ist weniger dynamisch, weniger produktiv, ärmer und kränker ...«

>> Weniger Hypothekarkredite <<

Die Große Rezession hinterlässt viele Verlierer. Heute ist der durchschnittliche

Amerikaner im Alter zwischen 45 und 54 mit 134.600 US-Dollar verschuldet. Der Schuldenstand der privaten Haushalte liegt laut Federal Reserve Bank of New York per 2. Quartal 2018 bei 13,29 Billionen US-Dollar und ist damit höher als

im 4. Quartal 2008, am Höhepunkt der Finanzkrise. Damals standen die privaten Haushalte mit 12,67 Billionen in der Kreide. Der Anteil der Hypothekarkredite an den Gesamtschulden ist jedoch deutlich zurückgegangen. Heute schulden Amerikaner auf ihre Häuser 9,43 Billionen, 2008 waren es 9,96 Billionen.

Das ist allerdings nur vordergründig eine gute Nachricht. Der Gesamtschuldenstand ist gestiegen, es sind nur viele Finanzschwächere aus dem Immobilienmarkt gedrängt worden. Jetzt machen sie Schulden, um die Miete zahlen zu können, ohne die Chance, Eigentum zu erwerben. Das führt noch mehr in die Sackgasse und verstärkt zwangsläufig die Gefahr der Altersarmut.

Immobilien waren eine wesentliche Säule der Vermögensbildung, selbst in der Krise, wie eine Datenanalyse der *Washington Post* zeigt: In den zehn reichsten Wohngebieten stiegen die Immobilienpreise zwischen 2004 und 2015 um 20 Prozent – trotz großer Rezession. Aber auch außerhalb der wohlhabenden Gegenden legten Hauspreise um insgesamt 13 Prozent zu.

Viele, auch aus dem Mittelstand sind nun durch striktere Kreditvergaben, strengere Bonitätsbewertungen abgeschnitten von dem, was lange Zeit den amerikanischen Traum ausgemacht hat. Die Schulden bleiben, der Vermögensaufbau fällt weg.

Das trifft vor allem auch die afro-amerikanische Bevölkerung, wie die American Civil Liberties Union beschreibt: »Vor der Finanzkrise zeigten ökonomische Trends, dass sich die tiefe Vermögensklüft zwischen weißen und schwarzen Familien schloss. Jetzt erzählt die Erholung zwei verschiedene Geschichten: eine für Weiße und eine für Schwarze. Während sich die einen besser erholt haben, kämpfen die an-

deren immer noch darum, Verlorenes aufzuholen. Das ist nicht nur jetzt ein Problem, es ist ein düsteres Vorzeichen für die Zukunft.«

>> Einseitige Erholung <<

Während Banken gerettet, und notleidende Industrien gestützt und der Markt mit Geld geflutet wurde, sind finanziell Schwache aus ihren Häusern vertrieben worden – und die USA zahlen dafür mit Armut, Hoffnungs- und Perspektivlosigkeit breiter Teile der Bevölkerung.

Die Erholung ist bisher eine einseitige Sache und die Rechnungen der Misere seit 2008 sind längst nicht alle getilgt. Schon warnen Experten, dass sich die Geschichte wiederholen wird.

Nach der Krise ist vor der Krise, befindet Wirtschaftswissenschaftler Alan S. Binder von der Princeton University:

»Wenn die Zeiten gut sind, vergisst man die Lehren der Vergangenheit und sagt: Diesmal ist alles anders. Die finanziellen Exzesse werden noch exzessiver und die Blase wächst – und macht noch verwundbarer und anfälliger für Schocks und noch mehr Schaden, wenn der Einbruch kommt. Und wenn er da ist, tun alle so als wäre es eine Überraschung und das Stimmungsbarometer kippt ins Gegenteil: keiner will mehr riskieren, Pessimismus herrscht und die Wirtschaft leidet.«

Dann hat man wirklich ein Problem. ■



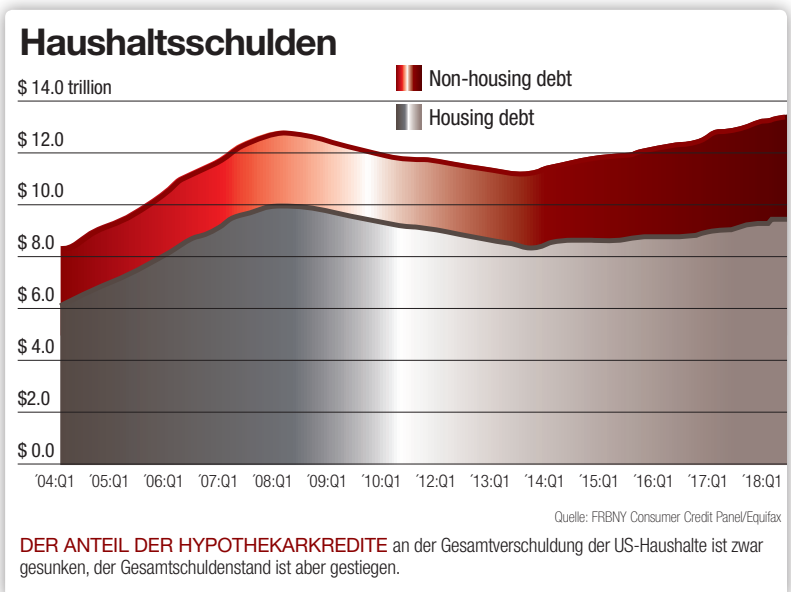
MAXIMALE FLEXIBILITÄT

MevaDec:
Ein System – drei Methoden.
Für alle Ihre Anforderungen
an Deckenschalungen.

Sicher. Flexibel. Zeitsparend.

www.meva.at/mevadec

... mehr als nur
Schalung





Flexibel + transparent

... das ist die Herausforderung am Bau: beim Transport wie auch auf der Baustelle selbst.

VON KARIN LEGAT

Die beste Planung wird obsolet, wenn Transport und Baulogistik versagen. Zuverlässigkeit ist gefragt, ebenso Flexibilität und Transparenz. »Schon heute sind moderne Baustellen geprägt von Just-in-Time«, weiß Georg Bursik, Geschäftsführer von Baumit. Das erfordert ein optimiertes Baustellenmanagement mit exakten Lieferzeiten, Stehzeiten müssen der Vergangenheit angehören. Auf rasche und pünktliche Lieferung verweist auch Josef Rechberger, Geschäftsführer von ABAU. »Nicht der Große dominiert den Kleinen, sondern der Schnelle den Langsamen.« Dazu hat etwa Hilti mit



»Für den VCÖ ist der rasche Ausbau der Lademöglichkeiten für E-Transportfahrzeuge entscheidend«, sagt Ulla Rasmussen.

Gebrüder Weiss die Hilti Job-Site Delivery eingeführt, die Endkunden im Großraum Wien eine Express-Ausstattung ihrer Baustelle garantiert. Alles, was am Vortag bis 16 Uhr bestellt wird, steht am nächsten Tag komplett auf der Baustelle bereit. In den letzten Jahren war das nicht selbstverständlich. Nicht selten mussten täglich acht bis zehn Lieferungen übernommen und kontrolliert werden, was vermeidbaren Zeitaufwand bedeutete. Der heutige Trend geht in Richtung möglichst weniger Lieferungen pro Tag, jedoch mit einer Vielzahl an Produkten. Dabei wächst die Herausforderung. Ein Forschungsprojekt



»Leider spürt man in der Transportwirtschaft den Fachkräftemangel ebenso stark wie in anderen Bereichen. Die Anforderungen an die Fahrer aufgrund des höheren Digitalisierungsgrades sind gestiegen. Es reicht nicht mehr, einfach »nur« zu fahren«, erklärt Stefan Graf, CEO von Leyrer+Graf.

am AIT geht in diese Richtung: Civic, kurz für Construction In Vicinities: Innovative Co-creation. AIT-Wissenschaftlerin Pamela Nolz: »Eines der Projektziele ist die Unterstützung effizienter und nachhaltiger Transporte von und zu innerstädtischen Bau- und Sanierungsstandorten durch optimale Terminplanung und Materialtransport hinsichtlich Zeit, Ort und Verfügbarkeit.« Für Univ.-Prof. Sebastian Kummer, Leiter des Instituts für Transportwirtschaft und Logistik an der WU Wien, lautet die Devise: kooperative Lösungen. »Es gibt bereits erfolgreiche Beispiele, so u.a. von Zementherstellern, die gemeinsam ausliefern. Im ersten Augenblick hört sich das abschreckend an: Wieso soll ich meinen Zement mit dem Mitbewerber teilen? Aber dieses Verhalten hat enormes Einsparungspotenzial.« In der Digitalisierung liegt unbestritten Verbesserungspotenzial. »Dazu braucht es aber immer Innovation«, gibt Stefan Graf, CEO bei Leyrer + Graf zu bedenken,

Nicht der Große dominiert den Kleinen, sondern der Schnelle den Langsamen.

einerseits von den Herstellern der LKW, andererseits von den Bauunternehmern in Hinblick auf die Baustellenorganisation. Auch die Kundenseite muss mit Weitblick handeln. Daniel Rumbold, Logistikmanager bei STO: »Der Großteil unserer Kunden denkt noch nicht nachhaltig. Oft wird nur bestellt, was unmittelbar benötigt wird. Wir liefern alle paar Tage nur eine kleine Losgröße.« Mittelfristig werde Track and Trace zur Sendungsverfolgung ein Thema sein. Das Thema Small sieht Univ.-Prof. Sebastian Kummer auch als entscheidend für künstliche Intelligenz. »Derzeit wird im Baubereich noch viel improvisiert, Arbeitsschritte werden sehr kurzfristig geplant.« Moderne Softwaretools könnten helfen, die Planung zu optimieren. Digitalisierung ist auch entscheidend für zeitunabhängige automatisierte Belieferung. Zeppelin Rental Österreich setzt bei der Steuerung von Logistik, Zutrittskontrolle, Flächenmanagement oder Entsorgung bereits auf intelligente digitale Lösungen. Transporte werden angemeldet,

Fahrer erhalten Zeitfenster und Zufahrten werden zugewiesen. Ein angebundener Messenger-Dienst informiert alle Beteiligten, wie Polier, Staplerfahrer oder Aufzugsführer, just-in-time über die tatsächliche Ankunft des Transportes. Damit werden Ressourcen besser genutzt, Wartezeiten entfallen weitgehend. Dominik Müller, Geschäftsführer von Zeppelin Rental Österreich: »Dank Echtzeitdaten können Störungen im Bauablauf frühzeitig erkannt und Ausweichmöglichkeiten organisiert werden. Die Folgen sind eine Minimierung von Staus vor Baustellenzufahrten, von Leerlaufzeiten und die Reduktion von damit verbundenen Kosten.« Hier hakt Stefan Graf ein. »Die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Transportwirtschaft der Zukunft sind die entsprechenden gesetzlichen Rahmenbedingungen für vernetzte Technologien, die die gesamte Lieferkette miteinbeziehen, sowie Trackingsysteme, die eine zentrale Steuerung der Logistik und vor allem auch eine höhere Automatisierung ermöglichen.«

>> Ausweg Miete <<

Immer wieder sehen sich Bauunternehmer mit fehlenden Ressourcen konfrontiert: Personalausfall, Baumaschinenmangel – Lücken, die schwerwiegende Auswirkungen für den Bauablauf bedeuten können. Daniel Rumbold fordert stärkere Flexibilisierung: »Wir haben nicht jeden Tag die gleiche Auslastung. Spitzenlasten decken wir daher durch Fremdspediteure ab, ebenso komplexer werdende Logistikvorgänge, die z.B. nach bestimmten Entladehilfen verlangen.« Eine bewährte Adresse für Mieten ist Zeppelin Rental Österreich, das über 62.000 Baumaschinen, Baugeräte, ▶

49

NUVEM [ERP]

Für Architekten, Planer, Baubetriebe und Professionisten



Standard Hochbau
kalkulation

Tausende Richtpreise und Kalkulationsdaten zu den Leistungsbüchern LBHB Version 17 bis 20

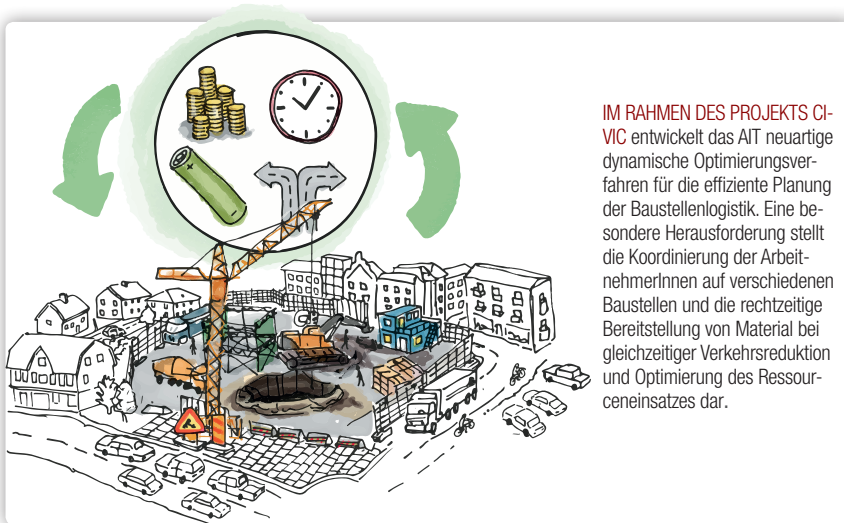
NUVEM® ist die nächste Generation modernster Softwaretechnik.

www.wsedv.at



W. Scheidl KG
PC trade partnership





IM RAHMEN DES PROJEKTS CIVIC entwickelt das AIT neuartige dynamische Optimierungsverfahren für die effiziente Planung der Baustellenlogistik. Eine besondere Herausforderung stellt die Koordinierung der ArbeitnehmerInnen auf verschiedenen Baustellen und die rechtzeitige Bereitstellung von Material bei gleichzeitiger Verkehrsreduktion und Optimierung des Ressourceneinsatzes dar.



Josef Rechberger, Geschäftsführer von ABAU, weiß um die Innovationsfähigkeit mittelständischer Unternehmen.

**Hintergrund
Best Practice in OÖ**

■ **»VIELE UNSERER 43 BETRIEBE** feilen permanent an der Verbesserung ihrer Logistik und der Optimierung der Arbeitsabläufe. Die Firma Kern aus Unterweißenbach hat etwa eine Software entwickelt, die eine optimale Personalauslastungsplanung ermöglicht. Singer Bau aus Pregarten arbeitet mit einer eigenen Cloud-Lösung, um einen Überblick über alle eingesetzten Mitarbeiter und Ressourcendaten zu haben. Management, Disponenten und alle Bauleiter können gleichzeitig, egal ob mit Laptop, Tablet oder Smartphone auf das Portal zugreifen.«

»Die Bedeutung der Miete wird mittelfristig weiter wachsen.« (Dominik Müller)



In Linz entsteht derzeit die größte und modernste Elektrolyseanlage zur Erzeugung von CO2-freiem Wasserstoff.

**Hintergrund
Zukunft Wasserstoff**

■ **WASSERSTOFF HAT VIEL** Potenzial, die Energiequelle für die nächste LKW-Generation zu werden. Noch scheitert es an der Produktion. Weltweit werden jährlich über 600 Milliarden Kubikmeter Wasserstoff verbraucht, von denen mehr als 95 Prozent durch einen CO2-lastigen Prozess hergestellt werden. Auf dem Werksgelände der voestalpine in Linz entsteht derzeit die größte und modernste Elektrolyseanlage zur Erzeugung von CO2-freiem Wasserstoff. Für die IG Windkraft ist es ein erster Schritt in die richtige Richtung, allerdings ist das Projekt mit einer Größe von 6 MW noch verschwindend klein.

► Arbeitsbühnen, etc. anbietet. Geschäftsführer Dominik Müller: »Auslastungsprobleme, Bestandsrisiko und kostenintensive Stillstandzeiten gehören mit Mietgeräten der Vergangenheit an. Hohe Investitionskosten entfallen, die Bilanz wird entlastet, Planungssicherheit und Kostenkontrolle erhöht.« Der komplette Fuhrpark als Mietobjekt ist selten. Die meisten Baufirmen haben den eigenen reduziert, arbeiten mit Frächtern aus der Region zusammen, so z.B. Baumit. Bursik: »Bei unserem eigenen Fuhrpark bevorzugen wir den LKW-Kauf.«

»Bewegung im Fuhrpark«

Ebenso wie die Fluktuation auf der Baustelle steht die Transportwirtschaft



»Durch das hohe Gewicht der Baustoffe, schlechte Tourenplanung und Stehzeiten bei der Anlieferung auf der Baustelle bleibt im wahrsten Sinn des Wortes viel Geld auf der Straße liegen«, sagt Georg Bursik, Baimit.

nicht still. Sie befindet sich derzeit in einer großen Umbruchphase. Als herausstechende Änderung nennt Univ.-Prof. Sebastian Kummer den Antrieb der Fahrzeuge. Der Wechsel zu E-Fuhrpark bietet allerdings aus heutiger Sicht keine wirtschaftliche Lösung. »Bei E-LKW spielt das Nutzlastthema eine elementare Rolle und ist daher nur im urbanen Bereich ein Thema«, sagt Stefan Graf.

Eine Alternative liegt laut Kummer im Wasserstoffantrieb, ergänzt durch kooperative Plattformen. Der Vorteil gegenüber Fahrzeugen mit Akku liegt laut Verkehrsexperten in der Tankzeit von nur wenigen Minuten und einer beeindruckenden Reichweite von 600 Kilometern oder mehr. Dafür braucht es allerdings ein flächendeckendes Wasserstofftankstellennetz – USA und Südkorea etwa haben die Weichen gestellt, ebenso Deutschland und die Schweiz. In Österreich gibt es bislang gerade einmal eine Handvoll Wasserstofftankstellen.



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 neue moderne Technologie

Diese 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.

© 2018 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 

»Mittels Computersimulationen können wir jetzt schon berechnen, wie hoch die Recyclingfähigkeit eines bestimmten Produkts ist und sich damit die Tarife entwickeln werden. Das bringt einen direkten Wettbewerbsvorteil und ist eine enorme Hilfe bei der Entwicklung von Produkten und Verpackungen«, sagt Werner Knausz.



»Bislang haben wir nur an der Oberfläche gekratzt«

Im Interview mit Report(+)PLUS erklärt Werner Knausz, Vorstand der Altstoff Recycling Austria AG, ARA, dass das EU-Kreislaufwirtschaftspaket ein richtig großer Wurf ist, warum neben »Design for Recycling« auch »Design from Recycling« wichtig ist und welche Schwierigkeiten es beim Recyceln von Baurestmassen gibt.

Von Bernd Affenzeller

Report: Geht es nach den Plänen der Europäischen Kommission, soll Europa bis 2030 zu einer Kreislaufwirtschaft werden. Wie realistisch ist dieses Ziel?

Werner Knausz: Es gibt zwei wesentliche Maßnahmen der EU auf diesem Weg. Da ist zum einen das EU-Kreislaufwirtschaftspaket, das am 4. Juli 2018 in Kraft getreten ist. Das Paket ist aus unserer Sicht ein richtig großer Wurf. Denn es wird nicht einfach nur eine höhere Recyclingquote für eine sehr beschränkte Anzahl von Produkten eingefordert, wie das bislang der Fall war. Mit diesem Paket wurde die Anzahl der Stoffe deutlich ausgeweitet. Wir haben etwa in Österreich jährlich rund 60 Millionen Tonnen Abfall, davon sind 40 Millionen Tonnen Baurestmassen. Von den restlichen 20 Millionen sind 3,5 Millionen Tonnen Hausmüll. In der Vergangenheit ging es hauptsächlich um den Hausmüll und Verpackungen. Um die wirklich großen Brocken, die wir als Rohre im Boden vergraben oder in Häusern eingebaut haben, darum hat sich bislang kaum jemand gekümmert.

Report: Bei den Baurestmassen ist aber jetzt eine Recyclingquote von 70 Prozent bis 2020 vorgegeben?

Knausz: Genau das meine ich. Das Kreislaufwirtschaftspaket hat sich jetzt auch dieser Themen angenommen und nicht nur der – verhältnismäßig – Kleinigkeiten, die der Konsument sieht. Denn das Sammeln und Recycling von PET- und Glasflaschen schaut zwar gut aus, damit kratzen wir überspitzt formuliert aber nur an der Oberfläche. Die zweite Schiene ist die EU-Kunststoff-Strategie, die sehen wir aber teilweise sehr kritisch.

Report: Woran machen Sie Ihre Kritik fest?

Knausz: Ein Punkt ist, dass man bis 2025 90 Prozent der Kunststoff-Getränkeflaschen sammeln will. Eine 90-Prozent-Quote ist unserer Meinung nach aber nicht möglich. Selbst bei Glas, das wir seit Jahrzehnten sammeln und im Bewusstsein der Menschen stark verankert ist, haben wir nur eine Quote von 82 Prozent. Bei Kunststoffflaschen sind wir

derzeit bei 78 Prozent. Um das Ziel zu erreichen, wird auch eine Art Einwegpfand vorgeschlagen, aber in hoch entwickelten

Circular Design

■ **EINE FUNKTIONIERENDE KREISLAUFWIRTSCHAFT** erfordert eine Balance von Angebot und Nachfrage, die verordnete Recyclingquoten alleine nicht schaffen. Deshalb braucht es Produkte, die für Recycling gemacht sind, und gleichzeitig Produkte, die aus den gewonnenen Sekundärrohstoffen hergestellt werden. Mit ARA Circular Design können Unternehmen schon bei der Verpackungsgestaltung wertvolle Ressourcen sparen, die Recyclingfähigkeit entscheidend verbessern und den Einsatz von Sekundärrohstoffen steigern. ARA Circular Design verbindet »Design for Recycling« mit »Design from Recycling«. Das Kriterium Recyclingfähigkeit hat bereits in der Produktentwicklung den gleichen Stellenwert wie Funktionalität, Schutz oder Attraktivität (Design for Recycling). Für die Produktion selbst wird ein möglichst hoher Anteil an Sekundärrohstoffen eingesetzt (Design from Recycling).

Mit digitaler Unterstützung wird aus den technischen Daten einer Verpackung – Werkstoffe, Additive, Klebstoffe u. v.m. – berechnet, welcher Recyclinggrad unter realen österreichischen Bedingungen am Ende tatsächlich erreichbar ist. Die Ergebnisse liefern wichtige Hinweise für konkrete Maßnahmen zur Verbesserung der Recyclingfähigkeit.

Gesellschaften ist das eine sinnlose Maßnahme. Das sieht man auch in Deutschland. Dort lagen alleine die Einführungskosten bei rund zwei Milliarden Euro, dazu kommen jährliche Kosten von 140 Millionen.

Dazu kommt, dass man, wenn man schon eine etablierte Leichtfraktionssammlung hat und da die Flaschen rausnimmt, zwar die Flaschen zurückbekommt, aber der Leichtfraktionssammlung das beste Material entzieht. Wenn das Material weniger wird, müssen wir die Anzahl der Sammelbehälter reduzieren und dann wird weniger gesammelt. In Summe hätte man dann ein neues System, das viel Geld kostet und ein altes, das spezifisch teurer wird. Also eine klassische Lose-lose-Situation. Deshalb hoffen wir, dass sich an diesem Richtlinienentwurf noch etwas ändert. Denn in der jetzigen Form enthält das Papier Maßnahmen, die sinnlos bis kontraproduktiv sind.

Report: Vorgegebene Recyclingquoten sind das eine, aber wie steht es um die Nachfrage nach Sekundärrohstoffen?

Knausz: Das ist ein ganz zentrales Thema. Bei uns läuft das unter »Circular Design«. Dabei geht es um »Design for Recycling« und »Design from Recycling«. Da rennen uns die Unternehmen die Tür ein. Denn mittels Computersimulationen können wir jetzt schon berechnen, wie hoch die Recyclingfähigkeit eines bestimmten Produkts ist und sich damit die künftigen Tarife entwickeln werden. Das ist eine enorme Hilfe bei der Entwicklung von Produkten und Verpackungen. Denn geringere Tarife bringen einen spürbaren Wettbewerbsvorteil.

Und dann geht es natürlich um »Design from Recycling«. Wir müssen Unternehmen dazu bringen, mehr Recyclingmaterial zu verwenden. Das wird eine enorme Herausforderung. Die Regranulate aus dem Verpackungsrecycling werden wir z.B. wegen der hohen Hygienevorschriften nicht alle wieder in Verpackungen einsetzen können.

Deshalb müssen wir andere Bereiche, wie etwa Automotive oder die Bauwirtschaft, ins Boot holen. Dann besteht in Zukunft eine Stoßstange

eben zu 80 Prozent aus Recyclingmaterial.

Report: In welchen Bereichen sehen Sie das größte Recyclingpotenzial?

Knausz: Dort, wo das meiste Material umgeschlagen wird. Und das ist in der Bauwirtschaft – vom Fensterbrett bis zum Kanalrohr. Das Problem ist, dass wir heute gar nicht wissen, was in einem Bauprojekt alles verarbeitet wurde. Das erschwert natürlich auch das Recycling. Da gibt es aber zahlreiche Projekte in Richtung eines Baustoff-Katasters. Im Gegensatz zu Verpackungen ist aber sehr schwer abschätzbar, wann man ein Material zurückbekommt. Verpackungen sind bis auf wenige Ausnahmen wie etwa bei einer guten Flasche Rotwein, die auch zehn Jahre lagert, klassische Kurzdreher, die bald nach der Ausgabe wieder zurückkommen. Auch im Elektrobereich ist es schwierig. Noch weiß kein Mensch, wann Photovoltaikzellen zurückkommen.

Report: Welchen Maßnahmen seitens des Gesetzgebers sind nötig, um den Schritt zur Kreislaufwirtschaft zu erleichtern bzw. zu ermöglichen?

Knausz: Das ist jetzt vielleicht ein wenig frech. Aber wenn bei Verpackungen die ARA keine neuen Lösungen hat, dann ist davon auszugehen, dass niemand in Österreich eine Lösung haben wird, um die Ziele des Kreislaufwirtschaftspakets zu erreichen. Mit »more of the same« wird es nicht gehen. Es wird ein ganzes Sammelsurium von Maßnahmen brauchen. Derzeit testen wir etwa neue Möglichkeiten der Gewerbemüllsortierung. Denn gerade im Gewerbemüll und im Baubereich haben wir relevante Mengen an Kunststoffen, die heute einfach verbrannt werden.

Wir trauen uns auf jeden Fall zu, auch die sehr ehrgeizigen Quoten bis 2025 erfüllen zu können. Es gibt auch jetzt schon intensive Gespräche zwischen Handel, Industrie und uns. Vor allem bei Industriekunden ist das Interesse groß, für spezifische Verpackungen einen geschlossenen Kreislauf darzustellen. Da ist etwas Großes im Entstehen. ■



Wenn's flott gehen muss:

Grundieren und Feuchtigkeitssperren!

Die 1-komponentige

Silan-Feuchtigkeitssperre MS-X 3

sperrt Restfeuchtigkeit bis zu 4,5 % bei Betonuntergründen und erlaubt dadurch einen raschen Baufortschritt. Sie ist die ökologische Alternative zu Systemen auf EP- und PUR-Basis.

Die verarbeiterfreundliche Grundierung macht den Unterschied:

- schnelle Trocknung
- sperrt Restfeuchtigkeit
- Oberflächen verfestigend
- physiologisch unbedenklich
- sehr emissionsarm EC 1^{PLUS} R
- frei von migrationsfähigen Bestandteilen



Murexin. Das hält.

STEINBACHER PU-Dämmstoffe

Österreichs einziger Polyurethan(PU)-Hersteller Steinbacher punktet mit einem innovativen Sortiment. Aufgrund der hohen Dämmkraft gilt PU als absoluter Hochleistungsdämmstoff mit vielen Vorteilen.

Produkte aus Polyurethan zählen zu den absoluten Hochleistungsdämmstoffen und ermöglichen durch geringe Dämmstoffdicken schlanke Aufbauten. Wesentliche Anwendungsbereiche sind Flach- und Steildächer, Fußböden, Fassaden sowie Spezialanwendungen, die mit sehr geringen Dämmdicken realisiert werden können. Österreichs einziger PU-Hersteller Steinbacher verfügt mit den steinothern Aufdachdämmelementen über ein umfangreiches Sortiment an geprüften PU-Systemaufbauten.

Das eigens für den Schallschutz entwickelte Produkt steinothern 120 silent erreicht belegte Schalldämmmaße von



Aufgrund seiner hohen Dämmleistung und einlagigen Verlegung eignet sich Polyurethan (PU) besonders für schlanke Aufbauten.

43 dB bis 58 dB. Zudem ist PU sehr formstabil und temperaturbeständig: kurzzeitig bis + 250 °C, dauerhaft bis + 120 °C! Es ist ein Duroplast, das im Brandfall nicht schmilzt und auch nicht brennend abtropft.



docu tools, rechtssichere Dokumentationssoftware für die Bauwirtschaft.

Mit Digitalisierung Insolvenzen vermeiden

Fehlende Dokumentation und Datensicherheit sind speziell bei KMU häufig die Ursache für Insolvenzen. Risiken, Kosten und Zeitaufwand werden oft unterschätzt, digitale Werkzeuge können helfen.

Über 200 Unternehmen der Baubranche mussten alleine im 1. Quartal 2018 Insolvenz anmelden. Die Ursachen sind nicht selten eine fehlende Dokumentation und Datensicherheit. Zwar arbeiten bereits viele Unternehmen mit digitalen Werkzeugen, auch in der täglichen Baufortschritts- und Mängeldokumentation. In den meisten Fällen entstehen allerdings nur Listen, die jeden Fall mit den relevanten Daten beschreiben. Wenige Programme erlauben eine Zuordnung dieser Daten direkt am Plan, kaum eine Software erlaubt die Zuordnung auf eine Art und Weise, die vor Manipulationen schützt. »Die eigenen Dokumentationsdaten sicher vor Verfälschung zu halten, ist eine Notwendigkeit am Bau geworden. Etwa bei der Übernahme von Gebäuden im Falle einer Konfrontation mit Darstellungen, die durchaus falsch sein können, muss kurzfristig nachgewiesen werden können, dass korrekt und auftragsgemäß agiert wurde«, erklärt Gerhard Schuster, Gründer von docu tools. Die Haftungsfrage betrifft jede Baustelle und Rechtsstreitigkeiten sind nicht nur teuer, sondern kosten Zeit. Ein Faktor, der laut Schuster speziell von KMU oft unterschätzt wird und auch das Bestehen eines Unternehmens gefährden kann.

Die cloudbasierte Software docu tools verspricht durch eine einfache und urkundsechte Dokumentation eine Minimierung dieses Insolvenzrisikos. Die Software bietet eine Datensicherung auf dem höchsten Sicherheitsstandard und hält im äußersten Fall auch vor Gericht stand.

ROCKWOOL Kälte­dämmung mit Teclit

Mit Teclit präsentiert Rockwool ein neues System für die Dämmung von Kälteleitungen an haustechnischen Anlagen. Es ist sowohl für den Einsatz auf Trinkwasser- und Kühlwasserleitungen als auch auf Kaltluftleitungen aus Stahl, Edelstahl, Kupfer und Kunststoff geeignet.

Die Standard-Dämmstärken im TECLIT-System sind auf die Anforderungen zum Schutz vor Tauwasser und zur Vorbeugung der Trinkwassererwärmung abgestimmt. In haustechnischen Anlagen, die zum Beispiel im Sommer zum Kühlen und im Winter zum Heizen mit wechselnden Temperaturen betrieben werden, erfüllt das TECLIT-System die Anforderungen an eine Kälte­dämmung und eine Wärmedämmung gleichermaßen. Der nichtbrennbare Dämmstoff Steinwolle – A2L-s1-d0 nach EN 13501 – gewährleistet darüber hinaus einen optimalen Brandschutz.

Damit ist eine offene Verlegung wie in notwendigen Fluren ohne zusätzliche Maßnahmen wie zum Beispiel Brandlastkapazität möglich. Das minimiert Risiken und spart Zeit, Kosten und Platz.

Das System besteht aus dem Halterungssystem Teclit Hanger zur sicheren Befestigung, der Teclit PS Cold-Rohrschale für eine diffusionsoffene Dämmung von Rohrleitungen, der Teclit LM Cold-Lamellenmatte für eine flexible Dämmung von Einbauten und Teclit Alutape® und Teclit Flextape für eine sorgfältige Abdichtung.

Wiederverwendbare Schalung

Vollkunststoffplatten von alkus werden seit langem in Fertigteilwerken eingesetzt, da hier die Vorteile der wiederverwendbaren Schalung besonders gut zum Tragen kommen. Zur Herausforderung wird es, wenn es sich bei den Fertigteilen um 36 Meter lange Spannbetonbinder für eine Autobahnbrücke handelt.

Konstruiert wurde die Fertigteilform für die Spannbetonträger mit 24 alkus-AL-20-Platten mit insgesamt gut 200 Quadratmetern Fläche. Für die 36-Meter-Form wurden die Vollkunststoffplatten fugenlos verschweißt und mit einer geschlossenen, runden Kante versehen. »Wir haben die Schalbeläge bereits ab Werk zu je drei Teilen à zwölf Meter für beide Seiten vorgefertigt und direkt beim Betonwerk Rekers auf der Unterkonstruktion angebracht, zu dem die Stoßfugen mit zwei

Millimetern Abstand fugenlos verschweißt«, berichtet alkus-Fachberater Michael Wagner. »Die Platten wurden als gerade alkus-Platte angeliefert und über eine vorkonfektionierte V-Naht geknickt, wodurch wir eine geschlossene und damit absolut dichte Oberfläche erreicht haben.« Die alkus®-Platten sind mit je circa 53 Löchern mit 120°-Senkung versehen, um sie von der Sichtseite auf der Trägerkonstruktion zu befestigen. Diese Befestigungslöcher wurden anschließend stoffgleich zugeschweißt und



Spannbetonträger von 36 Metern Länge. Die Fertigteilform wurde mit 24 alkus®-AL-20-Platten mit insgesamt gut 200 Quadratmetern Fläche konstruiert.

sind somit im Fertigteil nicht mehr sichtbar.

Dank der alkus-Serviceleistungen im Vorfeld konnte die Unterkonstruktion innerhalb von drei Tagen mit alkus belegt werden. Das Ergebnis: einwandfreie Sichtbetonqualität bei der gesamten Kleinserie, wie der Deutsche Beton- und Bautechnik-Verein bestätigt.

»In Summe ist die Vollkunststoffplatte für uns wesentlich günstiger als Holz«, so Johanees Nitsche, Leiter Arbeitsvorbereitung bei Rekers. »Wir brauchen die Form nur einmal zu bauen, was gerade bei diesen Dimensionen Zeit und Geld spart. Außerdem können wir sie im Freien lagern.«

ACO. creating the future of drainage

ACO

**Professionell planen:
Regenwassermanagement und Gewässerschutz**

Alle weiteren Informationen zu unseren Komplettsystemen finden Sie auf www.aco.at/regenwassermanagement

Worauf Entscheidungsträger vertrauen

Fachmedien haben bei Österreichs Entscheidungsträgern einen ausgezeichneten Ruf. Sie dienen als seriöse Informationsquelle, zeigen aktuelle Trends auf und liefern Unterstützung bei Investitionsentscheidungen. Das sagt nicht der Bau & Immobilien Report als Fachmedium, sondern eine aktuelle IFES-Studie.



Fachmedien haben einen fixen Platz im beruflichen Alltag von Österreichs Entscheidungsträgern.

56

Fachzeitschriften sind für Österreichs Entscheider eine wesentliche Informationsquelle. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Studie des renommierten Instituts für empirische Sozialforschung (IFES) im Auftrag des Österreichischen Zeitschriften- und Fachmedienverbands ÖZV. Fachmedien halten Entscheider über aktuelle Entwicklungen der Branche auf dem Laufenden (96 Prozent) und werden für ihre ausführliche Berichterstattung und Hintergrundinformationen geschätzt (88 Prozent). Für 63 Prozent sind Fachmedien für die kontinuierliche Information über Produkte und Anbieter wichtig. 49 Prozent der Entscheider setzen bei bedeutenden In-

vestitionsentscheidungen auf Informationen aus Fachmedien. Sie liefern laut den Entscheidern Impulse für Kaufentscheidungen (62 Prozent), zeigen Neuheiten, Trends und Marktentwicklungen (91 Prozent), werden als glaubwürdige Quellen, die neutrale und seriöse Informationen liefern (61 Prozent), wahrgenommen, schaffen Markttransparenz (57 Prozent) und stärken die eigene Fachkompetenz (65 Prozent).

Zur Studie: Die Grundgesamtheit der Studie sind 350.000 Entscheidungsträger aus der Privat- und Gemeinwirtschaft. Mit einer repräsentativen Stichprobe von 500 Entscheidungsträgern wurden im Frühjahr 2018 telefonische Interviews durchgeführt.

Welche der folgenden Informationsquellen haben Entscheider in den letzten zwölf Monaten aus beruflichen Gründen genutzt?

Fachzeitschriften Print & digital	95 %
Gedruckte Fachzeitschriften	92 %
Digitale Angebote von Unternehmen	80 %
Gedruckte Kundenzeitschriften von Unternehmen	70 %
Digitale Angebote von Fachzeitschriften	69 %
Veranstaltungen	60 %
Außendienst-/Vertreterbesuche	57 %
Fachmessen	48 %

Quelle: IFES Fachzeitschriften-Entscheiderstudie 2018

Informationsquellen, die Neuheiten, Trends und Marktentwicklungen aufzeigen

Fachzeitschriften Print & digital	91 %
Gedruckte Fachzeitschriften	78 %
Digitale Angebote von Fachzeitschriften	77 %
Fachmessen	74 %
Veranstaltungen	71 %
Digitale Angebote von Unternehmen	64 %
Kundenzeitschriften von Unternehmen	61 %
Außendienst- und Vertreterbesuche	58 %

Quelle: IFES Fachzeitschriften-Entscheiderstudie 2018

Fachmedien...

... nutze ich, um über aktuelle Entwicklungen der Branche am Laufenden zu sein	96 %
... schätze ich für ausführliche Berichterstattung und Hintergrundinformation	88 %
... nutze ich, um neutrale Produktvergleiche und Tests zu lesen	77 %
... bieten Argumentationen für innerbetriebliche Diskussionen und Neuerungen	76 %

Quelle: IFES Fachzeitschriften-Entscheiderstudie 2018

Quellen für glaubwürdige, seriöse Informationen

Fachzeitschriften Print & digital	61 %
Gedruckte Fachzeitschriften	52 %
Veranstaltungen	52 %
Fachmessen	51 %
Digitale Angebote von Fachzeitschriften	42 %
Digitale Angebote von Unternehmen	32 %
Außendienst-/Vertreterbesuche	31 %
Gedruckte Kundenzeitschriften von Unternehmen	29 %

Quelle: IFES Fachzeitschriften-Entscheiderstudie 2018

Bohranlage mit dem Bohrwerkzeug in Großaufnahme.



Wasserfläche bei den beiden Bohrungen in Aschach mit ca. 320 Metern etwas länger war als jene in Linz, die ca. 280 Meter beträgt. Aufgrund der Unzugänglichkeit der Oberfläche und der angestrebten Verlegetiefe unter der Donau von ca. 27 bis 29 Meter mussten alle drei Pilotbohrungen kabelgeführt und koordinatengesteuert ins Ziel geführt werden. Die Ortung mit dem Kreiselkompasssystem Drillguide funktionierte bei allen drei Pilotbohrungen perfekt und äußerst zielgenau.

>> **Punktlandung** <<

»Dank perfekter Planung und Ausführung haben wir den Zielpunkt fast punktgenau getroffen, eine wahre Meisterleistung«, sagen Projektleiter DI Franz Scharinger und Bauleiter Leopold Ziegler von der Linz AG. Das »fast punktgenau« bedeutet eine Abweichung von wenigen Zentimetern vom vorgegebenen Zielpunkt.

Die größten Unterschiede bei den Donauquerungen stellten die zu verlegenden Rohrdimensionen dar. Für die beiden Rohrstränge DA225 und DA250 in Aschach musste ein Bohrkanal von ca. DN400 hergestellt werden. Für das Rohrbündel in Linz bestehend aus 3 x DA225 + 1 x DA250 musste der Pilotbohrkanal von ca. 200 mm auf einen Durchmesser von etwa 750 mm bis 800 mm aufgeweitet werden. Bei den beiden Bohrungen in Aschach reichte eine Aufweitung von 200 auf 400 mm, die je Bohrung in einem Arbeitsgang hergestellt werden konnte. Nach einem abschließenden Cleaning-Vorgang des Bohrkanales konnten die jeweiligen Schutzrohre DA225 und DA250 problemlos in den Bohrkanal eingezogen werden.

Anders in Linz. Hier waren drei Räumvorgänge, 410 mm, 610 mm, 750 mm und ein abschließendes Cleaning notwendig, um den gebündelten Rohrstrang einzuziehen zu können. ■

Das Unternehmen:

■ **DIE RBS ROHRBAU-SCHWEISSTECHNIK GES.M.B.H.** ist als österreichische Marktführerin Spezialistin für schwierige Horizontalbohrungen. Seit 1993 bietet das zum STRABAG-Konzern gehörende Unternehmen umfangreiches Know-how in den Bereichen Horizontalbohrtechnik sowie grabenlose und konventionelle Rohr- und Leitungsverlegung von Hüll- und Medienrohren an.



Erfolgstrilogie in Oberösterreich

Nicht jede Bauleistung ist auf den ersten Blick erkennbar. So auch die Arbeit der STRABAG-Tochter RBS Rohrbau-Schweißtechnik Ges.m.b.H., die Spezialistin für schwierige Horizontalbohrungen.

In den letzten beiden Jahrzehnten führte RBS unzählige Projekte erfolgreich durch und stellte mit den bisher eingesetzten 14 Spülbohranlagen sehr beeindruckende Spülbohrungen her. Seit Herbst erweitert die Spülbohranlage Marke Prime Drilling, mit 80 t Zugkraft und einem Drehmoment von 45.000 NM, das RBS-Portfolio. Sie ist die erste und bislang einzige Großbohranlage am österreichischen Markt und erweitert die Einsatzmöglichkeiten der Spülbohrtechnik enorm.

>> **Drei Donauquerungen in fünf Monaten** <<

Mittels dieser Anlage ist RBS – was bisher noch keine Bohrfirma geschafft hat

– die Herstellung von drei Donaudurchquerungen in Oberösterreich innerhalb von fünf Monaten gelungen.

Diese drei Donauquerungen weisen einige wesentliche Gemeinsamkeiten auf. Alle Bohrungen wurden in Zusammenhang mit Stromverkabelungen hergestellt. Bei den beiden Donauquerungen in Aschach wurde für die AGRANA – Stärke GmbH eine 30kV-Doppelleitung verlegt. In Linz wurden im Auftrag der Linz-Netz GmbH Leerrohre für eine 110-kV-Kabeltrasse unter der Donau verlegt. Eine weitere Gemeinsamkeit waren die angetroffenen Bodenverhältnisse, die sich bei beiden Bohrstellen weitgehend gleichen. Alle drei Bohrungen haben als weitere Gemeinsamkeit eine Länge von ca. 400 Metern, wobei die

»» Die Nervosität ist verständlich ««

Im Interview mit dem Bau & Immobilien Report erklärt Ernst Vejdovszky, CEO der S Immo AG, warum er die Sorge vor einer neuerlichen Immobilienblase versteht, aber nicht teilt, wie sich die verschiedenen Märkte von Österreich bis Rumänien entwickeln und warum eine Konsolidierung am Entwicklermarkt sinnvoll ist.

Von Bernd Affenzeller



58

Report: Die Immobilienpreise gehen seit einigen Jahren durch die Decke. Kritische Stimmen, die vor einer Blase warnen, werden lauter. Können Sie die Sorge verstehen?

Ernst Vejdovszky: Ich verstehe die Sorge, ich teile sie aber nicht. All jene, die sich noch lebhaft an die Finanzkrise 2008/2009 erinnern können, reagieren verständlicherweise ein wenig nervös auf die aktuelle Preisentwicklung. Der große Unterschied ist aber, dass sich in den vergangenen zehn Jahren – nicht zuletzt als direkte Reaktion auf die Krise – die Regularien zum Teil sehr grundlegend geändert haben. Wo vor einem Jahrzehnt noch mit extrem viel Fremdkapital finanziert wurde, gibt es jetzt sehr strenge Auflagen für die Kreditvergabe von Banken. Wenn Immobilien mit Eigenkapital finanziert werden, gibt es auch keine Blase, die platzen kann. Als Investor sollte ich mir im aktuellen Umfeld aber natürlich die Frage stellen, ob noch jeder Markt und jedes Objekt eine gute Idee sind.

Report: Hat die Branche aus der letzten großen Krise gelernt? Wenn ja, was?

Vejdovszky: Definitiv. Nicht nur die Branche, sondern auch die Gesetzgeber und die Banken. Man hat verstanden, dass die Bäume nicht ewig in den Himmel wachsen können und man jede Investition sorgsam auf realistisches Potenzial prüfen sollte.

Report: Kaufen oder entwickeln: Welche Strategie verfolgen Sie aktuell schwerpunktmäßig? Wo sehen Sie das größte Potenzial?

Vejdovszky: Diese Frage lässt sich nicht global beantworten, sondern muss je nach Region betrachtet werden. Wir sehen in einigen deutschen Städten – wie zum Beispiel in Leipzig – großes wirtschaftliches und demografisches Wachstumspotenzial bei gleichzeitig noch vernünftigen Preisen. Da kaufen wir gerne und sichern so die laufenden Erträge der nächsten Jahre. In anderen Märkten – in unserem Fall aktuell in Bukarest, Bratis-

lava und Berlin – macht es Sinn, auf Projektentwicklungen zu setzen. Aber auch die Baubranche profitiert sehr von der aktuellen Konjunktur und eine Projektentwicklung muss kaufmännisch sehr streng abgewogen werden.

Report: Ihr Schwerpunkt liegt mittlerweile auf Deutschland. Berlin ist schon sehr teuer geworden. Sie weichen nach Rostock, Leipzig oder Kiel aus. Welches Potenzial sehen Sie in diesen Sekundärstädten?

Vejdovszky: Wir erwarten dort eine ähnliche Entwicklung, wie wir sie in den letzten zehn, 15 Jahren in Berlin gesehen haben. Diese Städte sind bei Studenten und jungen Menschen sehr beliebt, sie verzeichnen einen konstanten Zuzug und befinden sich wirtschaftlich im Aufschwung. Die Objekte, die wir zukaufen, haben selbst bei einem sehr niedrigen Mietniveau eine vernünftige Rendite. Somit bietet sich ein großes Wachstumspotenzial für die nächsten Jahre.

Report: Wie entwickeln sich die Slowakei und Ungarn? Gerade Ungarn galt ja lange Jahre als echtes Sorgenkind?

Vejdovszky: Ungarn war in der Tat lange Zeit ein schwieriges Pflaster, wir hatten phasenweise einen Leerstand von über 40 %. Aber auch hier hat es einen deutlichen Aufschwung gegeben und wir konnten den Leerstand innerhalb der letzten drei Jahre auf 8 % reduzieren – gleich-

pitalmarkt ist ein dynamisches Umfeld, in dem man sich immer wieder auf neue Gegebenheiten einstellen muss. Wie schon gesagt ist es dabei meine wichtigste Aufgabe, auf die Interesse unseres Aktionariats zu achten. Grundsätzlich war und ist es meine Meinung, dass eine Konsolidierung innerhalb der österreichischen Immobilienunternehmen Sinn machen kann – und zwar sowohl für die einzelnen Unterneh-

»Man hat heute verstanden, dass die Bäume nicht ewig in den Himmel wachsen können.«

zeitig haben wir die Mieterlöse um rund 40 % gesteigert. Als Immobilieninvestor braucht man mitunter ein wenig Geduld. In Budapest hat sich das Warten definitiv ausgezahlt. Auch mit unseren Objekten in Bratislava sind wir sehr zufrieden. Wir haben im Laufe des Sommers unser Entwicklungsprojekt Einsteinova Business Center fertiggestellt und freuen uns über einen Vermietungsgrad von über 95 %.

Report: Welche Auswirkungen wird der Einstieg der Immofinanz mit immerhin knapp 30 % auf die S Immo haben?

Vejdovszky: Das wird sich zeigen. Aktuell steht die Transaktion noch unter aufschiebenden, kartellrechtlichen Bedingungen. Generell spricht sehr vieles für größere, kapitalstarke Einheiten. Ein konkreter dahingehender Vorschlag müsste so gestaltet sein, dass er den Aktionärinnen und Aktionären beider Gesellschaften Vorteile bringt. Als Vorstand der S Immo ist es dabei meine Aufgabe, die Interessen der Aktionärinnen und Aktionäre der S Immo zu vertreten.

Report: Generell wird der Entwicklermarkt in Österreich derzeit ordentlich durcheinander gewirbelt, Stichwort Starwood. Vor wenigen Monaten meinten Sie, dass eine österreichische Lösung aus Immofinanz, S Immo und CA Immo durchaus charmant wäre. Trauern Sie dieser Möglichkeit nach oder ist hier das letzte Wort noch nicht gesprochen?

Vejdovszky: Es liegt nicht in meinem Naturell, Dingen nachzutrauern. Der Ka-

men als auch für den Wirtschaftsstandort Wien.

Report: Die aktuelle Hochkonjunktur beschert auch den Baufirmen volle Auftragsbücher. Spüren Sie bereits Kapazitätsengpässe oder steigende Baupreise?

Vejdovszky: Ja. Gerade in Wien ist das aktuell definitiv ein Thema. Auch diese Dinge muss man berücksichtigen, wenn man Projekte plant, und sich gegebenenfalls an der einen oder anderen Stelle auch dafür entscheiden, nicht selbst das Baurisiko zu tragen.

Report: Vor drei Jahren stand die S Immo Aktie bei rund 7 Euro, heute bei über 18 Euro. Ist der Plafond erreicht? Anders gefragt: Warum sollen Anleger an eine weitere Kurssteigerung glauben?

Vejdovszky: Wir haben nach vielen Jahren der Unterbewertung nun endlich in etwa das Niveau unseres EPRA-NAV erreicht – das ist ein Grund zur Freude. Aus meiner Sicht bietet unser Wertpapier aber auch darüber hinaus Potenzial und Wachstumsfantasien. Auch unsere Analysten sehen das ähnlich und prognostizieren ein durchschnittliches Kursziel von 18,82 Euro. Das Immobiliengeschäft ist langfristig und wir arbeiten schon jetzt intensiv an den Erträgen der nächsten Jahre. Das impliziert Projektentwicklungen genauso wie opportunistische Akquisitionen, dazu gehören strategische Verkäufe und nachhaltige Investitionen ins Portfolio. Ich kann Ihnen versprechen, dass wir uns niemals auf einem Aktienkurs ausruhen werden, sondern immer nach Wegen Ausschau halten werden, nachhaltige Werte für unsere Aktionärinnen und Aktionäre zu schaffen. ■

»STEIGENDE BAUPREISE sind speziell in Wien ein Thema. Das muss man bei der Planung neuer Projekte berücksichtigen«, sagt Ernst Vejdovszky.

Report: Große Hoffnungen ruhen auch auf dem rumänischen Markt, der lange nicht in Fahrt gekommen ist. Heuer soll das Prestigeprojekt The Mark fertig werden. Wie hoch ist der Vorverwertungsgrad und wie bewerten Sie die Aussichten für den rumänischen Markt?

Vejdovszky: Der rumänische Markt performt aktuell sehr zufriedenstellend, der Leerstand sinkt trotz zahlreicher Fertigstellungen und die Mieten entwickeln sich positiv. Wir werden das Objekt planmäßig mit Jahresende fertigstellen und führen aktuell konkrete Gespräche mit potenziellen Mietern. Eine klassische Vorverwertung, wie wir sie zum Beispiel aus Österreich kennen, ist in Bukarest unüblich – man vermietet am besten, wenn die Immobilie beinahe fertig ist.



Ganzjahresthema

Dämmung

60

Die Hitzetage der letzten Wochen haben es gezeigt: Für angenehmes Wohnen und produktives Arbeiten braucht es eine perfekte Dämmung des Gebäudes, im Sommer wie im Winter. Jetzt gilt es, dieses Wissen in den Köpfen der Bevölkerung zu verankern. Der Bau & Immobilien Report zeigt, was die Unternehmen zur Bewusstseinsbildung beitragen.

Von Karin Legat

Gebäudehüllen sind immer öfter mit dem Problem der extremen Überhitzung konfrontiert. Mit einer guten thermischen Sanierung sind fünf bis zehn Grad niedrigere Raumtemperaturen erzielbar und das sogar wirtschaftlich. »Ein Grad Kühlung kostet in etwa dreimal so viel Energie wie ein Grad Heizung«, betont Roland Heibel, Geschäftsführer von Steinbacher Dämmstoffe.

>> Dämmung begleiten <<

In der breiten Bevölkerung angekommen ist das Thema Dämmen gegen Hitze noch nicht. Laut Oberösterreichischem Energiesparverband wurde in den letzten 30 Jahren immer vom Kälteschutz gesprochen. »Dämmen als Schutz gegen hohe Außentemperaturen ist noch nicht Allgemeinwissen«, betont Geschäftsführer Gerhard Dell.

»Daher ist die rechtzeitige produktunabhängige Beratung der Landes-Energiesparverbände auch so wichtig«. Angesichts immer heißer werdender Sommer werde das Thema aber zunehmend ernst genommen, ergänzt Wolfgang Amann, Geschäftsführer des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen. Die Entwicklung sei auch schon bei Planern angekommen.

Eine gut gedämmte Außenwand fängt einen Teil der Sonneneinstrahlung ab, wodurch die träge Baumasse kühl bleibt. Das Dämmstoffmaterial ist dabei laut Amann nicht ausschlaggebend. Um die Kühle im Gebäude zu erhalten, ist auch Mitdenken der Bewohner gefordert. Oft bleiben Gang- und Wohnungsfenster tagsüber offen, die Dämmung wird damit ad absurdum geführt. »In den mediterranen Ländern sind die Fenster tagsüber zu. Bei uns war das in

der Vergangenheit in diesem Ausmaß nicht notwendig. Daher hat es sich noch nicht vollständig in den Genen der Menschen festgesetzt«, so Wolfgang Amann.

>> Wunschdenken drei Prozent <<

Trotz des großen Einsatzes der Sanierungsförderung der Länder liegt die Rate umfassender thermischer Sanierungen heute noch weit unter einem Prozent, ur-

Klima- und Energiestrategie

■ **IM APRIL 2018** hat die österreichische Bundesregierung die Klima- und Energiestrategie vorgelegt. Florian Maringer, Geschäftsführer des Verbandes Erneuerbare Energie Österreich: »Der vorliegende Text ist erst ein Teil. Bis Ende 2018 muss Österreich eine sehr detaillierte Strategie abgeben mit einer Auflistung von Maßnahmen sowie deren Kosten und Wirkung.« Thomas Stangl glaubt nicht, dass für die österreichische Dämmstoffindustrie dadurch der große Umsatzsprung kommt. »Durch die Strategie allein passiert nichts, erst durch deren Umsetzung«, ergänzt Clemens Demacsek.

Für den Gebäudebestand wird eine hohe Sanierungsrate und Sanierungsqualität angestrebt, im Neubau höchste thermische Qualität in Kombination mit einer Energieversorgung ohne fossile Energie. Maßnahmen, u.a.

■ **Konsequente** Umsetzung der Anforderungen der EU-Gebäuderichtlinie in Bezug auf die Sanierung von Gebäuden

■ **Förderung** der thermischen Sanierung von Wohngebäuden aus Mitteln der Wohnbauförderung auf der Grundlage von gemeinsamen Mindestanforderungen

■ **»Add-on«-Förderung** durch den Bundesanierungsscheck für Best-Practice-Sanierungen

■ **Vereinfachte** Inanspruchnahme von Förder- und Anreizprogrammen

■ **Maßgeschneiderte** Sanierungsförderung für betriebliche Gebäude durch Förderinstrumente des Bundes

■ **Wohnrechtliche Anpassung** zur Erleichterung von Sanierungsmaßnahmen

■ **Förderung** der Sektorkopplung in Gebäuden beispielsweise mittels intelligenter E-Ladeinfrastruktur im/am Gebäude

KOMMENTAR

Immer noch ruinöse Preise

EIN GASTKOMMENTAR VON WALTER WIEDENBAUER,
Geschäftsführer der Sto Ges.m.b.H.

Die Politik ist gefragt, notwendige Maßnahmen umzusetzen, damit wir Klimaziele erreichen oder sogar übererfüllen. Das Thema Dämmung hängt ja unmittelbar damit zusammen. Man darf nicht vergessen, dass der Markt für

»Es braucht ein Umdenken der Unternehmen.«



Dämmstoffe sich derzeit deswegen erholt, weil das Bauvolumen steigt und gleichzeitig energieeffizientes Bauen immer gefragter wird: Die Energiekosten klettern nämlich ständig nach oben. Unser Problem in der aktuellen Phase liegt darin, dass der Preis für Dämmmaterialien nicht mit der steigenden Nachfrage korreliert: Trotz Produktionsengpässen der Dämmstoffproduzenten ist das Preisniveau ruinös niedrig. Hier braucht es ein Umdenken aller Marktteilnehmer. Für uns bei Sto ist klar: Die Schlüsselkomponenten für ein gesundes Wachstum sind Innovation, Nachhaltigkeit und Service, von technischer Beratung unserer Kundinnen und Kunden bis zur schnellen Lieferung. Wir haben ein umfangreiches Portfolio in Sachen Nachhaltigkeit aufgestellt. In unsere Nachhaltigkeitsstrategie StoClimate haben wir etwa bestimmte Partner als StoClimate-Botschafter ausgezeichnet. Sie tragen unser Engagement nach außen. Oder auch die CO₂-Neutralstellung bestimmter Sto-Produkte, der starke Fokus auf Digitalisierung in unserem StoDesign-Studio – unsere Strategie für die Zukunft ist vielfältig. Es geht immer darum, die großen Trends zu erkennen und nutzbar zu machen, vom Klimaschutz bis zu Hightech in der Dienstleistung. ■

sprüngliches Ziel waren mehr als drei Prozent, wobei auch die Berechnungsmethode dafür unklar ist. Mit 0,8 Prozent erreichte Oberösterreich 2017 laut Wohnbaueck der Umweltorganisation Global 2000 im Bundesländervergleich die höchste Sanierungsrate.

»Es geht kaum etwas weiter«, bestätigt Ingmar Höbarth, Geschäftsführer des Klima- und Energiefonds. Hauptschuld an der Misere sei die stetig steigende Sanierungsmüdigkeit. »Wir stellen fest, dass beim Neubau von Gebäuden die Betrachtung der Gesamtlebenskosten oft eine untergeordnete Rolle spielt. Das führt dazu, dass bei der thermischen Qualität Abstriche gemacht werden, obwohl die Mehrkosten bei der Errichtung marginal wären und über die Lebenszeit die Gesamtkosten sogar sinken«, zeigt Jürgen Schneider, Klimaexperte im Umweltbundesamt, auf. Der Trend am Dämmstoffmarkt ist gemäß Roland Hebbel aber aufgrund der geringen Sanierungsrate nach wie vor leicht rückgängig. Dazu trägt auch der Facharbeitermangel bei. Fachkräfte werden für den Neubau eingesetzt, in der Sanierung fehlen sie. Alternative Dämmvarianten zu EPS und Mineralwolle werden mit Interesse wahrgenommen, gewinnen aber nur schleppend an Markt. Wolfgang Amann freut sich, dass es ein wachsendes Angebot bei alternativen Produkten wie Hanf gibt. ▶



Styropor schont die Umwelt

www.styropor.at

Styropor
minimiert
die Verbrennung
von Ressourcen

Styropor reduziert
CO₂-Emissionen
und Feinstaub



Gedämmt mit Styropor

styropor | IGP



Mit der Trittschallrolle (Bild) und der Kombi Perimeterdämmung/Drainage XPS TOP Drain bietet Austrotherm zwei neue Dämmprodukte.

► **>> Dämmstoff-Novum <<**

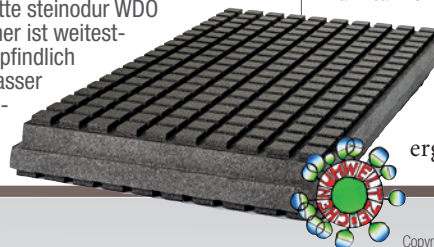
Genau in diesem Bereich, auf den ökologisch anspruchsvollen Bereich Sektor nachwachsender Dämmstoffe, explizit auf Hanf, konzentriert sich Synthesa. Produktmanager Walter Stadlmayr: »Hier sehen wir in verschiedenen Anwendungsbereichen Wachstumspotenzial.« Neuentwicklungen am Dämmstoffsektor und eine Vielfalt im Materialangebot bzw. bei den Gestaltungsmöglichkeiten sind wichtig, um den Willen zum Dämmen von Fassaden zu stärken. Austrotherm überzeugt mit einer einfach ausrollbaren Trittschalldämmung, die für Zement- und Fließestriche geeignet ist. Die Platte XPS TOP Drain kombiniert Perimeterdämmung

mit Drainage. Steinbacher Dämmstoffe bietet ein Warmdachsanierungssystem speziell für feuchtebelastete Flachdächer.

► **>> EPS <<**

International ist auch ein Trend hin zu Dämmstoffen wie Steinwolle oder XPS erkennbar. Andreas Kreutzer von Branchenradar.com Marktanalyse: »In Österreich hält EPS v.a. durch die marktführende Position bei Fassaden und seinen unschlag-

Die Dämmplatte steinodur WDO von Steinbacher ist weitestgehend unempfindlich gegenüber Wasser und Frost-Tau-Zyklen.



baren Preis mengenmäßig bei mehr als einem Drittel.« Das werde sich kurzfristig auch nicht ändern. Wie die Situation in 15 oder 20 Jahren sein wird, sei reine Spekulation. Nicht mineralöl-basierte Dämmstoffe werden in einigen Bundesländern gefördert, z.B. in Oberösterreich. »Es gibt immer mehr Menschen, v.a. Jungfamilien, die künftig Recycling-Schwierigkeiten befürchten und keine Erdölprodukte verwenden möchten«, betont Gerhard Dell, Geschäftsführer des Oberösterreichischen Energiesparverbandes. »Dieser Gruppe möchten wir mit Förderanreizen helfen.« Zusatzförderungen gibt es auch in Kärnten und Tirol. Clemens Demacsek, Geschäftsführer der GPH, kritisiert, dass diese nicht auf objektiven Kriterien beruhen. Dell versteht zwar die Vorbehalte der Interessenvertreter, die eine Zusatzförderung ihres eigenen Materials möchten. Mit ökologischer Dämmung hätten die Kunden aber ohnehin höhere Kosten.

Dämmen ist das Thema im Bau, egal ob mit Ziegel, klassischen Dämmstoffen oder ökologisch nachwachsenden Materialien. Im Bereich WDVS gehen die Marktanforderungen laut Manfred Wagner, Geschäftsführer Rockwool, deutlich zu höherer Qualität bei Brandschutz und Nachhaltigkeit. Damit ergeben sich automatisch un-

Dämmstoffe total | Dämmstoffarten

Copyright: BRANCHENRADAR.com Marktanalyse GmbH

	Umsatz in Millionen Euro						Absatz in 1.000 Kubikmeter					
	2014	2015	2016	2017	2018e	2019f	2014	2015	2016	2017	2018e	2019f
TOTAL	290,5	268,0	268,4	283,7	297,0	306,0	5.282	5.026	5.145	5.321	5.373	5.425
Mineralwolle	90,4	86,1	87,4	88,9	91,0	92,0	2.269	2.173	2.222	2.218	2.205	2.200
Schaumstoffe	171,1	154,5	151,5	162,9	173,0	180,0	2.539	2.401	2.444	2.605	2.668	2.720
Sonstige Dämmstoffe	29,0	27,4	29,5	31,9	33,0	34,0	474	452	479	498	500	505
Bahnen Platten	276,3	254,8	254,4	269,0	282,0	290,0	4.883	4.649	4.748	4.910	4.960	5.000
Lose Dämmstoffe	14,2	13,2	14,0	14,7	15,0	16,0	399	377	397	411	413	425
	Veränderung geg. VJ in %						Veränderung geg. VJ in %					
TOTAL	-	-7,7	0,1	5,7	4,7	3,0	-	-4,8	2,4	3,4	1,0	1,0
Mineralwolle	-	-4,8	1,5	1,7	2,4	1,1	-	-4,2	2,3	-0,2	-0,6	-0,2
Schaumstoffe	-	-9,7	-1,9	7,5	6,2	4,0	-	-5,4	1,8	6,6	2,4	1,9
Sonstige Dämmstoffe	-	-5,5	7,7	8,1	3,4	3,0	-	-4,6	6,0	4,0	0,4	1,0
Bahnen Platten	-	-7,8	-0,2	5,7	4,8	2,8	-	-4,8	2,1	3,4	1,0	0,8
Lose Dämmstoffe	-	-7,0	6,1	5,0	2,0	6,7	-	-5,5	5,3	3,5	0,5	2,9

Nach Jahren der Tristesse hat der Dämmstoffmarkt erst 2017 wieder deutlich ins Plus gedreht.

verschiedliche Auswahlkriterien, denn, so Thomas Stangl, Obmann des Verbandes österreichischer Dämmunternehmungen: »Für jede Anwendung bzw. jede Anforderung gibt es die passenden Produkte.«

>> Pro Dämmung <<

Übereinstimmend betonen alle Dämmstoffprofis: Das Bewusstsein für Dämmung muss gestärkt werden. In der Allgemeinheit darf Dämmen nicht als lästige Pflicht, sondern als sinnvolle Maßnahme zur Steigerung der Energieeffizienz und zum Klimaschutz gesehen werden. Wolfgang Amman stellt klar, dass im Neubau die baurechtlichen Regelungen ausreichend sind. Bei der umfassenden thermischen Sanierung brauche es allerdings einen Schub bei der öffentlichen Kommunikation. Die sei überfällig.

Der *Bau & Immobilien Report* hat dazu mit einigen Dämmstoffherstellern gesprochen. Tenor: Die Botschaft Dämmen wird v.a. über Fachmedien getragen. Manfred Wagner: »Aus Sicht von Rockwool ist es wichtig, das Bewusstsein für sicheres, umweltbewusstes und nachhaltiges Bauen –



Synthesa konzentriert sich auf den ökologisch anspruchsvollen Bereich Sektor nachwachsender Dämmstoffe, explizit auf Hanf.

auch, bzw. vor allem bei gewerblichen Entscheidungsträgern – zu fördern.« Laut Synthesa ist es notwendig, neuartig bewertete Dämmstoffe als sympathisch und hochwertig darzustellen. STO-Logistikmanager Daniel Rumbold: »Über Anzeigen in Fachmedien erarbeiten wir uns PR. Diese ist vertrauenswürdig und wird vom Fachmann auch stark wahrgenommen.« Hörfunkkampagnen hat zuletzt Baunit betrieben. Geschäftsführer Georg Bursik: »Aufklärung zum Thema Dämmen und gesundes Wohnen leistet unser Viva Forschungspark.« Neben Wer-

bung und Kommunikation sind zusätzlich finanzielle Anreize erforderlich. Clemens Demacsek denkt dabei an steuerliche Abschreibbarkeit und eine deutlich höhere Dotation beim Sanierungsscheck. Sehr sinnvoll für Wolfgang Amman, denn der Scheck erreicht Bauherren, die mit der Wohnbauförderung nicht angesprochen werden. Der Fokus sollte dabei verstärkt auf niederschwellige Angebote gelegt werden. Mitte Juni wurde bekannt, dass die Regierung ihre Förderungen für thermische Sanierungsmaßnahmen in den nächsten beiden Jahren fortsetzt. Der Umfang der Mittel ist noch offen. ■

OIB 6

■ **IM JUNI 2018** wurde ein Entwurf für eine überarbeitete OIB 6 Richtlinie vorgelegt. Derzeit befindet sich diese im Anhörungsverfahren. Wie stark dabei das Thema Dämmung definitiv als Maßnahme gegen Überhitzung zur Sprache kommt, bleibt abzuwarten. Im Entwurf gibt es vorerst ein eigenes Kapitel zum Thema »sommerliche Überwärmung«.

 **Schöck Tronsole®**



Sicherer Trittschallschutz mit der blauen Linie.

Machen Sie keine Kompromisse.

Optimaler Trittschallschutz funktioniert nur im System. Ob Stiegenlauf oder Podest: Die genau aufeinander abgestimmten Varianten der Schöck Tronsole® sorgen für einen exzellenten Trittschallschutz.

»Wir wollen die Situation nicht ausnützen«



Seit März ist Manfred Wagner Geschäftsführer von Rockwool. Im Report-Interview spricht er über seine persönlichen Ziele, Versorgungssicherheit und gestiegene Qualitätsansprüche. Außerdem erklärt er, warum er trotz Bauboom und steigender Nachfrage die Preise nur moderat erhöht.

Von Bernd Afenzeller

»Kunden kennen und schätzen unsere Qualitäten und sind bereit, dafür Geld auszugeben. Aber natürlich braucht es Fingerspitzengefühl, sich preislich nicht zu weit vom Wettbewerb zu entfernen«, erklärt Manfred Wagner.

64

Report: Die Bauwirtschaft boomt. Inwieweit profitiert Rockwool von diesem Umfeld?

Manfred Wagner: Wir konnten in den letzten Monaten eine positive Entwicklung verzeichnen und sehen auch dem zweiten Halbjahr 2018 sehr zuversichtlich entgegen. Marktpotenzial ist durchaus vorhanden. Als größter Steinwolle-Produzent der Welt können wir derzeit unsere Stärken ausspielen. Auch Lieferengpässe waren 2018 bei Rockwool kein Thema. Dank umsichtiger Managemententscheidungen und der Ausschöpfung aller ver-

fügbaren Kapazitäten haben wir keine Einschränkungen bei der Lieferfähigkeit.

Report: Durch die steigende Nachfrage ist aktuell die Versorgungssicherheit ein großes Thema. Der Ausbau des Werkes in Neuburg wird erst ab 2020 helfen. Wie

kann Rockwool bis dahin die Versorgung in Österreich sicherstellen?

Wagner: Es ist richtig. Die Nachfrage hat 2017 deutlich mehr zugenommen, als wir vermutet haben. Das lag auch daran, dass der Wettbewerb die Lieferung nach Österreich deutlich reduziert hat. Das war

»Dank einer präzisen und gewissenhaften Absatzplanung und des Vollbetriebs unserer Produktionsstätten konnten wir Versorgung trotz deutlich gesteigener Nachfrage dauerhaft gewährleisten.«

so nicht absehbar und hat uns vor große Herausforderungen gestellt. Es ist uns aber gelungen, die Nachfrage zu erfüllen, denn unserer Konzernmutter ist auch der österreichische Markt sehr wichtig.

Um der zentraleuropäischen Nachfrage gerecht zu werden, wird in wöchentlichen Managementsitzungen genau analysiert und prognostiziert, welche Mengen

bei Rockwool nur sehr moderat durchgeführt. Wir hoffen aber schon, dass der Kunde das honoriert. Natürlich streben auch wir bessere Margen an, aber nicht über die reine Preisschiene, sondern über höhere Qualitäten.

Report: Rockwool hat höherwertige, aber auch höherpreisige Produkte. Sind

»Wenn das restliche Jahr normal verläuft, werden wir unsere Planungen erfüllen und ein höheres Wachstum erreichen als im letzten Jahr.«

wo gebraucht werden. Dank dieser präzisen und gewissenhaften Absatzplanung und der Vielzahl an Produktionsstätten in Deutschland, die fast rund um die Uhr produzieren, und dem Zukauf aus weiteren Rockwool-Werken in Nordeuropa ist die Versorgungssicherheit gewährleistet.

Report: Die Dämmstoffbranche war jahrelang in einer Negativspirale gefangen. 2017 gab es laut Branchenradar.com endlich den langersehnten Turnaround. Dennoch ist oft von einem ruinösen Preiskampf die Rede. Lassen sich mit diesem Aufschwung auch die Margen verbessern oder handelt es um ein reines Umsatzwachstum?

Wagner: Der steigende Qualitätsanspruch wirkt dem vorhandenen Preisdruck entgegen. Die Ansprüche hinsichtlich Brandschutz, Nachhaltigkeit und Baubiologie werden allgemein höher. Der Umsatz wächst also auch aufgrund dieser genannten gestiegenen Qualitätsansprüche. Die Preise in den Segmenten Flachdach und WDVS verbessern sich wieder auf ein Niveau, das wir bereits vor einigen Jahren hatten. Dieses Niveau brauchen wir auch für die Abdeckung der gestiegenen Logistik- und Inflationskosten.

Report: Wäre die Boomphase mit steigender Nachfrage nicht der perfekte Zeitpunkt, um die eigene Marge deutlich zu verbessern?

Wagner: Es ist nicht so, dass sich die Margen gar nicht verbessern. Wir wollen die aktuelle Situation aber auch nicht dahingehend ausnutzen, dass wir über höhere Preise die eigenen Margen nach oben schrauben. Preiserhöhungen werden

die Kunden bereit, für bessere Qualitäten, etwa höheren Brandschutz, mehr Geld auszugeben?

Wagner: Ja, definitiv. Kunden kennen und schätzen unsere Qualitäten und sind bereit, dafür Geld auszugeben. Aber natürlich braucht es Fingerspitzengefühl, sich preislich nicht zu weit vom Wettbewerb zu entfernen.

Gerade der Brandschutz hat einen sehr hohen Stellenwert. Vielen Menschen ist bewusst geworden, wie sehr wir im Brandfall davon abhängig sind, wie sicher ein Gebäude errichtet worden ist. Menschen erwarten zu Recht, dass ihre Wohnungen, Arbeitsplätze, Schulen und Krankenhäuser sicher sind. Gerade beim Thema Brandschutz sollten wir keine Kompromisse eingehen. Die Lösung liegt in unserem Kerngeschäft und das motiviert uns noch mehr, jeden Tag mit unseren Geschäftspartnern Gebäude so sicher zu bauen, wie wir es können.

Report: Der Facharbeitermangel hat die Branche fest im Begriff. Wie stark ist Rockwool von der Thematik betroffen und wie wollen Sie sich im Wettbewerb gegen andere Bauunternehmen, aber auch gegen andere Branchen behaupten?

Wagner: Indirekt bekommen auch wir als Unternehmen der Baustoffindustrie den Facharbeitermangel des Gewerbes zu spüren. Wir sind vor allem mit Terminverschiebungen von Projekten wegen bauseitig fehlender Vorleistungen konfrontiert. Auftragsspitzen können auf der Baustelle nicht zeitgerecht umgesetzt werden. Fachkräfte aus dem Ausland, die früher in Österreich tätig waren, finden jetzt aufgrund des Wirtschaftsaufschwungs in den Hei-

matländern auch zuhause entsprechende berufliche Möglichkeiten.

Report: Sie waren zwei Jahre Vertriebsleiter und sind seit kurzem neuer Geschäftsführer von Rockwool. Zu Ihren zentralen Aufgaben gehört unter anderem die strategische Ausrichtung. Welche konkreten Maßnahmen wollen Sie in diesem Bereich setzen?

Wagner: Wir haben uns die Stärkung unserer Position am Markt zum Ziel gesetzt. Aufgrund der derzeitigen Marktsituation sowie der guten Stimmung gegenüber Steinwolleprodukten erwarten wir hier eine positive Entwicklung.

Besonders wichtig ist mir die Verbesserung der Servicequalität: Für unsere Kunden relevante Punkte sind vor allem Versorgungssicherheit, Pünktlichkeit der Lieferungen, Optimierung von Logistik und Lieferzeiten.

Die Verbesserung von internen Abläufen zum Wohle unserer Kunden ist ein weiteres wichtiges Ziel. Auch die permanente Weiterbildung unserer Mitarbeiter sowie die Förderung der individuellen Stärken ist mir ein besonderes Anliegen.

Report: Bevor Sie im März die Geschäftsführung übernommen haben, wurde Rockwool Österreich in Person von Volker Christmann von Deutschland aus geleitet. War durch dieses personelle Vakuum, den fehlenden Ansprechpartner vor Ort, eine Verunsicherung bei den Kunden spürbar?

Wagner: Es gab kein wirkliches Vakuum. Volker Christmann war zwar nicht ständig vor Ort, aber er war unseren Kunden bekannt. Aber natürlich haben sich die Kunden einen österreichischen Ansprechpartner gewünscht, der präsent ist und ein Ohr für das Tagesgeschäft hat. Das haben wir über die Vertriebsstufe ganz gut abgedeckt.

Report: Das dritte Quartal 2018 ist praktisch zu Ende. Wie fällt Ihr Zwischenfazit aus? Was erwarten Sie vom Gesamtjahr 2018?

Wagner: Wir blicken einem positiven Ergebnis entgegen. Der bisherige Jahresverlauf war sowohl im Absatz als auch im Umsatz sehr positiv. Wenn das restliche Jahr normal verläuft, werden wir unsere Planungen erfüllen und ein höheres Wachstum erreichen als im letzten Jahr. ■

Die 96 Arkaden der Felsenreitschule boten früher dem Publikum Platz. Heute werden bis zu 1.437 BesucherInnen im regulären Zuschauerraum mit einer ausgeklügelten Audioanlage, installiert von Siemens, beschallt.



Effizienz in allen Lagen

Siemens optimiert Gebäudetechnik unterschiedlichster Art in Salzburg: vom Inspizientenpult bei den Salzburger Festspielen bis zum Thermenbecken in Bad Gastein.

66

Die Felsenreitschule in Salzburg blickt auf eine wechselvolle Geschichte zurück. 1693 am Platz eines Steinbruchs errichtet, wurde sie als Sommerreitschule für die Pferde des Erzbischofs und für Tierhetzen verwendet. Nach dem ersten Weltkrieg wird sie mit der Gründung der Salzburger Festspiele Teil des großen Friedensprojekts der Kunst. Mit einer Auslastung von 97 %, 206 Aufführungen an 18 Spielstätten und 260.000 verkauften Karten waren die Salzburger Festspiele auch heuer wieder bedeutendstes Klassik-Festival der Welt.

Seit 1996 unterstützt Siemens die Festspiele, seit 1999 als Hauptsponsor. Neben der Veranstaltung der »Siemens Fest>Spiel>Nächte«, frei zugänglichen Open-Air-Aufführungen am Kapitelplatz, serviert das Technologieunternehmen mehrere Spielstätten umfassend mit Gebäudetechnik: das Große Festspielhaus, das Haus für Mozart und die Felsenreitschule.

>> Brandschutz und Kontrolle <<

Mit der Kombination von Produkt, Installation, Monitoring und Wartung serviert Siemens Kunden wie die Salzburger Festspiele ganzheitlich. So etwa mit der



Mike Pichler, Branch Manager Building Technologies, und Wolfgang Schneider, Siemens-Niederlassungsleiter Salzburg, wollen den Kunden mit lokaler Servicemannschaft und zentralisiertem Know-how auf Augenhöhe begegnen.

Sigmays-Brandmeldeanlage: 1.823 automatische Brandmelder und 179 nichtautomatische Brandmelder überwachen die verschiedensten Bereiche des Hauses. Darüber hinaus wurde ein Wächterrundgang in das System integriert. Der Brandschutz wird durch Rauchansaugsysteme und eine Evakuierungsanlage ergänzt, über die im Notfall Anweisungen gegeben werden. Die Technik wird übrigens auch im benachbarten Dommuseum eingesetzt. Ebenso wie im Festspielhaus sind dort grobe bauliche Maßnahmen bei der Errichtung der Brandmeldeanlagen nicht möglich. Des-

halb kommen in den teilweise sehr hohen Räumen Linearmelder zum Einsatz. Sie detektieren Rauchpartikel auch geringerer Konzentration, ortsunabhängig im über den gesamten Raum.

>> Zugeschnittene Technik <<

Im Bereich der Gebäudeautomatisierung hat Siemens bei den Festspielen ein spezielles Feld betreten: Ein eigenes, gemeinsam mit den Bühnentechnikern entwickeltes Inspizientenpult hilft bei der Koordination der Einsätze der Schauspieler, von Licht- und Tontechnik. Im Notfall kann der Inspizient auch Evakuierungsdurchsagen starten und den Kontakt zu den Behörden herstellen. Die vernetzte Beschallungsanlage hat im Haus für Mozart 216 Lautsprecherkreise. In der Felsenreitschule sind 81 Lautsprecherkreise in Betrieb. Eine mit allen Häusern vernetzte Simatic S7-400-Steuerung kommuniziert mit den verschiedensten Anlagen.

Die Steuerungstechnik an sich ist bei Projekten wie diesem nichts wesentlich

Energieoptimierung

- **Kunde:** Badehospiz, Bad Gastein
- **Investitionssumme:** 910.000 Euro
- **Einsparung Heiz-, Strom- und Wasserkosten:** 90.000 Euro/Jahr
- **Förderung:** 108.720 Euro
- **Amortisation:** 8,9 Jahre
- **Contracting:** 10 Jahre



In der Kurtherme Badehospiz wird radonhaltiges Thermenwasser bei Therapien für den Bewegungs- und Stützapparat genutzt.

Neues. Was nun hinzukommt, ist die IT. »Das verändert die Art und Weise, wie wir Gebäudeautomatisierung sehen – und eröffnet gleichzeitig viele neue Wege für kundenspezifische, angepasste Lösungen und auch neue Service- und Preismodelle«, ist Pichler überzeugt. Er betont, die Digitalisierung nur als technisches Mittel zum Zweck zu sehen, für den unmittelbaren Nutzen für den Kunden.

Von besonderer Bedeutung für ein Festspielhaus ist es, dass sich Innentemperatur und Luftfeuchtigkeit präzise steuern lassen und konstant bleiben. Unterhalb des Großen Festspielhauses wird das kalte Wasser des unter der Stadt laufenden Almfusses umgeleitet und zur Klimatisierung genutzt. Zwei Wärmetauscher sind wechselseitig über ein mehrstufiges Filtersystem an den Vor- und Rücklauf des natürlichen Gewässers geschaltet. Mit einer Umwälz-Leistung von 90.000 m³ Luft pro Stunde gelingt es, die Konzerthalle auf 23

Grad und eine Luftfeuchtigkeit von 55 % zu regulieren.

Die Nutzung des Almfusses hat ebenfalls Geschichte. Wurde er bereits im Mittelalter zur Trinkwasserversorgung erschlossen, dient seine Temperatur heute zur Kühlung großer Gebäude in der Stadt.

>> Experten am Werk <<

Mit der Verbindung aus Erfahrung – jährlich setzt Siemens Building Technologies weltweit mehr als 40.000 neue Systeminstallationen um –, Beratung und technischer Service, wird bei Kunden auch Heizungs-, Kühl- und Klimatechnik so effizient wie möglich gestaltet. Experten sprechen von gut zehn Prozent Einsparpotenzial bei den Betriebskosten eines Gebäudes, das allein durch Messung, Kalkulation und vergleichsweise kleine Maßnahmen erreicht werden kann.

Über ein zentrales Servicecenter und die lokale Mannschaft in den Bundesländern möchte Siemens den Kunden beides bieten können: die Bündelung von Monitoring und Datenmanagement auf einer größeren Skala und trotzdem weiterhin persönlichen Service vor Ort. In vielen Fällen – bei gut 40 % der Incidents, heißt es – können Korrekturen vom Siemens-eigenen »Advance Service Center« aus vorgenommen werden. Der Vorteil ist klar: Fehler werden wesentlich schneller und kostengünstiger behoben.

>> Kostensparende Variante <<

Schauplatzwechsel nach Bad Gastein, 80 km südlich von Salzburg. Selbst für den Fall, dass bei größeren Projekten kein Budget für Sanierungsmaßnahmen ver-

fügar ist, gibt es passende Lösungen. Mittels Energieeinspar-Contracting werden Investitionen vorfinanziert und über die erzielten Einsparungen über einen Zeitraum von mehreren Jahren ausgeglichen.

Der Thermenbetreiber Badehospiz Bad Gastein, gegründet 1489 als älteste Privatstiftung Europas, hatte sich 2012 entschlossen, auf diese Weise eine Senkung der Energiekosten mit externer Hilfe zu schaffen. Nach Messungen und Analysen der Verbräuche – Fernwärme, Wasser und Strom – wurden von Siemens zunächst unverbindlich Effizienzmaßnahmen über eine Grobanalyse errechnet. Nach einer Vorkostenstudie wurde schließlich ein detailliertes technisches und wirtschaftliches Sanierungskonzept ausgearbeitet. Der Verbrauch von 2,2 Mio. kW Fernwärme, 14 Mio. Liter Wasserverbrauch und 800.000 kW Strom verursachte rund 370.000 Euro Energiekosten. Durch die Maßnahmen, die von Siemens gesetzt wurden, werden nun über 90.000 Euro jährlich eingespart.

Einbezogen in das Projekt wurden die Wärmebereitstellung, Warmwasserbereitung, Energieabgaben in den Zimmern und Verkehrsflächen, Lüftungstechnik, die komplette elektrische Versorgungsanlage, Leuchttechnik und Schwimmbadtechnik. Im Hauptgebäude des Betreibers wurden bauliche Maßnahmen – eine Fasadendämmung und Fenstertausch – vorgenommen. »Wir haben ein komplettes Mess-, Steuer- und Regeltechniksystem aufgebaut, mit dem von einem zentralen Platz optimiert, gesteuert und überwacht werden kann«, erklärt Johannes Sturm. Er verantwortet die Entwicklung und ►

ABK8

Unsere Komplettlösung für Ihr Bauprojekt!

ABK 

40 Jahre Software von ABK.
www.abk.at



Durch die Verbindung von virtueller und realer Welt können die Bedürfnisse von Gebäudeeigentümern, Facility Managern, Sicherheitsverantwortlichen und Nutzern erfüllt werden.

► den Vertrieb von Energieeffizienzprojekten bei Siemens in Salzburg. Die Anlagenhydraulik wurde optimiert und für die Anpassung von Luftverbrauch und -Qualität wurden bei den Lüftungsanlagen Förderstromoptimierungen und Drehzahlregelungen vorgenommen. Sie werden nun nach tatsächlichem Verbrauch betrieben. Große Mengen an Strom werden nun mit dem Einsatz von LED in den Gebäuden eingespart. »Der Einsatz von LED entlastet auch Wartungsarbeiten, da hier Leuchtmittel vergleichsweise selten ausgetauscht werden müssen«, folgert Sturm.

Eine Besonderheit in Bad Gastein ist das radonhaltige Thermalwasser, das bereits seit 2000 Jahren zu Heilzwecken genutzt wird. Das Wasser entspringt den Quellen im Ort und gelangt mit einer Temperatur von 42 Grad in die angeschlossenen Gebäude. Zur Therapie bei Erkrankungen des Bewegungs- und Stützapparats genutzt, findet es nun eine weitere Verwendung. Das Wasser wird nach dem Therapiebecken mit einer Temperatur von 34 Grad für Wärmetauscher aufgefangen. Ein maximaler Wirkungsgrad ist durch die neue Fußbodenheizung im gesamten Gebäude möglich. Eine Generalsanierung vor drei Jahren machte die Umrüstung mit baulichen Maßnahmen auf ein Niedrigenergiehaus möglich. Der Großteil der Wärmeversorgung funktioniert heute mit dem Thermalwasser, das aufgrund Jahrhunderte alter Nutzungsrechte dem Badehospiz kostenlos zur Verfügung steht. Die Ressource Wasser war bei den Einsparmaßnahmen auch in den 195 Zimmern des Hauses im Fokus. Durch spezielle Armaturen konnte der Verbrauch um die Hälfte reduziert werden.

»Bei Netto-Investitionskosten von rund 800.000 Euro kommen wir hier auf eine für Gebäudetechnik sportliche Amortisationszeit von 8,9 Jahren«, rechnet Johannes Sturm vor. Er sieht diese Wirtschaftlichkeit bei einer Lebensdauer von Anlagen und Komponenten von bis zu 30 Jahren als »sehr attraktiv«. Die Maßnahmen wurden 2015 abgeschlossen, mittlerweile befindet sich das Projekt in einer Phase, in der Siemens die Einsparungen garantieren muss. »Wir liegen so-



Petra Leiminger, Geschäftsführerin Felsen-therme Bad Gastein, hat mit modernisierter Regeltechnik und Gebäudeautomatisierung die Energiekosten im Griff.

gar über den geplanten Einsparungen«, bestätigt Norbert Elmayer, Geschäftsführer der Stiftung Kurtherme Badehospiz. »Und wir sind rundum zufrieden – auch weil die Inbetriebnahme im Großen und Ganzen sehr gut gelaufen ist.«

>> Wasserverlust behoben <<

Ein weiteres Einsparung-Contracting, bei dem Siemens Building Technologies als Generalunternehmen agierte, wurde mit der Felsen-therme Bad Gastein beschlossen. Die Therme feierte heuer ihren 50. Geburtstag. Optimierungsmaß-

nahmen wurden Ende 2017 abgeschlossen. Die Südseite des Gebäudes wurde mit einer energieeffizienten Dreifachverglasung erneuert. Im Technikraum sorgen jetzt frequenzgesteuerte Pumpen für optimierte Bädertechnik und Lüftungsanlagen, die auf die tatsächliche Besucherauslastung abgestimmt sind. Eine Rieseneinsparung konnten die Techniker im Außenbereich bewirken: Messungen hatten einen täglichen Wasserverlust von 200 m³ im Bereich des alten Schwimmbeckens ergeben. Die in die Jahre gekommene Anlage verlor diese große Menge chemisch und thermisch aufbereiteten Wassers aufgrund von Rissen in Wänden und Boden. Gemeinsam mit einem Fachbetrieb für Schwimmbeckenbau wurde das Sportbecken in Edelstahl verkleidet. Zusätzlich sorgen nun Unterwasserspots für Schwimmatmosphäre am Abend.

»Ich freue mich jeden Monat auf die Energiekostenabrechnung«, verrät Felsenbad-Geschäftsführerin Petra Leiminger. »Früher sind wir mit unserer Technik bei der Vorgabe von 34 Grad Wassertemperatur an unsere Grenzen gestoßen. Heute haben wir haben sogar Kapazitäten nach oben.« Ein zentrales Gebäudemanagementsystem, Desigo CC, steuert Gebäudeautomation, Brandschutz, Sicherheit, Beleuchtung, Video und Energie integriert in einer Plattform.

>> Größeres Bild <<

»Siemens Building Technologies hat mehr als 400 Geschäftsstellen weltweit und über 27.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – gut 10.000 davon sind Servicetechniker. Wir errichten und installieren zwar Technik, betrachten uns vor allem aber als Serviceunternehmen«, betont Siemens-Manager Mike Pichler. »Unsere Kunden können sich auf ihr Tagesgeschäft konzentrieren und müssen sich nicht um Gebäudetechnik und Energiekosten sorgen.«

Energieoptimierung

■ **Kunde:** Felsen-therme, Bad Gastein

■ **Investitionssumme:** 1,54 Millionen Euro

■ **Einsparung Heiz-, Strom- und Wasserkosten:** 154.000 Euro/Jahr

■ **Förderung:** 195.000 Euro

■ **Amortisation:** 8,7 Jahre

■ **Contracting:** 10 Jahre



Enquete

CHANCE HOCHBAU
2 0 1 8

11. OKTOBER

Der Report-Branchentreffpunkt
feiert Jubiläum

Wann & Wo

14:30 bis 17:00 Uhr
Einlass 14:00 Uhr
Gironcoli-Kristall, Strabag-Haus
Donau-City-Straße 9
1220 Wien

Anmeldung unter:
office@report.at

Teilnahme kostenlos

EINLADUNG:

Die Themen

- Infrastruktur und Wachstum
- Konjunktur und Rentabilität
- Studienpräsentation: Baumängel & Schadenersatz

Am Podium *(in alphabetischer Reihenfolge):*

- Franz Bauer, Vorstand ÖBB Infrastruktur
- Andreas Fromm, Geschäftsführer Asfinag
- Brigitte Jilka, Stadtbaudirektorin Wien
- Reinhard Kerschner, Vorstand Strabag
- Michael Klien, Bauexperte WIFO
- Patrick Panholzer, Partner ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte
- Andreas Reichhardt, Generalsekretär BMVIT
- Anton Rieder, Landesinnungsmeister Bau Tirol
- Christoph Weber, Horváth & Partner Management Consulting
- Annika Wolf, Partnerin PHH Rechtsanwälte



best

Wohnbau

Die gemeinnützigen Bauträger sind eine wesentliche Säule des heimischen Wohnbaus. Mit einem Neubauvolumen von 2,8 Milliarden Euro konnten sie im Jahr 2017 ihre Bauleistung gegenüber dem Vorjahr um mehr als 11 % auf 17.010 Wohneinheiten steigern. Zusätzlich wurden knapp 900 Millionen Euro in die Sanierung investiert. Damit sorgen die gemeinnützigen Bauvereinigungen für fast ein Viertel aller Wohnbauinvestitionen und sichern fast 90.000 Arbeitsplätze. **Der Bau & Immobilien Report** hat sich umgehört und präsentiert einige aktuelle Highlights gemeinnütziger Bauträger.

70



FAMILIENWOHNBAU: FELBIGERGASSE 31. WIEN

Zwischen Linzer Straße und Hütteldorfer Straße in Wien-Penzing errichtet die Familienwohnbau ein Niedrigenergiehaus mit insgesamt 80 freifinanzierten Eigentumswohnungen samt hauseigener Tiefgarage. Dafür wird ein aus drei Stiegen bestehender Neubau mit einem Bestandsgebäude zu einem Gesamtkomplex verbunden. Das Projekt umfasst 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen und verspricht idealen Wohnraum für Singles, Paare und Familien. Sämtliche Wohnungen verfügen über Freiflächen wie Loggia, Balkon oder Terrasse, einige der Erdgeschoß-Wohnungen haben einen kleinen Eigengarten in den Innenhof.

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Fernwärme und Fußbodenheizung in den Wohnungen, eine kontrollierte Wohnraumlüftung soll für angenehmes Raumklima sorgen.

Baubeginn: Ende 2017
Fertigstellung: Herbst 2019
Wohneinheiten: 80
HWB: 25,3 kWh/m²a
Architektur: wafler architektur zt gmbh
Baufirma: Steiner Bau GmbH
Projektvolumen: k.A.

GEWOG: GENERATIONENWOHNEN 21, WIEN

Das Projekt Generationenwohnen 21 der Gewog in der Anton Schall-Gasse in Wien Floridsdorf verspricht Wohnen für alle Generationen in grüner Umgebung. Dafür sollen eine Vielfalt an geförderten Mietwohnungen und zusätzlich spezielle Angebote für gemeinschaftliches Wohnen sorgen. Das Projekt bietet einen Wohn-Cluster »Neue Wahlfamilie«, zwei »Wohngruppen für Fortgeschrittene 55+« und ein Wohnheim für Senioren. Ziel ist bei allen

Fotos: schreinerkaster.at





Baubeginn: September 2016
Fertigstellung: September 2018
Wohneinheiten: 91
Architekt: lassy architektur + raumplanung ZT GmbH
Generalunternehmer: Simader Baumeister und Zimmermeister GmbH
Projektvolumen: k.A.

NEUE HEIMAT OÖ: HAIDPARK, ANSFELDEN

Mit dem Wohnprojekt Haidpark entsteht im Ansfeldner Stadtteil Haid ein neues lebendiges Wohnviertel mit großzügig angelegten Grünflächen. Dabei setzt das Projekt auf eine Mischung aus modernem Wohnen, grüner Umgebung, individueller Architektur und guter Infrastruktur. Das Zentrum des Areals bildet ein Wegkreuz, um welches vier einzelne Wohnquartiere mit insgesamt 365 geförderten Mietwohnungen entstehen.

Die Neue Heimat Oberösterreich wird ein Quartier mit 91 Mietwohnungen in zwei Bauabschnitten errichten. Jede Wohnung ist je nach Typus mit Loggia, Balkon oder Terrasse ausgestattet. Durch die westliche Ausrichtung können die Mieter ihren individuellen Freiraum in der Nachmittags- und Abendsonne genießen. ■

Wohnformen eine individuelle, bedarfsgerechte Versorgung mit attraktiven Wohn- und Betreuungsangeboten, mit so viel Selbständigkeit und Selbstorganisation wie möglich und so viel kompetenter »Sicherheit im Hintergrund« wie notwendig. Ein professioneller Sozial- und Pflegedienst findet durch den Betreiber Cura Domo des Wohnheimes für Senioren statt und bietet damit einen Stützpunkt für Beratung, mobile Hilfe und Betreuung in der Wohnanlage. ■



Baubeginn: Anfang 2017
Fertigstellung: November 2019
Wohneinheiten: 81
Architektur: Hermann & Valentiny u. Partner
Generalunternehmer: ARGE Swietelsky - Dywidag
Projektvolumen: 9,1 Mio. €



Baubeginn: Juni 2018
Fertigstellung: Frühjahr 2020
Wohneinheiten: 140 Eigentumswohnungen, 112 servierte Apartments
Architektur: Helen & Hard AS (Norwegen)
Generalunternehmer: Porr
Projektvolumen: 48 Mio. €

ÖSW: SIRIUS, WIEN

Die ÖSW AG und die WBV-GPA errichten in Zusammenarbeit mit dem norwegischen Architekturbüro Helen & Hard und der Werkstatt Grinzing im Seeparkquartier im Herzen von Aspern Seestadt an der Janis-Joplin-Promenade in Wien 22 ein vielseitiges Bauwerk direkt am See.

Das multifunktionale Ensemble Sirius setzt sich aus dem Gästehaus der Universität Wien und der TU Wien, bestehend aus rund 140 Serviced Apartments mit eigenem Concierge-Service, 113 freifinanzierten Eigentumswohnungen sowie unterschiedlichen Büro-, Handels- und Gewerbeflächen, zusammen. Neben einem modernen Mehrzweck-Turnsaal wird auch eine Wiener Volkshochschule mit umfangreichem Angebot vor Ort eingerichtet.

Das Gebäudeensemble, in Form von abgetreppten begrünten Etagen, errichtet in Stahlbetonbauweise mit hinterlüfteter Holzfassade, umschließt einen grünen Innenhof. Die Anlage ist in drei Gebäudeteile eingeteilt, die jeweils über einen verglasten mehrgeschoßigen »Magic Cave« im Erdgeschoß verfügen. Ein »Magic Cave« wird das Concierge-Service des ProfessorInnen-Gästehauses beherbergen. Die beiden anderen können künstlerisch und kreativ bespielt werden. Zudem zeichnet sich das Projekt durch die optimale Lage am Seepark mit wunderschönem Blick über den See aus. ■

BEST PRACTICE:

Vorzeigeprojekt in Sachen Energieeffizienz, Erneuerbare und Wohnkomfort



Baubeginn: September 2018
Fertigstellung: Herbst 2019
Häuser: 14
Bauträger: Südraum
Architektur: AW/Architekten
Energieplanung: FIN – Future is now
Baufirma: Pfnier
Projektvolumen: k.A.

In Sommerein, am Fuße des Leithagebirges, entsteht zurzeit der »Wohnpark Wolfsbrunn« mit 14 Reihenhäusern mit einer Nett Nutzfläche von je 142 m². Es handelt sich dabei um den ersten mehrgeschoßigen sozialen Wohnbau Niederösterreichs mit thermischer Bauteilaktivierung (TBA). Für die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft Südraum ist die TBA Neuland. Jörg Hoffmann, Geschäftsführer Südraum, freut sich, nun zu den Vorreitern zu zählen: »Beeindruckend war für mich vor allem, wie sich bei diesem Projekt alle Beteiligten – vom Architekten bis zu unseren Fördergebern – eingebracht haben. Ohne diese konstruktive Zusammenarbeit wäre die Realisierung des Bauvorhabens nicht möglich gewesen.«

Bei der Implementierung der TBA in massive Decken – und/oder Wände und Böden – fallen praktisch keine Mehrkosten für die Speichernutzung an. »Gelingt es, den Energiespeicher Beton unter Zuhilfenahme von Wärmepumpen zu jenen Zeiten zu beladen, in denen erneuerbar bedingte Leistungsspitzen im öffentlichen Netz vorhanden sind, kann die Gebäudemasse einerseits lastausgleichend als thermischer Energiespeicher für das öffentliche Stromnetz fungieren, andererseits kann der Anteil erneuerbarer Energie zum Heizen und Kühlen von Gebäuden ganz erheblich gesteigert werden«, ist Sebastian Spaun von der Vereinigung der Österreichischen Zementindustrie VÖZ überzeugt. Um die Wirkungsweise der TBA über thermischen Komfort und Energieverbrauch messbar darstellen zu können, werden bei diesem Projekt eine Vielzahl an Sensoren verbaut, die Betriebsdaten in der Nutzung liefern. ■

**SCHWARZATAL: GLEIS 21, WIEN**

Das partizipative, geförderte Wohnprojekt Gleis 21 entsteht im Zentrum des neuen Stadtentwicklungsgebietes »Leben am Helmut-Zilk-Park« am Hauptbahnhof Wien. Das Haus für gemeinschaftliches Wohnen will sowohl nach innen als auch nach außen kommunizieren und unter anderem durch die mediale Gestaltung einen vielfältigen Lebensraum erzeugen, der den Bewohnerinnen und dem Grätzl die Chance eröffnet, gemeinsam Urbanität zu leben. ■

Baubeginn: Dezember 2017
Fertigstellung: Frühjahr 2019
Wohneinheiten: 34
Architektur: einzueins architektur ZT GMBH
Baufirma: Weissenseer Holz-System- Bau GmbH
Projektvolumen: k.A.



Baubeginn: Juli 2016
Fertigstellung: April 2018
Wohneinheiten: 16
HWB: 15 kWh/m²a
Architektur: walsler + werle architekten zt gmbh
Generalunternehmer: Einzelvergaben
Projektvolumen: 5,9 Mio. €

VOGEWOSI: BETREUTES WOHNEN HERIBRANDSTRASSE, HÖRBRANZ

In Hörbranz hat die Vogewosi in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein Projekt mit 16 betreuten Wohnungen, einer Wohngruppe sowie Räumlichkeiten für den mobilen Hilfsdienst und den Krankenpflegeverein realisiert. Die multifunktionale Wohnanlage verfügt über eine direkte bauliche Anbindung an das Pflegeheim Josefsheim. Errichtet wurde das Projekt als

Passivhaus mit einem errechneten Heizwärmebedarf von 15 kWh/m²a. Das Grundstück an der Heribrandstraße wurde der Vogewosi im Zuge eines 70-jährigen zinsgünstigen Baurechts überlassen. Der Anteil der Wohnbauförderung und der Vogewosi-Eigenmittel an der Gesamtfinanzierung der Wohnungen und der Wohngruppe beträgt stolze 89 Prozent. ■

kommentar

Neubauboom versus Mangel an günstigem Wohnraum

Derzeit können wir eine **paradoxe Situation im Wohnungsgeschehen beobachten**: Die Einwohnerzahlen steigen weiterhin in fast allen Bundesländern und der Wohnungsneubau ist mit 60.000 Fertigstellungen im Jahr 2017 auf einem absoluten Hoch. Dennoch finden offenbar viele, vor allem jüngere Menschen keinen passenden Wohnraum.

Eine Analyse von Karl Wurm



»Im Gegensatz zu früheren Jahren verliert Eigentum zur eigenen Wohnversorgung an Gewicht.«

Karl Wurm
Obmann
Gemeinnütziger Bauvereinigungen GBV

Bemerkbar macht sich der fehlende Wohnraum durch die deutliche Zunahme an allen Formen von Wohngemeinschaften von jüngeren Personen. Rund 13 % der 20- bis 30-Jährigen leben in einer solchen. Das sind etwa doppelt so viele wie um das Jahr 2000, in dem die Lage auf den Wohnungsmärkten deutlich entspannter war als heute. Dies kann als Indiz dafür genommen werden, dass diese Lebensform nicht die erste Wahl ist. Ein weiteres Indiz für die Wohnungsnot junger Menschen zeigt sich beim längeren Verbleib im Elternhaus. Parallel dazu hat sich seit dem Jahr 2008 in der Gruppe der 20- bis 30-Jährigen der Anteil derjenigen, deren Wohnkosten mehr als 40 % des Einkommens betragen fast verdoppelt (von 7,7 auf 13,3 %). Das alles korrespondiert mit der Beobachtung des Verbandes der Gemeinnützigen, dass es zu wenige günstige Wohnungen gibt. Eine vorsichtige Schätzung der fehlenden Zahl an Wohnungen für die unter 30-Jährigen ergibt ein Minimum von rd. 20.000 – und diese Menge nimmt weiter zu.

Und das, obwohl so viel gebaut wird. Denn der aktuelle Wohnbauboom ergibt sich derzeit großteils aus der gestiegenen Nachfrage von Investoren nach Eigentum. Zur eigenen Wohnversorgung verliert Eigentum im Gegensatz zu früheren Jahren hingegen an Gewicht – v.a. beim eigenen Haus ist ein Rückgang des Interesses zu beobachten. Aber auch das selbstgenutzte Wohnungseigentum nimmt bei weitem nicht in dem Maße zu, wie es die Neubauziffern nahelegen. Ein Teil der von privaten Anlegern angeschafften Eigentumswohnungen kommt zur Vermietung, ein weiterer Teil dürfte ungenutzt bleiben.

Im letzten Jahr sind rd. 200.000 Wohnungen neu vermietet worden, davon waren rd. 180.000 Wiedervermietungen, der Rest entfiel auf Neuvermietungen. Die Hälfte davon hatte Mieten von über neun Euro pro Quadratmeter, ein Viertel sogar über elf Euro. Mehr als die Hälfte der günstigeren Wohnungen werden von den Gemeinnützigen und Gemeinden angeboten. In Wien ist die Situation um einiges dramatischer, da liegen die Mieten im privaten Segment bei Neu- bzw.

Wiedervermietung um 10 bis 30 % über dem Bundesschnitt bzw. um 50 % über dem Niveau der Gemeinnützigen. Leistbare und ausreichend große Wohnungen scheint es überhaupt nur bei den Gemeinnützigen zu geben: Während die Neubauwohnungen gewerblicher und privater Anbieter im Schnitt 67 m² groß sind, sind es bei den Gemeinnützigen 74 m² (Wien 62 m² bzw. 75 m²).

>> Weitere Maßnahmen nötig <<

Eine Ankurbelung der Produktion von leistbaren Wohnungen ist daher das Gebot der Stunde. Die Forderungen nach Lockerung des Mietrechts oder nach Erleichterungen bei der Schaffung von Eigentum können den aktuell bestehenden Engpass im Mietensegment nicht beseitigen. Weitere Mieterhöhungen würden im Gegenteil den Druck auf die gemeinnützigen Bestände bzw. den Neubau weiter erhöhen. Das vorläufige Aus der Wohnbaubank war in Richtung erhöhtem Output an leistbarem Wohnraum leider auch nicht zweckdienlich. Was jetzt noch tatsächlich Abhilfe schaffen könnte, wären Maßnahmen zur Senkung der Grundstückskosten sowie in manchen Regionen eine Ausweitung bzw. auch Intensivierung der Wohnbauförderung. ■

SW UMWELTECHNIK

Dritter Standort in Rumänien

SW Umwelttechnik bedient ab sofort ihre Kunden mit Betonfertigteilen für die Bereiche Wasserschutz und Infrastruktur aus dem neuen Werk in Cristești.

Das Kärntner Unternehmen SW Umwelttechnik eröffnete im September in Cristești im Nordosten Rumäniens einen neuen Produktionsstandort: Das insgesamt dritte Werk in Rumänien liegt rund 90 km westlich der Kreishauptstadt Iași und ermöglicht eine noch bessere Betreuung der Kunden in der Region. Mit dem zusätzlichen Standort ist SW Umwelttechnik nun im Nordosten (Cristești), Westen (Timișoara) und Süden (Bukarest) Rumäniens vertreten und erhöht die Marktdeckung.



Mit dem neuen Produktionsstandort will SW Umwelttechnik ihre Marktposition stärken und die Transportwege verringern. Die neu errichtete Produktionseinheit schafft 30 Arbeitsplätze und ist mit maschineller Ausrüstung im Wert von rd. 3,0 Mio. € ausgerüstet

»Der nun eröffnete Standort ist ein weiterer Schritt in unserer Strategie des flächendeckenden Ausbaues der Produktionskapazitäten in Rumänien«, erläutert Klaus Einfalt, Vorstandsmitglied der SW Umwelttechnik. ■

Seit fast 110 Jahren fährt der Aufzug der Firma Freissler in der Industriellenvereinigung am Schwarzenberg Platz in Wien.



150 Jahre Aufzüge in Österreich

Jeder kennt ihn, die meisten schätzen ihn und allen ist klar, ohne ihn wäre das moderne Leben ein ganzes Stück mühsamer – der Aufzug. In Österreich feiert der Aufzug heuer seinen 150. Geburtstag.

Angefangen hat alles im Jahr 1868, als Anton Freissler von einem Aufenthalt in Frankreich mit einer damals sensationellen Idee zurückkehrte: Er wollte einen Aufzug errichten. Aus einer bestehenden Schlosserei formte Freissler im Laufe der nächsten Jahre ein branchenführendes Unternehmen, das den gesamten ostösterreichischen Raum mit Aufzügen belieferte. 1884 erhielt Freissler den Titel k.u.k. Hoflieferant und konnte dadurch seine Vormachtstellung am nationalen Markt weiter ausbauen. Viele innovative Projekte und bis heute nachwirkende Umsetzungen zeugen vom Bestreben des Erfinders, seine Produkte stets weiterzuentwickeln. So installierte er bereits 1883 den ersten mit Elektroantrieb ausgestatteten Aufzug im Rahmen der Internationalen Elektrischen Ausstellung.

»In den letzten 150 Jahren hat die Entwicklung des Aufzugs eine nahezu unglaubliche Schnelligkeit erreicht. Mithilfe der nun verfügbaren Technologien sind wir in einer vollkommen neuen Situation«, sagt Roman Teichert, Geschäftsführer von Otis Österreich, das Freissler im Jahre 1991 ganzheitlich übernahm. »Die Innovationskraft Freisslers wirkt bis heute nach – viele der Aufzüge, die schon vor mehreren Jahrzehnten installiert wurden, fahren noch immer und geben der Qualität und der Innovationskraft von damals noch heute ein Gesicht.« ■

CCC

Solarbetriebener Baucontainer

Das global tätige Bauunternehmen Consolidated Contractors Company (CCC) hat gemeinsam mit Tesvolt den weltweit ersten zu 100 Prozent solarbetriebenen Baucontainer entwickelt.

Der Baucontainer kann 24 Stunden lang eine Raumtemperatur von 25°C bei einer maximalen Außentemperatur von 50°C mit einem Minimaleinsatz von 6 Stunden direktem Sonnenlicht pro Tag halten. Das System wurde nach den neuesten Normen und IEC-Standards entworfen, gebaut, getestet und in Betrieb genommen.

Der Container ist für den Bürogebrauch tagsüber und für die Unterbringung von Arbeitern über Nacht geeignet - PV-Module liefern tagsüber Strom und der überschüssige Strom wird in den Batteriespeicher eingespeist, um den Bedarf während der Abendstunden zu decken. Das System kann jederzeit online überwacht, analysiert und angepasst werden - von überall auf der Welt.

Eine Gruppe von Ingenieuren mit unterschiedlichen technischen Hintergründen und Fachleuten, die an verschiedenen Standorten auf der ganzen Welt ansässig sind, hat den Container Kabine entwickelt. Der Prototyp verfügt über Photovoltaikmodule, Wechselrichter und Lithium-Ionen-Batterien, um ein konsistentes Energie-Ökosystem zu schaffen, das effiziente LED-Leuchten und -Geräte kombiniert. ■



Visualisierung des Porr Ausbildungscampus in Wien Simmering.

Startschuss für Ausbildungscampus

Mit dem Ausbildungscampus will die Porr das bestehende triale System der Baulehre um eine zusätzliche Säule erweitern und das bestehende Angebot für Gewerbliche und Lehrlinge auf ein neues Level heben.

Kaum ein anderes Thema beschäftigt Österreichs Unternehmen derzeit so intensiv wie die branchenübergreifende Digitalisierung. Auch in der Bauwirtschaft sind die Folgen des digitalen Kulturwandels bereits Realität. Bedingt durch immer komplexere Arbeitsabläufe in der Bauindustrie steigen die Anforderungsprofile an die Arbeitnehmerinnen und Arbeitneh-

Der Schulungsbeginn ist für September 2019 geplant.

mer. Gleichzeitig gestalten sich die Gewinnung und Bindung von Fachkräften in der Baubranche zunehmend schwieriger. Im Zuge des Porr Ausbildungscampus setzt die Full-Service-Providerin wirkungsvolle Maßnahmen, um die aktuellen Herausforderungen anzupacken.

Am Ausbildungscampus bietet die Porr jedem Lehrling pro Jahr eine zusätzliche interne Ausbildung von drei

Wochen. Damit soll die Zahl der Lehrlinge von aktuell knapp vier Prozent kurzfristig auf fünf Prozent und mittelfristig auf acht Prozent erhöht werden. Auch die Personalentwicklung des gewerblichen Personals spielt eine zentrale Rolle am Ausbildungscampus. Um individuelle Potenziale und Fachkarrieren zu fördern, bietet die PORR Gewerblichen und Hilfsarbeitern eine breite Palette an Weiterbildungen in den Bereichen Fachkompetenz bzw. Persönlichkeitsentwicklung. Neben mehreren Schulungsräumen und einer rund 500 m² großen Werkstatthalle entstehen am Betriebsstandort auch ein Wohnheim mit rund 50 Betten sowie zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen. Das Schulungsangebot umfasst praktische und theoretische Inhalte, die auf der Baustelle nur schwer nähergebracht werden können. Dazu zählen unter anderem Schulungen im Umgang mit neuartigen Baumaterialien, smarten Baumaschinen sowie Einführungen in die neue Welt des Arbeitens. Der Schulungsbeginn ist für September 2019 geplant. ■

EUROSKILLS 2018

Team Austria feierlich verabschiedet

Unter dem Motto »10 Jahre Österreich bei EuroSkills« wurden die 43 heimischen EuroSkills-Teilnehmerinnen und Teilnehmer in Wien feierlich verabschiedet. Ehemalige EuroSkills-Champions von allen bisherigen Europameisterschaften wünschten dem Team Austria viel Glück.

Am Montag wurde Österreichs Team für die Berufseuropameisterschaften in Budapest feierlich verabschiedet. Neben WKÖ-Präsident Harald Mahrer stimmten auch ehemalige EuroSkills-Champions das Team Austria auf das bevorstehende Highlight ein.

43 Fachkräfte gehen von 25. bis 29. September in Budapest in 36 Disziplinen an den Start. Insgesamt kämpfen mehr als 500 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus 28 Ländern bei den 6. EuroSkills Berufseuropameisterschaften um die begehrten EM-Titel. Österreich ist Titelverteidiger, war sowohl bei EuroSkills 2012 in Spa als auch 2014 in Lille und 2016 in Göteborg die beste Nation. ■



Ehemalige EuroSkills-Champions wünschen dem Team Austria alles Gute. V.l.n.r. Fabian Gwiggner (Gold 2016 Grafik Design), Markus Aichinger (Gold 2012 Schweißen), Harald Mahrer (WKÖ-Präsident), Jaqueline Tanzer (Medallion for Excellence 2014 Grafik Design), Thomas Deutinger (Gold im Beruf Maurer 2008), Johannes Inreiter (Gold im Beruf Anlagenelektrik 2010).

SICHERHEIT

AIRIUM - Ausgleichsschüttung und Dämmung unter Estrich

Der Dämmstoff ist ein grundlegender Bestandteil des Fußbodenaufbaus, der über Jahrzehnte eine gleichbleibende Leistung bringen muss. AIRIUM erfüllt diesen Anspruch.



AIRIUM vereint Ausgleichsschüttung und Estrichdämmung in einem Arbeitsschritt.

In der Triesterstraße in Wien wurde der mineralische Dämmstoff AIRIUM unter dem Estrich eingebaut. 6 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt

400 m² wurden innerhalb von 8 Stunden mit 45 m³ AIRIUM gedämmt.

AIRIUM vereint zwei Arbeitsschritte in einem: die Ausgleichsschüttung und die Dämmmaßnahme. Dadurch unterstützt die innovative Dämmung einen raschen Baufortschritt. Es wird als eine druckbelastbare Schicht unter dem Estrich eingebaut. Die schaumig-flüssige Konsistenz von AIRIUM im frischen Zustand gleicht problemlos Unebenheiten und Hohlräume wie z.B. zwischen Leitungen oder Dachbalken aus. Bei Neubau, aber besonders bei Sanierungen bietet die nivellierende Eigenschaft einen enormen Vorteil. Außerdem muss das Dämmmaterial nicht zusätzlich verdichtet werden, wodurch ein weiterer Arbeitsschritt eingespart wird.

Zero Waste ist ein weiteres Argument, mit dem AIRIUM überzeugt: Der AIRIUM-Lkw produziert direkt vor Ort auf der Baustelle das exakt benötigte Materialvolumen. Das spart Zeit, Kosten und ist

ressourcenschonend. Auch die Frage der Entsorgung wird durch die Zero-Waste-Anwendung überflüssig. AIRIUM brennt nicht, gleicht Feuchtigkeit aus und ist widerstandsfähig.

>> AIRIUM bietet für den Fußbodenaufbau als Ausgleichsschicht und Dämmung unter Estrich viele Vorteile <<

- ▶ nicht brennbar
- ▶ sehr gute Fließigenschaften im frischen Zustand
- ▶ schneller und einfacher Einbau
- ▶ bietet keinen Nährboden für Schimmel und Schädlinge
- ▶ AIRIUM dämmt über Jahrzehnte unverändert
- ▶ sehr gute Wärmedämmeigenschaften

Airium ist die ideale Dämmung unter Estrich für Neubau und Sanierung.

Das AIRIUM Video



"Dämmung unter Estrich" ist auf www.lafarge.at online.

Renovierung Donauturm

Das Wiener Wahrzeichen wurde aufwendig renoviert und mit technischen Neuerungen ausgestattet.

Der Donauturm, mit seinen 252 Metern bis zur Turmspitze das höchste Gebäude Österreichs, wurde um 8,5 Millionen Euro saniert. Bei der aufwendigen Renovierung der Böden kamen Fliesenverlegeprodukte von Murexin zum Einsatz, die vom erfahrenen Weinviertler Steinmetzmeisterbetrieb stone4you verarbeitet wurden.

Auf 100 m² im Zentralgeschoß, im Installationsgeschoß und auf den Stufen in den Stiegenhäusern zum Restaurant und zum Café wurden Fliesen des Herstellers Inalco im Format 1 x 1 Meter verarbeitet. Auf rund 200 m² wurden Steinplatten aus Serpentin im Format 60 x 60 Zentimeter im Foyer, in den Verbindungsgängen und in den Bereichen vor dem Lift verlegt. Im Zuge der Vorbereitungsarbeiten wurde

der bestehende Boden nach der Entfernung des Altbelages mit Tiefengrund LF 1 grundiert und anschließend das Entkopplungsvlies mit Profiflex Maxi MB 25 verklebt. Die Fliesen wurden mit Schnellflex Klebemörtel Trass SFK 85 verlegt und mit Flexfuge Profi FX 65 verfugt.

Die Platten aus Serpentin im Erdgeschoß wurden von den Fachkräften von stone4you nach entsprechender Vorbehandlung des vorhandenen Estrichs mit Schnellflex Klebemörtel Trass SFK 85 verlegt und ebenfalls mit der Flexfuge Profi FX 65 verfugt.

Neben der Sanierung der Böden im Turmrestaurant, Turmcafé und der Aussichtsterrassen hat sich im Donauturm noch einiges geändert: Die Brandschutz-



Eine wesentliche Herausforderung beim Verlegen der Fliesen waren die vielen Rundungen im Donauturm.

und Sicherheitsmaßnahmen wurden auf den neuesten Stand gebracht und der Turm präsentiert sich nun sogar multimedial: Auf den Terrassen beispielsweise befinden sich interaktive Panorama-Screens, die in acht Sprachen Auskunft über die umliegenden Wiener Sehenswürdigkeiten geben. Multitouchwalls im Erdgeschoß machen den Donauturm und die Hauptstadt Österreichs in Videos und Quizzes interaktiv erlebbar.

Weiter in der Erfolgsspur

Glorit, der private Premiumbausträger im Wiener Raum, blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2018 zurück: Umsatzerlöse stiegen im ersten Halbjahr 2018 um 58 Prozent, der Mitarbeiterstand erreichte mit 143 Angestellten und Arbeitern einen neuen Höchststand, das Grundstücksportfolio erhöhte sich um 28 Prozent.



An der Alten Donau entsteht das neue Flaggschiff von Glorit.

Der Umsatz wuchs im ersten Halbjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr auf 34 Millionen Euro. Nach den vorliegenden Zahlen wurde das Umsatzziel für 2018 auf 60 Millionen Euro erhöht, 2017 waren es 56 Millionen. Die Grundsteine für ei-

Das Grundstücksportfolio hat um 27,7 Prozent an Wert gewonnen.

nen weiteren Wachstumsschub sind damit gelegt. Glorit schuf in diesem Jahr bereits zehn neue Jobs, die Mitarbeiterzahl stieg im ersten Halbjahr von 133 auf 143 Mitarbeiter und trägt damit maßgeblich zur regionalen Wertschöpfung bei. Zudem investiert Glorit mit dem Bau eines neuen Musterhauses und der Neugestaltung des Verwaltungsgebäudes am Standort Groß-

Enzersdorf weitere drei Millionen Euro in die Infrastruktur. Geplante Fertigstellung: November 2018.

»Mit dieser Entwicklung zum Halbjahr konnten wir die Erwartungen der Unternehmensleitung sogar deutlich übertreffen«, freut sich Geschäftsführer Stefan Messar. Ein für die zukünftige Entwicklung maßgeblicher Bereich liegt auch im Grundstücksportfolio dessen Wert per Juni eine absolute Erhöhung von rund 10,7 Millionen Euro (+27,7 Prozent) erfuhr.

>> Aktuelle Projekte <<

In der Roggegasse 2 (21. Bezirk) sind derzeit inmitten der Strebersdorfer Heurigengegend 16 Wohnungen in Planung. An der oberen Alten Donau 147 (22. Bezirk), auf einem der letzten freien Grundstücke, entsteht ab Herbst 2018 das neue Glorit-Flaggschiff: acht exklusive Eigentumswohnungen mit direktem Ausblick auf die Alte Donau. ■

BAUMIT

Pflichtlektüre für gesundes Bauen

»Gesund Bauen. Gesund Leben.« So heißt das druckfrische Buch zu Viva, dem größten Forschungspark Europas für vergleichende Baustoffe und Bauweisen.

Drei Jahre lang haben unabhängige Institute Millionen Daten des Viva Forschungsparks analysiert und interpretiert. »Die Messergebnisse und Erkenntnisse sind so spannend, dass wir sie jetzt anlässlich des 30-Jahr-Jubiläums von Baumit einem breiten Publikum als Buch zur Verfügung stellen«, so Robert Schmid, Geschäftsführer der Baumit Beteiligungen GmbH. »Wir verbringen mittlerweile 90 % unserer Lebenszeit in Innenräumen. Die richtigen Baustoffe können bei den Klimakapriolen der extrem heißen Sommer oder arktischen Winter für ein ausgewogenes Raumklima sorgen und so einen wichtigen Beitrag für ein gesundes Leben leisten.«

Die Lektüre liefert Bauherren, Planern, Architekten und Verarbeitern konkrete bauphysikalische, bauchemische und medizinische Erkenntnisse über das Zusammenwirken von Baustoffen. »Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es drei Hauptfaktoren für ein gesundes Raumklima gibt: die Wärmedämmung, die Speichermasse eines Baustoffes und eine feuchtepuffernde Innenbeschichtung«, erläutert Jürgen Lorenz, Leiter der F&E bei Baumit. Jede Bauweise verfügt über spezifische Eigenschaften, die je nach Lebenssituation des Bauherren relevant sind. Buchautorin Julia Posch: »Das Buch zeigt die Stärken und Schwächen jeder Bauweise auf und dient so als Entscheidungshilfe für das individuell richtige Haus und die passenden Baustoffe.«

Info: Das Buch »Gesund Bauen. Gesund Leben.« kann im Baumit Jubiläumsjahr 2018 kostenlos bei Baumit bezogen werden (per E-Mail: viva@forschungspark.com oder bei der Bestellhotline: +43 501 888-1200)



SIC HER HEIT

Für Architekten & Bauherren . alufenster.at

Kommentar

Erste Erfahrungen mit dem Bundesvergabegesetz 2018

Seit 21.08.2018 ist das Bundesvergabegesetz (BVergG) 2018 als Totalrevision mit beachtlichen Neuerungen in Kraft. Die ersten Erfahrungen zeigen, dass sowohl die Auftraggeber als auch die Auftragnehmer ihre Abläufe neu strukturieren müssen.



78

»Viele neue Ausschlussgründe sind weit, unscharf formuliert und führen zu hohem Anfechtungspotenzial.«

RA Mag. Martin Schiefer
Partner bei Schiefer
Rechtsanwälte

Spezialgebiete: Digitalisierung, Sozial- und Gesundheitsbereich, Infrastrukturprojekte (Smart City), komplexe Bauprojekte. Als Influencer ist er in der Vergabeszene bestens vernetzt und betreibt einen eigenen Vergabeblog.

Neuerungen.
Referenzen werden künftig eine größere Rolle spielen.

>> Viel Theorie/wenig Praxis <<

Beim Ablauf von Vergabeverfahren gibt es einschneidende Änderungen. Das Verhandlungsverfahren bleibt ein Ausnahmeverfahren, reine Preisverhandlungen erlaubt. Kleinvergaben werden aufwendiger. Die Zusammenrechnungsregeln bei Planungsleistungen werden verschärft. Durch den unscharfen Vorhabensbegriff und die komplexe Auftragswertberechnung werden deutlich mehr EU-weite Ausschreibungen erforderlich.

Neue Compliance-Vorgaben verlangen, dass die Identität der Unternehmen, die Ausschreibungsunterlagen abgerufen haben, gegenüber Mitarbeitern des Auftraggebers oder einer beteiligten vergebenden Stelle nicht preisgegeben werden dürfen. Für kleine Auftraggeber eine personelle Herausforderung, insbesondere bei Ortsbesichtigungen, regionalen Vergaben in Papierform und Vergabekontrollverfahren. Abhilfe schafft die im Oberschwellenbereich ab 18.10.2018 zwingend einzusetzende e-Vergabe. Diese ist daher auch im Unterschwellenbereich empfohlen. Die im BVergG 2018 vorgesehenen Fristverkürzun-

gen bringen im Baubereich keine spürbare Entlastung.

>> Ausschlussgründe bergen hohes Anfechtungspotenzial <<

Viele neue Ausschlussgründe sind weit, unscharf formuliert und führen zu hohem Anfechtungspotenzial. Bereits ein potenzieller Interessenkonflikt stellt einen Ausschlussgrund dar. Wo die Grenze zur unschädlichen persönlichen Bekanntschaft liegt, ist unklar. Auch die »Schwarzschaft-Klausel« stellt einen Ausschlussgrund dar. Problematisch ist hier insbesondere die Schlechtleistung von Subunternehmern oder ARGE-Mitgliedern. Dies ist umso heikler, als im Gesetz ordentliche Reinwaschmöglichkeiten fehlen.

>> Referenzen und Eignung <<

Aufgrund des bei Bauaufträgen mit einem geschätzten Auftragswert über einer Million Euro festgeschriebenen Bestbieterprinzips werden Referenzen künftig wichtiger. Auch hierzu gibt es einschneidende Neuerungen. Für die Baubranche wesentlich ist auch, dass in jedem Vergabeverfahren gemäß § 20 Abs 5 BVergG 2018 zwingend nunmehr auch auf die »Umweltgerechtigkeit der Leistung« Bedacht zu nehmen ist. Referenzen über Bauleistungen dürfen nur maximal fünf Jahre alt sein, wobei der Beginn dieser Frist unklar ist. Referenzshopping ist unzulässig. Der Auftraggeber kann als Nachweis für die finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Unternehmers, der an einem Vergabeverfahren teilnimmt, maximal einen Mindestgesamtjahresumsatz in Höhe des Zweifachen des geschätzten Auftragswertes verlangen. Bei der Eignungsprüfung ist zu beachten, dass nunmehr Strafregisterauszüge für alle Verwaltungs-, Leistungs- und Aufsichtsorgane (zB Vorstände, Prokuristen, Aufsichtsratsmitglieder) beizuschaffen sind.



WAS WIR DER UMWELT **TÄGLICH** AN HEIZÖL ERSPAREN!



Jedes Jahr helfen unsere Kunden mit unseren Dämmstoffen rund 57 Mio. Liter Heizöl einzusparen oder anders gesagt: 720 Fässer Heizöl täglich! Damit tragen sie dazu bei, dass unsere Umwelt ein bisschen „grüner“ wird.



»Dämmt besser. Denkt weiter.«

BAU!MASSIV!



DU HAST ES IN DER HAND.

WIR SIND ECHTE ALLESKÖNNER. WIR SIND FLEXIBEL, NACHHALTIG, KLIMASCHONEND UND ENERGIEEFFIZIENT. WIR SICHERN WERTE FÜR GENERATIONEN. WIR SIND DIE BAUSTOFFE DER ZUKUNFT. WIR SIND BETON. ZIEGEL. PORENBETON. **BAU SICHER. BAU!MASSIV!**