

**BAU |
IMMOBILIEN**

04 AUSGABE 2024
28. JAHRGANG

Report

Analyse

FÜR MORGEN GESTALTEN

Ein neuer Preis zeigt, wie kreativ, nachhaltig und schön Metallbau sein kann.

Das Wohnbaupaket

Die Reaktionen der
Bundesländer auf die Pläne
der Regierung.

Digitale Bauverfahren

Wie digital ist Österreich?
Baueinreichungen und Genehmigungsverfahren im Ländervergleich.

Radikale Transparenz

Prominente Köpfe der Branche diskutierten am
Report-Podium über Ökobilanzen und nachhaltiges Bauen.

Raus aus den Fossilen und von attraktiven Förderungen profitieren!

In Sachen Klimaschutz kommt dem Immobiliensektor eine Schlüsselrolle zu. Immerhin entfallen 36 Prozent der EU-weiten CO₂-Emissionen auf den Gebäudebereich. Das Klimaschutzministerium unterstützt jetzt die Sanierung und Heizungsumstellung mit umfangreichen Förderungen und praktischen Tools.



Wohnbauträger und Immobilienentwickler wissen: Vor allem die Sanierung und Heizungsumstellung von großvolumigen Gebäuden und ganzen Gebäudebeständen ist anspruchsvoll und kostenintensiv. Dafür gibt es jetzt vom Klimaschutzministerium (BMK) besondere Hilfe in Form von Förderungen. Wer sie maximal nützen möchte, nimmt am besten gleich das komplette Programm für Heizungstausch und Gebäudesanierung in Angriff. Das reduziert die Gesamtkosten im Vergleich zu einer schrittweisen Sanierung und Heizungsumstellung und bringt steuerliche Vorteile. Wird bei der Sanierung die HWB-Anforderung des klimaaktiv-Standards eingehalten, gibt es dafür erhöhte Förderpauschalen.

Zusätzlich unterstützen übersichtliche und einfach anzuwendende Tools von klimaaktiv, der Klimaschutzinitiative des BMK, bei der Planung von Sanierungen:

Die Portfolioanalyse Gebäudebestand schafft die Basis für die Entwicklung eines energieeffizienten und werthaltigen Gebäudeportfolios.

Der Sanierungsfahrplan erleichtert die stufenweise Sanierung und definiert den Handlungsbedarf für jedes Gebäude.

In Mehrfamilienhäusern, in denen weitreichende Entscheidungen von vielen Personen beschlossen werden müssen, gestalten sich Gespräche oft schwierig. Abhilfe schaffen die Moderationskarten für die Sanierung und Heizungsumstellung.

Die Handlungsanleitungen Sanierungskonzept stellen übersichtlich zusammen, worauf bei Geschloßwohnbauten zu achten ist.

Der Maßnahmenkatalog für Technische Sanierungslösungen zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes unterstützt die Entscheidungsfindung, indem er passende Sanierungsmaßnahmen je nach Ausgangslage des Objekts aufzeigt.

Alle Informationen auf einen Blick:

klimaaktiv.at/bauen-sanieren/sanierung
umweltfoerderung.at/privatpersonen/raus-aus-oel-und-gas



Ankündigungen alleine machen nicht glücklich

Der Wohnbau hat gefühlt eine absolute Vollbremsung hingelegt. Jetzt hat die Statistik Austria dieses mulmige Gefühl auch mit Zahlen unterlegt. Nur noch 46.600 Baugenehmigungen wurden im letzten Jahr erteilt. Das ist ein Minus von 27 Prozent gegenüber 2022 und ein absoluter Tiefstwert seit dem Beginn der Aufzeichnungen 2010. Im Spitzenjahr 2017 wurden mit 86.300 fast doppelt so viele Baugenehmigungen erteilt. Umso wichtiger ist das von der Bundesregierung beschlossene Wohn- und Baupaket. Doch die Umsetzung lässt auf sich warten. Die für die Abwicklung der »Wohnbaumilliarde« verantwortlichen Bundesländer gehen mit der Ankündigungspolitik der Regierung hart ins Gericht. Nicht nur, dass sie nicht in die Planungen eingebunden waren, immer noch sind sehr viele Details zu den Maßnahmen ungeklärt. Unmut regt sich aber auch in der Branche selbst, die von den zusätzlichen Mitteln ja eigentlich profitieren sollte. Das »zu wenig« ist ein alt bekannter Kritikpunkt, viel schwerer wiegt das »zu spät«. Die Sozialpartner haben schon im Frühjahr 2023 auf die Notwendigkeit eines Baukonjunkturpakets hingewiesen, unabhängige Wirtschaftsforscher sind spätestens im Herbst auf den Zug aufgesprungen. Der Ankündigung der Regierung folgte erst Ende Februar. Bis die Maßnahmen auf den Baustellen wirksam werden, wird es aber noch dauern...

Bernd Affenzeller

Bernd Affenzeller
Chefredakteur



10 Wohnbaupaket

Die Reaktionen auf die Pläne der Bundesregierung.



20 »Radikale Transparenz«

Das Report-Podium über Ökobilanzierung und nachhaltiges Bauen



28 Im Interview

Thomas Beyerle, Catella, über den größten Stadtumbau seit dem 2. Weltkrieg.

4 News in Kürze

Kommentare, Neuigkeiten und die besten Sager der Branche.

16 Digitale Bauverfahren

Baueinreichungen und Genehmigungsverfahren im Ländervergleich.

24 Report-Exklusiv

Regionalstudie: Massive Baustoffe und ihre Auswirkungen auf Umwelt und Wirtschaft.

30 Aufwertung im Bestand

Der Dämmstoffmarkt ist nicht sehr innovativ. Dennoch gibt es neue Produkte und Lösungen.

36 Sonderthema Robotik

Bauen ist bis zum heutigen Tag vor allem Handwerk, entwickelt sich aber zunehmend zur Bauindustrie 4.0.

40 Digitalisierungs-Check

Worauf bei der Einführung neuer Lösungen zu achten ist.

54 Attraktiv, aber schwierig

Immobilieninvestoren wittern ihre Chance, für Projektentwickler bleibt das Umfeld herausfordernd.

Report Verlag

Herausgeber: Dr. Alfons Flatscher [flatscher@report.at] **Verlagsleitung:** Dr. Alfons Flatscher [flatscher@report.at] **Chefredakteur:** Mag. Bernd Affenzeller [affenzeller@report.at] **Autor*innen:** Mag. Karin Legat **Layout:** Anita Troger **Produktion:** Report Media LLC **Lektorat:** Johannes Fiebich, MA **Druck:** Styria **Medieninhaber:** Report Verlag GmbH & Co KG, Lienfeldergasse 58/3, A-1160 Wien **Telefon:** (01) 902 99 **E-Mail:** office@report.at **Web:** www.report.at



Die Top 20 Arbeitgeber der Bau- und Immobilienwirtschaft

Rang (*)	Unternehmen	Score**
1. (6.)	Hilti	8,51
2. (21.)	Palfinger	8,26
3. (33.)	Felbermayr	8,13
4. (34.)	Jäger Bau	8,12
5. (35.)	Asfinag	8,11
6. (36.)	Porr	8,09
7. (43.)	Swietelsky	8,06
8. (46.)	BIG	8,03
9. (48.)	Habau	8,02
10. (54.)	Egger	7,98
11. (72.)	Rhomberg Bau	7,86
12. (82.)	Elk	7,83
13. (83.)	Strabag	7,83
14. (99.)	Fröschl	7,75
15. (103.)	Leyrer + Graf	7,70
16. (106.)	Liebherr	7,68
17. (111.)	Norsk Hydro	7,67
18. (118.)	Kone	7,63
19. (133.)	Wopfinger Transportbeton	7,54
20. (139.)	Blum	7,52

Die besten Arbeitgeber der Branche

Das Wirtschaftsmagazin Trend hat in Kooperation mit Statista, kununu und Xing die 300 besten Arbeitgeber des Landes ermittelt. Der Bau & Immobilien Report hat sich durch die Liste gearbeitet und präsentiert die besten der Bau- und Immobilienbranche.

RANKING Für das Ranking wurden in Summe mehr als 230.000 Einzelurteile zu über 1.400 Firmen mit mindestens 200 Mitarbeiter*innen in Österreich ausgewertet. Die Fragestellung lautete, ob man den aktuellen Arbeitgeber weiterempfehlen würde oder nicht. Den ersten Platz im Gesamtranking des Trends sicherte sich Miele mit einem Weiterempfehlungs-Score von 8,76 (Maximalwert 10), gefolgt von Austrian Power Grid und Bosch. Auch aus der Bau- und Immobilienwirtschaft haben es einige Unternehmen in die Trend-Liste geschafft. An der Spitze stehen Hilti, Palfinger und Felbermayr. Die Top 20 finden Sie in der Liste rechts.

* In Klammer die Positionierung im Trend-Gesamtranking. ** 10...würde ich auf jeden Fall als Arbeitgeber weiterempfehlen, 0...würde ich auf keinen Fall weiterempfehlen. Quelle: Wirtschaftsmagazin Trend



Die besten Sager



»Radikale Transparenz ist für uns eine Notwendigkeit und Überlebensstrategie, weil wir mehr im Fokus stehen als jeder andere Baustoff.«

Sebastian Spaun, Geschäftsführer der Vereinigung der österreichischen Zementindustrie, bei der Podiumsdiskussion »Radikale Transparenz« des Bau & Immobilien Report.



»Der schlimmste Feind der Nachhaltigkeit ist Greenwashing«

Wolfgang Kradischnig, Geschäftsführer Delta, zur selben Zeit am selben Ort wie Sebastian Spaun.



»Gerade dann, wenn das Wachstum von selbst kommt, muss man sich darauf vorbereiten, was passiert, wenn einzelne Trigger dieser Boomphase ausfallen.«

Immobilienexpertin Susanne Eickermann-Riepe weiß, dass die Branche in Sachen Risikomanagement Verbesserungspotenzial hat.

inside



Schwarze Schafe

BAUSTELLENKONTROLLE Ende März hat die Finanzpolizei im Rahmen einer europäischen Schwerpunktwoche die Bauwirtschaft genauer unter die Lupe genommen. In Österreich waren insgesamt 282 Finanzpolizist*innen im Einsatz, die an 228 Einsatzorten 614 Betriebe und rund 1.500 Dienstnehmer kontrollierten und dabei 377 Vergehen feststellten. Ein Großteil der Vergehen entfiel auf Verstöße nach dem Lohn- und Sozialdumping Bekämpfungsgesetz (LSD-BG). 243 Anzeigen gab es wegen des Verdachts auf Unterentlohnung oder fehlende Dokumenten. 94 Arbeiter waren nicht ordnungsgemäß zur Sozialversicherung angemeldet, sechs von ihnen bezogen sogar Arbeitslosengeld. Darüber hinaus wurden in 34 Fällen Anzeigen nach dem Ausländerbeschäftigungsgesetz gelegt, da entsprechende Bewilligungen bei Arbeitern aus Drittstaaten gefehlt haben. Zudem konnten insgesamt mehr als 500.000 Euro an ausstehenden Abgaben eingebracht werden. In acht Fällen besteht der Verdacht auf Involvierung von Scheinunternehmen in die Auftragskette, weitere Ermittlungen durch die Finanzpolizei sind hier noch im Gange.

Dennoch ist Finanzminister Magnus Brunner überzeugt, dass die Mehrheit der Unternehmen die Vorschriften gewissenhaft befolgt und ihre Geschäfte ordnungsgemäß führt. Gegenüber Betrieben, die sich nicht an die Regeln halten, dürfe man aber »keine Toleranz zeigen«. Grundsätzlich begrüßt werden die Kontrollen auch von den Sozialpartnern. »Die Vorfälle zeigen, dass Kontrollen der Finanzpolizei unumgänglich sind, um seriös arbeitende Mitbewerber vor Wettbewerbsverzerrungen zu schützen«, sagt etwa Robert Jägersberger, Bundesinnungsmeister der Bundesinnung Bau. Rückschlüsse auf die Branche ließen sich aus den Vorfällen aber keine ziehen, denn die Finanzpolizei schlage aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung dort zu, wo »die Wahrscheinlichkeit illegaler Machenschaften von vornherein hoch ist«. Auch laut Josef Muchitsch, Bundesvorsitzender der Gewerkschaft Bau-Holz, lassen Schwerpunktkontrollen keine weitreichenden Interpretationen zu, sondern sind aufgrund des »besonderen Ressourceneinsatzes von den laufenden Kontrollaktivitäten getrennt zu betrachten und zu beurteilen«. Generell beurteilt Muchitsch die Kontrollen aufgrund ihrer präventiven Wirkung aber positiv. »Sowohl die laufenden als auch die Schwerpunktkontrollen müssen forciert werden, wobei ein Schwerpunkt auf die grenzüberschreitende Aufbereitung und Betrachtung der festgestellten Verdachtsfälle auf Unterentlohnung bzw. Sozialbetrug mit Auslandsbezug zu legen ist«, so Muchitsch.



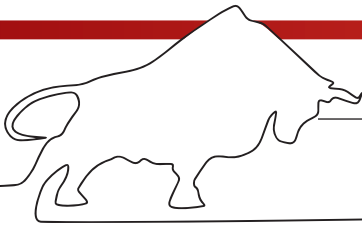
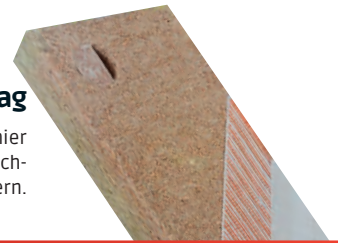
Den Klimaschutz im Fokus.



STEINBACHER

Dämmt besser. Denkt weiter.

Die Strabag hat von Synthesa den Hanf-Dämmstoff-Pionier Naporo gekauft, um ihre Kompetenzen im Bereich nachhaltiger Baustoffe zu erweitern.



Turbulentes erstes Quartal

AKTIEN Die an der Wiener Börse gelisteten Titel aus der Bau- und Immobilienwirtschaft präsentierten sich im ersten Quartal 2024 sehr unterschiedlich. Während sich die Aktionäre der S Immo über ein Plus von über 40 % freuen durften, gab es bei Palfinger und UBM Verluste zu verschmerzen. Ebenfalls einen schönen Zuwachs im zweistelligen Prozentbereich gab es für die Anteilseigner von Strabag, Porr, Wienerberger und Warimpex.

	Unternehmen	29.12.2023	31.3.2024	Performance
1	S Immo	12,50 €	17,62 €	40,96 %
2	Strabag	32,93 €	39,05 €	18,57 %
3	Porr	12,70 €	14,20 €	11,81 %
4	Wienerberger	30,22 €	33,76 €	11,71 %
5	Warimpex	0,75 €	0,82 €	10,07 %
6	Immofinanz	21,05 €	22,60 €	7,36 %
7	CA Immo	32,45 €	32,70 €	0,77 %
8	Palfinger	25,20 €	23,05 €	-8,53 %
9	UBM	21,10 €	18,80 €	-10,90 %
	Immobilien ATX (IATX)	320,93 €	353,04 €	10,01 %

Quelle: Börse Wien

Flaute am Dämmstoffmarkt

Trotz der hohen Förderungen hat der Dämmstoffmarkt in zwei Jahren mehr als 20 Prozent verloren. Besserung ist kurzfristig nicht in Sicht.

KONJUNKTUR 2021 verzeichneten die Mitglieder der Gebäudehülle+Dämmstoff Industrie 2050 noch ein Absatzhoch von 6,34 Millionen Kubikmeter verkaufter Dämmstoffe. Schon 2022 kam es zu einem Rückgang auf rund sechs Millionen Kubikmeter, 2023 waren es nur noch 5,2 Millionen Kubikmeter. »Allein in den letzten beiden Jahren hat die Branche durch das geringere Bauvolumen rund 1,1 Millionen Kubikmeter weniger an Dämmstoffen verkauft und verbaut«, erklärt Roland Hebbel, Vorstand der GDI 2050. Die Rückgänge der Dämmstoffvolumina treffen alle Dämmstoffarten in fast gleicher Härte: So mussten im vergangenen Jahr die Schaumstoffe ein Minus von 14,33 Prozent und die alternativen Dämmstoffe wie Zellulose, Schafwolle oder Hanf ein Minus von 14,29 Prozent verkraften. Die Mineralwolle weist einen Rückgang von 12,64 Prozent aus. Eine Trendumkehr ist laut Hebbel »aktuell leider noch nicht erkennbar«. Zu langsam würden die Mühlen der Bürokratie mahlen. »Obwohl sich die Rahmenbedingungen mit der Verdreifachung der Fördersummen im Bereich



Sanierung und dem Wohn- und Baupaket klar verbessert haben, wird es noch einige Monate dauern, bis der Wirtschaftsmotor Bau wieder in die Gänge kommt.« Gefragt seien jetzt vor allem auch die Bundesländer, um etwa die Zinsstützung für Wohnbaudarlehen bereitzustellen und positive Stimmung für die Notwendigkeit der Sanierung zu generieren.

Marktentwicklung Dämmstoffe

Dämmstoffarten	2021	2022	2023
Schaumstoffe	3,587 Mio. m ³ (+11,4 %)	3,349 Mio. m ³ (-6,64 %)	2,869 Mio. m ³ (-14,33 %)
Mineralwolle	2,450 Mio. m ³ (-2,0 %)	2,358 Mio. m ³ (-3,76 %)	2,060 Mio. m ³ (-12,64 %)
Alternative Dämmstoffe	0,300 Mio. m ³ (+9,1 %)	0,280 Mio. m ³ (-6,67 %)	0,240 Mio. m ³ (-14,29 %)
Gesamt	6,337 Mio. m³ (+5,7 %)	5,987 Mio. m³ (-5,52 %)	5,169 Mio. m³ (-13,66 %)

Quelle:GDI 2050

Foto: Stock

Baukosten auch im März deutlich über den Vorjahr

STATISTIK Im März 2024 lagen die Kosten für den Wohnhaus- und Siedlungsbau laut vorläufiger Daten von Statistik Austria um 3,0 % über dem März-Wert des Vorjahres. Im Straßenbau stiegen die Kosten im Vergleich zu März 2023 um 5,5 %, im Brückenbau um 2,7 % und im Siedlungswasserbau um 4,9 %.

Im Vergleich zum März 2023 verzeichneten die Warengruppen Betonfertigteile und Transport starke Kostenanstiege, was deutliche Auswirkungen auf alle Bausparten hatte. Zusätzlich stiegen die Kosten der Warengruppe Kies, Splitt, Sand, Erde, Humus gegenüber dem Vorjahresmonat stark an, was insbesondere den Straßen- und Siedlungswasserbau beeinflusste.

Baukostenentwicklung im Zwölfmonatsvergleich*

Monat	Wohnhaus- und Siedlungsbau	Straßenbau	Brückenbau	Siedlungswasserbau
April	- 1,8 %	- 0,8 %	- 6,6 %	+ 1,1 %
Mai	- 0,7 %	+ 1,3 %	- 4,9 %	+ 2,5 %
Juni	- 0,2 %	+ 0,8 %	- 4,2 %	+ 2,2 %
Juli	- 0,2 %	+ 0,5 %	- 3,1 %	+ 2,2 %
August	+ 0,3 %	+ 1,1 %	- 1,6 %	+ 3,2 %
September	+ 0,3 %	+ 1,6 %	- 1,2 %	+ 3,5 %
Oktober	+ 0,6 %	+ 2,8 %	- 1,6 %	+ 3,2 %
November	+ 1,6 %	+ 5,0 %	+ 0,3 %	+ 4,2 %
Dezember	+ 2,5 %	+ 5,2 %	+ 1,6 %	+ 4,4 %
Gesamtjahr	+ 1,1 %	+ 3,2 %	- 1,5 %	+ 3,7 %
Jänner	+ 3,0 %	+ 5,4 %	+ 2,4 %	+ 4,6 %
Februar	+ 3,0 %	+ 5,9 %	+ 3,0 %	+ 4,9 %
März	+ 3,0 %	+ 5,5 %	+ 2,7 %	+ 4,9 %

* jeweils gegenüber Vorjahresmonat; Quelle: Statistik Austria

ENERGIE BÜNDEL

BAUTEILAKTIVIERUNG



Die Bauteilaktivierung macht Decken und Wände aus Beton zum perfekten Energiespeicher. So kann erneuerbare Energie das ganze Jahr zum Heizen und Kühlen genutzt werden. Das bringt mehr Komfort und weniger Energiekosten.

Mehr dazu auf betondialog.at

Wir wollen nicht mehr bauen!

Wirklich?

KOMMENTAR | Dr. Andreas Pfeiler, Geschäftsführer Fachverband Steine-Keramik



Die aktuelle Diskussion um Klima- und Umweltpolitik wird zunehmend schärfer und radikaler. Alles soll mit nachwachsenden Rohstoffen gebaut werden. Oder noch besser, es soll gar nicht mehr gebaut werden, denn »Österreich ist ja bereits gebaut«, wie sogar Branchenvertreter behaupten. Das ist nicht nur falsch, sondern auch gefährlich und lässt den Bau zum Sündenbock verkommen.

Es ist mehr als alarmierend, dass es ganz offensichtlich nur mehr Wenige stört, wenn man planwirtschaftliche Forderungen nach Eigentumsentzug im Alter – weil man auf zu großer Fläche wohne – ventiliert oder über Strafabgaben für zu viel Wohnraum diskutiert. Neuer Wohnraum sei nicht notwendig, wird da argumentiert, zudem sei der Neubau ohnehin verantwortlich für den Flächenfraß und daher auch für den Klimawandel.

Realitätsfremd

An anderer Stelle fördert man an allen Ecken und Enden völlig unreflektiert nachwachsende Rohstoffe (nawaro). Diese haben zweifelsfrei ihre Berechtigung, aber ausschließlich damit die Klimawende herbeizureden, ist mehr als fahrlässig und fernab jeder Realität. Denn wie soll denn bitteschön diese enorme Nachfrage dann gedeckt werden? Und dass man für diese nawaro ungeniert Bauordnungen und Anforderungen verbiegt, stört auch niemanden, Hauptsache man hat sein Fo-

to zur Eröffnung nicht vor einer Beton- oder Ziegelwand gemacht.

Beispiel gefällig? Die Richtlinien der »Nachhaltigen Beschaffung« (naBe) lehnen einen lückenlosen Nachweis der nachhaltigen Gewinnung/Bewirtschaftung von nawaro ab, lediglich 50% reicht hier dem BMK. Wie das nun mit dem grundsätzlichen Ziel dieser naBe-Richtlinie vereinbar ist, bleibt unbeantwortet. Man könnte hier fast interpretieren, man strebt bewusst keine Produkt- und Technologieutralität an. Man vergisst dabei jedoch stets, dass es alle Baustoffe braucht, um der Gesellschaft Wohnraum und Infrastruktur beistellen zu können, weil nawaro in dieser Menge alleine den Bedarf nie stillen werden können, von der Untauglichkeit in gewissen Einsatzbereichen

ganz abgesehen (Kläranlagen, Verkehrswegebau, etc.).

Wie beide Beispiele zeigen, unterliegt die Diskussion meist einer unreflektierten Übernahme von Behauptungen, die oft falsch oder zumindest unvollständig rezitiert und interpretiert werden. Und ja, wir sind auch selbst schuld. Wenn Branchenvertreter der Meinung sind »Österreich ist gebaut«, darf man sich nicht wundern, wenn der Bürger diese Aussage auch nicht versteht und den Bau generell verunglimpft und das kommentiert mit: »Wir wollen eben nicht mehr, dass gebaut wird«. Wäre Österreich gebaut, bräuchte es in dieser Lesart hinkünftig dann weder Architekten noch Bauingenieure?

Die Branche ist gefordert

Wo ist hier die Vernunft geblieben? Wo sind die Mahner, die dieser Haltung endlich Einhalt gebieten? Dieses Schrebergartendenken schadet doch nur der Gesellschaft, vor allem den zukünftigen Generationen. Es braucht zweifelsfrei ein Umdenken, aber der Bau ist Grundversorger und wird es auch bleiben. Lassen Sie uns den Baubereich gemeinsam positiv besetzen und nicht mit populistischen Aussagen ins schlechte Licht rücken. Das macht uns das Leben nur schwerer und gibt den radikaleren Gruppierungen nur Futter für deren Diskussion.



»Wenn Branchenvertreter der Meinung sind »Österreich ist gebaut«, darf man sich nicht wundern, wenn der Bau generell verunglimpft wird.«

CAT KOMPAKTRADLADER

906



KOMPAKT. LEISTUNGSSTARK. VIELSEITIG.

Der neue Cat Kompaktraktor 906 bietet eine einfache, intuitive Steuerung, zahlreiche Optionen und eine rundum bessere Fahrleistung. Ein einziger Joystick für alle Funktionen hilft dem Fahrer, den Arbeitsbereich im Blick zu halten, während gleichzeitig die Bedienung hydromechanischer Anbaugeräte leicht von der Hand gehen – auch dank der modernen, druckkompensierten Elektrohydraulik. Der Cat-Motor C2.8 sorgt mit seinem neuen Antriebsstrang für höhere Fahrgeschwindigkeiten. Die optimierte Z-Kinematik bietet eine großartige Leistung und Flexibilität, sodass der Cat 906 für viele Einsatzanwendungen geeignet ist.



Viele offene Fragen...

Das angekündigte Wohnbaupaket der Bundesregierung hat in der heimischen Bau- und Immobilienwirtschaft große Hoffnungen geweckt, dass endlich ein wirksames Instrument gegen die Konjunkturflaute gefunden wurde. Aber noch sind viele Details ungeklärt und die kritischen Stimmen werden lauter.

TEXT | Bernd Affenzeller

Ein wesentlicher Teil des Wohnbaupakets der Regierung ist die Wohnbaumilliarde, mit der zwischen 2024 und 2026 rund 20.000 neue Eigentums- und Mietwohneinheiten geschaffen und rund 5.000 Wohneinheiten saniert werden sollen. Die Branche zeigt sich naturgemäß erfreut, auch wenn nicht wenige darin nur den ersten von mehreren nötigen Schritten sehen. Einig ist sich die Branche, dass jetzt vor allem Tempo zählt. Wie viele andere Player fordert die Bundesinnung Bau eine »rasche Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen« (siehe auch Seiten 14–15). Doch genau da spießt es sich aktuell noch. Michael Klien, Bau-Experte am WIFO, sagte schon vor Wochen, dass die Auswirkungen erst 2025 spürbar sein werden.

Und die Anzeichen verdichten sich, dass er Recht behalten sollte. Zwar wurde die Wohnbaumilliarde jüngst im Parlament beschlossen, bis das Geld fließt wird es aber dauern, denn noch tappen die mit der Abwicklung beauftragten Länder völlig im Dunkeln. Das hat dazu geführt, dass am 16. April eine eilig einberufene Sitzung der Landeswohnbaureferent*innen stattgefunden hat, um das Paket zu diskutieren. Auch wenn die Intention der Maßnahmen allerorts begrüßt wird, ist auch Unmut vorhanden. Zwar wurde das »konstruktive Gesprächsklima« von mehreren Seiten explizit hervorgehoben, der Vorstoß der Bundesregierung ohne Einbindung der Länder aber über die Parteigrenzen hinweg kritisiert. Naturgemäß etwas schärfer war die Wortwahl roter und

blauer Wohnbaulandesrät*innen, aber auch in ÖVP-geführten Wohnbauressorts ist die Unzufriedenheit groß. Die Ankündigung der Regierung hätte große Erwartungen geschürt, die von den Ländern ohne Kenntnis der Details nicht zu erfüllen sind. »Wir bekommen viele Anfragen aus der Bevölkerung, die wir einfach nicht beantworten können«, sagt ein Teilnehmer der Sitzung. Aus dem Burgenland heißt es, dass »aufgrund der überhasteten und un-abgestimmten Vorgehensweise der Bundesregierung jetzt schon absehbar ist, dass es zu Verzögerungen bei der Umsetzung von Projekten kommen wird.« Ob und wann welches Investitionsvolumen ausgelöst werden kann, hänge von den weiteren Vorgaben des Bundes ab. »Falls wir 2024 bereits Bundesfördergelder ausschütten



Appell der Länder an den Bund

Im Anschluss an die kurzfristig einberufene Sitzung der Landeswohnbaureferent*innen erging folgender Beschluss einstimmig an die Regierung:

»Die Landeswohnbaureferentinnen und Landeswohnbaureferenten begrüßen die Bemühungen des Bundes durch zusätzliche finanzielle Mittel

den Wohnbau in Österreich zu beleben und sind an einer effektiven Umsetzung interessiert. Zu diesem Zweck wird die Bundesregierung aufgefordert, rasch in Gespräche mit den Bundesländern auf politischer Ebene zu treten, um offene Fragen des Vollzugs wie insbesondere zur Additonalität und Mehrjährigkeit zu klären.«

können, werden diese im Burgenland frühestens Ende 2025/Anfang 2026 auf den ersten Baustellen wirksam.«

Einstimmiger Beschluss

Am Ende der Sitzung der Landeswohnbaureferent*innen wurde ein einstimmiger Beschluss gefasst, in dem die Bundesregierung aufgefordert wurde, rasch mit den Ländern in Gespräche zu treten, um »offene Fragen des Vollzugs wie insbesondere zur Additionalität und Mehrjährigkeit zu klären«. Denn die frischen Mittel des Bundes fließen nur, wenn »zusätzlicher« Wohnraum geschaffen wird. Als Basis dient der Durchschnitt der in den Jahren 2022 und 2023 zugesicherten Wohneinheiten. Damit soll verhindert werden, dass die Gelder des Bundes die nicht zweckgebundenen Gelder der Wohnbauförderung substituieren und die Mittel aus dem Wohnbaufördertopf anderweitig verwendet werden. Zwar versichern alle Länder, die frischen Mittel ausschließlich für neue Einheiten zu verwenden, dennoch sieht etwa der oberösterreichische Wohnbaulandesrat Manfred Haimbuchner formale Hürden: »Die Förderungen des Bundes werden erst ab



Überschreiten der Grenze genehmigt. Inwieweit die Bundesländer garantieren können, mehr zu bauen als sie es in den Jahren zuvor getan haben, bleibt fraglich.«

Günstige Darlehen?

Auch die angekündigte finanzielle Unterstützung des Bundes für niedrig verzinsten Förderdarlehen in der Höhe von 500 Millionen Euro wirft aktuell viele Fragen auf. Geplant ist, die Zinsbelastung der Bundesländer durch Bundeszuschüsse bis zum Jahr 2028 auf 1,5 % p. a. zu senken. Diese niedrig verzinsten Dar-



»Es besteht großer Wille auf allen Seiten, das Paket in die Umsetzung zu bringen. Mit einer solchen gemeinsamen Anstrengung sollten die erwarteten Ergebnisse auch eingefahren werden können«, ist Wolfgang Amann, Geschäftsführer des Instituts für Immobilien Bauen und Wohnen, überzeugt.

lehen können die Länder an Wohnungswerber weitergeben. Ob die Länder diese Option tatsächlich wahrnehmen, ist aktuell schwer einzuschätzen. »Den Fördernehmern wird vom Bund nur die Zinsdifferenz zwischen 1,5 % und dem Marktzins gestützt, wobei der Bund dafür nur bis zum Jahr 2028 zahlt«, sagt der Salzburger Wohnbaulandesrat Martin Zauner. Bei einer maximalen Kredithöhe von 200.000 Euro und einem aktuellen Marktzins von rund 4 % würden beim Kreditnehmer im ersten Jahr nur 5.000 Euro ankommen. Zauners Kärntner Kollegin Gaby Schaub kritisiert, dass das Bundespaket für Häuslbauer nur Darlehen oder Zinszuschüsse vorsieht. »Beides hilft den Förderwerbern nicht dabei, die Eigenkapitalhürde der KIM-Verordnung zu überspringen.« Deshalb solle der Bund den

doka

DokaXdek.
Die neue Dimension im Deckenbau.
Länge × Breite × **Vielseitigkeit**

Mehr zu DokaXdek:

DokaXboot und DokaXdek I-Frame are demo versions.

www.doka.at



Gemeinnützige Bauvereinigungen

Kritik und Forderungen an die Länder

BILANZ Wie dringend das Wohnbaupaket der Regierung gebraucht wird, zeigen die aktuellen Zahlen der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBVs). Mit 14.900 Wohneinheiten lag die Bauleistung 2023 rund 10 % unter dem Zehnjahresdurchschnitt von 16.500 Wohnungen. Für 2024 erwartet der Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen einen weiteren Rückgang auf etwa 14.100 Fertigstellungen. Auch die Zahl der in Bau befindlichen Wohnungen liegt mit 24.400 Anfang 2024 um 23 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt von 32.000. »Das vom Bund beschlossene Wohnbaupaket ist in diesem Licht ein erster wichtiger Schritt, um die schwierige Situation am Wohnungsmarkt zu entspannen«, betont Verbandsobmann Klaus Baringer. Weitere Maßnahmen müssten aber folgen. Ein seit Jahren geforderter wichtiger Schritt ist aus Sicht des Verbands der gemeinnützigen Bauvereinigungen die Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung. Während die Wohnbauförderungsausgaben der Län-

der noch 2014 bei annähernd drei Milliarden Euro lagen und von 2000 bis 2015 im Schnitt bei 2,6 Milliarden, sind sie 2022 bereits auf unter 1,9 Milliarden gefallen. Die Einnahmen der Länder aus Darlehensrückflüssen und dem Wohnbauförderungsbeitrag machten laut Baringer 2022 jedoch etwa 2,7 Milliarden Euro aus, das heißt um 850 Millionen mehr, als für die Wohnbauförderung ausgegeben wurde. »Das Wohnbaupaket hilft kurz- und mittelfristig, aber eine langfristige Absicherung der Leistbarkeit bedarf der Zweckbindung, gerade in Zeiten, wo Wohnkosten stark steigen«, stellt Verbandsobmann-Stellvertreter Herwig Pernsteiner fest.



Klaus Baringer und Herwig Pernsteiner vom Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen begrüßen das Wohnbaupaket der Regierung, kritisieren aber, dass die Einnahmen der Länder im Namen der Wohnbauförderung rund 850 Millionen Euro über den Ausgaben für Förderungen liegen.

Ländern die Möglichkeit geben, die anteiligen Landesmittel als Direktzuschüsse abzuholen und zusätzlich zu bestehenden Landesförderungen zu vergeben. »Damit könnte Kärnten zusätzlich zum Häuslbaubonus des Landes für rund 1.000 Förderwerberinnen und Förderwerber einen Bundesbonus über 30.000 Euro auszahlen, was deren Zugang zum Kreditmarkt massiv erleichtern würde«, so Schaunig.

Eine Frage des Zeitpunkts

Eine Kritik an der Vorgehensweise des Bundes ist, dass durch mediale Ankündigung, ohne die konkrete Umsetzung mit den Ländern besprochen zu haben, viele Bauherrn und Bauträger mit ihren In-

vestitionen noch zuwarten, bis die Details geklärt sind und damit das Gegenteil dessen eintritt, was eigentlich beabsichtigt ist. »Geplante Baustarts werden in der Hoffnung auf eine leichtere Finanzierung durch die angekündigten Förderungen des Bundes auf unbestimmte Zeit nach hinten verschoben. Die Bauwirtschaft wurde durch die Bauoffensive nicht belebt, man hat sie in den Winterschlaf versetzt«, kritisiert Haimbuchner.

Weniger hart ins Gericht mit der Vorgehensweise der Regierung geht Wohnbau-Experte Wolfgang Amann vom Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen. Es handle sich insgesamt um ein gut und rasch gepacktes Paket, auch wenn es in der

Umsetzung ein paar Hindernisse gäbe. »Die Einbindung der Länder ist schwierig. Sie sprechen halt mit neun Stimmen«, so Amann. Eine große Herausforderung sieht auch Amann in der zeitlichen Komponente. »Bei mehreren der großen Brocken soll ein Viertel der Fördersumme bereits heuer ausgeschöpft werden. Die Zeitnot ist also groß.« Es bestehe aber großer Wille auf allen Seiten, das Paket in Umsetzung zu bringen. Mit einer solchen gemeinsamen Anstrengung sollten die erwarteten Ergebnisse auch eingefahren werden können. »In einigen Bereichen werden aber nicht alle Länder das volle Förderausmaß ausschöpfen können, speziell heuer«, so der Experte.

Warum das Wohnbaupaket der Bundesregierung nicht reicht

Die Bundesregierung hat zwar einige Vorschläge der Bausozialpartner aufgenommen, aber in der Umsetzung Richtlinien fern der Praxis erstellt. Abgesehen davon, dass dieses Paket viel zu spät kommt, gibt es viel Kritik, ob die 2,2 Milliarden Euro auch bauwirksam werden.



Die Bundesregierung muss vom Wollen endlich ins Tun kommen.

Abg. z. NR Josef Muchitsch, *GBH-Bundesvorsitzender*

KOMMENTAR Zur Erinnerung: der Bausozialpartner-Gipfel für notwendige Konjunkturmaßnahmen fand bereits im März 2023 statt. Der Beschluss im Nationalrat im März 2024 ist eine Willenserklärung; wann etwas daraus bauwirksam wird, ist weiter unklar.

Ein weiteres Problem ist, dass die für den Wohnbau zur Verfügung gestellte eine Milliarde Euro nicht über eine Bundesschiene, sondern über die Länder abgewickelt wird. Unsere Forderung, dass zumindest diese Mittel zweckgebunden sein müssten, wurde nicht aufgenommen. Eine faktische Kontrolle über die tatsächliche Verwendung ist somit nicht möglich.

Auch bei der Beantragung des Bauhandwerkerbonus gibt es berechtigte Kritik. Diese kann nur online und über die ID Austria erfolgen. Das Problem dabei ist, dass die Antragstellung so nur von einem Drittel der österreichischen Bevölkerung durchgeführt werden kann.

Die Bundesregierung muss vom Wollen endlich ins Tun kommen. Das Geld muss vom Papier, auf dem es geschrieben wurde, rasch auf den Baustellen landen, um steigende Arbeitslosigkeit und Insolvenzen zu vermeiden.

Foto: GBH-Press

Energie aus der Fassade

StoVentec Photovoltaics Inlay HC ist die Fassadenlösung, die Strom erzeugt und gleichzeitig Wärme-, Feuchte- und Schallschutz bietet.



Jetzt
425 Wp
Module
Mit neuester
TOPCon-Halbzellen
Technologie

QR-Code mit
der Fotofunktion
Ihres Handys
scannen und
informieren!



sto



Bewusst bauen.

Baupaket: rasche Umsetzung dringend nötig

Die Bundesregierung hat ein Baupaket zur Stabilisierung der Baukonjunktur und zur Sicherung von leistbarem Wohnen beschlossen. Die Bundesinnung Bau fordert eine rasche Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen.

TEXT | MAG. PAUL GROHMANN M.A., GESCHÄFTSSTELLE BAU

Mit dem Konjunkturpaket »Wohnraum und Bauoffensive« der Bundesregierung sollen wichtige Impulse gesetzt, leistbarer Wohnraum geschaffen und der Zugang zu Eigentum erleichtert werden. Laut Ministerratsbeschluss bestehen die Maßnahmen aus vier Themenbereichen.

1. Die Baukonjunktur stützen und die Sanierungsquote erhöhen.
2. Die Schaffung von Eigentum erleichtern.
3. Mehr und leistbaren Wohnraum schaffen.
4. Die Qualität des vorhandenen Wohnraums verbessern.

Insgesamt soll das Paket in den nächsten Jahren finanzielle Unterstützungen im Ausmaß von mehr als 2 Mrd. Euro umfassen. Folgende Schwerpunkte werden dabei gesetzt:

Ad 1: Unterstützung der Baukonjunktur

■ **Befristet erhöhte Abschreibung für Wohngebäude:** In den ersten drei Jahren nach Fertigstellung von Wohngebäuden kann der dreifache Wert des gesetzlich vorgesehenen Abschreibungssatzes zur Anwendung kommen. Das heißt, bei Vermietungen (Einkünfte

aus Vermietung und Verpachtung) können für die ersten drei Jahre 4,5 % angesetzt werden. Die befristete Erhöhung ist für Neubauten mit Fertigstellung zwischen 1. Jänner 2024 und 31. Dezember 2026 möglich. Die Anwendbarkeit des erhöhten Abschreibungssatzes ist zudem an das Einhalten ökologischer Standards (»Klimaaktiv Bronze-Standard«) gekoppelt.

■ **Ökozuschlag für Wohngebäude:** Durch die Einführung des auf zwei Jahre befristeten »Ökozuschlags« werden klimafreundliche Sanierungsmaßnahmen in vermieteten Wohnobjekten steuerlich attraktiviert. Davon umfasst sind unter anderem Maßnahmen im Bereich der thermisch-energetischen Sanierung wie zum Beispiel die Dämmung von Außenwänden. Der Ökozuschlag für die steuerliche Absetzbarkeit beträgt 15 %.

■ **Verlängerung der Amortisationsfristen in der Liebhaberei-Verordnung:** Die Zeiträume in der Liebhaberei-Verordnung werden um jeweils fünf Jahre verlängert. Die verlängerten Zeiträume sollen die nunmehr übliche Rentabilitätsdauer des Mitteleinsatzes widerspiegeln und zusätzliche Anreize zur Schaffung von Wohnraum bieten.

Ad 2: Schaffung von Wohnungseigentum erleichtern

■ **Abschaffung von Nebengebühren:** Zur Erleichterung des Eigentumserwerbs wurden die Grundbucheintragungs- und die Pfandrechteintragungsgebühr temporär abgeschafft. Dies gilt für die Anschaffung eines Eigenheims mit Hauptwohnsitzbegründung für einen Betrag bis zu 500.000 Euro. Wird dieser Betrag überschritten, entfallen die Nebengebühren nur bis zu dieser Grenze. Ab einem Erwerb von 2 Mio. Euro aufwärts entfällt die Begünstigung zur Gänze. Die Gebührenbefreiung wird für nach dem 31. März 2024 abgeschlossene Rechtsgeschäfte gelten und ab Anfang Juli 2024 für zwei Jahre befristet zu beantragen sein.

■ **Finanzielle Unterstützung des Bundes für niedrig verzinsten Förderdarlehen:** Durch eine Änderung des Finanzausgleichsgesetzes wird es den Ländern ermöglicht, zusätzliche Darlehen über die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) für Zwecke der Wohnbauförderung im Volumen von 500 Mio. Euro aufzunehmen. Dabei wird die effektive Zinsbelastung der Länder durch Zuschüsse des Bundes bis zum Jahr 2028 auf 1,5 % p. a. gesenkt. Die Länder haben dadurch die Möglichkeit, niedrig verzinsten Darlehen an Wohnungswerber im Ausmaß von jeweils maximal 200.000 Euro zu vergeben. Diese Mittel sind für Wohnbauförderungsdarlehen der Jahre 2024 und 2025 reserviert. Voraussetzung sind eine Förderlaufzeit von zumindest 25 Jahren und die Vorgabe, dass die Zinsstützung des Bundes bis 2028 in vollem Umfang (das heißt, mit einem Zinssatz von 1,5 %) dem Förderungswerber zugutekommt. Die vergünstigten Finanzierungsbedingungen können auch dann zur Anwendung kommen, wenn ein Land nicht selbst Wohnbauförderungsdarlehen vergibt, sondern die Wohnungswerber durch Zinszuschüsse für Darlehen von Kreditinstituten unterstützt werden.



Das Baupaket der Bundesregierung umfasst eine Vielzahl an Maßnahmen, die von den Bau-Sozialpartnern ursprünglich konzipiert und vorgeschlagen wurden. Nun ist eine rasche Umsetzung das Gebot der Stunde.

Die Gewährung der Zweckzuschüsse des Bundes an die Länder sind an die Bedingung geknüpft, dass die Darlehen vom Land zusätzlich zu der aus Landesmitteln finanzierten Wohnbauförderung verwendet werden.

Ad 3: Mehr und leistbaren Wohnraum schaffen

Der Bund stellt den Ländern in den Jahren 2024 bis 2026 einen Zweckzuschuss in Höhe von insgesamt 1 Mrd. Euro zur Verfügung, wovon 780 Mio. Euro für die Neubauförderung und 220 Mio. Euro für die Sanierungsförderung vorgesehen sind. Damit sollen 10.000 neue Eigentumswohneinheiten sowie 10.000 neue Mietwohneinheiten geschaffen und rund 5.000 Wohneinheiten saniert werden. Laut Bundesregierung werden diese Zweckzuschüsse Bauinvestitionen in Höhe von über 5 Mrd. Euro auslösen.

Die zusätzlichen Mittel für die Sanierungsförderung (220 Mio.) sind als Kompensation für die im Zuge der Mietpreisbremse eingeführte Deckelung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags (EVB) im Anwendungsbereich des WGG gedacht. Daher wird dieser Zweckzuschuss ausschließlich den gemeinnützigen Bauvereinigungen zur Verfügung stehen. Der für Neubauförderung vorgesehene Teil (780 Mio.) kann hingegen nicht nur von gemeinnützigen, sondern auch von gewerblichen Bauträgern in Anspruch genommen werden. Allerdings ist die Vergabe der Mittel auch bei den gewerblichen Bauträgern an die Bedingung geknüpft, dass auf Dauer der Förderung die antispekulative Maßnahme des § 15h WGG eingehalten werden muss.

Die zusätzlichen Bundesmittel fließen nur, wenn damit zusätzliche Wohnbauprojekte initiiert und gefördert werden. Als

Maßstab für dieses Kriterium soll die Zahl der im Durchschnitt der Jahre 2022 und 2023 zugesicherten Wohneinheiten gelten.

Ad 4: Qualität des vorhandenen Wohnraums verbessern

■ **Einführung eines Handwerkerbonus PLUS:** Zur Unterstützung von Renovierungs-, Erhaltungs-, und Modernisierungsmaßnahmen legt die Bundesregierung einen neuen Handwerkerbonus auf. Dabei werden erbrachte Arbeitsleistungen – unter anderem zur Wohnraumschaffung – bis zu 10.000 Euro mit 20 %, daher mit einem Höchstsatz von 2.000 Euro im Jahr 2024 und 1.500 Euro im Jahr 2025, gefördert. Der für die Anerkennung zulässige Leistungszeitraum der Handwerkerleistungen gilt rückwirkend mit 1. März 2024 und bis 31. Dezember 2025. Anträge können ausschließlich online ab 15. Juli gestellt werden, die Abwicklung übernimmt die Buchhaltungsagentur des Bundes (BHAG). Insgesamt werden 300 Mio. Euro zur Verfügung gestellt.

■ **Sonderprogramm:** Aus den Mitteln für Energieeffizienz des Umweltförderungsgesetzes sollen für die Jahre 2024 und 2025 jeweils 120 Mio. Euro für die thermisch-energetische Sanierung von Mietwohngebäuden nach dem Kostendeckungsprinzip zur Verfügung gestellt werden.

Bundesinnung Bau fordert rasche Umsetzung

Aus Sicht der Bundesinnung Bau ist das Baupaket grundsätzlich zu begrüßen. Damit wird den Vorschlägen, welche die Bauwirtschaft im Vorfeld unterbreitet hat, Rechnung getragen.

Die Bundesinnung Bau erwartet sich, dass es sich bei den neuen Eigentums-

wohneinheiten bzw. Mietwohneinheiten auch tatsächlich um zusätzliche Projekte handelt, welche noch nicht in Ausführung oder bereits fertiggestellt sind.

Positiv ist grundsätzlich auch die Möglichkeit für die Bundesländer, zinsbegünstigte Wohnbaudarlehen von bis zu 200.000 Euro Kreditsumme zur Verfügung zu stellen. Mit einem Zinsdeckel von maximal 1,5 % wird ein Teil des Finanzierungsrisikos zumindest für die nächsten Jahre geschultert. Dies wird im Bereich des Einfamilienhausbaus eine gewisse Entlastung bei den Finanzierungskosten bringen, darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die begünstigte Verzinsung nur bis 2028 gesichert und für den größten Teil der Darlehenslaufzeit dem freien Ermessen der jeweiligen Länder überlassen ist. Hier hätte sich die Bundesinnung Bau angesichts der Tatsache, dass gerade in diesem Bereich der größte Nachfrageausfall zu verzeichnen ist, eine ambitioniertere Lösung in Form von signifikanten Direktzuschüssen erwartet.

Nun ist es von essenzieller Bedeutung, dass nicht nur die auf Bundesebene beschlossenen Maßnahmen, sondern vor allem auch die auf Länderebene umzusetzenden Förderungen rasch in die Umsetzung kommen. Derzeit ist leider zu beobachten, dass viele potenzielle Bauherren ihre Investitionspläne aufschieben, um in den Genuss der in Aussicht gestellten finanziellen Entlastungen zu kommen. Jeder Tag Verzögerung bedeutet eine zusätzliche Nachfragerücke, die es zu verhindern gilt. Mit anderen Worten: Der Zeitraum zwischen dem Beschluss der Maßnahmen und der konkreten Umsetzung muss so kurz wie möglich gehalten werden oder rückwirkend ab Beschlussfassung gelten, damit die wenigen Wohnbauprojekte, die sich aktuell in der Pipeline befinden, nicht auch noch ins Stocken geraten.

Zukunft des Bauens



Digitale Verfahren

Die Digitalisierung macht Bauverfahren billiger, schneller und nutzerfreundlicher. Doch stößt man häufig auf Hürden, die die Implementierung wesentlich erschweren. Der Bau & Immobilien Report bringt gemeinsam mit ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte einen Überblick über den aktuellen Status quo.

TEXT | Lukas Andrieu und Georg Stanislaus Gonschorowski

Die Digitalisierung hat in der Bauwirtschaft in allen Bereichen Eingang gefunden. Neue Technologien erleichtern die Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Gebäuden aller Art. Während Unternehmen in der Baubranche diese digitalen und integrativen Ansätze bereits weitgehend nutzen, scheint deren Implementierung der öffentlichen Verwaltung noch Probleme zu bereiten. Nur vereinzelt werden die gesetzlichen Grundlagen geschaffen, damit die Vorteile der Digitalisierung auch im Baugenehmigungsverfahren vor den zuständigen Behörden voll genutzt und ausgeschöpft werden können. Wie

lange wird die volle Digitalisierung von Genehmigungsverfahren (etwa die Möglichkeit der Nutzung von BIM) noch dauern? Ein Blick auf bedeutsame Technologien und einschlägige Verfahrensvorschriften soll diese Frage beantworten.

Neue Technologien

Die unter dem Begriff Building Information Modeling (BIM) zusammengefassten Softwaremöglichkeiten sollen die Baubranche grundlegend verändern. Das BIM-Modell bietet die Möglichkeit, sämtliche Schritte von der Planung bis zur Betreibung eines Gebäudes digital zu erfassen und zu modellieren. Es entsteht ein

digitaler Zwilling des Gebäudes, welcher von allen Beteiligten genutzt und bespielt werden kann, um die Qualität und Effizienz über den gesamten Lebenszyklus eines Bauwerks zu optimieren. Künstliche Intelligenz und Augmented Reality sollen zudem bei der Verarbeitung und Visualisierung der Daten helfen. Durch diese technischen Neuerungen besteht die Möglichkeit, umfassende und aktuelle Informationen zum Gebäude aufzubereiten, welche nicht nur von Bauherrn und -unternehmen, sondern auch von der zuständigen Behörde in der gewünschten Form genutzt werden können. Obwohl die Vorteile für das behördliche Bauverfahren auf der Hand liegen, steht der effektiven Implementierung einiges entgegen. Vor allem die verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind weitgehend nicht gegeben.

Elektronische Verfahren

Die Regelung von Bauverfahren liegt bekanntlich in der Kompetenz der Länder. Dies hat zur Folge, dass in den neun geltenden Baugesetzen häufig sehr unterschiedlichen Bestimmungen – so auch in Bezug auf elektronische Verfahren – enthalten sind. Zumeist ist vorgesehen, dass alle relevanten Unterlagen in Papierform bei der zuständigen Behörde (Gemeinde) eingebracht werden und diese den Akt analog führt. Dieses Erfordernis schließt die Implementierung von digitalen Inhalten und Technologien weitgehend aus. Nur in Wien kann seit Inkrafttreten der

Foto: Stock



JETZT NEUE
Broschüre downloaden

Bauordnungsnovelle 2020 (beinahe) das gesamte Bauverfahren digital abgewickelt werden. Während in einigen anderen Bundesländern zumindest die Einbringungen der nötigen Dokumente in elektronischer Form vorgesehen ist, hat der Bauwerber in anderen jegliche Unterlagen auf Papier und physischen Plänen vor Ort bei der Behörde einzureichen. Auch in anderen Verfahrensteilen bestehen Diskrepanzen (siehe die Tabelle auf Seite 18).

Manche Städte (z. B. Graz) bieten zwar gewisse Dienste im Baubewilligungsverfahren digital an, trotzdem müssen z. T. nach den Landesgesetzen gewisse Unterlagen in Papierform eingereicht werden. Andererseits setzen zahlreiche Gemeinden die



BIM wird die Planungspraxis langfristig verändern. Dieser Wandel wird sich früher oder später auch in einer modernen digitalen Verwaltung von Baugenehmigungsverfahren widerspiegeln«,

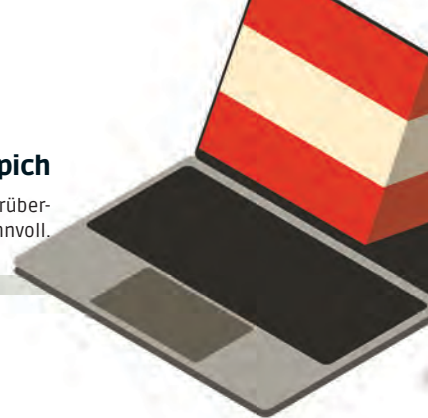
ist Lukas Andrieu überzeugt.

bestehende, gesetzlich eingeräumte Möglichkeit der (Teil-)Digitalisierung nicht um. Einreichung und Verfahren erfolgen weiterhin voll analog.

Dass diese Unterschiede vor allem bei länderübergreifend tätigen Bauunternehmen/Projektentwicklern sowie in der Verwaltung selbst zu Ineffizienz und vermeidbaren Mehrkosten führen, ist offensichtlich. Ihr Grund liegt im Fehlen einheitlicher Vorschriften, technischer Infrastruktur und vielleicht auch dem noch (begrenzten) großflächigen Bedarf der Planungspraxis. Dieser Bedarf wird in den nächsten Jahren jedoch weiter durch die zunehmende Verbreitung der Digitalisierung in der Planungsphase (auch mit BIM) steigen. Die Verwaltung soll-

MELDORFER FLACHVERBLENDER

WIE KLINKER, NUR BESSER!



Wie digital ist Österreich?

Baueinreichungen und Genehmigungsverfahren im Ländervergleich

Quelle: ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte

	Wien	Oberösterreich	NÖ, Bgld, Sbg, Tirol, Stmk, Vbg	Kärnten
Aktueller Stand	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gesamtes Verfahren elektronisch ■ Papiervorlage nur aus technischen Gründen ■ Elektronische Zustellung und Kommunikation 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Elektronisches Verfahren in Testphase ■ Nur offen für ausgewählte Unternehmen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einbringung der Unterlagen in elektronischer Form ■ Verfahren analog 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Keine elektronische Einbringung der Unterlagen ■ kein elektronisches Verfahren
Verfahrensart	Anzeige- und Bewilligungsverfahren	Anzeige- und Bewilligungsverfahren	Bewilligungsverfahren	Weder noch
Einbringung der Unterlagen	Alle Unterlagen in elektronischer Form	Alle Unterlagen in elektronischer Form	Alle Unterlagen in elektronischer Form	Keine elektronische Einbringung
Pflicht elektronischer Einbringung	Freiwillig	Freiwillig	Möglich (Bgld, Tirol), verpflichtend (NÖ, Sbg)	Keine Möglichkeit
Mündliche Verhandlung	Nur persönlich	Nur persönlich	Nur persönlich	Nur persönlich
Energieausweis	Verpflichtend elektronisch zu registrieren	Verpflichtend elektronisch zu registrieren	Verpflichtend elektronisch zu registrieren	Verpflichtend elektronisch zu registrieren

⬆ Die Tabelle zeigt die unterschiedlichen Digitalisierungsgrade der Behörden in den Bundesländern.

te darauf rechtzeitig vorbereitet sein. Bekanntlich gibt es auch in vielen anderen Bereichen (vor allem auf Bundesebene) im Sinne einer modernen bürgernahen Verwaltung die Möglichkeit, Amtswege auf E-Government-Plattformen (zum Beispiel JustizOnline, FinanzOnline, Unternehmensserviceportal) abzuwickeln.

Möglichkeiten und Hindernisse

Die Digitalisierung von Bauverfahren spart Zeit und Ressourcen. Weder müssen Unterlagen zu Papier gebracht, noch auf dem Postweg zugestellt werden. Durch die in der Wiener Bauordnung vorgesehene Voraussetzung der elektronischen Zustellung mit Zustellnachweis kann die Kommunikation zwischen Behörde und Antragsteller wesentlich beschleunigt werden. Mithilfe der E-Signatur entfällt zudem das Unterschriftserfordernis auf den Bauplänen. Lediglich die Bauverhandlung soll weiterhin persönlich – zu meist am Baugrundstück – erfolgen. Dies ist mit dem Schutz von Nachbarrechten begründet, zumal Personen u. U. nicht

über die nötige technische Infrastruktur verfügen, um an einer digitalen Verhandlung teilnehmen zu können bzw. Probleme mit der Internetverbindung die Teilnahme beeinträchtigen könnten.

In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, wie Nachbarn oder andere Beteiligte ihr Recht auf Akteneinsicht im Falle eines elektronischen Verfahrens ausüben. Wiederum wäre eine gewisse technische Ausstattung erforderlich (elektronische Akteneinsicht in einen digitalen Akt mit individualisierten Zugangsdaten für Parteien).



Eine rechtzeitige Vorbereitung und Abstimmung bei Digitalisierungsvorhaben zwischen den Bundesländern wäre aus Sicht der Baupraxis sinnvoll«,


Georg Stanislaus Gonschorowski.

BIM im Bauverfahren

Verbindet man die technischen Möglichkeiten des BIM mit jenen eines elektronischen Bauverfahrens, lässt sich erahnen, welche Chancen sich in diesem Zusammenhang auftun. Denkbar ist einerseits, dass die BIM-Software alle nötigen Dokumente und Nachweise im passenden Format für die Behörde bereitstellt. Andererseits könnte sie in einem weiteren Schritt die Konformität der Pläne mit einschlägigen Rechtsnormen prüfen. Ob ein Plan beispielsweise mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan im Einklang steht, oder ob Abstände, Brandschutzbestimmungen und technische Normen eingehalten wurden, könnte mehr oder weniger vollautomatisiert festgestellt werden. Das enorme Einsparungs- und Beschleunigungspotenzial im Baubewilligungsverfahren leuchtet ein.

Lediglich im Zusammenhang mit Ausnahmegenehmigungen, Ermessensentscheidungen der Behörde, oder der Interpretation von unbestimmten Gesetzesbegriffen wird wohl weiterhin eine Über-

Zukunft des Bauens



prüfung durch geschulte ExpertInnen notwendig sein. Dies bereits deswegen, da solche Entscheidungen in jedem Fall einer ausreichenden Abwägung der Umstände und Begründung bedürfen, um rechtmäßig zu sein.

Fazit

Es bleibt abzuwarten, wann und inwieweit eine umfangreiche Digitalisierung im behördlichen Bauverfahren umgesetzt wird. Obwohl eine solche für alle Beteiligten zahlreiche Vorteile haben kann, gilt es, tatsächliche wie rechtliche Hürden zu überwinden. Sobald dies gelungen ist, könnte durch neue Technologien, die in der Bauwirtschaft bereits extensiv eingesetzt werden, das gesamte Bauverfahren wesentlich vereinfacht und beschleunigt werden. Vor allem im Hinblick auf die Einhaltung rechtlicher Vorgaben und die Zusammenarbeit zwischen Behörde und Antragsteller sind bedeutende Erleichterungen zu erwarten. Sinnvoll wäre aus Sicht der Autoren (trotz der Kompetenz der Bundesländer) eine abgestimmte einheitliche und länderübergreifende Vorgehensweise. ■



DIE AUTOREN

Lukas Andrieu (l.) ist Partner bei ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte und u. a. auf Baurecht, internationales Wirtschaftsvertragsrecht, Projektgenehmigungen, Schiedsverfahren und Vergaberecht spezialisiert. Georg Stanislaus Gonschorowski (r.) ist in der Kanzlei juristischer Mitarbeiter.

KONTAKT www.scherbaum-seebacher.at

Jenny Fischer, Fitness-Trainerin und Häuslbauerin

Mein Haus.
Mein Ziegel.

Porotherm W.i

Nachhaltigkeit für
Generationen



♥ So baut Österreich.



Wienerberger




Radikale Transparenz

Unter dem Titel »Radikale Transparenz« diskutierten auf Einladung des Bau & Immobilien Report prominente Branchenvertreter*innen unter der Leitung von Martin Szelgrad, Report Verlag, über die Ökobilanzierung von Baustoffen und nachhaltiges Bauen.

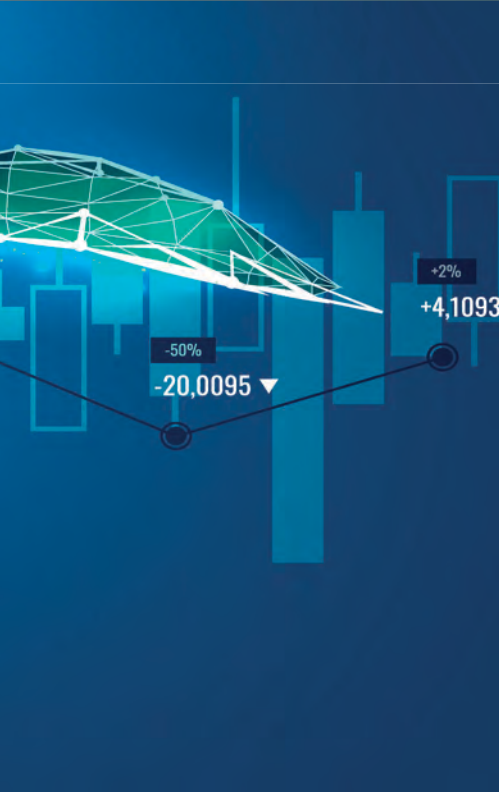
Schon die ersten Minuten der Diskussion gaben die Richtung vor. »Nachhaltigkeit ist wichtig, darüber brauchen wir nicht diskutieren. Punkt!«, sagte Stefan Graf, CEO Leyrer + Graf, gleich zu Beginn. Dass der Weg dorthin nicht immer einfach ist, zeigten die folgenden 90 Minuten.

Eine wichtige Rolle dabei werden in Zukunft Umweltprodukt-Deklarationen, EPDs (Environmental Product Declarations) auf Basis von Ökobilanzen spielen. »EPDs legen sehr transparent die Umweltauswirkungen von Baustoffen über den gesamten Lebenszyklus dar. Sie werden ein Must-have der Bauwirtschaft sein«, erklärte Florian Gschösser von der Universität Innsbruck. Darauf seien aber nicht alle Baustoffe gleichermaßen gut vorbereitet. Besonders groß ist der Druck in der Nachhaltigkeitsdiskussion bei massiven Baustoffen, allen voran Zement und Beton, die ja in der breiten Öffentlichkeit nicht selten als Klimasünder schlechthin dargestellt werden. »Beton ist viel besser als sein Ruf, und wir sind die Ers-



 Gut besucht: Mehr als 80 Gäste folgten der Einladung ins Cape 10 in Wien-Favoriten.

Fotos: iStock, Milena Krcbath



ten, die mit unseren EPDs völlige Transparenz schaffen«, stellte Sebastian Spaun, Geschäftsführer der Vereinigung der österreichischen Zementindustrie VÖZ und stellvertretender Vorstandsvorsitzender von Beton Dialog Österreich, klar. Seine Branche würde bereits seit 1995 regelmäßig Emissionsbilanzen erstellen, nur hätte das viele Jahre niemanden interessiert. Das hat sich nun geändert, weshalb vor zwei Jahren der Entschluss gefasst wurde, den nächsten Schritt zu gehen. Mit Stand heute sind bereits 35 EPDs der österreichischen Zementhersteller verfügbar, der Rest folgt demnächst. »Das ist für uns überlebensnotwendig, weil wir mehr als jeder andere Baustoff im Fokus stehen«, weiß Spaun, der hofft, dass mit dieser »radikalen Transparenz weit verbreitete Ökomythen endgültig widerlegt werden können«. Er kritisiert das oftmals vorherrschende Schubladendenken. »Es wird schnell in gut und böse eingeteilt, das spüren wir bei den Baustoffen besonders. Das reicht bei einzelnen Bundesländern sogar bis in die Wohnbauförderung.«

Simon Winter, Holzforschung Österreich, weiß, dass seine Branche beim Thema Nachhaltigkeit einen guten Ruf hat, darauf ausruhen dürfe man sich



Mit Unterstützung von
Beton Dialog Österreich

aber nicht. »Holz schneidet dann gut ab, wenn es sinnvoll und richtig verwendet wird.« Einen allgemeinen Vergleich der Baustoffe hält er »ohne auf das konkrete Einsatzgebiet einzugehen« zwar für wenig sinnvoll, transparente Daten seien aber unabdingbar. »Auch, um die Unsicherheit in der Branche zu beseitigen.«

Benchmark gefordert

Ursula Schneider, POS architekten, findet Nachhaltigkeitsbewertungen generell wichtig, um »Vergleiche anstellen zu können und Schwachpunkte zu erkennen.« EPDs sind in ihrer täglichen Arbeit derzeit nicht existent, für diese würde sie jedenfalls Experten einbinden. Mit Benchmarks könnten sich jedoch auch Architekt*innen schnell orientieren, »sonst seien das einfach nur Zahlen«. Bislang eher wenig Berührungspunkte mit EPDs und Ökobilanzen hat auch Stefan Graf. »Das Thema zieht aber langsam in die Branche ein.« Das Thema Benchmark beschäftigt auch



Das Podium (alphabetisch)

- Stefan Graf, CEO Leyrer + Graf
- Florian Gschösser, assoz. Professor am Institut für Konstruktion und Materialwissenschaften, Universität Innsbruck
- Wolfgang Kradischnig, Geschäftsführer Delta
- Ursula Schneider, POS architekten
- Sebastian Spaun, Geschäftsführer Vereinigung der Österreichischen Zementindustrie
- Simon Winter, Holzforschung Austria



Styropor sorgt für ein angenehmes Wohnklima

styropor.at

Styropor hält das Haus warm und trocken

Styropor schafft Behaglichkeit



Ökobilanzierung



»Radikale Transparenz ist für uns eine Notwendigkeit und Überlebensstrategie, weil wir mehr im Fokus stehen als jeder andere Baustoff.«

Sebastian Spaun, VÖZ



»Es werden strenge Vorgaben gemacht und harte Strafen angedroht, ohne zu klären, wie diese Ziele erreicht werden sollen. Das kritisiere ich scharf.«

Stefan Graf, Leyrer + Graf



»Eine EPD hilft mir wenig, wenn es keine Benchmarks gibt. Dann sind das einfach nur Zahlen.«

Ursula Schneider, POS Architekten



»Der schlimmste Feind der Nachhaltigkeit ist Greenwashing.«

Wolfgang Kradischnig, Delta

ihn. »Wir alle stehen im Wettbewerb. Wir müssen uns vergleichen und wir werden auch verglichen. Aber ohne Benchmark entsteht Unsicherheit.« Außerdem gibt er zu bedenken, dass der Markt noch sehr heterogen ist. Einige Lieferanten stellen EPDs zu Verfügung, andere nicht, weil sie nicht können oder nicht müssen. Wie geht man mit denen um?« Schließe man sie aus, verkleinere sich der Markt, fordert man die Zahlen ein, überfordere man den Lieferanten. Die Bewertung von EPDs und Ökobilanzen wird laut Graf auch zu zahlreichen Einsprüchen führen. »Am stärksten profitieren werden Berater und Juristen.«

Als Dienstleister für die Bau- und Immobilienwirtschaft wünscht sich auch Wolfgang Kradischnig, Geschäftsführer Delta, Transparenz. Aktuell sei die Zahlen- und Datenlandschaft aber noch sehr unvollständig und intransparent. Beim Versuch, zu standardisieren, komme es auch immer wieder zu Vereinfachungen, die nicht zulässig seien. »Stichwort Lebensdauer. Die wird einfach festgelegt. Natürlich braucht man für die Vergleichbarkeit einheitliche Parameter, die werden aber oft nicht kommuniziert.« Außerdem glaubt auch der Delta-Geschäftsführer, dass die nötige Transparenz nur mit Benchmarks erreicht werden kann.

Florian Gschösser ist überzeugt, dass Benchmarks über kurz oder lang Standard sein werden und bringt dafür ein Beispiel aus Deutschland. »In Hamburg wurden beim Bau der U5 ganz klare Vorgaben gemacht, welche Eigenschaften jedes einzelne Produkt haben darf und welche nicht. Das waren ganz klare Benchmarks, das wird auch bei uns kommen.«

Gemeinsam ans Ziel

Ursula Schneider mahnte auch einen gesellschaftlichen Diskurs ein, der noch ausstehe. »Wir müssen offen darüber diskutieren, wie unsere Ansprüche und die jährlich zur Verfügung stehenden Ressourcen zur Deckung zu bringen sind.« CO₂ Einsparung sei derzeit das oberste Ziel, aber abseits von technischen Lösungen

Fotos: Milena Krobath



Bewegte Bilder

Das Video zur Veranstaltung finden Sie hier.



»Wir reden bei Ökobilanzen von fehlenden Daten und fehlender Vergleichbarkeit in linearen Stoffströmen. Wirklich komplex wird es, wenn wir beginnen, im Kreislauf zu denken.« Simon Winter, Holzforschung Austria

sei auch zu überdenken was es brauche um erfüllt und in Frieden leben zu können. »Jedenfalls: wenn Gebäude schön sind, leben sie immer noch am längsten und damit am nachhaltigsten.« Kritisch sieht Schneider auch, dass viele Bewertungstools von privaten Organisationen vergeben werden. Bei so einem wichtigen Thema könne es nicht sein, dass eventuell der Preis entscheide, was gemacht wird und was nicht. Kradischnig sieht die öffentliche Hand in der Pflicht. »Es wird einen Schulterschluss der gesamten Branche und eine gewisse Lenkung brauchen, um die Ziele zu erreichen«, so Kradischnig.

Einen Schritt zu diesem Schulterschluss haben am Ende der Diskussion die Holz- und Betonvertreter gesetzt. »Wir müssen näher zusammenrücken, mehr miteinander als übereinander reden und gemeinsam überlegen, wie wir bauen wollen, und zwar möglichst für jeden nachvollziehbar«, sagte Sebastian Spaun und erntete dafür Zuspruch von Simon Winter.



»Die Zement- und Betonbranche ist schon sehr weit. Denn diejenigen, denen ein Stempel auf die Stirn gedrückt wurde, müssen am schnellsten reagieren.« Florian Gschösser, Universität Innsbruck



Kirchdorfer Gruppe: Wachau-Welterbe durch stilvolle Bahnsteigkanten in Spitz an der Donau

Die Kulturlandschaft Wachau, seit der Jahrtausendwende UNESCO-Welterbe, erstrahlt in neuem Glanz dank der MABA Fertigteileindustrie GmbH, einer Tochterfirma der Kirchdorfer Gruppe. In Zusammenarbeit mit dem österreichischen Bundesdenkmalamt wurden für den historischen Bahnhof Spitz an der Donau stilgerechte Bahnsteigkanten entworfen, um das kulturelle Erbe zu wahren.

Die Bahn, eine der baulichen Errungenschaften der Wachau, schlängelt sich seit über einem Jahrhundert entlang der Donau. Die Niederösterreich Bahnen nutzten die Winterpause, um den Bahnhof Spitz an der Donau umfassend zu renovieren. Zum Saisonstart im März 2024 erstrahlte das historische Bahnhofsgelände und die Gleisanlage mit Bahnsteigen in neuem Gewand, jedoch in historisch korrekter Ästhetik.

Die MABA hat standardisierte Bahnsteigkanten zu einer anspruchsvollen Rarität ausgebaut, die in Farbe und Oberflächen-Ästhetik dem Bahnhofsgelände angepasst ist. Barbara Komarek, Geschäftsführerin der Niederösterreich Bahnen, betont: »Wir tragen Verantwortung für das historische Erbe unserer Wachaubahn. Der sorgsame Umgang mit vorhandenen Ressourcen und die Denkmalpflege sind für uns Anspruch und Auftrag.«

Die Modernisierung und barrierefreie Gestaltung des Bahnhofs Spitz ist für die Niederösterreich Bahnen von zentraler Bedeutung. Die MABA und die Niederösterreich Bahnen freuen sich, gemeinsam ein modernes Bahnsteig-Design unter Denkmalschutz umgesetzt zu haben.

Bezahlte Anzeige, Foto: NB/Post



KIRCHDORFER
GROUP



kirchdorfer.eu

Studie

Mineralische Baustoffe und ihre Wirkung auf Umwelt und Wirtschaft

Mineralische Baustoffe sind regionale Baustoffe. Sowohl die Rohstoffe als auch die damit erzeugten Produkte legen nur wenige Kilometer zurück und ein wesentlicher Teil der Wertschöpfung bleibt in der Standortregion. Die mineralische Baustoffherzeugung hat aber auch enorme gesamtwirtschaftliche Effekte und ist ein wesentlicher Multiplikator bei Umsatz, Wertschöpfung und Beschäftigten, so die Ergebnisse einer aktuellen Studie, die dem Bau & Immobilien Report vorliegt.

TEXT | Bernd Affenzeller

Im Auftrag des Fachverbands Steine-Keramik und des Forums mineralischer Rohstoffe hat das Studienzentrum für internationale Analysen (STUDIA) ein Update seiner Studie über die regionalwirtschaftlichen Effekte der mineralischen Baustoffherzeugung in Österreich gemacht. Dazu zählen die Baustoffe Zement, Transportbeton, Ziegel und Ziegelfertigteile, Putz und Mörtel sowie Beton und Betonfertigteile (Massivbaustoffherstellung) sowie die Berufsgruppe Sand, Kies und Natursteine.

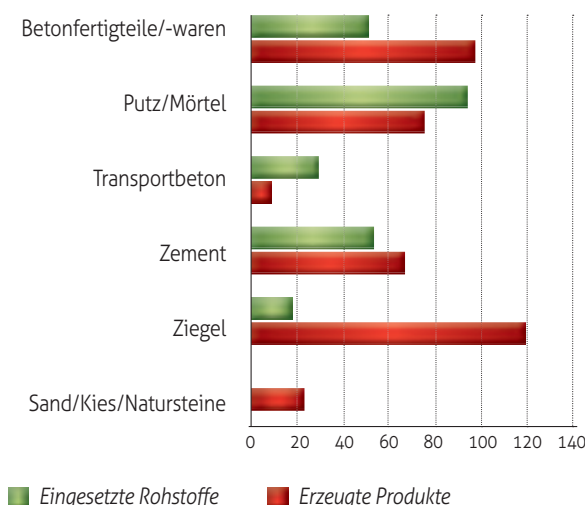
Im Untersuchungsjahr 2021 erwirtschaftete die mineralische Baustoffindustrie in Österreich mit 8.304 Mitarbeiter*innen einen Umsatz von 2,56 Mrd. Euro. Laut Studie löst die Massivbaustoffherstellung in den vor- und nachgelagerten Bereichen eine Bruttoproduktion in Höhe von rund 21,6 Mrd. Euro aus, rund 15 Mrd. Euro davon im nachgelagerten Bereich der Bauwirtschaft und rund 3,6 Mrd. Euro im vorgelagerten Bereich durch den Zukauf von Gütern, Investitionen und Haushaltsausgaben der Beschäftigten. Insgesamt wurde laut STUDIA eine Wertschöpfung in Höhe von rund 7,5 Mrd. Euro erzielt und eine Beschäftigung von rund 89.890 Vollzeitäquivalenten generiert.

Multiplikator Massivbau

Ein Vollzeitbeschäftigungsverhältnis in der österreichischen Massivbaustoffherstellung sorgt laut Studie für 8,76 Vollzeitbe-

Transportradien

Durchschnittliche Distanzen (km)



■ Eingesetzte Rohstoffe ■ Erzeugte Produkte

↑ Durchschnittliche Transportdistanzen der eingesetzten Rohstoffe und erzeugten Produkte.

Quelle: STUDIA 2024

Foto: Stock



↑ LESETIPP

Im Mai erscheint eine interaktive digitale Broschüre zur Studie »Regionalwirtschaftliche Effekte der mineralischen Baustoffherstellung in Österreich«. Sie ist kostenlos bei der Interessenvertretung Bau!Massiv! erhältlich.

INFOS www.baumassiv.at

beschäftigte in Österreich, 7,26 davon im nachgelagerten Bereich der Bauwirtschaft, 1,50 im vorgelagerten Bereich. Der Umsatzmultiplikator beträgt 2,35 im vorgelagerten Bereich, das heißt 1 Euro Umsatz der Massivbaustoffherstellung zieht weitere 1,35 Euro Umsatz in anderen Bereichen nach sich. Der Wertschöpfungsmultiplikator im vorgelagerten Bereich beträgt 2,59, das heißt 1 Euro Wertschöpfung in der österreichischen Massivbau-

Multiplikatoren Massivbaustoffherstellung

Umsatzmultiplikator	2,35
Wertschöpfungsmultiplikator	2,59

Quelle: STUDIA 2024

stoffherstellung zieht 1,59 Euro Wertschöpfung in anderen Branchen in Österreich nach sich. Der gesamte Wertschöpfungsmultiplikator im vor- und nachgelagerter Bereich beträgt 11,0.

Baustoffe der kurzen Wege

Die Studie bestätigt auch, dass mineralische Baustoffe in der Regel nur über geringe Entfernungen transportiert werden. Der durchschnittliche Transportradius der Rohstoffe beträgt 50 km. 64 Prozent der eingesetzten Rohstoffe werden weniger als 30 km transportiert. Auch das

fertige Produkt legt nur kurze Wege zurück. Der Transportradius beträgt durchschnittlich über alle Produkte 65 km. Rund 48 Prozent aller mineralischen Produkte werden weniger als 30 km transportiert.

Gesamtwirtschaftliche Effekte der Massivbaustoffherstellung

	Österreich 2021
Bruttoproduktion	21,60 Mrd. Euro
Wertschöpfung	7,50 Mrd. Euro
Beschäftigung	89.890 Vollzeit-äquivalente

Quelle: STUDIA 2024

Der Vor- und nachgelagerte Bereich der mineralischen Baustoffherstellung bewirken regionale Wertschöpfung und Beschäftigung.

Gutes Klima. Gutes Leben.



Andreas Jäger
↳ Klimaexperte

Dämmen! Und Generationen schützen.

Kein Wunder, dass junge Menschen mehr Maßnahmen zum Klimaschutz einfordern – schließlich wollen sie in einer lebensfreundlichen Umwelt leben. Austrotherm, ein traditioneller Familienbetrieb, denkt an die nächste Generation – und setzt seit Jahren starke Zeichen für den Klimaschutz: mit langlebigen, recycelbaren Dämmstoffen, die die CO₂-Emissionen eindämmen und Ihnen dabei auch helfen Kosten zu sparen.

austrotherm.com



Materialkataster für die Bau- und Immobilienwirtschaft

Der Materialkataster Madaster erfasst alle in einem Gebäude verbauten Materialien in einer Datenbank, um CO₂-Bilanz und wiederverwertbarkeitspotenzial einschätzen zu können. Am 11. April erfolgte nach einer zweijährigen Pilotphase der offizielle Marktlaunch in Österreich.



↑ Bei einem aktuellen Refurbishment-Projekt der IG Immobilien in Guntramsdorf wird Madaster von der Planungsphase weg eingesetzt.

Klimaziele, Green Deal, EU-Taxonomie, steigende Energie- und Materialpreise, Rohstoffknappheit sowie Nachhaltigkeitskriterien bei der Kreditvergabe. Um die Umweltauswirkungen der Bau- und Immobilienbranche zu reduzieren, wird die Kreislaufwirtschaft in Zukunft deutlich an Bedeutung gewinnen. Dabei geht es nicht nur um das Recyceln von Baumaterialien oder die Reduktion von Primärstoffen. Vielmehr müssen Gebäude über ihren gesamten Lebenszyklus zirkular gedacht, geplant, gebaut und genutzt werden. Bisher hatte die heimische Bau- und Immobilienbranche dazu aber kaum sinnvolle Möglichkeiten. Weder konnten Daten ausreichend erfasst und dokumentiert noch mit anderen Bauten oder Partnern abgeglichen werden. Dazu kommt, dass oft nicht bekannt ist, was in bestehenden Gebäuden konkret verbaut ist bzw. was

davon eventuell wieder verwendet werden kann. Der deutsche Architekt Thomas Rau hat deswegen vor rund sieben Jahren Madaster ins Leben gerufen, um ein Katastersystem für Gebäude und das darin verbaute Material zu schaffen und so einen Beitrag zu einem effizienteren Umgang mit Ressourcen zu leisten. Mit Madaster können alle Materialien, die in einem Gebäude verbaut wurden, digital erfasst und hinsichtlich ihrer Wiederverwertbarkeit und CO₂-Bilanz eingeschätzt werden. Heute existiert Madaster bereits in sieben europäischen Ländern.

In Österreich ist Madaster seit 2022 am Start. 28 ausgewählte Partnerunternehmen arbeiten bereits mit Madaster. Am 11. April folgte nun der offiziellen Markt-Launch, seither ist Madaster für Unternehmen aus allen Bereichen der Wertschöpfungskette in Form von Partner-Paketen zugänglich.

Best Practice aus Österreich

Zum Einsatz kommt Madaster aktuell bei einem der »grünsten« Gewerbeobjekte Österreichs, dem Greenity Gate in Guntramsdorf. Schon in der Planungsphase erhielt es das DGNB-Vorzertifikat in Platin, das den derzeit höchsten Nachhaltigkeitsstandard darstellt. Bei dem Refurbishment-Projekt verwendet IG Immobilien Madaster erstmals von der Planungsphase weg. »Alle verwendeten Materialien wurden sorgfältig auf ihre Recyclingfähigkeit und ihre ökologischen Auswirkungen hin ausgewählt und auch die Rückbaufähigkeit wird beachtet«, erklärt Paul Grassel, Geschäftsführer von IG Immobilien. Auch der für die Umsetzung verantwortliche Generalunternehmer Handler begrüßt den Einsatz von Madaster in Hinblick auf das ESG-Reporting. Um dieses möglichst transparent und mit wenig Aufwand aus Sicht eines Generalunternehmers zu gestalten, brauche es ein Verständnis über die Wirkungszusammenhänge und die entsprechenden Werkzeuge.

Madaster im Bestand

Madaster kann aber nicht nur im Neubau zum Einsatz kommen, sondern auch im Bestand. Beim Greenity Gate wurde etwa von der Drees & Sommer-Tochter EPEA mit Hilfe von Madaster die Bestandsaufnahme durchgeführt und ein Circularity Passport® erstellt. »Nur so können wir eine nachhaltige Bauwirtschaft fördern und gleichzeitig unsere Umwelt für zukünftige Generationen bewahren«, so Marcel Özer von EPEA. ■



↑ Acht Geschosse in monolithischer Ziegelbauweise mit integrierter Wärmedämmung gab es bislang noch nie.

Weltpremiere im Wildgarten

In Meidling entsteht bis Ende 2024 das elf Hektar große Stadtquartier »Wildgarten«. Aktuell werden auf vier Bauplätzen die letzten 14 Gebäude errichtet. Zwei davon stellen mit acht Vollgeschossen in monolithischer Ziegelbauweise mit integrierter Wärmedämmung eine Weltpremiere dar.

Auf dem Rosenhügel, einem Ausläufer des Wienerwaldes im 12. Wiener Gemeindebezirk, entwickelt die Austrian Real Estate (ARE) das Stadtquartier Wildgarten. Aktuell entstehen auf vier Bauplätzen insgesamt 157 Mietwohnungen in monolithischer Ziegelbauweise. Dabei wurden innerhalb eines Jahres von Gerstl Bau über 200.000 Ziegel gemauert. In enger Zusammenarbeit mit Wienerberger wird im Wildgarten auch eine Weltpremiere gefeiert. Erstmals werden zwei Gebäude mit acht Vollgeschossen in monolithischer Ziegelbauweise mit integrierter Wärmedämmung errichtet, bei denen die Tragstruktur oberirdisch komplett mit keramischem Mauerwerk ausgeführt wird. Aus statischen Gründen kamen in den unteren drei Geschossen sogenannte »Objektsteine«, die eine höhere Druckfestigkeit besitzen, zum Einsatz.

Hintergrund

Um den Rekordbau zu ermöglichen, wurden beide Gebäude schon in der Wettbewerbsphase in monolithischer Ziegelbauweise geplant. Der Ziegelraster wurde im Grundriss und bei den Wandöffnungen entsprechend berücksichtigt, um den Bauerschnitt möglichst zu vermeiden und einen effizienten Bauablauf zu ermöglichen. Zudem kam eine extra für dieses Projekt entwickelte Softwareerweiterung des Statik-Programms RFEM 6 zum Einsatz, das Programm führte zuvor bereits Berechnungen von beispielsweise Stahlbeton- und Holzbauten aus. Nun sind auch komplexe Berechnungen für Mauerwerke möglich, die mit herkömmlichen Verfahren deutlich mehr Zeit in Anspruch nehmen würden

oder zu komplex wären. Entwickelt wurde die Software-Erweiterung von einem österreichischen Team bestehend aus der TU Graz, Dr. Pech ZT, Werkraum Ingenieure ZT, dem Fachverband Steine-Keramik und dem Software-Entwickler Dlubal.

Nachhaltigkeit

Durch die im Ziegel verfüllte Mineralwolle ist das Aufbringen eines zusätzlichen außenliegenden Vollwärmeschutz nicht nötig. Dadurch, dass die Mineralwolle nur gesteckt und geklebt ist, ist auch die sortenreine Trennung bei einem etwaigen Rückbau relativ einfach möglich. Nachhaltig ist aber nicht nur die Bauweise. Jeder der vier Bauplätze erhält eine eigene Photovoltaikanlage, um einen Teil des benötigten Stromes autark zu produzieren. Die Wärme wird über die Bauteilaktivierung – also über eine in die Betondecke integrierte Heizung – abgegeben. Durch die gute Speicherfähigkeit von Beton kann so der Energiebedarf gesenkt werden. Sämtliche Flachdächer werden mit Gräsern und Kräutern begrünt und bieten neben den Grünflächen zwischen den Gebäuden auch Insekten einen Lebensraum und Nahrung. Fledermäuse können in Nistkästen an den Fassaden einen Unterschlupf finden. Sammeltiefgaragen sorgen für eine autofreie Zone an der Oberfläche. Gleichzeitig überzeugt der Wildgarten durch eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Angebote des täglichen Bedarfs, wie Nahversorger, Gastronomie und Kindergärten, befinden sich direkt im Wohnquartier, öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahn sind in fußläufiger Nähe. Das Projekt ist bereits mit klimaaktiv Silber vorzertifiziert. ■

»Wir stehen vor dem größten Stadtumbau seit dem 2. Weltkrieg«

TEXT | Bernd Affenzeller



Bei den Future Brick Days von Wienerberger spricht Thomas Beyerle, Head of Group Research at Catella Real Estate, in seiner Key Note über das Konzept der 15-Minuten-Stadt. Der Bau & Immobilien Report hat schon vorab mit ihm über Wunsch und Wirklichkeit der Idee gesprochen. Er erklärt, wann das Konzept funktionieren kann und wann nicht, was die wichtigsten Eckpfeiler sind und welche negativen Folgen bei einer erfolgreichen Umsetzung unausweichlich sind.

☞ *Das Konzept der 15-Minuten-Stadt wirkt ein bisschen wie eine positive Utopie, fast wie ein Gedankenexperiment. Wie praxisrelevant ist die Idee aus Ihrer Sicht?*

Thomas Beyerle: Wirklich praxisrelevant ist das Konzept nur, wenn ich auf der grüne Wiese eine neue Stadt baue. Punkt. In den USA ist das anders, aber in Europa können wir das Konzept nie zur Gänze umsetzen, sondern immer nur adaptieren. Das ist die rationale Antwort. Es gibt aber auch einen anderen Zugang. Die Umsetzung des Konzepts passiert ja bereits, auch wenn wir es nicht immer wahrnehmen. In urbanen Regionen schränkt sich der Radius immer weiter ein. Unser räumliches Verhalten in der Stadtstruktur hat sich in den letzten 20 Jahren immer mehr weg vom Auto, hin zum Fahrrad-, Fuß- und öffentlichen Verkehr gewandelt. Das heißt, das Konzept wird auf existierende Strukturen gestülpt, man nimmt

sich Anleihen an Barcelona mit seinen Superblocks und verbannt den ruhenden Verkehr aus dem Stadtbild, weil der Platz einfach zu wertvoll ist. Wenn man das alles schafft, ist man gar nicht mehr so weit von der Idee entfernt.

☞ *Was sind aus Ihrer Sicht die wichtigsten Pfeiler des Konzepts?*

Beyerle: Das wichtigste ist das fußläufige Angebot. Wenn ich in einer reinen Wohnsiedlung lebe, bringt mir der schönste Grünraum wenig, wenn ich für meine Einkäufe auf das Auto angewiesen bin. Die autogerechte Stadt war die Planungs doktrin der Nachkriegszeit. Davon rückt man seit 15, 20 Jahren, spätestens seit der Finanzkrise immer mehr ab. Gerade die junge Generation in der Stadt hat kaum noch ein Auto, oft nicht einmal einen Führerschein. Wir stehen am Vorabend des wahrscheinlich größten Stadtumbaus

nach dem Krieg. Etwas theatralisch formuliert, haben wir 30 Jahre alte Bürogebäude, die keiner mehr braucht. Wir brauchen aber viel mehr Wohnraum. Große Shoppingcenter will man auch nicht mehr, Einzelhandel aber schon. Es geht darum, Städte grüner, sozialer und gerechter zu machen. Die Seestadt Aspern ist ein Versuch, genau das zu machen. Aber das ist ein Produkt von vor 20 Jahren. Eine Flächenversiegelung in diesem Ausmaß wäre heute gar nicht mehr möglich.

☞ *Wie muss der erste Schritt aussehen?*

Beyerle: Ganz wesentlich ist der öffentliche Verkehr. Wie in der Seestadt, da war erst die U-Bahn und erst dann kamen die Wohngebäude. Halb Europa ist vor der Pandemie in die Seestadt gepilgert, um sich die Umsetzung anzusehen. Das wurde idealtypisch umgesetzt. Man sieht aber an der Seestadt auch, wie schnell sich

«Das Konzept der 15-Minuten-Stadt wird heute auf existierende Strukturen gestülpt, man nimmt sich Anleihen an Barcelona mit seinen Superblocks und verbann den ruhenden Verkehr aus dem Stadtbild, weil der Platz einfach zu wertvoll ist», sagt Thomas Beyerle.

Bedürfnisse und Anforderungen ändern können. Seit Corona pendeln viel weniger Leute ins Büro, plötzlich braucht man in den Wohnungen Platz für Homeoffice, Coworking-Spaces in unmittelbarer Nähe zum Wohnort werden stark nachgefragt. Die Wahrnehmung, wie wir wohnen, leben und arbeiten wollen, hat sich komplett geändert. Es ist eine unglaubliche Herausforderung für die Stadtplanung, zukünftige Entwicklungen vorwegzunehmen oder zu einem Teil mitzugestalten. Aktuell würde man am liebsten alles, was die Marktforschung sagt, reinpacken. Das wird aber vor allem eines: unbezahlbar. Generell muss man sagen: Eine 15-Minuten-Stadt muss man sich leisten können. Denn das bedeutet immer, in die Höhe zu bauen, und das ist teuer.

Am Ende des Tages bleibt die Erkenntnis, dass wir das Konzept nur punktuell umsetzen können. Und im Moment ist das Hauptthema sicher, die Autos aus der Stadt zu bekommen. Aber auch da-

”

Die Seestadt Aspern ist toll, aber ein Produkt von vor 20 Jahren.

für muss man Lösungen anbieten, wie Carsharing oder Quartiersgaragen. In Deutschland kommt dann wie das Amen im Gebet der Einwand, wie denn die betagte Mutter oder Großmutter dann ihren Sprudelkasten heimtransportieren soll. Aber auch dafür gibt es Lösungen, etwa in Form von Lieferdiensten.

«Ist das 15-Minuten-Konzept abseits urbaner Zentren völlig obsolet oder gibt es auch hier Möglichkeiten? Wir reden ja viel über Zersiedelung und die Verödung der Ortskerne.

Beyerle: Solange der öffentliche Verkehr so ist, wie er ist, hat das Konzept im ländlichen Raum keine Chance. Solan-

ge der öffentliche Verkehr am Stadtrand mehr oder weniger endet, ist man aufs Auto angewiesen. Ein Kompromiss sind die Park-and-ride-Anlagen. Aber im ländlichen Raum spielt das Konzept so gut wie keine Rolle.

«Die schon erwähnten Superblocks in Barcelona werden oft als gelungenes Beispiel für das Konzept gesehen. Gibt es noch andere erfolgreiche Praxisbeispiele?»

Beyerle: Alle Stadtstrukturen, die reißbrettmäßig aufgebaut sind, haben gute Chancen. Nehmen Sie Manhattan, Times Square, da ist alles autofrei. Auch Valencia ist so eine Art kleiner Bruder von Barcelona. Das hängt zusammen mit der Baudichte. In Spanien wurde aufgrund der klimatischen Bedingungen immer schon enger gebaut, um Schatten zu generieren. Auch in Kopenhagen gibt es gute Ansätze und Paris will mit dem Grand-Paris-Plan bis 2050 das 15-Minuten-Konzept in den einzelnen Stadtteilen umsetzen.

Aber auch hier möchte ich wieder festhalten. Eine 15-Minuten-Stadt bedeutet immer auch Gentrifizierung, die Sozialstruktur ändert sich und eines wird es sicher nicht: billiger. ■

ABK 

BAUMANAGEMENTSFTWARE | AVA | BAUDATEN

ABK. Software, die begeistert.

Sagen auch Sie „Ja“
zu ABK!

www.abk.at
www.baudaten.info



Aufwertung im BESTAND

In der thermischen Sanierung gibt es nach wie vor viel zu tun. Die Sanierungsrate liegt immer noch bei nur knapp 1,5 %. Neue Produkte und Lösungen können helfen.

TEXT | Karin Legat

Sämtliche Gebäude in der Europäischen Union sollen bis 2050 klimaneutral sein – die thermische Gebäudesanierung fährt aber den falschen Weg. Laut GDI 2050, Gebäudehülle+Dämmstoff Industrie 2050, hat der Dämmstoffmarkt in Österreich 2023 ein Minus von 13,66 Prozent eingefahren – die Bauwirtschaft bevorzugt Neubauten, da dort mit geringerem Risiko eine höhere Wertschöpfung erzielbar ist, Sanierungen sind preissensibel. Zudem sind laut einer Studie von Umweltbundesamt

und IIBW Neubauten leicht standardisierbar und dadurch treffsicher kalkulierbar. Sanierungen erfordern eine höhere Qualifikation der Mitarbeiter*innen, was durch den Fachkräftemangel zum Problem wird. Laut Steinbacher Dämmstoffe wird oft nicht berücksichtigt, dass die Gebäudehülle der wichtigste Faktor ist und bleibt, wenn es um Energieeffizienz im Wohnbereich geht, und auch um Kosteneinsparungen. Der Rückgang bei Sanierungen ist aus Klimasicht allerdings nicht nachvollziehbar, denn Dämmung schafft

neben ökologischen nicht zu verachtende ökonomische Vorteile, nämlich Energieeinsparungen bis zu 80 Prozent. Clemens Demacsek, Geschäftsführer der GDI 2050, nennt als Beweis zwei thermisch sanierte Bestandsgebäude von Ulreich Bauträger. »Bei der Sanierung des Wohnhauses Favorite Spring im 10. Wiener Gemeindebezirk konnte der Heizwärmebedarf von 150 auf unter 30 kWh pro m² gesenkt werden.« Beim Nymphäum in Wien Meidling wurde die Energiekennzahl um 81,7 Prozent verbessert. »Rund 3/4 der österreichischen Gebäude wurden vor 1995 errichtet, 60 Prozent stehen für eine Sanierung an. Abgeschlossene Projekte zeigen, dass sogar 90 Prozent Energieeinsparung erreichbar sind«, betont Clemens Hecht, Sprecher der ARGE Qualitätsgruppe Wärmedämmsysteme, und verweist auf den Ethouse Award. Der Durchschnitt liegt bei 70 Prozent. Thermische Sanierung sei wichtig, denn Gebäude mit einem sehr hohen Energieverbrauch dürften auch in Österreich künftig nicht mehr vermietet bzw. verkauft werden. In Frankreich ist das bereits seit 2022 der Fall.

Sich der Herausforderung stellen

»Man darf nicht leugnen, dass im Bereich der thermischen Sanierung der Planungs- und Verarbeitungsaufwand größer ist als im Neubau«, gibt Clemens Hecht zu. »Aber es gibt immer eine Lösung«, erklärt er mit Blick aus seinem Bürofenster auf die gegenüberliegenden teilweise sanierten Bauten. Bauherr bzw. Auftraggeber müssten mit einer gewissen Sensibilität an das Projekt herangehen. Die Palette an Sanierungslösungen ist weitreichend, geht von Wärmedämmputz über Innendämmung, Dachdämmung von außen, Außendämmung des Kellers bis zu Einblas-, Perimeter- und WDVS-Dämmung. Bei einer Wohnanlage in Linz (siehe Bild nächste Seite) hat Sto auf das kostenoptimierte WDV-System StoTherm Vario und auf StoBrick Klinkerriemchen gesetzt, um den alten Wohnungsbestand auf Neubauniveau zu sanieren. Natürlich sind laut Renowave.at nicht immer alle Lösungen für eine Sanierung geeignet. »Eine geglied-

Fotos: iStock, Ulreich Bauträger/GPH



↑ Für die hohen Energieeinsparungen beim Sanierungsprojekt Favorite Spring – minus 78,5 Prozent – wurde Ulreich Bauträger weltweit mehrfach ausgezeichnet.

te denkmalgeschützte historische Fassade kann außen nicht gedämmt werden«, nennt Vorstandsmitglied Ulla Unzeitig ein Beispiel. Hans Jörg Ulreich, Geschäftsführer von Ulreich Bauträger, erkennt eine andere Herausforderung als die technische. »Die Probleme sind juristischer Art.« Damit bezieht er sich vor allem auf das Mietrecht, das eine Preisregelung für Wohnungen vorsieht, die vor 1945 gebaut wurden. »Eine umfassende Sanierung kostet mindestens 4.000 Euro pro Quadratmeter netto, mit den Mieten kann ich maximal 25 Prozent davon finanzieren.« Wird auf Niedrigenergiestandard saniert, müsse bei neuen Vermietungen zu marktüblichen Konditionen vermietet werden dürfen. Kritik übt er wie auch Demacsek an den nach wie vor hohen Anforderungen bei der Kreditvergabe durch die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung, KIM-VO.

Dämmung unterstützen

Von der politischen Zielgröße der Sanierungsrate von drei Prozent ist der heimische Markt derzeit noch weit entfernt. Die Sanierungsoffensive des Bundes soll dies ändern. Die Förderungshöhe für die thermische Sanierung der Gebäude wurde verdreifacht, mit Stand 8. April 2024 stehen noch 2.289,4 Mio. Euro zur Verfügung. Förderungsfähig sind im mehrgeschoßigen Wohnbau, der älter als 15 Jahre ist, die Dämmung der Außenwände, der obersten Geschoßdecke bzw. des Daches, der untersten Geschoßdecke bzw. des Kellerbodens sowie der Tausch oder die Sanierung der Fenster und Außentüren. Wird neben der



SICHERER SCHUTZ FÜR DEN SOCKEL

WASSERABWEISEND

XPS-Platten bilden einen zuverlässigen Schutzschild gegen Feuchtigkeit im Sockelbereich! Sie sind nahezu geschlossenzellig und verhindern so das Eindringen von Wasser in die Bausubstanz.

DRUCKFEST

XPS gibt Bauherren und Verarbeitern größte Sicherheit. Allem voran punktet es mit Druckfestigkeit – unter der Bodenplatte, im Perimeterbereich und überall, wo starke Kräfte wirken.

LANGLEBIG

XPS-Platten zeichnen sich durch ihre hohe Druckfestigkeit aus, die eine langfristige Haltbarkeit gewährleistet und das über viele Jahre hinweg.



**DER ÖXPS-VERBAND
STEHT FÜR QUALITÄT.**

Dämmung



Das Team von StoDesign hat die von Curt Kühne in den 1920ern geplante mittlere denkmalgeschützte Wohnanlage in der Garnison-Planckstraße in Linz mit einem Sanierungs-Designkonzept wieder der ursprünglichen Handschrift des Architekten angenähert.



thermischen Gebäudesanierung auch das fossile Heizungssystem durch ein klimafreundliches ersetzt, kann ein Antrag für »raus aus Öl und Gas« gestellt werden. Zusätzlich gibt es Förderungsmittel in jedem Bundesland. »Die aktuellen Fördermittel befinden sich auf einem absoluten Höchststand. Wer sanieren muss bzw. möchte, der sollte das jetzt tun und diese Möglichkeiten voll ausschöpfen«, regt Roland Hebbel, Geschäftsführer von Steinbacher Dämmstoffe, an. »Ein derartiges Level an Förderhöhen werden wir in den nächsten Jahren nicht mehr erreichen können.«

Wandel am Bau nutzen

»Bei Dämmmethoden und -materialien ändert sich kaum etwas, es gibt keine bahnbrechenden Neuerungen«, sagt Demacsek. »Bei einem Auto ist das anders,



Die Gebäudehülle ist und bleibt der wichtigste Faktor, wenn es um Energieeffizienz im Wohnbereich geht.

da gibt es jedes Jahr neue Entwicklungen und sei es nur der Spur- oder Abstandshalteassistent. Im Bauwesen haben sich einige Dämmstoffe bewährt und etabliert, nur selten kommen welche hinzu.« Ein relativ neues System ist die serielle Sanierung Energiesprong, die vor allem in Deutschland und den Niederlanden am Markt präsent ist. Die Elemente für eine neue Gebäudehülle werden dabei vorgefertigt, statt einzelne Dämm-

platten anzubringen, wird das Haus mit einer Hülle aus vorgefertigten Elementen ummantelt. Im Vergleich zu herkömmlichen Sanierungen dauern die Bauarbeiten damit nur einen Bruchteil der Zeit. »Energiesprong ist eine gute Lösung für die thermische Sanierung von Genossenschafts- und Gemeindebauten der Nachkriegszeit«, urteilt Ulreich. Für Einzelprojekte wie Gründerzeithäuser sei es allerdings kein Rezept. ■

Heizwärmebedarf

A ++	max. 10 kWh/m ² a	■ Passivhäuser – Neubau
A +	max. 15 kWh/m ² a	■ Passivhäuser – Neubau
A	max. 25 kWh/m ² a	■ Niedrigenergiehaus mit Komfortlüftung – Neubau
B	max. 50 kWh/m ² a	■ Energiesparhaus – Neubau
C	max. 100 kWh/m ² a	■ Niedrigenergiehäuser, Einfamilienhaus Neubau bzw. saniert, sanierte Mehrfamilienhäuser
D	max. 150 kWh/m ² a	■ Alte, unsanierte Mehfamilienhäuser bzw. sanierte Einfamilienhäuser
E	max. 200 kWh/m ² a	■ Alte, unsanierte Mehfamilienhäuser bzw. sanierte Einfamilienhäuser
F	max. 250 kWh/m ² a	■ Alte, unsanierte Gebäude mit hohem Wärmeverlust
G	über 250 kWh/m ² a	■ Alte, unsanierte Gebäude mit enormen Wärmeverlust

Quelle: (Energieausweisklassen, OIB-Richtlinie 6)



Unsanierte Gründerzeithäuser haben einen Heizwärmebedarf zwischen 150 und 200 kWh/m²a, ein Niedrigstenergiehaus dagegen unter 30 kWh/m²a.

Dämmung



Fassade aufgedoppelt: Auf die bestehende erste Dämmschicht wird mittels Baunit KlebeAnker Duplex, sicher und einfach, eine neue Baunit open duplex Klimaschutzfassade aufgebracht.

Best Practice: Thermische Sanierung

Eine 2023 thermisch sanierte Hausfassade im Wienerwald und wie ein jahrzehntealtes Dämmsystem einer Doppelhaushälfte einfach und schnell wieder zukunftsfit gegen Kälte und Hitze gemacht wurde.

Im Jahr 2023 – noch bevor die Förderhöhen des Bundes für thermische Sanierungen deutlich erhöht wurden – wurde ein bestehendes, aber für aktuelle und zukünftige Anforderungen unzureichendes

des Fassaden-Dämmsystem einer Doppelhaushälfte in Niederösterreich mit der Baunit Duplex Technologie saniert. Bei dieser Art der thermischen Sanierung ist die bestehende und noch intakte erste Dämmschicht

Teil der Revitalisierung. Staubbelastete Abbrucharbeiten entfallen, Entsorgungskosten werden gespart und wertvolle Ressourcen geschont. In knapp zwei Wochen wurde eine Fassadenfläche von 170 m² komplett revitalisiert. Der Heizwärmebedarf konnte um 35 % gesenkt werden. Die Gesamtkosten beliefen sich, inklusive Nebenkosten für Dachrinne und Fensterbänke etc., auf rund 25.000 €. Davon musste Hausherr Johann Jandl in der Endabrechnung aber nur noch 12.000 € aus eigener Tasche bezahlen. Für die Teilsanierung gab es 2023 über den Sanierungsbonus der Bundesregierung noch 9.000 € und über die Land-Niederösterreich-Förderung weitere 2.000 €. Die steuerliche Abschreibung von jährlich 800 € in den nächsten fünf Jahren bringt weitere 2.000 €. Wäre die Sanierung in diesem Jahr durchgeführt worden, wäre der »Selbstbehalt« noch deutlich geringer gewesen. ■

Bestes Wärmedämmsystem für Attiken und Brüstungen.

Bauaufsichtlich zugelassen.

 **SCHÖCK**
Zuverlässigkeit trägt

Isokorb® CXT Typ AP ermöglicht schlanke Bauteile auch in Sichtbeton und überzeugt durch schnellen und flexiblen Einbau. Als System eingebaut mit Isokorb® CXT Typ AP Part Z ist ein sicherer Brandschutz über die gesamte Anschlusslinie garantiert.
www.schoeck.com/de-at/aw-isokorb-cxt-typ-ap

Müssen sehr schnell sehr viel lernen

Beim ESG Future Forum hielt Susanne Eickermann-Riepe, Chair bei RICS Europa und Aufsichtsrätin der ARE, eine viel beachtete Key Note über die transformative Kraft von Digitalisierung und KI für eine nachhaltige Zukunft der Immobilienbranche. Der Report hat sie im Anschluss an die Veranstaltung zum Interview gebeten.

TEXT | Bernd Affenzeller

➔ *Wie gut ist die Bau- und Immobilienwirtschaft für die Herausforderungen der Zukunft gewappnet?*

Susanne Eickermann-Riepe: Die Branche ist weiterhin zu langsam bei der Digitalisierung. Dadurch ist auch der Erkenntnisgewinn hinsichtlich der Potenziale, die etwa in der künstlichen Intelligenz liegen, nicht sehr groß. Ich versuche das immer, an einem Beispiel deutlich zu machen. Wenn man sich die Finanzdaten ansieht, die heute erhoben, testiert und für Analysen verwendet werden, dann handelt es sich dabei um ein sehr akkurates Zahlenwerk. Bei nicht finanziellen Daten ist das nicht der Fall. Da müssen wir noch viel lernen, weil ab dem nächsten Jahr große, börsennotierte Unternehmen ihre finanziellen und nicht-finanziellen Reports miteinander kombinieren. Und es muss ausgewiesen werden, welcher Teil des Geschäfts nachhaltig sein kann und welcher bereits nachhaltig ist. Es braucht viel Know-how, um zu wissen, was ESG-relevant ist und was nicht. Alle Daten müssen in Zukunft dieses digitale Merkmal in sich tragen. Die KI kann dabei helfen, sogenannte synthetische Datenpakete zu erstellen, die etwa aus dem Baujahr, der Nutzung und den Quadratmetern abgeleitet werden können. Schon seit einigen Jahren kann man Portfolios durch einige Jahrzehnte laufen lassen, um zu sehen, wie sich ein Portfolio über die Jahre entwickelt hat. Aber sehr viel weitergekommen sind wir seither nicht.



»Gerade dann, wenn das Wachstum von selbst kommt, muss man sich darauf vorbereiten, was passiert, wenn einzelne Trigger dieser Boomphase ausfallen«, ist Susanne Eickermann-Riepe überzeugt.

➔ *Können Sie sich erklären, warum die Branche hinterherhinkt? Die Bau- und Immobilienbranche sorgt für jede Menge Daten, was eine ideale Basis für die KI wäre.*

Eickermann-Riepe: Der Boom der letzten Jahre hat dazu geführt, dass man diese Daten nicht zwingend brauchte, man konnte seine Objekte auch so verkaufen und der Käufer hat die nötigen Daten selbst ermittelt. Jedes Gebäude wird im Laufe seiner Nutzungsdauer zimal datentechnisch erfasst. Aber



»Building better boards« muss das Motto sein.

nur selten macht sich jemand in diesem Prozess die Mühe, diese Daten zu erhalten und fortzuschreiben. Jetzt ändern sich aber die Rahmenbedingungen, weil diese Daten zum Standard werden und wer sie nicht liefern kann, wird Abzüge in Kauf nehmen müssen, weil der Investor die Daten für die Due Dilligence braucht. Schön wäre eine Regel, dass jedes Gebäude einen digitalen Zwilling haben muss. Würden fehlende Daten zu Abwertungen führen, wäre mehr Druck in der Branche und wir wären deutlich schneller am Ziel.

➔ *Sie haben es angesprochen. In den Boomzeiten war die Notwendigkeit durchgehender Daten nicht dringend nötig. Jetzt hat die Branche eine Vollbremsung hingelegt. Normalerweise*

verlaufen wirtschaftliche Zyklen viel langsamer. War es für die Branche nicht unglaublich schwierig, sich von einem Tag auf den anderen auf neue Rahmenbedingungen einzustellen?

Eickermann-Riepe: Ich bin da nicht so nachsichtig. Wir wissen spätestens seit dem Pariser Abkommen, dass jede Branche ihren Beitrag im Kampf gegen den Klimawandel leisten muss und dafür brauchen wir diese Daten. Das bedeutet natürlich einen gewissen Aufwand. Aber ich glaube, mittlerweile hat die Branche auch erkannt, dass dieser Aufwand nötig ist. In Kombination mit den vielen neuen Anforderungen kann das schon den einen oder anderen Player überfordern. Es gibt aus meiner Sicht viele Unternehmen, die sich gut vorbereitet haben, es gibt aber ebenso viele, die sich nicht vorbereitet haben.

Die Unternehmen hätten also die Boomphase nutzen müssen, um sich auf neue Rahmenbedingungen vorzubereiten?

Eickermann-Riepe: Ja, natürlich. Gerade dann, wenn das Wachstum von selbst kommt, muss man sich darauf vorbereiten, was passiert, wenn einzelne Trigger dieser Boomphase ausfallen. Spätestens jetzt ist der Zeitpunkt, sich damit zu beschäftigen. Natürlich



ZUR PERSON

Susanne Eickermann-Riepe ist Vorsitzende des European World Regional Board und Mitglied im World Regional Board der RICS und in mehreren Aufsichtsräten vertreten. National und international engagiert sie sich für Innovationen und Prop-Techs in verschiedenen Organisationen. Sie war zuvor 18 Jahre als Partnerin bei PwC WP GmbH tätig und hat PwC Real Estate Deutschland mit 33 Partnern und Direktoren und rund 450 Mitarbeitenden bis Juni 2020 geleitet.

lich verstehe ich, dass der Krisenmodus eine enorme Herausforderung ist. Aber jetzt geht es darum, entweder diese Herausforderungen zu meistern oder sein Geschäftsmodell neu aufzustellen. Es geht auch darum, neue Aufgaben und Strukturen aufzusetzen und da gilt es neue Technologien wie die KI mitzubedenken.

Die KI wird uns noch sehr, sehr lange begleiten und Teil unseres Alltags werden. Heute schauen wir auf unser Handy, wenn wir etwas wissen wollen. In Zukunft müssen wir vielleicht nur noch daran denken und schon taucht die Antwort irgendwo auf. Das Thema Lebenslanges Lernen wird enorm an Bedeutung gewinnen und Unternehmen werden gefordert sein, die richtigen Kompetenzen

und Strukturen aufzubauen, um mit diesen Herausforderungen umgehen zu können. Wir werden bessere Gremien bilden müssen. Der Aufsichtsrat als höchstes Entscheidungsgremium muss über diese Kompetenzen verfügen. Das Motto wird sein müssen: »building better boards!«, sonst wird man nicht für die Zukunft gerüstet sein. Die Zeiten, in denen sich honorige Herren ein paar Mal treffen und alles abnicken, sind definitiv vorbei.

☞ *Dafür hat auch die Signa gesorgt, oder?*

Eickermann-Riepe: Ich möchte die Signa-Pleite nicht kommentieren, weil ich nicht involviert bin. Und wenn man nicht involviert ist, kann man schnell etwas Wichtiges übersehen. ■

immOH!
Macht Ihre Immobilie zu einem besseren Ort.

...wie ist das schön!

...wie ist das smart!

...wie ist das grün!

...wie ist das sauber!

immOH.at

EIN UNTERNEHMEN DER WIENER STÄDTWERKE GRUPPE



Neues Bauniveau

Bauen ist bis zum heutigen Tag ein vor allem handwerklicher Prozess, der sich aber zunehmend zu einer Bauindustrie 4.0 entwickelt. Die Bauzeit kann um bis zu 70 Prozent reduziert und die Gesamtkosten durch geringere Material- und Lohnkosten um ein Viertel gesenkt werden.

TEXT | Karin Legat

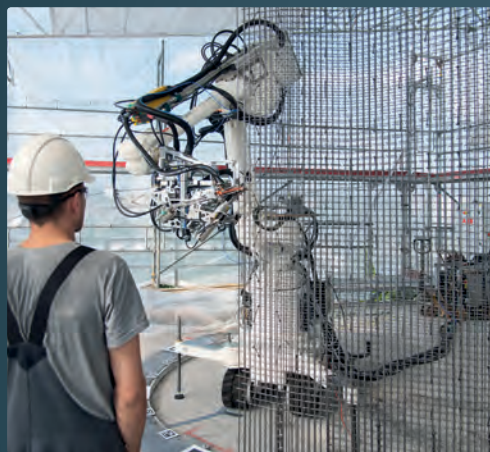
Rund 80 Prozent der Arbeiten, die beim Bau eines Gebäudes anfallen, können bereits von Maschinen übernommen werden, vor allem monotone, körperlich anstrengende Tätigkeiten wie im Fassadenbau, dem Wandverbau aber auch z. B. im Bauabfallrecycling, wo Abfallstoffe zu sortieren sind. Mobile Systeme, die sich an wechselnde Einsatzbedingungen anpassen und sich auf der Baustelle bewegen, um

wechselnde Aufgaben zu übernehmen, gewinnen an Raum. Die Bandbreite reicht dabei vom Mauerroboter über sich autonom bewegende Baumaschinen und Exoskelette bis hin zum Gerüst-, Inspektions- und Bohrroboter, der Bohrungen für Installationen im Bereich Heizung, Klima und Lüftung vornimmt. ABB Robotics kann bereits auf eine Reihe entsprechender Pilotprojekte verweisen, darunter die automatisierte Herstellung von Wänden, Böden

Fotos: Schindler, Empa, Kuka, Fischer, Perri



Projekte mit Potenzial für die Zukunft



Der In Situ Fabricator ist ein umgebungsintelligenter, mobiler Bauroboter für die Fabrikation von Bauelementen direkt auf der Baustelle, entwickelt an der ETH Zürich.



Kuka ermöglicht die robotische Fertigung in der Holzbauarchitektur. Die Verlagerung der Baustelle in die Fabrik bietet neben höherer Effektivität beispiellose Qualität, verbesserte Arbeitsbedingungen und Nachhaltigkeit am Bau.

Automatisierung und Robotik

und Decken für mehrstöckige Wohnbauprojekte bei Autovol in den USA, die robotergestützte Installation von Aufzügen beim Schweizer Aufzugshersteller Schindler sowie die automatisierte Herstellung von vorgefertigten Modülhäusern bei Intelligent City in Kanada. Hier hat sich die Produktionsleistung um 15 Prozent und die Geschwindigkeit um 38 Prozent erhöht, während die Abfallmenge um 30 Prozent gesunken ist.

Steigerung der Qualität am Bau

Nur wenige Bauunternehmen nutzen bereits Automatisierungslösungen. Eine Mehrheit will diese laut einer ABB-Umfrage unter 1.900 Bauunternehmen in Europa, den USA und China allerdings künftig einführen, schon allein aus Gründen des bestehenden Fachkräftemangels. Denn mit konsequenter Automatisierung der Bauprozesse lassen sich laut Dario Stojicic, Channel Specialist Collaborative Robots, Standardabläufe digitalisieren und optimieren. Der gezielte Einsatz von Robotern auf Baustellen ermöglicht es, potenziell gefährliche Tätigkeiten, wie Arbeiten in großer Höhe oder das Handhaben schwerer Lasten, von menschlichen Arbeitern auf Roboter zu übertragen. Diese Automatisierung reduziert das Risiko von Arbeitsunfällen erheblich und trägt maßgeblich zur Verbesserung der Gesamtsicherheit auf der Baustelle bei. Speziell angefertigte Roboter eignen sich auch bei Überkopfarbeiten wie Verputz- und Malerarbeiten. Eine besondere Art von Robotern, die das Handhaben schwerer Lasten und körperlich anspruchsvoller Arbeiten erleichtern können, sind Exoskelette. Autonom fliegende Drohnen bieten sich für Arbeiten in der Höhe an. Neue Möglichkeiten der Videoerfassung mithilfe von AI und maschinellem Lernen, z. B. von Leica Geosystems, erlauben eine bessere Baustellendokumentation und -überwachung. Durch solche Maßnahmen werden Bauberufe abwechslungsreicher, Bau-

stellentätigkeiten weniger witterungsabhängig und für digital affine Menschen durch den Einsatz zeitgemäßer Technologien im großen Anwendungsmaßstab attraktiver – vor allem für junge Menschen. Diese schrecken vielfach noch vor einer Karriere in der Bauindustrie zurück, weil sie den Eindruck haben, dass die Tätigkeiten körperlich langfristig anstrengend und gefährlich wären. »Unser Hauptziel ist es, die Arbeit auf Baustellen einfacher und sicherer zu machen«, betont Peter Radel, Geschäftsführer von Peri Österreich. »Dazu kombinieren wir Informationen aus Bauwerksmodellen, Fachmodellen und der Baustelle selbst, um sie den Anwender*innen zugänglich zu machen. Wir setzen auch XR-Technologien wie das Spatial Computing ein, um Informationen benutzerfreundlich darzustellen.« Mit Mesh setzt Peri vermehrt auf robotergestützte und automatisierte Bewehrungsverarbeitung.

Roboter-Mensch

Auf lange Sicht wird der Einsatz von Robotik Bauprozesse und die Bauwirtschaft tiefgreifend verändern. Roboter werden Menschen aber nie komplett ersetzen können. Vielmehr erleichtern sie den Alltag und bieten z. B. Architekten bisher wenig genutztes, gestalterisches Potenzial. Ein Modul eines geschwungenen Dachs kann von einem Roboter etwa in rund zehn Stunden gefertigt werden. Menschen bräuchten für die gleiche Arbeit mehr als 100 Stunden. Peter Radel bestätigt die notwendige Rolle des Arbeiters. »Trotz des Einsatzes moderner Technologien wie künstliche Intelligenz und Automatisierung bleibt der Mensch im Mittelpunkt unserer Bemühungen und ist unverzichtbar im Bauwesen.« Denn der eigentliche Arbeitsablauf der meisten Maschinen muss noch manuell gesteuert werden. Vermessungsdrohnen benötigen Pilot*innen und Geoinformatiker*innen für die Auswertung der Daten, Fertigungsroboter Betriebs- und Wartungssper-



BauBot übernimmt die Bohrlocherstellung präzise an im Bauplan vorgegebenen Stellen und wird in Kürze fischer Befestigungslösungen installieren. Sind keine digitalen Daten der Baustelle vorhanden, lässt sich ein 3D-Scan durchführen.



Bei Peri werden einsatzoptimierte Schalungs- und Gerüstfachmodelle mit zusätzlichen Informationen angereichert, wie z. B. Echtzeit-Sensordaten. Diese intelligente Kombination von Lösungen und Technologien verbessert Effizienz und Sicherheit auf Baustellen.

sonal und ein 3D-Betondrucker ein hochqualifiziertes Team von Techniker*innen. »Es braucht eine Interaktion von Menschen mit Robotern, zum Beispiel in neuen Umgebungen und jenen, die nicht vollständig beschreibbar sind«, stimmt Wilfried Wöber, Leiter des Kompetenzfelds Digital Manufacturing, Automation & Robotics an der Fachhochschule Technikum Wien, zu. Automatisierung sei in vielen Bereichen durch die hohe Dynamik der Umgebung einfach noch nicht möglich.

Offene Grenzen

Die Automatisierung mittels Roboter steckt im Bausektor laut Kuka, einem weltweit führenden Anbieter von intelligenter Robotik, Anlagen- und Systemtechnik, noch in den Kinderschuhen. Eine der Herausforderungen, an der branchenweit gearbeitet wird, ist die durchgängig digitale Prozesskette idealerweise von der ersten Entwurfszeichnung bis zur Schlüsselübergabe des Gebäudes. Das Reagieren auf unerwartete Situationen und eine sich ständig ändernde Umgebung ist eine weitere Einschränkung, erklären Forscher*innen. An digitalen Innovationen für die Baustelle der Zukunft wird bereits intensiv gearbeitet, in Österreich z. B. im Rahmen von »Stadt der Zukunft«, als eigener Forschungsbereich an den technischen Universitäten und FHs oder bei Digital Findet Stadt. Im Zentrum stehen Fragen rund um Advanced Automation, Innovative Sensorkonzepte, generative Fertigungsverfahren, Werkstofftechnologien und Industrial Operations Management. Die FH Technikum Wien betreibt eine digitale Fabrik, die aus Robotersystemen und Hardwarekomponenten von Firmenpartnern sowie aus Softwarekomponenten zur Steuerung und Simulation besteht. Die heterogene Systemlandschaft der digitalen Fabrik erlaubt die realitätsnahe und insbesondere auch KMU-geeignete Untersuchung und Weiterentwicklung von Automationslösungen und Robotersystemen. Das Themengebiet Robot-based Manufacturing befasst sich mit der Durchführung von subtraktiven Fertigungsverfahren durch Industrieroboter sowie mit der additiven Fertigung (3D-Druck) mittels Robotern (Robot-based additive Manufacturing). Im Jänner fand der Robotics Day statt, der den rund 450 Besucher*innen die Vielfalt und Dynamik der aktuellen Entwicklungen in der Robotik zeigte. Forschung betreiben auch Unternehmen – Schindler arbeitet z. B. daran, wie Robotertechnologien Bauprozesse von Hochhäusern positiv beeinflussen können, um Qualität sowie Geschwindigkeit des Baus zu verbessern und gleichzeitig ein Maximum an Sicherheit zu gewährleisten. Die fischerwerke (Bauroboter Bau-Bot) sind ein neues Mitglied im Innovation Park Artificial Intelligence und arbeiten an der verstärkten Einbindung von KI, Robotik und Digitalisierung im Bauwesen.



»Das Roboterinstallationssystem Schindler R.I.S.E. wird in Zukunft im Aufzugsschacht mit BIM-Informationen gespeist und anhand des digitalen Modells arbeiten«, sagt die Geschäftsleiterin für Schindler Österreich, Janine Schwabe-Häder.



Projekte mit Potenzial für die Zukunft



Die Baunit BauMinator 3D-Betondruck Technologie hat es ermöglicht, dass durch die Verwendung von 3D-gedruckten Ausparungskörpern eine Decke umgesetzt wurde, bei der über 35 Prozent weniger Stahl und Beton bei gleicher Leistungsfähigkeit benötigt werden und der CO₂-Fußabdruck stark reduziert ist – Fläche 717 m², Länge 46 m, Spannweite 14 m. »Der BauMinator platziert das Material nur dort, wo es benötigt wird«, informiert Baunit Geschäftsfeldleiter Eduard Artnr.



Roboter-Mikrofabriken treiben innovative Verfahren im modularen Wohnungsbau voran. (Kooperation zwischen ABB Robotics und Porsche Consulting)



Die Human Augmentation mithilfe von Exoskeletten optimiert menschliche Fähigkeiten mittels maschineller Power. (Jaibot bei der Anwendung Absaugung.)

Dimension KI

Aktuell gibt es am österreichischen Markt rund 240 KI-Anbieter. Vielfältig sind die Einsatzmöglichkeiten von KI, gerade in den Bereichen der Analyse großer Datenmengen und der datenbasierten Entscheidung und Prognose.

DISRUPTIV Großes Potenzial zur Produktivitätssteigerung am Bau bietet nicht nur Robotik, auch Künstliche Intelligenz unterstützt die gesamte Wertschöpfungskette. »KI wird das Bauwesen in mehreren Dimensionen verändern«, stellt Professor Antonio Krüger, CEO des Deutschen Forschungszentrums für Künstliche Intelligenz (DFKI), fest. »Sowohl in der Entwurfs- und Planungsphase durch VR-Anwendungen, bei Beantragung und Compliance durch den effizienteren Einsatz von BIM-Systemen, bei der Baustelleneinrichtung, Materialverwaltung und Unterbeauftragung, bei der Sicherstellung der Einhaltung der jeweils gültigen Brandschutzvorgaben als



auch bei Nachnutzung, Gebäudeumbau oder Materialrecycling.« Vernetzte Augmented-Reality-Anwendungen und intelligente Wearables erhöhen darüber hinaus die Sicherheit, können Kollisionen und Quetschungen vermeiden und in vielen konkreten Situationen den Informationsfluss bedarfsgerecht durch mobilen Echtzeitzugriff auf die Baustellendaten unterstützen.

»Mensch-Roboter-Kollaborationen sind zwar noch nicht reif für den generellen praktischen Einsatz auf der Baustelle, der Bau wird aber wie die Landwirtschaft zu den Profiteuren gehören«, ist sich Krüger sicher. Einen Nutzen für KI bietet der Ende 2023 vom Europäischen Parlament verabschiedete AI Act, der sicherstellt, dass KI-Systeme transparent, nachvollziehbar, umweltfreundlich und nicht diskriminierend sind. »Der Regulierungsansatz basiert auf der Definition einzelner Risikoklassen. Es ist notwendig zu regulieren, um für KI einen verlässlichen Rahmen zu schaffen, der Investitionen anzieht und damit Innovation ermöglicht.«



»Im Durchschnitt laufen beim DFKI 350 bis 400 Projekte zu KI, was ihrem großen Potenzial entspricht«, informiert Antonio Krüger.



Das Smartphone wird zum Haustürschlüssel

Neue App doorControl von Winkhaus

Der Clou der neuen Türverriegelungen blueMatic EAV4+ und blueMotion+ ist das „Plus“ an Komfort. Dafür sorgt ein innovativer Motorkasten mit integriertem Funkmodul, das per Bluetooth® oder WLAN kommuniziert. Dadurch wird bei der blueMatic EAV4+ das Entriegeln und bei der blueMotion+ das Ver- und Entriegeln der Tür möglich. Und das funktioniert ganz einfach über die App doorControl in einem Umkreis von einigen Metern rund um die Haustür. So wird das Smartphone oder Tablet zum Türöffner und die Installation zusätzlicher Zutrittskontrollen kann entfallen. Das spart technischen Aufwand und Kosten bei der Herstellung der Türen.

Winkhaus Plus

- + Für blueMatic EAV4+ und blueMotion+
- + Entriegelungsfunktion per Smartphone und Tablet
- + Zustandsüberwachung
- + Zeitprofile anlegen
- + Berechtigungen einfach verwalten
- + Bis zu 25 Türen und 100 Nutzer
- + Geeignet für iOS und Android

Hürden und Lösungen

der digitalen Transformation



1

Rentabilität

HERAUSFORDERUNG

Kosteneffizienz & schneller ROI: Eine der größten Herausforderungen ist die Auswahl und Einführung skalierbarer Softwarelösungen, die anfänglich geringe Investitionen erfordern und flexibel genug sind, um mit den Bedürfnissen des Unternehmens zu wachsen. Dies umfasst die Anpassung an eine zunehmende Anzahl von Projekten, Benutzer*innen und Datenmengen. Der Schlüssel liegt darin, eine Balance zwischen Kosten, Funktionalität und Skalierbarkeit zu finden, um sicherzustellen, dass die Software nicht nur kurzfristige Bedürfnisse erfüllt, sondern auch langfristig einen Mehrwert bietet.

LÖSUNG

Skalierbare Software reduziert die Anfangsinvestitionen: Mit einem skalierbaren Bauprojektmanagement-Tool wird weniger Kapital gebunden. Ein skalierbares Tool passt sich nahtlos an die Größe und Komplexität der Projekte eines Unternehmens an. Bei Bedarf können zusätzliche Funktionen, Benutzerlizenzen und Speicherkapazitäten hinzugefügt werden, ohne dass eine vollständige Überarbeitung der IT-Infrastruktur erforderlich ist. Skalierbare Lösungen führen auf lange Sicht zu einer bedeutenden Kostenersparnis.

2

Kompetenz

HERAUSFORDERUNG

Auswahl der richtigen Tools: Eine gründliche Analyse und Planung vor der Entscheidung ist unerlässlich, um eine Software zu finden, die sowohl die aktuellen Bedürfnisse abdeckt als auch zukünftige Entwicklungen unterstützen kann.

LÖSUNG

Die richtige Lösung erfüllt alle Bedarfe, erhöht die Effizienz und Produktivität, lässt sich im Idealfall gut in die bestehende Systemlandschaft integrieren und fördert die Zusammenarbeit.

3

Akzeptanz

HERAUSFORDERUNG

Nutzerzentrierung: In einem Sektor, der sich durch komplexe Projekte, straffe Zeitpläne und hohen Kostendruck kennzeichnet, kann die Einführung von Common-Data-Environment- (CDE) und Bauprojektmanagement-Tools transformative Vorteile bieten. Diese reichen von gesteigerter Effizienz und Produktivität über verbesserte Datenqualität und -integrität bis hin zu erleichteter Zusammenarbeit und Kommunikation.

LÖSUNG

Die konsequente Ausrichtung auf Benutzerfreundlichkeit, Anpassungsfähigkeit, Integration und Informationsmanagement fördern nicht nur die Akzeptanz von CDE- und Bauprojektmanagement-Tools, sondern führen auch zu einer nachhaltigen Verbesserung der Projektmanagementpraktiken und -ergebnisse. Die erfolgreiche Überwindung dieser Akzeptanzhürden führt nicht nur zu einer effektiveren Nutzung der neuen Tools, sondern trägt auch zur Steigerung der Gesamtperformance von Projekten und zur Zufriedenheit aller Beteiligten bei. In diesem Kontext wird deutlich, dass die Förderung der Akzeptanz bei den Nutzer*innen und Stakeholdern nicht nur eine Nebenaufgabe der technischen Implementierung ist, sondern eine grundlegende Voraussetzung für den Erfolg der digitalen Transformation im Bauprojektmanagement.



Gemeinsam mit Project Networkd zeigt der Bau & Immobilien Report die zentralen Themen bei der Einführung digitaler Technologien in Infrastrukturprojekte, welche Herausforderungen sie mit sich bringen und welche Lösungsansätze es gibt.

4 Datenqualität

HERAUSFORDERUNG Die Sicherstellung einer hohen Datenqualität stellt eine Herausforderung dar. Häufig resultiert dies aus der Vielzahl beteiligter Parteien, unterschiedlichen Datenformaten und der Komplexität der Projekte. Unvollständige, inkonsistente oder veraltete Daten können zu Missverständnissen, Verzögerungen und letztlich zu steigenden Kosten führen. Die effektive Zusammenführung, Standardisierung und fortlaufende Pflege der Daten erfordert daher einen konsequenten Ansatz und die Integration fortschrittlicher Technologien, um die Datenintegrität zu gewährleisten und die Effizienz des Projektmanagements zu optimieren.

LÖSUNG Die Lösung für die Herausforderungen bei der Datenqualität in Bauprojekten und Infrastrukturvorhaben kann in der Implementierung und konsequenten Nutzung von CDE-Plattformen liegen. Eine CDE bietet eine zentrale Anlaufstelle für das Datenmanagement, die es ermöglicht, Daten aus verschiedenen Quellen zu sammeln, zu standardisieren und zu pflegen. Durch die Etablierung einheitlicher Datenformate und die Förderung einer starken Datenkultur können Informationen effizient ausgetauscht, aktualisiert und überprüft werden. Dies verbessert nicht nur die Zugänglichkeit und Integrität der Daten, sondern fördert auch die Zusammenarbeit und Kommunikation zwischen allen Projektbeteiligten, wodurch die Projekteffizienz gesteigert und das Risiko von Fehlern und Verzögerungen minimiert wird.

5 Sicherheit

HERAUSFORDERUNG Moderne Sicherheitsmaßnahmen umfassen starke Verschlüsselungstechniken, umfassende Zugriffssteuerungen und die Implementierung von Multi-Faktor-Authentifizierung. Diese Methoden sind entscheidend, um die Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit von Daten zu sichern und sowohl gegen externe als auch interne Bedrohungen zu schützen. Insbesondere bei der Nutzung von Cloud-Plattformen, wo hohe Sicherheitsstandards als State of the Art gelten, bieten diese Technologien robuste Sicherheitsfunktionen.

LÖSUNG **Erhöhte Datensicherheit:** Schutz sensibler Daten vor unbefugtem Zugriff und Verringerung des Risikos von Datenschutzverletzungen.

Verbesserte Compliance: Sicherstellung der Einhaltung relevanter Datenschutz- und Sicherheitsvorschriften sowie Branchenstandards.

Stärkung des Vertrauens: Aufbau von Vertrauen bei Kunden und Geschäftspartnern durch den Nachweis effektiver Sicherheitsmaßnahmen.

Betriebliche Effizienz: Minimierung von Ausfallzeiten und Schutz vor Datenverlust, was zu einer effizienteren Betriebsführung führt.

Risikomanagement: Proaktive Identifizierung und Minderung von Sicherheitsrisiken sowie verbesserte Reaktionsfähigkeit bei Sicherheitsvorfällen.

Langfristige Kosteneinsparungen: Vermeidung von Strafen durch Compliance und Schutz vor potenziellen finanziellen Verlusten durch Betrug, Diebstahl oder Korruption von Daten.

ÖKOBETON 

Unsere nachhaltige Produktlinie

ÖKOBETON 
REZYKLIERT

steht für eine **nachhaltige Kreislaufwirtschaft**. Natürlicher Sand und Kies werden durch rezyklierte, ÖNORM geprüfte Gesteinskörnungen ersetzt.

ÖKOBETON 
KLIMAFIT

ermöglicht durch innovative Bindemittelzusammensetzungen eine nachhaltige CO₂-Reduktion und öffnet so den Weg zur Klimaneutralität des Baustoffs Beton.

ÖKOBETON 
REZYKLIERT + KLIMAFIT

vereint in idealer Weise die Ausrichtung auf die Ziele Klimaneutralität und nachhaltige Kreislaufwirtschaft.



Alle 
Informationen
finden Sie hier

»Ein Projekt ist so gut, wie man miteinander redet«

Im Gespräch mit dem Bau & Immobilien Report erklären Robert Hauptmann, Vorstand der Project Network AG, und Domagoj Dolinsek, Gründer von PlanRadar, den Mehrwert ihrer gemeinsamen Schnittstelle und sprechen über Optimierungspotenziale in Planung und Ausführung.

TEXT | Bernd Affenzeller



📌 Domagoj Dolinsek, PlanRadar, und Robert Hauptmann, Project Network, stehen erst am Beginn ihrer Zusammenarbeit. Weitere Komponenten werden folgen, etwa das Nachtragsmanagement.

➤ *Aktuell befindet sich die Baubranche in der größten Krise seit langem. Wie nehmen Sie als Dienstleister für die Bauwirtschaft die Situation und Stimmung in der Branche wahr?*

Robert Hauptmann: Das hängt davon ab, wen man fragt. Wir haben viele Kunden aus dem Infrastrukturbereich, dort ist die Stimmung richtig gut. Ganz anders ist die Situation bei den Immobilienentwicklern, vor allem bei jenen, die es verschlafen haben, in die Effizienz zu investieren. Früher war es vielleicht egal, wenn es ein wenig mehr kostet, heute ist das eine Überlebensfrage, effizient zu sein.

Domagoj Dolinsek: Es ist schon spürbar, dass die Firmen jetzt erkannt haben, dass sie sich umorganisieren müssen, dass sie

ihre Prozesse anpassen und effizienter in der Abwicklung werden müssen. Das ist natürlich ein kulturelles Thema und wir versuchen, die Unternehmen bei diesem Wandel zu unterstützen.

➤ *Profitieren Sie in gewisser Weise von der Krise, weil die Unternehmen, wie Sie gesagt haben, gezwungen sind, in effizienzsteigernde Maßnahmen und Lösungen, wie sie sowohl Project Networkworld als auch PlanRadar anbieten, zu investieren, oder sind Sie mitgefangen, weil die Unternehmen kein Geld für Investitionen haben?*

Hauptmann: Weder Profiteur noch Opfer, die Nachfrage ist ziemlich konstant. Es geht darum, Prozessketten zu optimieren, nicht darum, aus Papier ein PDF

zu machen, sondern wirklich die Prozesskette zu schließen und damit effizienter zu werden und Kosten einzusparen. In großen Planungsbüros gibt es immer noch Mitarbeiter, die nur mit der Dokumentenlenkung beschäftigt sind, wer was bekommen hat.

Dolinsek: Ich sehe das ähnlich wie Robert Hauptmann. Aber die Nachfrage nach Vernetzung steigt. Man erkennt, dass Insellösungen nicht zielführend sind. Ein Projekt ist so gut, wie man miteinander redet. Wenn die Kosten hoch und die Ressourcen beschränkt sind, muss die Kommunikation umso besser sein.

➤ *Wie schwierig ist es, die Lieferanten und Subunternehmer einzubinden?*



Auch in der IT in Mythos

Die eierlegende Wollmilchsau gibt es nicht. Es geht um den richtigen Toolmix und offene Systeme, die man integrieren kann.

Hauptmann: Die eierlegende Wollmilchsau gibt es nicht. Deshalb geht es darum, den richtigen Toolmix zu haben und offene Systeme, die man integrieren kann. Das lässt sich mit modernen Plattformen auch gut umsetzen und die Prozesskette schließen. Es geht darum, die Daten immer und überall zu Verfügung zu haben, und das schafft man, indem man die Tools richtig verheiratet.

➤ *Project Network und PlanRadar haben eine neue Schnittstelle entwickelt, die eine nahtlose Übertragung und Synchronisation von Planungsdaten und Dokumenten zwischen den beiden Plattformen ermöglicht. Welcher konkrete Mehrwert ergibt sich für die Kunden?*

Hauptmann: Mit der neuen Schnittstelle lässt sich ein Projekt von PlanRadar mit unserem Projektteam einfach über eine Projektnummer verbinden. Wir sind sehr stark im Workflow und in Planmanagement und -freigaben. Mit der Schnittstelle kann der Freigabeplan direkt ins Mängelmanagement von PlanRadar wandern. Das gilt auch für neue Planversionen. Der Benutzer muss sich nicht mehr extra um die Aktualisierung kümmern.

➤ *Ist Ihre Zusammenarbeit auf technischer Ebene mit der Schnittstelle abgeschlossen?*

Dolinsek: Im Gegenteil, das ist erst der Beginn. Es war aber ein ganz wesentlicher Schritt, damit die richtige Planung auf die Baustelle kommt und umgekehrt die Informationen von der Baustelle zurück zum Architekten und Bauherrn fließen. Viele andere Komponenten werden



Im Bau heißt es nicht Change, sondern Nachtrag.

folgen, etwa das von Robert Hauptmann angesprochene Nachtragswesen.

➤ *Wo sehen Sie das größte Optimierungspotenzial?*

Dolinsek: In unserem Bereich geht es immer mehr darum, Mängel nicht nur zu erkennen, sondern vorzubeugen. Das ist der Fokus unserer Zusammenarbeit. Wir beginnen bei der Planung und die freigegebenen Pläne landen dann sofort, ohne Verzögerung auf der Baustelle. So sorgen wir dafür, dass in einem Fluss, ohne Schaden gebaut werden kann.

Hauptmann: Uns geht es darum, das Projektmanagement zu verbessern und kundenspezifische Lösungen anzubieten. Das ist immer ein Integrationsthema. Es geht etwa darum, Budgetwerte aus dem SAP einzulesen oder ein Rechnungssystem einzubinden oder die geprüfte Rechnung in das Buchhaltungssystem zu übernehmen. Auch Nachträge werden automatisch abgewickelt und wieder ins System eingespielt. Das sind ganz einfache Dinge, die aber einen enormen Mehrwert bieten.

➤ *Wo sehen Sie in Ihren jeweiligen Bereichen, der Planung und der Ausführung, die größten Optimierungspotenziale?*

Hauptmann: Bei der Planung geht es vor allem um die gesamtheitliche Be-

trachtung des Projektmanagements. Ändert sich der Leistungsumfang, ändern sich Kosten und Termine. In diesem Dreieck bewegen wir uns. Dazu kommen Nebenschauplätze wie etwa strategische Stakeholderanalysen. Das wollen wir bauspezifisch begleiten. Im Bau heißt es nicht Change, sondern Nachtrag. Das Optimierungspotenzial liegt in der Planung, da muss mehr Zeit investiert werden. Das kostet in Relation nichts. Aber da gibt es Spielregeln in der Branche, die das oft verhindern.

Dolinsek: Die baubegleitende Planung erschwert vieles. Da wollen wir helfen, damit zumindest der aktuelle Stand auf der Baustelle landet.

Hauptmann: Es ist aktuell sehr viel Bewegung in der Branche. Das beginnt bei Early Contractor Involvement und reicht über BIM und Lean Construction bis zu Partnerschaftsmodellen mit Bonus-Malus-System. In diese Richtung muss es gehen. Es braucht ein integriertes Projektmanagement, bei dem alle dasselbe Ziel verfolgen. Dass jeder sein eigenes Projektmanagement aufbaut, ist nicht nur teuer, sondern auch ineffizient. Aber die vorherrschenden Strukturen aufzubrechen, wird noch eine Zeit lang dauern.

Dolinsek: Die Erfolgsfaktoren eines Bauprojekts hängen entscheidend von einer korrekten, rechtzeitigen und vollständigen Planung sowie Ausführung ab. Mit unserer Innovation unterstützen wir dabei, diese Faktoren auf einem hohen Niveau zu halten. ■



Die neue Schnittstelle im Detail

Die Schnittstelle zwischen projectnetwork und PlanRadar soll die Stärken beider Systeme kombinieren und eine nahtlose Übertragung und Synchronisation von Planungsdaten und Dokumenten zwischen den beiden Plattformen ermöglichen, um die Zusammenarbeit, Kommunikation und das Issue-Management in Bauprojekten zu verbessern.

Während projectnetwork als Common Data Environment für Bauprojektmanagement stark im Planungsprozess für Planprüfung und -freigabe eingesetzt wird, kommt PlanRadar für das Management der Bauausführung zum Einsatz. Diese Synergie ermöglicht es den Nut-

zer*innen, von einer verbesserten Datenkohärenz, reduzierten Fehlern und einem optimierten Workflow zu profitieren.

Die Schnittstelle deckt eine Reihe von Anwendungsfällen ab, die von der initialen Verbindung eines Projekts auf projectnetwork mit PlanRadar bis hin zur Übertragung von Planversionen reichen. Diese Übertragung von Plänen spielt eine zentrale Rolle in der Schnittstellenfunktionalität. Dabei werden freigegebene Pläne automatisch zu PlanRadar übertragen, was eine zeitnahe Verfügbarkeit der Dokumente im Bauausführungsprozess sicherstellt.

Letzter Teil der Serie

»Lean
Management –
Werkzeuge und
Methoden«

Standardarbeit für Führungskräfte

TEXT | Gottfried Mauerhofer

Lean Management hat auch Auswirkungen auf den täglichen Arbeitsablauf von Führungskräften. Mit der Standardisierung von »Routinearbeiten« bleibt mehr Zeit für Unvorhergesehenes und die aktive Unterstützung der Mitarbeiter*innen.

Die Standardisierung der Arbeitsabfolgen der operativen Mitarbeiter*innen bietet die Möglichkeit, die Prozesse hinsichtlich ihrer aktuellen und zukünftigen Performance zu bewerten und bildet die Basis für kontinuierliche Verbesserung. Ohne sich mit dem Werkzeug der Arbeitstagstandardisierung für führende Mitarbeiter*innen auseinanderzusetzen zu haben, mag es unlogisch oder gar unsinnig klingen, den Tag einer Führungskraft in feste Zeiten und Arbeitsblöcke einzuteilen. Bei genauer Betrachtung verrichtet jede Führungskraft Tätigkeiten ihres Arbeitstages täglich oder sogar mehrmals täglich. Beispielsweise werden jeden Tag E-Mails gelesen, Meetings abgehalten oder Berichte geschrieben und verteilt. Die standardmäßige Einteilung dieser »Routinearbeiten« kann dabei helfen, die restliche Zeit des Arbeitstages für unvorhergesehene Ereignisse freizuhalten oder die Mitarbeiter*innen im Zuständigkeitsbereich aktiv zu unterstützen. Die Standardisierung der Arbeit der Führungskräfte fördert somit eine Routine, welche zu Beginn ungewohnt ist, jedoch dabei helfen kann, die Erwartungen an Führungskräfte in der gesamten Organisation zu klären.

Unterschiede in der Hierarchieebene

Die Arbeitstage der Vorgesetzten sollten vor allem Punkte wie Gemba Walks, Regelkommunikation sowie aktive Unterstützung der Mitarbeiter*innen und Überwachung und Steuerung des Prozessstatus aufweisen. Es existieren Unterschiede in der prozentuellen Aufteilung der Arbeitstage in »frei einteilbare« Zeit und standardisierte Arbeitsblöcke. So weist der Arbeitstag operativ arbeitender Mitarbeiter*innen eine Standardisierungsquote von 95 % und höher auf, da deren Arbeit primär aus operativen Arbeiten am wertschöpfenden Prozess und der Regelkommunikation zum direkten Vorgesetzten und den Kolleg*innen besteht. Die Teamleitung hat einen zu 80 % standardisierten Arbeitstag, da sie primär den Status der operativen Arbeit überwacht und akute Probleme aus dem Weg räumt. Weiters muss die Teamleitung zusammen mit dem Value Stream Management darauf achten, ob die Einhaltung der entwickelten operativen Arbeitsstandards gelingt. Standardisierte Arbeitsblöcke machen in der Gruppenleitung in etwa die Hälfte eines Arbeitstages aus, da hier vermehrt Meetings mit der Gruppenleitung und der Geschäftsleitung durchzuführen sind. Die



Hintergrund zur Serie

Lean Baumanagement umfasst mehrere Bereiche, in denen unterschiedliche Werkzeuge und Methoden angewendet werden, um die Vorteile aus der Lean-Philosophie für den Baubereich nutzen zu können. Die Erläuterungen in den

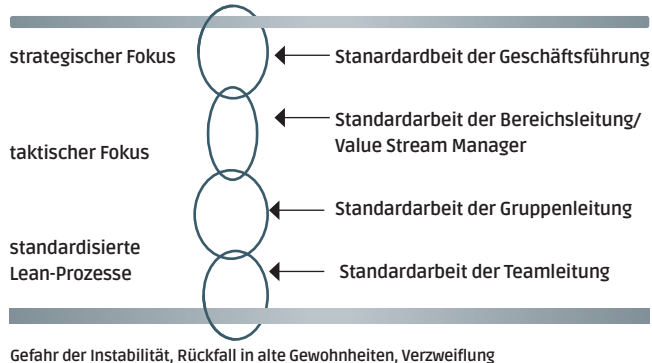
weiterführenden Ausgaben teilen sich grob in die sechs Bereiche Lean Production, Lean Construction, Lean Design, Lean Administration, Lean-Logistik sowie Supply Chain Management und Lean-Kultur. Aufbauend auf die Übersichtsta-

belle für Lean Baumanagement der Ausgabe 04/22 werden die einzelnen Bereiche kurz beschrieben und Werkzeuge und Methoden erläutert, die die Verschwendung identifizieren, reduzieren oder sogar eliminieren können.

So baut man heute

Building Automation von Beckhoff

Lean-Management-System



↑ Die Abbildung zeigt die Verlinkung der Standardarbeit der Führungskräfte von der operativen Ebene und den standardisierten Lean-Prozessen hin zur Geschäftsleitung.

Gruppenleitung hat jedoch trotzdem den Status aller Wertströme in ihrem Bereich zu überwachen und muss eskalierte Themen im Zuge der Shopfloor Meetings abarbeiten. Das Value Stream Management kümmert sich primär um die Verbesserung der einzelnen Wertströme und hat einen standardisierten Arbeitstag von etwa 25 %. Zu diesem gehören Gemba Walks und die regelmäßige Kontrolle der entwickelten operativen Standards. Selbst die Geschäftsführung hat wiederkehrende Tätigkeiten in ihrem Arbeitstag, zum Beispiel Zeit für E-Mails oder Meetings, welche sich im Wochenrhythmus wiederholen. Der Anteil an Standardarbeit beträgt allerdings meist nur fünf bis zehn Prozent – je nach Größe des Zuständigkeitsbereichs und der Branche.

Standardarbeit für Führungskräfte im Baukontext

Das Werkzeug der Standardarbeit für Führungskräfte kann auch im Kontext der Bauprojektentwicklung eingesetzt werden. Tägliche Stand-up Meetings, welche mit der täglichen Tafelplanung und Prozesssteuerung im Big Room kombiniert werden, bilden die Basis. Hierbei sollte die Anwesenheit der Führungskräfte eingefordert werden. Ein weiteres wichtiges Werkzeug auf der Baustelle sind Gemba Walks. Diese können gemeinsam mit dem Wertstrommanagement oder anderen Führungskräften am Bau (ÖBA, Bauleitung etc.) stattfinden, damit man sich im Zuge des Rundganges über die wichtigsten Themen und Fortschritte informieren kann. Der aktuelle Status des Bauprozesses sollte anhand von Checklisten oder Planungen überwacht werden, um proaktiv und mit möglichst kleiner Verzögerung Probleme oder Hindernisse aus dem Weg räumen zu können. Baubesprechungen und Meetings mit anderen Parteien gehören ebenso zum standardisierbaren Teil des Arbeitstages einer Führungskraft am Bau. Diese Meetings sollten – zur Erleichterung der Planung und Entwicklung der Routine für alle Parteien – immer am selben Ort und zur selben Uhrzeit abgehalten werden. Weiters verhilft eine vorab definierte und kommunizierte Agenda zur effizienten Abwicklung der Besprechungen. ■



So baut man flexibel:
mit Beton.

So baut man klassisch:
mit Ziegelsteinen.

So baut man sicher:
mit Stahl.



So baut man intelligent:
mit Automatisierungskomponenten von Beckhoff.

Mit Beckhoff Building Automation lassen sich alle Gewerke auf Basis eines ganzheitlichen, durchgängigen, PC- und Ethernet-basierten Gebäudeautomatisierungskonzeptes integrieren. Der Effekt: Investitionskosten werden minimiert, Wartung und Flexibilität werden optimiert, die Engineeringkosten gesenkt und alle Kriterien für Gebäudeautomation nach Energieeffizienzklasse A erfüllt. Das modulare Beckhoff Steuerungssystem erlaubt eine Anbindung aller Datenpunkte und Subsysteme über Beckhoff Busklemmen sowie eine flexible Bedienung, vom Smart-Phone bis zum Touchpanel.

Scannen und alles über die Gebäudeautomation mit PC-based Control erfahren



Metallbau



Metallbauer präsentieren sich selbstbewusst und feiern ihre Kreativität mit einem eigenen Tag und eigenem Preis.

Gestalten für

MORGEN

Der Österreichische Metallbautag 2024 brachte mehr als 200 Besucher*innen am 4. und 5. April nach Aigen im Ennstal und setzte ein starkes Zeichen für die Branche. Unter dem Motto »Gestalten wir Morgen« wurden die Themen Klimawandel, Nachhaltigkeit, die Aussichten für die Konjunktur und den Arbeitsmarkt, die Feinheiten der Photovoltaik und die Digitalisierung der Branche diskutiert.

Inmitten der malerischen Landschaft der Steiermark bot der Metallbautag eine Plattform für Inspiration, Austausch und Innovation.

Die Expert*innen beleuchteten alle Facetten des Metallbaus und boten wertvolle Einblicke in die Zukunft der Branche. Ein besonderes Highlight des Events war die Verleihung des begehrten Metallbaupreises. Von spektakulären Bauwerken bis hin zu wegweisenden Konstruktionen – die Vielfalt und Kreativität der prämierten Projekte spiegelten das hohe Niveau der österreichischen Metallbaubranche wider. In drei Kategorien, geordnet nach Auftragsvolumen, wurde der Preis vergeben: Für Metallbauten mit einem Volumen von weniger als 100.000 Euro, für Projekte unter einer Million und zuletzt für Projekte über einer Million Euro. ■

< 100.000

Projekt Jansch

TREPPE Wie man eine Wendeltreppe völlig neu interpretieren kann, zeigte Metallbau Jansch aus Hainfeld. Geplant von Arkform realisierte das junge Unternehmen im Auftrag der Wiener Kaufmannschaft eine 8,4 Meter hohe Stahlkonstruktion, die ohne Mittelrohr auskommt. Die Innenwange wurde aus einem Rohr (D600) mit dem Plasmaschneider freigelegt. Dadurch wirkt das Objekt leicht und luftig. »Die Einbringung«, meint Matthias Jansch, »war eine enorme Herausforderung. 150 Einzelteile wurden vor Ort verschweißt.«



Fotos: Metallbau Jansch



Metallbau



< 1 Million

Projekt Heidenbauer

HOTEL MOTTO Die extravagante, vom Architekturbüro Arkan Zeytinoglu geplante Kuppel des Hotel Motto verbindet die verschiedenen Gebäudeteile. Die präzise Umsetzung der geometrischen Formen machte die Heidenbauer Aluminium GmbH zum Preisträger in der Projektkategorie bis eine Million Euro Volumen. »Jedes Projekt hat seine Herausforderungen. Man ist ja nie allein auf der Baustelle«, heißt es dazu von der Firma Heidenbauer. »Aber wie man die komplexen Aufgaben miteinander löst, entscheidet über den Erfolg«.



Fotos: Hotel_MOTTO_BetriebsgmbH, Arkan_Zeytinog



Fotos: heausler-querkraft

> 1 Million

Projekt Selinger

IKEA Querkraft plante, Ikea beauftragte und Metallbau Selinger fertigte. In der Kategorie Auftragsvolumen über einer Million Euro siegte das in Straßburg, Kärnten, beheimatete Unternehmen. Das architektonische Vorzeigeprojekt umzusetzen, war eine logistische Herausforderung im begrenzten innerstädtischen Raum. »Das Bauvolumen, die Komplexität – das waren Riesenthemen, aber die Koordination mit den Planern und den anderen Gewerken hat hervorragend funktioniert«, meint Sebastian Selinger. Deshalb ist ein Vorzeigeprojekt entstanden.





Starkes Zeichen

Der Österreichische Metallbautag 2024, erstmals im zweitägigen Format, zog so viele Besucher*innen an wie noch nie. Die Branche präsentierte sich selbstbewusst und von der eigenen Leistungsfähigkeit überzeugt.



↑ Hans Tritremmel, Vorsitzender des AMFT, eröffnet den Metallbautag 2024.

Unter dem Motto »Gestalten wir Morgen« widmeten sich die Vortragenden den Herausforderungen, Anforderungen und Möglichkeiten für die Metallbaubranche durch die Klimaveränderung.

Hans Tritremmel, der Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft der Hersteller von Metall-Fenster/Türen/Tore/Fassaden (AMFT), eröffnete das Tagungsprogramm. Marc Olefs, Leiter der Klima-Folgen-Forschung bei GeoSphere Austria, definierte auch den roten Faden, der sich durch die Veranstaltung zog: Klimaschutz und die Auswirkungen auf das Handeln der Branche. Jürgen Schneider, Sektion Klima und Energie des Umweltministeriums, skizzierte, was Nachhaltigkeits- und Ökobilanzierung in Zukunft bedeuten werden und welche neuen Berichtspflichten auf die Unternehmen zukommen. Gerade der geplante CO₂-Ausgleich ist, wie



↑ Der Metallbautag 2024 verbuchte erneut einen Besucherrekord.



Fotos: Herbert Raifalt



↑ Sieger des Österreichischen Metallbaupreis 2024: Jansch, Heidenbau, Selinger

Oliver Dworak vom Energieinstitut ausführte, eine enorme Aufgabe und eine potenzielle Kostenfalle.

Benjamin Bittschi vom WIFO beleuchtete Schwachstellen im Wirtschaftsgefüge. So ist die Zahl der Beschäftigten in Österreich zwar hoch, aber leider immer weniger arbeiten Vollzeit. Das hat natürlich Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit. Österreich fällt im internationalen Vergleich zurück.

Wettbewerb und harte Arbeit

Wettbewerbsfähigkeit muss man sich erarbeiten, legte Heinz Ferik vom Labor für Bauphysik der TU Graz dar. Man muss das Richtige auch richtig machen – und da steckt der Teufel im Detail.

Solaranlagen, führte er aus, müssen richtig geplant, richtig installiert und richtig gewartet werden. Dachneigung, Abstand der Paneele zueinander und die leichte Zugänglichkeit sind Faktoren, die über den Erfolg entscheiden. Ist nur ein Teilelement falsch, wird aus einer gut gemeinten Investition ein Abschreibeposten.

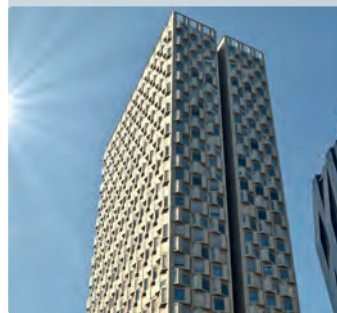
Yvonne Hoppel eröffnete schließlich einen optimistischen Ausblick. Nachhaltigkeit, Resilienz und Digitalisierung sind enorme Herausforderungen, aber auch einmalige Chancen. Die Branche sei hervorragend positioniert, um diese auch zu nutzen und einen wertvollen Beitrag zur künftigen Entwicklung zu leisten.



Fotos: Alu-Sommer, Dimitar Garnizov, smartvoll

Ausgezeichnete Alu-Projekte

Das Aluminium-Fenster-Institut hat den neu ins Leben gerufenen Alufenster-Fassaden-Preis 2023 und den bereits renommierten Aluminium-Architektur-Preis 2023 verliehen. Die prämierten Projekte sind der DC Tower 3 und eine Großwärmepumpe der Wien Energie.



↑ Der Alufenster-Fassaden-Preis 2023 geht an Alu-Sommer für den DC Tower 3, der Aluminium-Architektur-Preis 2023 an smartvoll Architekten für das Objekt Wien Energie Großwärmepumpe.

ALUMINIUM Die beiden Preise des Aluminium-Fenster-Instituts wurden für hervorragende nachhaltige Bauleistungen vergeben, bei deren Gestaltung und Ausführung Aluminiumkonstruktionen eine bedeutende Rolle einnehmen. Besonderer Wert wurde auf Lösungen gelegt, die das Material Aluminium in einen ganzheitlich ökologischen, bauphysikalischen, gestalterischen und klimatechnischen Kontext stellen.

Über den Alufenster-Fassaden-Preis 2023 darf sich die Alu-Sommer GmbH aus Stoob im Burgenland für den DC Tower 3 Wien freuen. Der Aluminium-Architektur-Preis 2023 geht an die smartvoll Architekten ZT KG für das Objekt Wien Energie Großwärmepumpe.

Der DC Tower 3 überzeugte die Jury mit „der präzisen Anwendung von opaken und transparenten Fassadenelementen sowie der meisterhaften Bewältigung der komplexen städtebaulichen Herausforderungen während der Errichtung und Montage, einschließlich des technischen Aufwands für die eigens entwickelten Fassadenelemente“.

Die Großwärmepumpe der Wien Energie wiederum beeindruckte die Jury „durch seine klare und skulpturale Formsprache“. Die Jury hebt hervor, dass dieses Projekt aufgrund seiner ästhetischen Qualitäten und ganzheitlichen Gestaltungsansätze in die Riege international herausragender Architektur einzureihen ist. Neben seiner überzeugenden architektonischen Gesamtlösung wird das Projekt für seinen inhaltlichen Beitrag zum aktuellen Diskurs von Ökologie und Ökonomie gelobt. Es dient als vorbildliches Beispiel im Umgang mit Infrastrukturgebäuden, sowohl hinsichtlich ihrer Gestaltung, Form als auch Ästhetik.



Auf der sicheren Seite

TEXT | Sonja Meßner

Jeder Unfall ist einer zu viel. Gerade bei Gerüstbauarbeiten haben Arbeitsunfälle oft gravierende Folgen. Dabei gäbe es einige Stellschrauben, an denen man leicht drehen könnte.

Gerüste sind auf Baustellen eine große Gefahrenquelle. Bei unseren Nachbarn in Deutschland wurde deshalb im Jahr 2019 die überarbeitete Version der Technischen Regeln für Betriebssicherheit TRBS 2121 Teil 1 »Gefährdungen von Personen durch Absturz – Bereitstellung und Benutzung von Gerüsten« veröffentlicht. Die wichtigste Änderung darin ist die Anwendung des TOP-Prinzips. Das bedeutet, technische Schutzmaßnahmen haben Vorrang vor den organisatorischen und persönlichen.

In Österreich ist man in Sachen Vorschriften noch nicht so weit. Ein Umstand, den Gerüsthersteller Peri nicht nachvollziehen kann. »Die Hersteller haben ihre Hausaufgaben längst gemacht«, betont Christian Wagner, der bei Peri Österreich den Geschäftsbereich Gerüst verantwortet. Mitwachsende Fassadengerüste, vorlaufender Seitenschutz, Montage-Sicherungsgeländer oder Fanggerüste – das Angebot der Hersteller ist vielfältig und für alle Bedürfnisse ausgerichtet. Auf heimischen Baustellen sind diese Maßnahmen aber längst noch nicht flächendeckend angekommen.

Nachschärfung der BauV erwünscht

Wagner war selbst lange Zeit bei einem Gerüstbau-Unternehmen tätig und kennt den Arbeitsalltag und die damit verbundenen Risiken genau. »In der Bauarbeiter-Schutzverordnung (BauV) ist auch die persönliche Schutzausrüstung (PSA) längst nicht in allen Situationen vorgeschrieben. Und selbst wenn, wird sie häufig nicht oder nicht richtig genutzt.« Gefahrenquellen, die man einfach vermeiden könnte, wären technische Absturzsicherungen Vorschrift, ist Wagner überzeugt.

Aber auch bei anderen Abschnitten der BauV wünscht sich der Gerüst-Experte eine Nachschärfung. Speziell der § 60 sorgt bei ihm für Kopfschütteln. Darin heißt es: »Für die Montage und

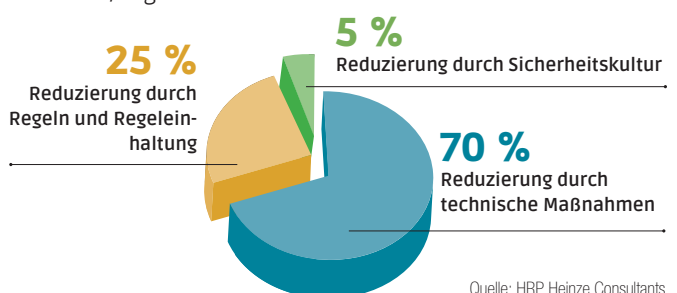
Demontage von Gerüstbauteilen dürfen von unterwiesenen, erfahrenen und körperlich geeigneten Arbeitnehmern bei günstigen Witterungsverhältnissen Gerüstlagen von mindestens 40 cm Breite begangen werden, auch wenn keine Maßnahmen nach § 7 getroffen wurden.« Das bedeutet, dass unter bestimmten Voraussetzungen weder eine technische Absturzsicherung noch eine persönliche Schutzausrüstung zur Anwendung kommen muss. »Wer entscheidet, wer geeignet ist?«, fragt Wagner. Schließlich sei der Gerüstbauer in Österreich kein Lehrberuf und in der BauV die Befähigung auch nicht weiter definiert.

Hauptursache Unachtsamkeit

Für die (De) Montage als auch für die vorgeschriebene Überprüfung der Gerüste darf nur fachkundiges Personal eingesetzt werden betont Peter Neuhold, Leiter der Abt. Bau und Bergbau im

Anteil des TOP-Prinzips in der Unfallvermeidung

TOP Das TOP-Prinzip im Arbeitsschutz bezeichnet eine Hierarchie von Maßnahmen zur Gefahrenvermeidung und Gefahrenminimierung am Arbeitsplatz. Dabei steht TOP für Technisch, Organisatorisch und Persönlich.



Quelle: HRP Heinze Consultants

Foto: Peri



Netzwerken mit Fachaustausch

Um die Vernetzung in der heimischen Gerüstbranche zu fördern, lud Gerüst- und Schalungsproduzent Peri Anfang März zum 1. Gerüst-Stammtisch. Weitere Termine werden folgen.

Arbeitssicherheit

Zentral-Arbeitsinspektorat. Hauptproblem seien nicht der Auf- und Abbau der Gerüste. »Eine der Hauptunfallursachen sind unvollständig aufgebaute Gerüste. Oft werden die Umwehrgesteile nicht angebracht oder der Arbeitsbereich ausreichend vom Verkehrsweg getrennt. Auch die Durchstiegsklappe wird oft übersehen und offen gelassen.«

Das Problem liege nicht in der Qualität der Gerüste oder dem fehlenden Know-how bei der Errichtung, sondern meistens im unachtsamen und unvorsichtigen Verhalten im Arbeitsalltag. »Deshalb ist eines unserer Hauptanliegen die Bewusstseinsbildung bei den Ausführenden«, betont Neuhold. Zusätzlich sei die Nachschärfung der BauV im Interesse der Arbeitnehmer*innen: »Wir sind das einzige Land, in dem man noch ohne PSA am Gerüst arbeiten darf«, so Neuhold.

Kosten als vorgeschobenes Argument

Ganz so einfach zu lösen, ist die Herausforderung rund um die Arbeitssicherheit auf Gerüsten aber nicht. Eine verpflichtende technische Absicherung würde bei vielen Gerüstbau-Unterneh-

men beträchtliche Investitionen verursachen, um die Gerüste auf den neuesten Stand der Technik zu bringen. »Dabei darf aber nicht vergessen werden, dass Arbeitsunfälle ebenfalls finanzielle Auswirkungen auf den Arbeitgeber haben«, betont Wagner.

Ein Argument, das auch von einer Studie der Europäischen Agentur für Sicherheit und Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz (EU-OSHA) belegt wird. Im Rahmen der Untersuchungen wurden 2020 die Auswirkungen von Arbeitsschutzprävention auf die wirtschaftliche Leistung von Bauunternehmen bewertet. Die Ergebnisse zeigen unter anderem direkte finanzielle Vorteile durch reduzierte Versicherungskosten oder die Einsparung von Ersatzarbeitskräften, Geldbußen und Gerichtsverfahren und Vertragsstrafen für verspätete Arbeitslieferungen.

»Nimmt man Arbeitsunfälle in Kauf, schadet man nicht nur seinen Mitarbeitern, sondern auch seinem eigenen Betrieb«, so der Gerüstexperte. Die 16.471 Arbeitsunfälle in der heimischen Baubranche im Jahr 2022 verursachten Gesamtkosten von über 463 Millionen Euro, das sind durchschnittlich 28.125 Euro pro Unfall. ■

»Eine PSA ist oft nicht praktikabel«

Peter Neuhold, Leiter der Abteilung Bau und Bergbau im Zentral-Arbeitsinspektorat, über Verbesserungspotenziale beim Thema Absturzsicherung.

➔ *Wie stehen wir in Österreich in Sachen Absturzsicherung da?*

Peter Neuhold: Im internationalen Vergleich schneidet Österreich recht gut ab. Länder wie Frankreich, Deutschland und die Schweiz haben strenge Vorschriften, und wir befinden uns auf einem ähnlichen Niveau. Das bestätigen auch die Unfallstatistiken.

Allerdings besteht bei uns Nachbesserungsbedarf in Bezug auf die gesetzliche Regelung der Absturzsicherungen. Während in Deutschland, Frankreich und der Schweiz ab einer Absturzhöhe von zwei Metern eine Absturzsicherung gesetzlich vorgeschrieben ist, gibt es in der österreichischen Bauarbeiter-Schutzverordnung (BauV) noch zu viele Ausnahmen.

➔ *Aber Sie sitzen im Zentral-Arbeitsinspektorat an der richtigen Stelle, um diese Ausnahmen einzudämmen.*



»Eine technische Absturzsicherung ist weitaus sinnvoller als die persönliche Schutzausrüstung.«

Neuhold: Dazu gibt es Überlegungen. Jedoch ist die Anpassung an den Stand der Technik in Kombination mit der Sozialpartnerschaft nicht immer ganz einfach. Allein auf Seiten der Gewerbetreibenden gibt es verschiedene Meinungen zu diesem Thema. Bei größeren Unternehmen nimmt die Arbeitssicherheit bereits einen sehr hohen Stellenwert ein, je kleiner und ländlicher die Betriebe jedoch werden, desto größer ist das Verbesserungspotenzial.

➔ *In der BauV wird die Persönliche Schutzausrüstung (PSA) als gleichwertiges Sicherheitselement angeführt. In Nachbarländern wie Deutschland ist man davon inzwischen wieder abgerückt. Wie stehen Sie zur PSA?*

Neuhold: Meiner Meinung nach wird die persönliche Schutzausrüstung fälschlicherweise als primäres Mittel verwendet. In vielen Bereichen ist eine PSA nicht wirklich praktikabel. Es gibt eine eigene PSA-Verordnung, die vorschreibt, dass Schulungen durchgeführt werden müssen und dass eine Rettung schnellstens möglich sein muss. Dies ist fast nie der Fall, insbesondere wenn sich der Verletzte in einem Schockzustand befindet und regungslos in der PSA hängt. Ich halte eine technische Absturzsicherung für weitaus sinnvoller.



Attraktiver Markt, schwierige Bedingungen

Der österreichische Immobilienmarkt bleibt über alle Asset-Klassen hinweg attraktiv. Neben Wohnimmobilien, Hotel- und Büromarkt werden auch der Logistikbereich und Rechenzentren im Fokus stehen. Während sich die potenziellen Investoren bereits anstellen, ist es für die Projektentwickler eine sehr schwierige Phase.

TEXT | Walter Senk

Laut dem »EY Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2023« schätzen die Immobilienakteure in Österreich den heimischen Markt weiterhin mehrheitlich (61 %) als attraktiv ein. Egal ob Wohn-, Büro-, Handels-, Hotel- oder Logistikimmobilien – das Interesse der Investoren zeigt sich in allen Assetklassen. Allerdings fragen Investoren »vor allem handverlesene Bestandsimmobilien und Immobilien mit hohem Wertsteigerungspotenzial, sogenannte Value-Add-Immobilien, nach«, so Markus Arnold, CEO von Arnold Immobilien. Für Investoren mit Eigenkapital wäre jetzt ein guter Zeitpunkt, ein-

zusteigen – egal, um welche Assetklasse es sich handelt. Johannes Endl, Vorstand der ÖRAG: »Während letztes Jahr Unklarheit vorherrschte und es damit wenig Planungssicherheit gab, sehen viele Käufer mittlerweile einen guten Zeitpunkt zu investieren.« Investoren mit Eigenmitteln, also die First Mover, die vor einigen Monaten schon kaufen hätten können, haben noch auf günstigere Angebote gewartet. »Diese Phase scheint jetzt vorbei zu sein«, so Endl. Wer jetzt Kapital hat oder nur geringe Kreditmittel benötigt ist eindeutig im Vorteil. Diese eigenkapitalstarken Investoren werden zunehmend die Gunst der Stunde nutzen. Die dürfte unmittel-

bar bevorstehen, denn Prognosen zufolge wird für Juni 2024 die erste Leitzinssenkung der EZB erwartet. »In Verbindung mit sehr attraktiven Renditeniveaus und einigen anderen positiven Indikatoren, erwarten wir spätestens ab dem zweiten Halbjahr insgesamt eine spürbare Belebung des Immobilien-Investmentmarktes in Österreich.« »Grundsätzlich wäre jetzt ein idealer Zeitpunkt, um antizyklisch zu kaufen«, so Herbert Petz, Leitung Investment bei der ÖRAG.

Speziell am Sekundärmarkt gibt es Opportunitäten. Bauträger, die ein Projekt in den letzten drei bis fünf Jahren kalkuliert haben, tun sich schwer, bei



↑ »Ich erwarte spätestens ab dem zweiten Halbjahr insgesamt eine spürbare Belebung des Immobilien-Investmentmarktes in Österreich«, sagt Markus Arnold, Arnold Immobilien.

Fotos: iStock, Arnold Immobilien.



Grundsätzlich wäre jetzt der beste Zeitpunkt, um antizyklisch zu kaufen. Speziell am Sekundärmarkt gibt es Opportunitäten.

den Preisen nachzugeben. Bei Immobilien, die vor zehn Jahren gekauft wurden oder noch länger, war das Preisniveau ein gänzlich anderes. »Verkäufer können daher dieses mit einem Abschlag verkaufen, weil sie immer noch deutlich mehr Geld bekommen, als sie damals bezahlt haben«, so Johannes Endl.

Die Preise werden in den kommenden Jahren steigen

Was die Preisentwicklung in den kommenden Jahren betrifft, so gehen die Profis davon aus, dass die Immobilien in den Ballungsräumen im Preis steigen müssen, weil es einerseits einen entsprechenden Zuzug gibt, andererseits wenige Projekte auf den Markt kommen. Die Projektentwickler warten derzeit ab, wie sich die Wirtschaft weiter entwickeln wird. Sowohl im Gewerbe als auch beim Wohnen stehen sie auf der Bremse. Zahlreiche Bauträger haben bereits fix geplante Projekte verschoben oder auf unbestimmte Zeit ausgesetzt.

Projektentwickler auf der Bremse

Die heimischen Projektentwickler haben bis dato schon kein leichtes Leben. Seit Jahren kämpfen sie mit bürokratischen Hürden im Zuge von Widmungs- und Bauverfahren. »Insbesondere wenn in solchen Verfahren eine hohe Anzahl unterschiedlicher Dienststellen und Abteilungen beteiligt sind, wäre eine zentrale und transparente Koordination wünschenswert«, meint Matthias Waibel, Geschäftsführer von STC Development: »Das würde helfen, um Reibungsverluste zu vermeiden, die Effizienz zu steigern und Verfahren zu beschleunigen.« Gerade in Hochzinsphasen führen lange Verfahren dazu, dass die laufenden Projektkosten – und damit auch die Verkaufspreise – enorm in die Höhe getrieben werden. Und in dieser Phase befinden



↑ »In deutschen Metropolregionen herrscht schon seit längerem ein akuter Wohnungsmangel und in Österreich spitzt sich die Situation ähnlich zu«, warnt Karina Schunker, EHL Immobilien.

wir uns jetzt. Dies gilt für Wohnbauten genauso, wie für Gewerbeprojekte.

Drama im Wohnbau

Gerald Gollenz, Obmann des Fachverbandes der Immobilienreuhänder in der Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ) weist auf die dramatische Situation im Wohnbau hin: »Auf Basis der weitestgehend vollständigen Daten im 1. Österreichischen Neubaubericht können wir klar ableiten, dass sich das Angebot in den kommenden Jahren verknappt, während die Nachfrage weiterhin steigt.« Der Rückgang der Baubewilligungen bedeutet zugleich weniger Baustarts, was sich ab 2025 und besonders auch in den Folgejahren 2026 und 2027 auf die Fertigstellungszahlen auswirken wird. Diese werden voraussichtlich noch niedriger ausfallen als aktuell auf Basis der noch nicht revidierten Angaben der Wohnbauentwickler prognostiziert.

Toxischer Mix

»Für den Wohnungsneubau ist das ein etwas paradoxer, aber toxischer Mix«, erklärt BUWOG-Geschäftsführer Andreas

Holler. »Einerseits wissen die Entwickler, dass die Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren gegeben und vielleicht sogar besonders stark sein wird, wenn bei einer Konjunkturerholung verschobene Umzüge nachgeholt werden. Andererseits sehen sie keine attraktiven wirtschaftlichen Perspektiven, um jetzt genau diese Wohnungen in Bau zu bringen, die in den kommenden Jahren benötigt würden.«

Die sich ankündigende Angebotslücke wird sich immer stärker in der Preisentwicklung niederschlagen, erwartet Karina Schunker, Geschäftsführerin der EHL Wohnen. »In deutschen Metropolregionen herrscht schon seit längerem ein akuter Wohnungsmangel und in Österreich spitzt sich die Situation ähnlich zu«, so Schunker. »Für die Lösung dieses Problems sind umfassende staatliche Anreize für Neuinvestitionen unverzichtbar.«

Für potenzielle Käuferinnen und Käufer heißt das: »Wer etwas Passendes gefunden hat, sollte zugreifen. Auf sinkende Preise zu hoffen, macht wenig Sinn, denn die Preise werden bestimmt nicht ins Bodenlose fallen«, analysiert der Sprecher von Raiffeisen Immobilien Österreich, Peter Weinberger.

Nachhaltigkeit steht im Fokus

Allen Assetklassen gemeinsam ist dabei ein zunehmender Fokus auf ESG-Konformität und damit einhergehend auf eine nachhaltige Wertentwicklung. Ein Nachhaltigkeitsbericht, an dem rund 4.000 Immobilienexperten weltweit teilgenommen haben, zeigt, dass die Nachfrage nach nachhaltigen Gebäuden weltweit gestiegen ist. Projektentwickler, Investoren, aber auch Nutzer tragen dieser Entwicklung Rechnung. Stefan Krejci von RE/MAX Commercial: »Neue Projekte, ohne Berücksichtigung von ESG-Kriterien, sind bereits deutlich schwerer zu bewerten als noch vor einigen Jahren.« Es ist also zu beobachten, dass der Wunsch nach »Lage, Lage, Lage«, der grundsätzlich für alle Assetklassen gilt, immer mehr auch die Bereiche Energie, Green, Nachhaltigkeit etc. umfasst. ■

Unternehmer-Ehepaare in der Baubranche

Was im Krisenfall zu beachten ist

Hohe Risiken, komplexe rechtliche Rahmenbedingungen und emotionale Belastung: Unternehmer-Ehepaare in der Baubranche sind im Krisenfall besonders gefordert. Nicht nur bei Scheidungen, auch im Fall einer Insolvenz stellt sich Frage, wie Schulden und Verbindlichkeiten aufgeteilt werden sollen und wie das gemeinsame Eigentum geschützt werden kann.

Enge Margen, hohe Investitionen und volatile Marktbedingungen prägen die Baubranche seit jeher. Die Coronapandemie, der Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen wirtschaftlichen Turbulenzen haben diese Herausforderungen jedoch noch einmal verschärft. Durch die aktuelle Insolvenz der Signa ist zudem die vielschichtige Situation von Immobilientransaktionen und Finanzierungsmodellen ins Rampenlicht gerückt. Für den Krisenfall muss besondere Vorsorge getroffen werden.

Besonders komplex wird die Situation, wenn Unternehmen und Privatleben eng miteinander verflochten sind, wie es bei Unternehmer-Paaren häufig der Fall ist. Die finanziellen und rechtlichen Aspekte von Ehe und Unternehmen sind untrennbar miteinander verbunden. Bei einer Scheidung, aber auch in Fällen der Insolvenz eines Ehepartners stellt sich die Frage, wie Schulden und Verbindlichkeiten aufgeteilt werden sollen und wie das gemein-

same Eigentum geschützt werden kann. Diese Themen sind nicht nur emotional äußerst belastend, sondern bringen auch erhebliches Konfliktpotenzial mit sich, zumal dabei auch rechtlich komplexe Situationen eintreten können.

Vorausschauende Planung: Verträge statt Emotionen

Um sich vor den negativen Folgen einer Krise zu schützen, sollten Unternehmer-Paare in der Baubranche frühzeitig vertragliche Vereinbarungen treffen. In einem sogenannten Ehepakt sollten Themen wie die Aufteilung des Vermögens, die Haftung bei gemeinsamen Schulden oder auch die konkrete Zuordnung von Immobilien geregelt werden. Idealerweise werden solche Vereinbarungen bereits vor der Eheschließung oder spätestens bei der gemeinsamen Unternehmensgründung getroffen, wenn die Emotionen noch nicht durch eine Krise belastet sind und die Risiken rational betrachtet werden können.



In einem Ehepakt sollten auch für den Fall einer Insolvenz Vorkehrungen getroffen werden.





DIE AUTORIN

Valentina Philadelphy-Steiner ist Familienrechtsexpertin und Partnerin in der Rechtsanwaltskanzlei Philadelphy-Steiner.



Besondere Herausforderungen in der Baubranche

Bei der Vertragsgestaltung gilt es, die besonderen Herausforderungen der Baubranche zu berücksichtigen. Dazu gehört zum Beispiel die Bewertung von Immobilien, die während der Ehe errichtet oder renoviert wurden. Auch der Umgang mit Maschinen und Geräten, die sowohl privat als auch betrieblich genutzt werden, stellt eine komplexe Fragestellung dar. In der Praxis besonders Streitbar ist der Themenkomplex der Abgeltung von Sanierungen. Zumal ein Großteil der diesbezüglichen Regelungen nicht im Gesetz niedergeschrieben ist, sondern in der Rechtsprechung der Gerichte entwickelt wurde und darüber hinaus auch manche Fragestellungen eine Einzelfallentscheidung sind, kann Sicherheit nur eine vertragliche Vereinbarung bieten.

Unternehmensverschuldung und -veräußerung

Der Umgang mit Unternehmensschulden und die Veräußerung des Unternehmens sind zentrale Themen für Unternehmer-Paare in der Baubranche. Grundsätzlich bleiben Unternehmensschulden des Unternehmens und müssen bei einer Scheidung nicht berücksichtigt werden. Denn auch Unternehmen sowie Unternehmensbeteiligungen an sich sind von der Vermögensaufteilung bei Scheidung ausgenommen. Diese gesetzliche Regelung soll den Bestand von Unternehmen sichern, sodass diese nicht durch die Scheidung der Beteiligten Gesellschafter (im Fall von einem Ehepaar) in deren Existenz gefährdet werden. Der Verkauf des Unternehmens bringt jedoch eine Vielzahl an möglicherweise strittigen Punkten mit sich, da der erzielte Verkaufserlös in die Aufteilungsmasse bei Scheidung einfließen kann.

Insolvenz während der Ehe

Im Falle der Insolvenz eines Ehegatten muss der unentbehrliche Wohnraum für den Schuldner und seine Familie erhalten bleiben. Diese Regelung bezieht sich jedoch nur auf bestimmte Wohnräume und nicht auf das gesamte Haus oder die Wohnung bzw. gemeinsam aufgebautes Immobilienvermögen. Auch das Einkommen des insolventen Ehegatten muss für eine bescheidene Lebensführung verwendet werden.

Vorsorge und Planung als A und O

Die Situation von Unternehmerpaaren in der Baubranche ist im Krisenfall besonders komplex. Umso wichtiger ist eine sorgfältige Vorsorge durch vertragliche Regelungen. Diese Investition in die Zukunft zahlt sich aus, wenn es darum geht, das Erreichte zu sichern und die finanziellen Folgen einer Krise zu minimieren. ■

Report & Verlag

Publikums-
gespräche

Sie haben ein Thema, das Sie einem Fachpublikum präsentieren und mit anderen Stakeholdern diskutieren wollen? Dann ist der Report Verlag der richtige Partner.

Wir organisieren Podiumsdiskussionen, Round Tables und Enquetes und kümmern uns um die gesamte Abwicklung.

Wir sorgen für große Besucherzahlen und garantieren hohe mediale Aufmerksamkeit – mit mehr als 150 Veranstaltungen in den letzten 25 Jahren.

Kontaktieren Sie uns und wir entwickeln ein für Sie maßgeschneidertes Produkt:

Alfons Flatscher, Geschäftsführer
reportverlag@report.at
0676/898 299 200



Infos unter
www.report.at/mehr/reporttalk

best of ...

Baustelle

Der Bau & Immobilien Report hat die führenden Bauunternehmen des Landes nach ihren nationalen Vorzeigeprojekten gefragt. Dieses Mal führt die virtuelle Baustellentour von Vorarlberg über die Steiermark und Oberösterreich nach Wien, mit einem kurzen Abstecher nach Deutschland.



Dywidag errichtet als Generalunternehmer für die Firma Kerbl in Ampfing eine neue Logistikhalle mit Warenannahme, ein Blocklager mit darüberliegendem Parkdeck sowie einen Verbindungsanbau an ein bestehendes Gebäude. Der Erweiterungsbau von 20.000 m² auf einer Gesamtfläche von über 35.000 m² wird über ein automatisches Paletten-Hochregallager, ein automatisches Shuttle-System sowie modernste Ware-zu-Mann-Kommissionierstationen verfügen.

Auftraggeber: Albert Kerbl GmbH
Baubeginn: August 2023
Bauende: Dezember 2024
Nettonutzfläche: 34.400 m²
Umbauter Raum: 288.000 m³
Betonkubatur: 17.500 m³
Auftragsvolumen: ca. 45 Mio. Euro



Erweiterung Logistikzentrum Firma Kerbl

Mit Photovoltaik und Geothermie werden zukunftsfreundliche Technologien zur regenerativen Energiegewinnung genutzt. Durch die Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von 2 Megawatt kann ein großer Teil des Strombedarfs am Standort Ampfing selbst erzeugt werden. Die Kühlung und Beheizung des gesamten Standorts inklusive des Bestandsgebäudes wird künftig über eine Grundwasserwärmepumpe erfolgen, wodurch die bisherige Gasversorgung überflüssig wird.

Fotos: Hochtief, Dywidag, Habau Group



Rheinbrücke Hard-Fußach

Die Arbeitsgemeinschaft Habau, MCE GmbH und Wilhelm+Mayer Bau GmbH realisierte mit dem Neubau der Rheinbrücke Hard-Fußach eines der größten Brückenbauprojekte der letzten 40 Jahre in Vorarlberg. Die alte Brücke wurde durch eine rund 255 Meter lange, vierfeldrige Stahlverbundbrücke mit aufgelöster Seilkonstruktion ersetzt und flussauf-



Auftraggeber: ÖBB Infrastruktur AG
Baubeginn: Mitte 2015
Bauende: Anfang 2028
Tunnellänge: 7.400 m
Anzahl Querschläge: 16
Auftragsvolumen: k.A.

← HOCHTIEF

Tunnel Gloggnitz Semmering-Basistunnel

Der Semmering-Basistunnel ist eines der wichtigsten laufenden Infrastrukturprojekte Europas und schafft eine schnellere Verbindung zwischen Niederösterreich und der Steiermark. Als Teil einer Arbeitsgemeinschaft baut Hochtief den Abschnitt SBT BL 1.1 Tunnel Gloggnitz. Der Tunnelabschnitt mit einer Gesamtlänge von 7,4 Kilometern reicht vom Portal in Gloggnitz bis nach Göstritz bei Schottwien. Der Tunnelvortrieb erfolgt im Bagger- und Sprengverfahren. Für die Baulogistik der sechs Streckenröhrenvortriebe, aber auch für den risikominimierten Zugang in einer bautechnisch relevanten Störungszone entstand bei Göstritz ein Schachtbauwerk. Über einen rund 1.250 Meter langen Zugangstunnel gelangt man ins Innere des Berges. Am Ende führen zwei 250 Meter tiefe Schächte auf Tunnelniveau.

Aktuell fehlen noch rund 380 Meter bis zum letzten Durchschlag auf der Strecke zwischen Gloggnitz und Müzzzuschlag. Dann sind alle Vortriebe abgeschlossen und der nachfolgende Tunnelausbau kann voranschreiten.

→ LEYRER + GRAF

Infrastrukturprojekt in der Seestadt Aspern

Leyrer + Graf realisiert in der Seestadt Aspern über einen Zeitraum von fünf Jahren ein komplexes Infrastrukturprojekt, das die Lebensqualität und Infrastruktur in diesem neuen Stadtteil maßgeblich verbessern wird. Errichtet wird unter anderem ein komplett neuer Straßenzug, der bereits nach und nach Gestalt annimmt. Zusätzlich werden 19.000 m² asphaltierte Baustraßen angelegt, um den reibungslosen Zugang zu künftigen Bauplätzen zu gewährleisten. In zwei Jahren soll auch die Straßenbahn in die Seestadt fahren – dafür laufen jetzt die Vorbereitungsarbeiten. Leyrer + Graf wird rechtzeitig bis zum Sommer auch einen Teilbereich der Seepromenade am Nordufer fertigstellen. Die neu errichteten Wege führen rund um den See und bieten mit den Grünflächen, Wasserspielen sowie Holzterrassen einige Bereiche, wo die Schönheit des Sees in entspannter Atmosphäre genossen werden kann. Um den Badespaß während der Bauarbeiten im Sommer 2024 nicht zu beeinträchtigen, wird ein provisorischer Holzsteg errichtet.

Fotos: Leyrer + Graf



Auftraggeber: Wien 3420 aspern Development AG
Baubeginn: 04/2023
Fertigstellung: Rahmenvereinbarung über fünf Jahre
Auftragsvolumen: k.A.

wärts errichtet. Durch den im Taktschiebverfahren errichteten Neubau konnte die Verkehrs- und Hochwassersicherheit im Umfeld deutlich erhöht werden

Die Besonderheit der Brückenkonstruktion liegt unter anderem an der gelenkigen Lagerung der Maste am Stahlüberbau. Die Seilkonstruktion ist fächerförmig aufgelöst und wird in den Masten umgelenkt. Die Umlenkung der Seile in den Masten erfolgt innerhalb einer Sattelkonstruktion, die erstmals in einem dichtgeschweißten Stahlmast eingebaut wurde. Eine besondere Herausforderung stellten auch die Fundamente dar, für die massive Baugrubensicherungen erforderlich waren. Die über 24 Meter

breite Fahrbahnplatte wurde mit einem Verbundschalwagen hergestellt und bietet auch Platz für den Radverkehr.

Auftraggeber: Land Vorarlberg
Baubeginn: Juli 2020
Bauende: September 2023
Beton: 14.000 m³
Gewicht: 2.380 t
Duktile Rammpfähle: 38.000 lfm
Dammschüttung: 40.000 m³
Auftragsvolumen: k.A.

best of ...

→ **PORR**

SuedLink Elbquerung

Bis 2030 sollen in Deutschland mindestens 80 Prozent der Stromversorgung aus erneuerbaren Energien stammen. Ein entscheidendes Element zur Realisierung dieses ehrgeizigen Ziels ist die leistungsstarke Windstromleitung SuedLink. Mittels einer Hochspannungs-Gleichstrom-Übertragung sollen über zwei Erdkabel künftig vier Gigawatt an Stromleistung, die einer Stromversorgung von zehn Millionen Haushalten entsprechen, vom windreichen Norden in den Süden Deutschlands transportiert werden. Der Streckenplan sieht dabei die Unterquerung der Elbe vor. Im Auftrag des Netzbetreibers TenneT TSO GmbH hat die Porr im Herbst 2023 mit dem Bau des 5,2 Kilometer langen Tunnels begonnen. Er wird 20 Meter unterhalb der Elbe von Schleswig-Holstein bis Niedersachsen führen. Derzeit laufen die Spezialtiefbauarbeiten auf Hochtouren. Neben den unter Wasser liegenden Start- und Zielschächten, welche Unterwasserbeton erfordern, machten unter anderem plötzlich auftretende Windlasten beim Kranbetrieb dieses Bauvorhabens zu einem besonders anspruchsvollen Unterfangen.



Auftraggeber: TenneT TSO GmbH
Baubeginn: Herbst 2023
Fertigstellung: Sommer 2027
Tunnellänge: 5,2 km
Auftragsvolumen: > 250 Mio. Euro



← **RHOMBERG BAU**

Die ersten »essbaren Balkone« Wiens

In der Wiener Karmarschgasse entstehen bei der Sanierung einer Wohnanlage der Sozialbau AG die ersten »essbaren Balkone« Wiens. Die vertikale Begrünungstechnologie, die von Rhomberg Bau im Zuge eines von der FFG geförderten Forschungsprojekts mitentwickelt wurde, soll urbane Räume aufwerten. Dafür rüstet der Bauherr das Objekt mit dem innovativen Vertikalgartensystem »Essbar« nach – 32 Balkone mit insgesamt 220 m² neuer Freifläche sowie 64 Vertikalbeeten verschaffen den Bewohner*innen dann mehr Platz an der frischen Luft und Zugang zu erntefrischen Kräutern sowie gesundem Gemüse und Beerenobst.

Konkret wird das Gebäude im Zuge einer thermischen Sanierung mit übereinanderliegenden Balkonen ausgestattet, die als Ganzes an Ort und Stelle an die Fassade gehoben und montiert werden – in gerade einmal fünf Tagen. Die Versorgung der Pflanzen übernimmt ein etwa 15.000 Liter großer Wassertank, in dem im Hof Regenwasser gesammelt und mit einer PV-betriebenen Pumpe zu den Balkonen befördert wird.

Auftraggeber: Sozialbau AG
Montagezeit: 5 Arbeitstage
Gesamtsanierung: 8 Monate
Auftragsvolumen: k.A.

Fotos: Porr, Rhomberg

→ STRABAG Das Raiqa

Strabag errichtet für die Raiffeisen-Landesbank Tirol AG in Innsbruck den Rohbau eines neuen Quartiers zwischen Hauptbahnhof und Innenstadt, das auch die Firmenzentrale beherbergen wird. Das Projekt umfasst eine Gesamtnutzfläche von rund 23.000 m² und die Rohbauarbeiten werden mit Ende Juni abgeschlossen sein. Es soll neben Büros auch eine Kunstgalerie, Gastronomie, Shops und ein Lifestyle-Hotel umfassen. Bezugstermin ist Ende 2025. Der Bestandsturm bleibt als zentrales Element erhalten und wurde parallel zu den Neubauteilen saniert. Das neunstöckige Gebäude wird künftig durch Geothermie und Photovoltaik beinahe energieautark betrieben. Ab dem vierten Obergeschoss kommt Holz als Baustoff zum Einsatz. Hohe technische Anforderungen bei der Bauausführung stellt der sogenannte »Hammerkopf« dar. Das in rund 20 Metern Höhe auskragende Bauteil wiegt über 1.800 Tonnen, kommt ohne Stützen aus und scheint so in der Luft zu schweben.



Auftraggeber:	Raiffeisen-Landesbank Tirol AG
Baubeginn:	Herbst 2022
Fertigstellung:	Winter 2025
Gesamtnutzfläche:	23.000 m ²
Auftragssumme:	32,6 Mio. Euro



→ SWIETELSKY Sophienspital 2.0

Auf dem Gelände des ehemaligen Sophienspitals soll unter dem Namen »Sophie 7« ein neues »Wohnparadies« entstehen. Die beiden geschichtsträchtigen Pavillons, Kenyon und Karl-Ludwig, werden saniert und um fünf Türme ergänzt. Diese beherbergen Büros, einen Kindergarten und Wohnungen ebenso wie einen Veranstaltungssaal und Lokaleinheiten. Völlig neu hinzu kommen 153 Wohnungen, eine Volkshochschule, sowie 28 Stellplätze. Die gesamte Wohnnutzfläche beträgt ca. 10.011 m².

Umgesetzt wird das Projekt von Swietelsky, das bei den Bauarbeiten großen Wert auf Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft legt. Abgebrochene Materialien werden nicht entsorgt, sondern aufbereitet und wiederverwendet.

Außerdem wird bei diesem Projekt erstmalig von den drei Bauträgern Sozialbau AG, WBV-GPA sowie Wiener Wohnen geförderte Sanierung und geförderter Neubau in Wien parallel realisiert.

Auftraggeber:	Sozialbau AG /WBV-GPA
Baubeginn:	Oktober 2023

Gepantes Bauende:	Oktober 2025
Auftragsvolumen:	54,1 Mio. Euro



↑ Kari Ochsner, Landeshauptmann Thomas Stelzer und Marco Schäfer eröffnen das Werk Dietach offiziell.

Ochsner eröffnet weiteren Produktionsstandort

ERWEITERUNG In Dietach nahe dem Unternehmenssitz in Haag nimmt Ochsner ein neues Werk in Betrieb. Der neue Standort ist als Kompetenzzentrum für die großvolumigen Außeneinheiten der Luft/Wasser-Wärmepumpen organisiert, die überwiegend aus wenigen größeren Komponenten bestehen. Parallel fokussiert sich das Stammwerk Haag auf die Herstellung von Inneneinheiten, die aus wesentlich mehr und kleineren Teilen gefertigt werden. Durch die Spezialisierung bündeln die Standorte Kernkompetenzen, um Qualität, Leistung und Kosten der Produkte und Herstellungsprozesse weiter zu optimieren. Insgesamt erwartet das Unternehmen hierdurch eine deutliche Steigerung der Produktivität und der

Kapazitäten. Das gut ausgestattete Gebäude konnte von einem Automobilzulieferer übernommen werden, ein großer Teil der dortigen Mitarbeiter*innen wurde von Ochsner eingestellt. Die Halle umfasst rund 6.000 m² Produktions- und Lagerfläche, Büroflächen sowie ein Außengelände mit etwa 10.000 m². Mit einer Investition im einstelligen Millionenbereich werden die Produktionsmittel auf den neuesten Stand gebracht. Am Standort Dietach sind ca. 50 Mitarbeiter*innen geplant, aktuell ist die Produktion im Einschichtbetrieb hochgefahren. Der Mehrschichtbetrieb zur Abdeckung der wachsenden Nachfrage ist möglich und genehmigt.

Grundsteinlegung LeopoldQuartier OFFICE

UBM Mit der Grundsteinlegung für das von UBM Development entwickelte LeopoldQuartier startet der Vertrieb für die rund 22.000 Quadratmeter Bürofläche im LeopoldQuartier OFFICE, dem ersten Bauteil von Europas erstem Stadtquartier in Holz-Hybrid-Bauweise. Die Fertigstellung des LeopoldQuartier OFFICE ist für den Winter 2025 geplant. Ab sofort können Büroflächen ab 900 Quadratmeter angemietet werden. Insgesamt werden im Gebäude rund 2.800 Kubikmeter Holz verbaut, darunter 17.000 Quadratmeter Holzbetonverbunddecken aus Brettsperholz mit Aufbeton und rund 700 Brettschichtholzstützen. Durch die konsequente Nutzung von Geothermie und Photovoltaik ist das gesamte LeopoldQuartier im Betrieb CO₂-frei. Die Energie stammt zu 100 Prozent aus erneuerbaren Quellen und wird zur Gänze direkt auf der Liegenschaft erzeugt. Für die Umsetzung zeichnet Generalunternehmer PORR zuständig.



Fotos: Antonio Bayer, UBM



Tipp

Mehr zur Veranstaltung der Saubermacher-Akademie auf report.at

Herausforderung für Bau- und Abfallwirtschaft



SAUBERMACHER Im Rahmen der Saubermacher-Akademie diskutierten prominente Vertreter*innen der Bau- und Abfallwirtschaft über die Herausforderungen, die die neuen EU-Regularien für beiden Branchen bedeuten. Unter der Leitung von Saubermacher-Unternehmenssprecherin Bernadette Triebel-Wurzenberger ging ein prominent besetztes Podium der Frage nach, ob CSRD und EU-Taxonomie eine »Revolution für nachhaltiges Bauen« nach sich ziehen und ob die Vision »Zero Waste« auf Baustellen Chance hat, Realität zu werden.



Saubermacher-Gründer Hans Roth mit den Podiumsdiskutant*innen Michael Ruland, Leiter Strategischer Tiefbau Goldbeck, Berthold Kren, CEO Holcim, Solveig Menard-Galli, COO Wienerberger, Ralf Mittermayr, CEO Saubermacher, Hans Unterdorfer, Firmenkundenvorstand Erste Bank und Andreas Opelt, COO Saubermacher.

Effizienz und Präzision für jedes Projekt

BAUSOFTWARE Der Alltag in Bauprojekten fordert, oft unter Zeitdruck, ein hohes Maß an Genauigkeit. Besonders bei der Erstellung von Angeboten, bei der Kalkulation sowie bei der Abrechnung von Bauleistungen kann bereits eine kleine Unaufmerksamkeit große finanzielle Auswirkungen verursachen. Mit der ABK-Software werden die komplexen Prozesse von der präzisen Angebotslegung bis hin zur detaillierten Abrechnung vereinfacht. Die ABK-Software ermöglicht es, Angebote schnell und transparent zu legen, Preise nachvollziehbar zu kalkulieren, Angebotspreise effizient zu vergleichen, Aufträge und Nachträge unkompliziert zu verwalten und letztlich die Abrechnung von Bauleistungen zu optimieren.

In der neuen ABK-Version V8.5a sind im Bereich der Bauabrechnung zahlreiche innovative Funktionen zu finden, die den gesamten Abrechnungsprozess inklusive Nachtragsmanagement vereinfachen und effizienter gestalten. Die im jeweiligen Auftrag enthaltenen Positionen mit Menge und Positionspreis werden direkt im Beleg angezeigt, Inhalte von Zusatzaufträgen bzw. Vertragsanpassungen werden als Änderungsverlauf dargestellt. Zu Aufträgen und Rechnungen können die Originalbelege als Anlagen aufgenommen werden und vervollständigen so die Nachvollziehbarkeit.



Umweltzeichen für Austrotherm

ZERTIFIKAT Für das Umkehrdach-Produkt Austrotherm XPS wurde der Dämmstoffhersteller erneut mit dem begehrten Österreichischem Umweltzeichen ausgezeichnet. Damit ist Austrotherm seit 2007 der einzige XPS-Dämmstoff-Anbieter in Österreich, der diese Auszeichnung für das gesamte Sortiment führen darf. Die Zertifizierung erfolgt für vier Jahre, mit jährlichen Stichproben zur Sicherstellung der Einhaltung der hohen Standards. Austrotherm hat alle Anforderungen auf drei entscheidenden Ebenen erfüllt. Zum einen wurde ein starkes Engagement für den Umweltschutz gezeigt, was sich in geringen CO₂-Emissionen und einem niedrigen Primärenergieverbrauch widerspiegelt. Zum anderen wurde die Einhaltung strenger Arbeitsschutzanforderungen nachgewiesen, einschließlich der Erfül-

lung von Grenzwerten in der Produktion. Darüber hinaus wurden ungefähr ein Dutzend Parameter für die Produktqualität festgelegt, wobei besonders herausragende Wärmedämmeigenschaften gefordert wurden – eine Wärmeleitfähigkeit von unter 0,035 wurde als Maßstab gesetzt. Zusätzlich zu diesen Standards besteht eine Verpflichtung, die Platten nach ihrer Nutzung zurückzunehmen und dem Recycling zuzuführen. Das wird mit dem Austrotherm Recycling Service erfüllt. Der erneute Erhalt dieser Auszeichnung dient nicht nur als Orientierungshilfe für umweltbewusste Kaufentscheidungen, sondern bringt auch finanzielle Vorteile mit sich. Immer mehr Förderstellen, darunter die Wohnbauförderungen von Niederösterreich, der Steiermark und Wien, belohnen den Einsatz umweltzeichenzertifizierter Produkte.

Digitale Werbeplattform

AUFZÜGE Schindler kooperiert mit einem weiteren Vermarkter und forciert federführend hochwertige Aufzugsscreens als digitale Werbeplattform. Der neue Partner von Schindler Framen, spezialisiert auf die Länder Österreich, Schweiz und Deutschland, wird künftig 150 Screens in der gehobenen Hotellerie der DACH-Region vermarkten. An einigen Standorten laufen bereits erste Werbekampagnen im Aufzug und unterhalten die Gäste mit Infotainment.

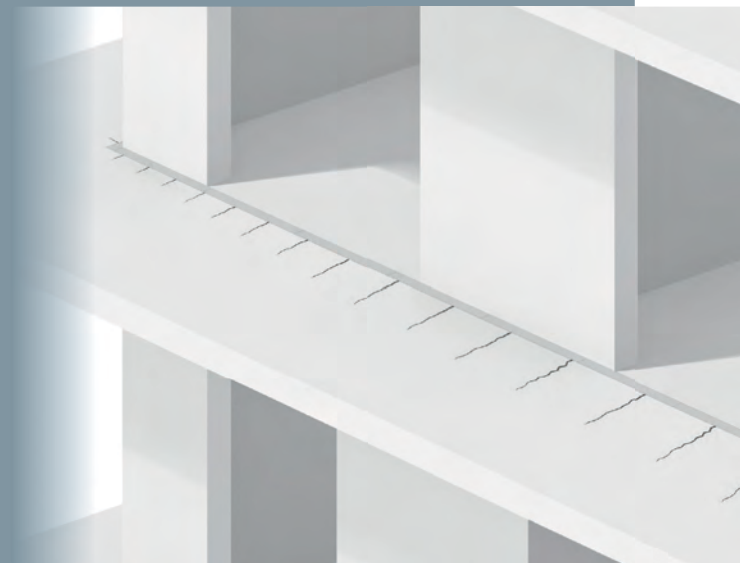
Die Werbeinhalte erreichen eine einkommensstarke Zielgruppe und bieten für Werbetreibende neue Touchpoints. Da Liftfahrten wenig abwechslungsreich sind, bietet gutes Infotainment nicht nur Unterhaltung und Information für die Hotelgäste, sondern entlastet auch gleichzeitig das Hotelpersonal. »Der Hotelaufzug ist für Information und Unterhaltung der perfekte Dreh- und Angelpunkt: Fast alle Gäste benutzen ihn, und dank einfacher Programmierung durch die Hotels können Inhalte wie Ausflugstipps oder freie Slots im Wellnessbereich in Echtzeit kommuniziert werden. Digitale Kommunikation im Aufzug wird so zum Mehrwert für Hotelgäste, Werbetreibende und Hoteliers«, ist Gottfried Jung, Existing Installation Director bei Schindler Österreich, überzeugt.



Aufzugsscreens sind aus werbeteknischer Sicht optimal: Im Lift ist die Aufmerksamkeit nahezu ungeteilt, und jeder Hotelgast nutzt ihn.

Kaum Einschränkungen dank Schöck

BALKONE Auskragende Bauteile wie Balkone und Laubengänge dehnen sich bei Erwärmung aus und ziehen sich bei Abkühlung zusammen. Als Folge dieser thermischen Belastung können Risse in der Betonplatte, Betonabplatzungen oder andere Schäden entstehen. Diese sind nicht nur unschön, sondern sie können auch die Tragfähigkeit des Balkons beeinträchtigen. Um solche kritischen Risse durch Zwang besonders bei größeren Bauteillängen zu verhindern, hat Schöck die sichere und nachhaltige Lösung im Portfolio: Schöck Isokorb XT. Mit dem tragenden Wärmedämmelement sind maximale Dehnfugenabstände bis zu 23 Meter möglich – Architekten, Statikern und Bauunternehmern eröffnet das maximale Freiheit bei der Planung und Ausführung. Architekten und Planer sind mit Schöck Isokorb auf der sicheren Seite: Für Isokorb wurden die Dehnfugenabstände im Einklang mit dem Eurocode EN 1990 »Grundlagen der Tragwerksplanung« geprüft, wobei sämtliche Dauerhaftigkeits- und Ermüdungsnachweise berücksichtigt worden sind. Die Abbildung der Temperaturschwankungen erfolgte dabei nach realem, europäischem Klima. Werden die Dehnfugenabstände eingehalten, ist die Materialermüdung vom Isokorb und das Versagen des Bauteils über die geplante Nutzungsdauer von 50 Jahren ausgeschlossen. Diese kann Schöck Isokorb XT mit der Europäischen technischen Bewertung ETA-17/0261 vom Deutschen Institut für Bautechnik transparent belegen.



In einer durchlaufenden Stahlbetonplatte können infolge von thermischen Belastungen Risse entstehen.

Grundstein für CO₂-neutrales Werk gelegt

WIENERBERGER Wienerberger errichtet eine neue Produktionsstätte im ungarischen Hejőpapi. Hier werden zukünftig CO₂-neutral und vollautomatisiert Betondachsteine hergestellt, wobei nur noch bei einzelnen Zubehör-Lösungen manuelle Handgriffe benötigt werden. Nach der Grundsteinlegung im April 2024 ist der Produktionsstart für die zweite Hälfte des Jahres 2025 angesetzt. Für Wienerberger fungiert Ungarn seit den 1990er-Jahren als regionales Produktionszentrum für mehrere europäische Länder. Das neue Betondachstein-Werk wird zukünftig das Wienerberger Produktsegment erweitern und Ungarn in seiner Rolle weiter stärken.



Nachhaltige Containerlösung für die Baubranche

CONTAINEX Mit den neuen Photovoltaik-Modulen von CONTAINEX können herkömmliche CONTAINEX Büro- und Sanitärcontainer nun erstmals auch als leistungsstarke Energiequelle für grünen Strom genutzt werden. Die Nutzung von Sonnenkraft bietet Unternehmen eine umweltfreundliche Möglichkeit, einen

Container mit selbstproduziertem Strom zu betreiben. Die PV-Module ermöglichen eine hohe Stromproduktion und verfügen über intelligente Wechselrichter, die ein Maximum an Energie liefern. Ein erweiterbarer Batteriespeicher sorgt zudem für größtmögliche Autarkie.

Knauf Österreich investiert 6 Mio. Euro

Knauf investiert in Weißenbach/Liezen sechs Millionen Euro in eine neue Produktionslinie für die Herstellung von pastösen Spachtelmassen. Mit dieser Investition stärkt das Unternehmen gleichzeitig seinen Werkstandort im internationalen Umfeld und setzt auch wichtige Schritte in Richtung Nachhaltigkeit.



Knauf Geschäftsführerin Ingrid Janker mit der steirischen Wirtschaftslandesrätin Barbara Eibinger-Miedl bei der Eröffnung der neuen Produktionslinie.

tigkeit ist für uns nicht nur eine Verpflichtung, sondern ein integraler Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie. Die Integration einer eigenen Photovoltaikanlage ist ein weiterer Schritt in Richtung umweltbewusster Produktion und ein Beitrag zur Reduzierung unseres ökologischen Fußabdrucks. Zusätzlich bestehen sämtliche Eimer für Spachtelmassen zu mindestens 70 Prozent aus recyceltem Material. Mit der neuen Anlage hat Knauf die Lieferradien von Rohstoffen um über 50 Prozent und die Auslieferungsradien um über 30 Prozent reduzieren können«, sagt Ingrid Janker, Geschäftsführerin Knauf Österreich.

Die Knauf GmbH ist stolz darauf, in Weißenbach/Liezen ein zukunftsweisendes Projekt zu realisieren, das nicht nur die Wettbewerbsfähigkeit stärkt, sondern auch einen positiven Beitrag zur regionalen Wirtschaft und Umwelt leistet. Über die Hälfte, der in der Steiermark produzierten Spachtelmassen werden in Nachbarländer Österreichs exportiert.

NACHHALTIGKEIT Ein zentraler Fokus bei der Planung der Produktionslinie lag auf Nachhaltigkeit. Das Werk in Weißenbach/Liezen verfügt über eine eigene Photovoltaikanlage, die bei einschichtigem Betrieb den kompletten Energiebedarf abdeckt. Zudem können Produktionsausschüsse zur Gänze wieder in den Produktionsablauf zurückgeführt und so Abfälle vermieden werden. »Nachhal-

»Möchte Wegbereiterin sein«

Angefangen hat sie als Bauprojektmanagerin und Prokuristin, später hat sich Evelyn Parnigoni bei Delta einen Namen gemacht. Seit Jänner 2024 ist sie Geschäftsführerin am Standort Wien für Baumanagement.

TEXT | Karin Legat

PORTRÄT Ihr beruflicher Werdegang war bereits am Bundesrealgymnasium erkennbar. »Ich habe den Zweig mit darstellender Geometrie gewählt. DG und Mathematik sind mir immer leicht von der Hand gegangen«, erinnert sich Evelyn Parnigoni. »Ich habe sogar freiwillig mündlich in Mathematik maturiert.« Auf diese erste technische Reife baute die 41-jährige gebürtige Korneuburgerin, die ihrer Region treu geblieben ist und heute in Seyring wohnt, auf und entschied sich für ein Baumanagementstudium an der FH Joanneum Graz. »Damals gab es noch keine Unterteilung, wir haben Planungsprojekte entwickelt, wurden in Projektmanagement und Rechnungswesen ausgebildet und hatten die ausführende Seite als starken Fokus.« Parallel zum Studium absolvierte sie Berufspraktika z. B. als

➔ »Bei Delta liegt der Fokus stark auf Menschen und Partnerschaft – diesen Weg möchte ich mitgestalten«, bekräftigt Evelyn Parnigoni.



Bautechnikerin bei Scharinger Hoch- und Tiefbau. »Ich habe damals alles erledigt, was auf der Baustelle anfällt, vom Zeichnen der Schalungspläne über Materialbestellungen und Baustellenbegehungen bis zu Fotodokumentationen und dem Verfassen von Bauberichten. Das war richtig spannend.« Anschließend wechselte sie zu Femacon Bauconsult, wo sie die andere Seite kennenlernte und Baustellen überwachte sowie koordinierte. Bis heute ist sie dabei dem Fokus Weiterbildung treu geblieben. Ihr Schwerpunkt liegt dabei auf Rhetorik, Präsentationstechnik, Konfliktmanagement, Teamentwicklung, Mitarbeiterführung, Leadership, Prozessmanagement, LEAN-Management und systemischer Aufstellungsarbeit.

Bessere Welten kreieren

2006 legte sie die Baumeister-Befähigungsprüfung ab und begann ihren Erfolgsweg in der Delta Gruppe, zunächst als Bauprojektmanagerin. Ab 2010 war sie Prokuristin, managte vor allem Projekte im Gesundheitswesen. »Ich möchte mit Delta Wegbereiterin für bessere Welten sein«, begründet Parnigoni ihre Begeisterung für das Gesundheitswesen. »Mit Krankenhäusern können wir die Lage für Patient*innen verbessern, ebenso die Wartezeiten und die Lage für das Personal, nicht nur in Österreich, sondern v. a. in Ländern wie der Ukraine, Tschechien oder der Slowakei.« Es sei wichtig, das eigene Know-how in diesen Ländern umzusetzen und Menschen aus verschiedenen Unternehmen und mit unterschiedlichen Rollen dazu zu bringen, an einem gemeinsamen Ziel zu arbeiten. In Österreich gehören die Kliniken der Vinzenzgruppe sowie das Landeskrankenhaus Baden Mödling zu ihren erfolgreichsten Projekten. Seit Jahresanfang ist Parnigoni Geschäftsführerin der Delta Baumanagement am Standort Wien.

Mit anpacken

»Mitarbeiter*innen müssen gefördert werden, man muss über die technische Kompetenz hinaus schauen, wie sie sich entwickeln können und wohlfühlen.« Das ist der Baumanagerin ein wichtiges Anliegen und sie bringt dafür auch die richtigen Voraussetzungen mit. »Ich bin auf einem Bauernhof groß geworden, habe von klein auf gelernt, mit anzupacken, nicht erst darauf zu warten, bis jemand es anschafft.« Auch aktuell gilt es, anzupacken: Mit ihrem Partner baut die 41-jährige derzeit ein neues Wohnhaus. »Ich bin natürlich in der Planung aktiv, aber auch im Innenausbau wie dem Fliesenlegen, dem Montieren von Sockelleisten und Lampen. Dafür braucht es Durchhaltevermögen«, lacht sie. Ausdauer zeigte sie zuletzt auch in der Oper. »Wir haben uns den ganzen Nibelungenring angehört über vier Teile. Der längste hat fünf Stunden gedauert.« Entspannung findet Parnigoni beim Wandern und Golf spielen, ziehen lässt sie sich maximal beim Kitesurfen.

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!**

Wertsteigerung aus eigener Kraft. Mit VERBUND Immo-Charging.



VERBUND Immo-Charging:
Die Ladelösung für zukunftssichere
Wohnhausanlagen.

Laden Sie Ihre Garagenimmobilie durch E-Ladeinfrastruktur von VERBUND zukunftsfit auf. Profitieren Sie aus eigener Kraft durch die nachhaltige Wertsicherung und -steigerung Ihrer Immobilie.
Jetzt informieren: www.verbund.com/immo-charging

Verbund