

BAU |
IMMOBILIEN

05 AUSGABE 2026
30. JAHRGANG

Report



Streiten ohne Richter


Drei Modelle der alternativen Streitbeilegung im Vergleich:
ihre Besonderheiten, Vor- und Nachteile.

Innovations- Champion Bau

Keine andere Branche meldet so viele
Patente an wie das Bauwesen.

Die große Report WM-Umfrage

Wer wird Weltmeister? Wie weit kommt Österreich?
Und welchen Vereinsmannschaften drückt die
Branche die Daumen?



INNOVATIONEN

Ideen aus Südtirol setzen weltweit neue Maßstäbe in der Holzbautechnologie.
Sie ermöglichen einzigartige Architektur, die im Zeichen der Zukunft steht.



FÜRS LEBEN

Dabei trifft technische Expertise auf einen behutsamen Umgang
mit Ressourcen, um sie mit Wertschätzung und Weitblick zu nutzen.
Denn wirklich gut ist es erst, wenn es gut für alle ist.

Das ist unser Antrieb.

suedtirol.biz





Viel besser als erwartet

Die Bauwirtschaft hat mit einigen Vorurteilen zu kämpfen: Sie ist konservativ, wenig innovativ, mit schlechten Arbeitsbedingungen und schlechter Bezahlung... Aktuelle Studien widerlegen diese Annahmen eindrucksvoll. Dem Report exklusiv vorliegende Zahlen der wichtigsten Arbeitgeber-Vergleichsplattform im deutschsprachigen Raum, kununu, zeigen, dass die österreichische Bauwirtschaft von den Mitarbeiter*innen durchaus als guter Arbeitgeber wahrgenommen wird. Mit einer Gesamtzufriedenheit von 3,90 Sternen (1 Stern = sehr schlecht; 5 Sterne = sehr gut) schafft es die österreichische Bauwirtschaft sogar in die Top Ten der beliebtesten Arbeitgeber. Noch interessantere Ergebnisse hat eine Report-Anfrage beim österreichischen Patentamt geliefert. Demnach ist das »Bauwesen« die innovativste Branche des Landes. 2025 meldete die österreichische Bauwirtschaft 195 Erfindungen an. Das sind 12,4 Prozent aller im Vorjahr angemeldeten Erfindungen. Das bedeutet mit Respektabstand Platz eins im Branchenranking vor »Transport« (8,8Prozent) und »Elektrische Maschinen und Anlagen« (8,7Prozent). Unternehmen wie Plasser & Theurer, Julius Blum oder die Porr zählen zu den fleißigsten Innovatoren des Landes. Auch über die Grenzen Österreichs hinweg. Beim Europäischen Patentamt hat die österreichische Bauwirtschaft 2025 157 Erfindungen angemeldet, das bedeutet Platz zwei hinter »Elektrische Maschinen, Apparate und Energie«.

Die Details dazu und noch viel mehr finden Sie in der aktuellen Ausgabe. Viel Vergnügen!

Bernd Affenzeller
Bernd Affenzeller
Chefredakteur



12 Streiten ohne Richter

Drei Modelle der alternativen Streitbeilegung im Vergleich. Die große Report-Übersicht



16 Interview

Stephan Heid (r.) und Daniel Deutschmann, Heid & Partner Rechtsanwälte, über kooperative Vertragsmodelle.

36 WM-Umfrage



Wer wird Weltmeister und wie weit kommt Österreich? Die Einschätzung der Branche.

4 News in Kürze

Kommentare, Neuigkeiten und Statistiken.

18 Entspannung, aber noch keine Trendwende

Der enorme Abwärtstrend im Wohnungsneubau scheint gestoppt. Eine echte Entwarnung käme aber zu früh.

26 Bausicherheit neu denken

Wie mit proaktivem Fehlermanagement die Sicherheit auf Baustellen erhöht werden kann.

44 Subunternehmer

Rechtssicherheit bei grenzüberschreitender Zusammenarbeit.

48 Intelligente Helfer

Elektrifizierung, Automatisierung und KI – die neue Welt der Baumaschinen.

54 Lean Design

Wie strukturierte Optimierung in der frühen Projektphase den Erfolg von Bauprojekten entscheidet.

58 Best of... Digitalisierung

Aktuelle Referenzen und Lösungen für die Bau- und Immobilienwirtschaft.

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 Leyat **Layout:** Anita Truger **Produktion:** Report Media LLC **Lektorat:** Johannes Fiebich, MA **Druck:** Styria **Medieninhaber:** Report Verlag GmbH & Co KG, Getreidemarkt 12, A-1010 Wien **Telefon:** (01) 905 99 **E-Mail:** office@report.at **Web:** www.report.at



Die Bauwirtschaft als Arbeitgeber – gut, mit Luft nach oben

Dem Report exklusiv vorliegende Zahlen der wichtigsten Arbeitgeber-Vergleichsplattform im deutschsprachigen Raum, kununu, zeigen, dass die österreichische Bauwirtschaft ein guter Arbeitgeber ist, aber nicht zu den besten des Landes zählt. Verbesserungspotenzial sehen die Mitar-

better*Innen vor allem in den Bereichen »Kommunikation«, »Karriere und Weiterbildungsmöglichkeiten« sowie dem »Vorgesetztenverhalten«. Die oftmals kritisierten »Arbeitsbedingungen« in der Branche werden hingegen nicht als Problem wahrgenommen.

Diese Ergebnisse basieren auf über 14.000 Bewertungen im Zeitraum 1. Mai 2022 bis 30. April 2026. Dabei wurden nur Bewertungen von Mitarbeiter*Innen berücksichtigt, nicht von Bewerber*Innen.

Die Dimensionen der Zufriedenheit

Kategorie	Sterne*
Umgang mit älteren Kollegen	4,18
Interessante Aufgabe	4,09
Kollegialität	4,08
Gleichberechtigung	3,97
Arbeitsbedingungen	3,96
Arbeitsatmosphäre	3,96
Image	3,90
Umwelt- und Sozialbewusstsein	3,88
Gehalt/Sozialleistungen	3,73
Work-Life-Balance	3,72
Vorgesetztenverhalten	3,72
Karriere/Weiterbildungsmaßnahmen	3,64
Kommunikation	3,57
Gesamtscore	3,90
Branchendurchschnitt	3,53

*1 Stern – sehr schlecht; 5 Sterne – sehr gut

Quelle: kununu

Gut und schlecht

Mit einer Gesamtzufriedenheit von 3,90 Sternen (1 Stern = sehr schlecht; 5 Sterne = sehr gut) schafft es die österreichische Bauwirtschaft immerhin in die Top Ten der beliebtesten Arbeitgeber. Ganz oben im Branchenranking stehen »Versicherungen«, »IT« und »Banken«. Am unteren Ende der Zufriedenheitsskala landen heuer die Branchen »Gastronomie«, »Textil« und »Kunst & Kultur«.

Punkten kann die Branche vor allem mit ihrem »Umgang mit älteren Kollegen«, der »interessanten Aufgabe« und der »Kollegialität«. Auch die »Arbeitsatmosphäre« und die »Arbeitsbedingungen« werden als durchaus positiv wahrgenommen. Am unteren Ende der Skala finden sich das »Vorgesetztenverhalten«, die »Karriere- und Weiterbildungsmaßnahmen« sowie die »Kommunikation«.

Die bestplatzierten Branchen punkten vor allem mit hohen Gehältern, guten Entwicklungschancen und Jobsicherheit. Bei den Schlusslichtern werden vor allem die schlechten Arbeitsbedingungen (Gastronomie), die Angst vor Produktionsverlagerungen (Textil) und die oftmals prekären Arbeitsverhältnisse (Kunst & Kultur) kritisiert.



Bodenversiegelung

Laut dem Infoportal www.flaechenversiegelung.at wuchs 2025 die Neuanspruchnahme um 14,7 % gegenüber 2024 auf 28,2 km², das sind im Schnitt 7,7 Hektar pro Tag.

inside

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

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

Die Bauwirtschaft als Innovator – viel besser als gedacht



Fragt man Herrn und Frau Österreicher nach den innovativsten Branchen des Landes, lauten die häufigsten Antworten wahrscheinlich »IT-Branche«, »Stelleicht auch »Anlagenbau« oder »Automotive«. Aber weit gefehlt: Tatsächlich besetzt das »Bauwesen« den Platz an der Sonne. 2025 meldete die österreichische Bauwirtschaft am österreichischen Patentamt 195 Erfindungen an. Das sind 12,4 Prozent aller im Vorjahr angemeldeten Erfindungen. Das bedeutet mit Respektabstand Platz eins im Branchenranking vor »Transport« (8,8 Prozent) und »Elektrische Maschinen und Anlagen« (8,7 Prozent). »Die Anmeldedaten zeigen, dass das Bauwesen

eine Top-Technologiefeld in Österreich ist«, sagt Christian Laufer, Pressesprecher im österreichischen Patentamt. Die umtriebigen Innovatoren sind Plasser & Theurer, Julius Blum und die Porr.

Auch auf europäischer Ebene war die Branche sehr aktiv. Insgesamt wurden im abgelaufenen Jahr beim Europäischen Patentamt 2.253 Erfindungen aus Österreich angemeldet. 157 davon stammen aus dem »Bauwesen«. Das bedeutet auf europäischer Ebene Platz zwei hinter »Elektrische Maschinen, Apparate und Energie«, aber vor »Spezialmaschinen«, »Verpackungs- und Transportsystem« sowie »Transport«.

Rang	Branche	Anzahl Erfindungen	Anteil*
1	Bauwesen	195	12,37 %
2	Transport	139	8,82 %
3	Elektrische Maschinen und Anlagen	138	8,76 %
4	Andere Spezialmaschinen	112	7,11 %
5	Möbel, Spielzeug	109	6,92 %
6	Messtechnik	96	6,09 %
7	Fördertechnik	95	6,03 %
8	Maschinenelemente	77	4,89 %
9	Medizintechnik	65	4,12 %
10	Werkzeugmaschinen	59	3,74 %

Quelle: Österreichisches Patentamt, * Prozentueller Anteil aller Patentanmeldungen 2025



Alle Informationen finden Sie hier



Starker April an der Wiener Börse

AKTIEN Nach dem kräftigen Minus im März ging es für die meisten an der Wiener Börse gelisteten Titel aus der Bau- und Immobilienbranche im April wieder deutlich bergauf. Das größte Plus verzeichnete die CA Immo mit 11,84 Prozent, gefolgt von der Porr mit 8,94 Prozent und Wienerberger mit 8,17 Prozent. Auch die Strabag (plus 5,02 Prozent), Warimpex (plus 4,72 Prozent) und Palfinger (plus 3,40 Prozent) erzielten ein leichtes Plus. Weitgehend ereignisarm verlief der April für die Aktionär*innen von CPI Europe (plus 0,26 Prozent). Als einziger Titel ins Minus rutschte die UBM mit minus 3,67 Prozent.

	Unternehmen	31.03.2026	30.04.2026	Performance
1	CA Immo	24,32 €	27,20 €	11,84 %
2	Porr	35,80 €	39,00 €	8,94 %
3	Wienerberger	22,78 €	24,64 €	8,17 %
4	Strabag	85,60 €	89,90 €	5,02 %
5	Warimpex	0,49 €	0,51 €	4,72 %
6	Palfinger	33,85 €	35,00 €	3,40 %
7	CPI Europe	15,56 €	15,60 €	0,26 %
8	UBM	17,70 €	17,05 €	-3,67 %
	Immobilien ATX (IATX)	319,41 €	328,58 €	2,87 %

Quelle: Börse Wien



Baukosten auch im April deutlich gestiegen

STATISTIK Nachdem die Baukosten schon im Februar und März 2026 spürbar zugelegt haben, sind sie im April infolge des Krieges im Nahen Osten laut Zahlen von Statistik Austria regelrecht explodiert. Die Kosten für den Wohnhaus- und Siedlungsbau lagen im Straßenbau um 7,8 Prozent über dem Vorjahreswert, im Siedlungswasserbau um 6,3 Prozent, im Brückenbau um 6,0 Prozent und im Wohnhaus- und Siedlungsbau um 4,3 Prozent. Gegenüber dem Vormonat März gab es im Straßenbau ein Plus von 3,0 Prozent, im Siedlungswasserbau um 2,0 Prozent, im Brückenbau um 1,7 Prozent und im Wohnhaus- und Siedlungsbau um 1,4 Prozent.

Auch die Baupreise haben angezogen, wenn auch deutlich weniger stark als die Kosten. Im ersten Quartal 2026 sind die Preise im Hochbau um 2,0 Prozent gestiegen, im Tiefbau um 2,5 Prozent. Im Vergleich zum Vorquartal legten die Preise im Hochbau um 1,1 Prozent zu, im Tiefbau um 1,6 Prozent.

Baukostenentwicklung im Zwölfmonatsvergleich*

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

* jeweils gegenüber Vorjahresmonat; Quelle: Statistik Austria

ROT-WEISS-ROTE VERGABEN:

Faire Unternehmen dürfen nicht die Verlierer sein

KOMMENTAR Mit der Initiative »ROT-WEISS-ROT BAUEN« setzt sich die Gewerkschaft BAU-HOLZ dafür ein, regionale Arbeitsplätze, unsere hochwertige Ausbildung und ehrliche Unternehmen in Österreich zu stärken. Wer fair arbeitet, Lehrlinge ausbildet und ordentliche Löhne zahlt, darf bei der Auftragsvergabe nicht gegen Billigstbieter verlieren.

Genau hier setzen ROT-WEISS-ROTE VERGABEN an. Sie helfen dabei, Lohndumping und Sozialbetrug schon an der Wurzel zu bekämpfen – nämlich dort, wo Aufträge vergeben werden.

Der neue Leitfaden »ROT-WEISS-ROTE VERGABEN«, den Vergabeexperte RA Martin Schiefer auf Initiative der Gewerkschaft BAU-HOLZ ausgearbeitet hat, ist nun der nächste wichtige Schritt. Er zeigt einfach, praxisnah, rechtssicher und EU-konform, wie faire und regionale Vergaben bereits heute möglich sind. Die rechtlichen Möglichkeiten dafür liegen längst auf dem Tisch – sie müssen nur genutzt werden.

Denn jede Vergabeentscheidung entscheidet auch darüber, ob Arbeitsplätze, Lehrstellen, Steuern, Abgaben und Wertschöpfung in Österreich bleiben.

Darum mein klarer Appell: Schauen wir gemeinsam genauer hin, wie Aufträge in Österreich ausgeschrieben und vergeben werden. Erhöhen wir gemeinsam den Druck auf Auftraggeber und Politik. Österreichisches Geld muss österreichische Arbeit stärken – mit fairen, ehrlichen und konsequent ROT-WEISS-ROTEN VERGABEN.

Nur wenn regionale Betriebe auch künftig faire Chancen auf Aufträge haben, sichern wir Arbeitsplätze, halten Fachkräfte im Land und schaffen eine echte Zukunft, neue Hoffnungen und faire Chan-



„
Österreichisches Geld muss österreichische Arbeit stärken.“

Abg. z. NR Josef Muchitsch, GBH-Bundesvorsitzender

cen für die Menschen in Österreich, dort, wo entschieden wird. Wer regional vergibt, wer auf faire Löhne achtet, wer Qualität über den Preis stellt, der verhindert Sozialbetrug, bevor er entsteht.

Mit Finanzminister Markus Marterbauer gibt es wieder Bewegung. Das ist gut. Aber es reicht nicht. Jetzt braucht es klare Regeln. Und den Mut, sie durchzusetzen. Denn wer korrekt anbietet und arbeitet, darf nicht verlieren.

IMMOH!

von
**PERFEKTER
INSTANDHALTUNG**
bis zur **GRÜNDLICHEN
REINIGUNG**

Jetzt Termin vereinbaren auf ImmoOH.at

Immobilienbetreuung auf allen Ebenen!



Kosten und Preise unter Druck

Bauunternehmen haben mit steigenden Kosten zu kämpfen, für Bauherren bedeutet dies steigende Baupreise. Wie das Preis- und Kostenrisiko minimiert und die Kalkulationssicherheit für beide Seiten erhöht werden kann.

Die angespannte Lage im Nahen Osten wirkt sich inzwischen deutlich auf die Bauwirtschaft aus. Vor allem die steigenden Energiepreise treiben die Kosten vieler Baustoffe nach oben, gleichzeitig steigen Transport- und Produktionskosten. Für Bauherren entsteht dadurch zusätzlicher Druck. Dennoch liegen die größten finanziellen Risiken oft nicht allein in den globalen Entwicklungen. Häufig führen vor allem unklare Vertragsbedingungen, fehlende Kostensicherheit und unzureichend geprüfte Angebote zu unerwarteten Mehrkosten. Gerade in wirtschaftlich unsicheren Zeiten kommt es deshalb darauf an, Verträge sauber zu gestalten und Preisrisiken frühzeitig einzuordnen.

Mehr Sicherheit durch Festpreise

Um finanzielle Überraschungen während der Bauphase zu vermeiden, empfiehlt der deutsche Bauherrenberater Pe-

ter Burnickl, möglichst früh klare vertragliche Regelungen zu treffen. Besonders wichtig seien dabei verbindliche Festpreise. »Bereits im Vertrag sollte eindeutig festgelegt werden, dass die vereinbarten Preise bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens gelten. Dadurch entsteht deutlich mehr Kalkulationssicherheit für beide Seiten und das Risiko späterer Nachforderungen sinkt erheblich«, sagt Burnickl, der aber auch weiß, dass selbst solche Vereinbarungen nicht jede Konfliktsituation verhindern. Während der Pandemie argumentierten zahlreiche Unternehmen, sie könnten die ursprünglich vereinbarten Leistungen aufgrund gestiegener Einkaufspreise wirtschaftlich nicht mehr erbringen. Bauherren standen dadurch häufig vor der Entscheidung, zusätzliche Zahlungen zu akzeptieren oder Verzögerungen zu riskieren. »Deshalb spielt neben dem Vertrag auch die Auswahl zuverlässiger Geschäftspartner eine wichtige Rol-

↳ »Wer transparente Vereinbarungen trifft, wirtschaftlich stabile Partner auswählt und Risiken frühzeitig absichert, kann unnötige Zusatzkosten auch in schwierigen Marktphasen deutlich begrenzen«, ist der deutsche Bauherrenberater Peter Burnickl überzeugt.

le. Unternehmen mit stabiler wirtschaftlicher Grundlage bieten in solchen Situationen meist deutlich mehr Sicherheit«, so Burnickl.

Preisgleitklauseln verlagern Risiken

Auch die Auftragnehmer sind durch die gestiegenen Kosten stark unter Druck. Langfristige Festpreise können nicht immer akzeptiert werden. »In solchen Fällen kommen häufig Preisgleitklauseln zum Einsatz. Sie regeln, unter welchen Voraussetzungen sich vereinbarte Preise während der Bauphase verändern dürfen«, erklärt Burnickl. Damit müssen Auftraggeber einen Teil zukünftiger Kostensteigerungen selbst tragen. »Solche Klauseln sollten möglichst präzise formuliert werden und nachvollziehbare Berechnungsgrundlagen enthalten«, so der Experte.

Gute Vorbereitung verhindert hohe Zusatzkosten

Gerade in volatilen Marktphasen reicht es laut Burnickl nicht aus, sich allein auf einzelne Angebote zu verlassen. Entscheidend sei vielmehr, Preisentwicklungen realistisch einzuordnen, mehrere Angebote sorgfältig zu vergleichen und Vertragsdetails genau zu prüfen. »Ebenso wichtig ist eine rechtlich saubere Vertragsgestaltung mit klaren Regelungen zu Preisen, Fristen und möglichen Nachforderungen.« Denn am Ende entscheidet häufig weniger die allgemeine Marktentwicklung über die tatsächlichen Kosten eines Projekts, sondern vielmehr die Qualität der Vorbereitung. »Wer transparente Vereinbarungen trifft, wirtschaftlich stabile Partner auswählt und Risiken frühzeitig absichert, kann unnötige Zusatzkosten auch in schwierigen Marktphasen deutlich begrenzen«, ist Burnickl überzeugt. ■

Let's build. Safer. Smarter. Better.

Die intelligenten Assistenzsysteme eröffnen neue Möglichkeiten in der Welt der Turmdrehkrane. Sie ermöglichen teilautomatisierte, simultane Bewegungen, entlasten den Kranführer und optimieren den Arbeitsablauf. Das Ergebnis: hohe Präzision, verbesserte Effizienz und mehr Sicherheit auf der Baustelle.

www.liebherr.com

LIEBHERR

Turmdrehkrane



EU-Verpackungsverordnung



Verlagerte Verantwortung, ungelöste Probleme

Mit der EU-Verpackungsverordnung (Packaging & Packaging Waste Regulation – PPWR) verfolgt die Europäische Kommission das Ziel, mehr Ordnung und Verantwortung in den Verpackungsmarkt zu bringen. Tatsächlich schafft die Verordnung jedoch neue Unklarheiten und verschiebt Risiken entlang der Wertschöpfungskette. Ab August 2026 sollen Konformitätsbewertungen verpflichtend werden – bei gleichzeitig neu definierter Erzeugerverantwortung.

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

Die Kommission definiert den »Erzeuger« von Verpackungen nicht anhand technischer oder faktischer Herstellungsprozesse, sondern über formale Kriterien wie Design, Name oder Marke. Gerade bei Verkaufsverpackungen erweist sich diese Auslegung als realitätsfern. So werden etwa Baustoffproduzenten nun ebenso zu Verpackungsproduzenten erklärt, sofern sie Verpackungen mit ihrem Logo in Verkehr bringen. Der Abfüller oder Markeninhaber gilt damit gemäß PPWR als Erzeuger der Verpackung – und ihm werden Pflichten auferlegt, deren Erfüllung detaillierte Informationen des eigentlichen Verpackungsproduzenten voraussetzt. Die PPWR setzt damit auf eine Haftungskonstruktion, bei der der Verpflichtete auf Daten angewiesen ist, zu deren Lieferung der eigentliche Produzent nicht ausreichend rechtlich gezwungen wird.

Unsicherheit statt Rechts-sicherheit

Besonders problematisch wird dies im Bereich der Transport- und Serviceverpackungen. Hier hängt die Erzeugereigenschaft von unscharfen Kriteri-

en wie Bestellung, Designvorgaben oder Kennzeichnung ab. Diese Abgrenzung ist im Alltag kaum objektiv nachvollziehbar und öffnet Tür und Tor für Verantwortungsverschiebungen und rechtliche Grauzonen.

Gerade dort, wo Rechtssicherheit dringend erforderlich wäre, bleibt die Kommission vage. Kritisch ist insbesondere, dass Kunden der Verpackungsindustrie nun Erklärungen über Verpackungen abgeben sollen, deren technische Eigenschaften sie nicht kennen und vielfach auch nicht prüfen können. Damit institutionalisiert die PPWR ein System organisierter Verantwortungsdiffusion: Informationen liegen bei einem Ak-

teur, Pflichten und Haftung bei einem anderen. Dass dies weder effizient noch praxistauglich ist, liegt auf der Hand.

Bürokratie statt Transparenz

Die EU-Kommission konterkariert damit ihr eigenes Ziel. Statt Transparenz und Nachhaltigkeit zu fördern, entstehen zusätzliche Bürokratie, Rechtsunsicherheit und Haftungsrisiken – insbesondere für Abfüller und Markeninhaber. Verantwortung vom tatsächlichen Verursacher an den nächsten in der Wertschöpfungskette weiterzureichen, mag formal einfach sein, sachlich korrekt ist es keinesfalls. Ohne verbindliche Regelungen zur Datenbereitstellung und Mitverantwortung der tatsächlichen Produzenten wird die Verordnung ihr Ziel nur schwer erreichen. Nachhaltigkeit braucht Klarheit – nicht das Verschieben von Verantwortung. ■



»Statt Transparenz und Nachhaltigkeit zu fördern, entstehen mit der neuen EU-Verpackungsverordnung zusätzliche Bürokratie, Rechtsunsicherheit und Haftungsrisiken.«





HIRSCHFELD

WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN

Im Wiener Wohnquartier HIRSCHFELD werden Erdsonden und Brunnenanlagen mit Wärmepumpen und Photovoltaik-Anlagen zu einem Gesamtenergiesystem kombiniert.

FÜR WOHNEN UND LEBEN MIT WEITBLICK.

Die ARE steht für zukunftsorientierte Quartiere für Familien, Singles, Startups und Unternehmen. Hier werden Lebensräume zur Wirklichkeit.

ARE.AT



Konfliktlösung am Bau

Welches Modell in der Praxis überzeugt

In den letzten drei Ausgaben hat der Bau & Immobilien Report gemeinsam mit Müller Partner Rechtsanwälte die Grundlagen alternativer Streitbeilegung erklärt und die drei Streitbeilegungsmodelle Schlichtungsverfahren, Mediation und Schiedsgerichtsbarkeit näher dargestellt. In dieser Ausgabe zeigen wir, welches Modell sich aus Sicht der Autoren für Bauvorhaben am besten eignet, und stellen die Charakteristika, Vor- und Nachteile der Modelle gegenüber.

TEXT | Markus Androsch-Lugbauer, Christoph Lintsche

Die Frage, welches Modell sich am besten für Bauvorhaben eignet, lässt sich nicht eindeutig beantworten. Die Antwort darauf fällt – wie so oft – differenziert aus. Wie bereits in Teil 1 dargestellt, sind Bauvorhaben regelmäßig durch eine Vielzahl an Beteiligten, enge Terminpläne, hohe wirtschaftliche Risiken und komplexe technische Zusammenhänge geprägt. Konflikte entstehen häufig nicht nur aufgrund unterschiedlicher rechtlicher Auffassungen, sondern auch wegen organisatorischer Defizite, gestörter Kommunikationsabläufe oder technischer Missverständnisse.

Klassische Gerichtsverfahren bieten zwar eine verbindliche und rechtlich überprüfbare Entscheidung, sind jedoch oftmals langwierig, kostenintensiv und nur eingeschränkt geeignet, die Dynamik laufender Bauprojekte ausreichend zu berücksichtigen. Die praktische Erfahrung zeigt daher zunehmend, dass alternative Streitbeilegungsmechanismen nicht bloß eine Ergänzung, sondern vielfach die sachgerechtere Lösungsfindung darstellen.

Insbesondere bei laufenden Bauvorhaben besteht regelmäßig das Interesse, Konflikte rasch zu entschärfen, Projekt-

stillstände zu vermeiden und die Zusammenarbeit trotz bestehender Meinungsverschiedenheiten fortzuführen. Genau an diesem Punkt setzen alternative Streitbeilegungsmodelle an.

Auf den Punkt gebracht: Stärken und Schwächen der Modelle

Die Mediation und das Schlichtungsverfahren verfolgen einen kooperativen Ansatz und zielen darauf ab, die Parteien möglichst frühzeitig wieder in einen konstruktiven Dialog zu bringen. Während der Mediator die Parteien dabei unterstützt, eigenverantwortlich Lösungen zu



Überblick: Drei Verfahren zur außergerichtlichen Streitbeilegung – Vor- und Nachteile sowie Besonderheiten

	Mediation	Schlichtungsverfahren	Schiedsgerichtsbarkeit
Ziel	► Einvernehmliche Lösung mit Hilfe eines Mediators	► Einvernehmliche Lösung der Parteien auf Grundlage von Lösungsvorschlägen des/der Schlichter/s	► Konfliktlösung mittels Entscheidung durch ein privates Schiedsgericht
Gesetzliche Grundlage	► Zivilrechts-Mediations-Gesetz (ZivMediatG)	► Relativ freie Verfahrensregeln	► §§ 577 ff. ZPO ► Standardisierte Verfahrensordnungen
Verfahrensablauf	► Beginn: Vereinbarung über Mediation und Mediator ► Ende: Mediationsvergleich oder Abbruch ► Verjährung: gehemmt	► Schlichtungsabrede im Grundvertrag oder Schlichtungsvereinbarung ► Ad hoc für einzelne Streitigkeiten oder ständig für Grundvertrag ► Verjährung: Hemmung ist zu vereinbaren ► Beginn: gemeinsame Beauftragung des Schlichters ► Ende: Protokoll über Ergebnis oder Scheitern, eventuell vertraglich vorbestimmt	► Rahmenbedingungen ► Schiedsklausel im Grundvertrag oder Schiedsvereinbarung ► Ad hoc für einzelne Streitigkeiten oder ständig für Grundvertrag ► Verjährung: Unterbrechung ex lege ► Beginn: Klageerhebung und Antrags-erwidern ► Ende: Schiedsurteil, -vergleich oder Zurückziehung
Besetzung	► Mediator ► Wahl: Parteienvereinbarung ► Person: nur eingetragener Mediator ► Aufgabe: Anleitung der Kommunikation	► Einzelschlichter oder Senat (Jurist/Sachverständiger) ► Wahl: Parteienvereinbarung, Bestellung durch Dritten, vertragliche Vereinbarung ► Person: Jurist oder Experte aus dem Gebiet ► Aufgabe: Lösungsvorschläge erarbeiten als Grundlage für eine Einigung – oft durch Vorgabe einer Bandbreite	► Einzelrichter oder Senat ► Wahl: Parteienvereinbarung, Bestellung durch Dritten, Unterwerfung unter Verfahrensordnung ► Person: Jurist oder Experte aus dem Gebiet ► Aufgabe: Verfahrensleitung, Fällung Schiedsurteil
Bindungswirkung	► Möglicher Exekutionstitel bei Einigung in Form eines prätorischen Vergleiches ► Aussagen im Verfahren sind weder bindend noch präjudiziell	► Schuldrechtlicher Vertrag bei Einigung (materiell-rechtlich bindend) ► Kein Exekutionstitel, aber einklagbar oder mittels prätorischen Vergleiches exekutierbar ► Aussagen im Verfahren sind weder bindend noch präjudiziell	► Exekutionstitel (international anerkannt) ► Teilweise anfechtbar beim OGH
Vorteile	► Freiwillig, vertraulich, meist kostengünstig ► Beziehungen bleiben erhalten ► Flexible, interessenorientierte Lösungen ► Gesetzliche Grundlage	► Einfach, unbürokratisch ► Baubegleitend möglich = Entlastung der Projektebene ► Effektive Problemlösung während Projektlauf ► Weiterer Ablauf kann auf dem Ergebnis aufbauen	► Verbindliche, rechtskräftige Entscheidung ► Kürzeres Verfahren ► Internationale Vollstreckbarkeit
Nachteile	► Kein verbindliches Ergebnis ohne Vereinbarung ► Kooperationsbereitschaft beider Parteien erforderlich ► Hohe Eigenverantwortung der Parteien	► Meist freiwillig ► Mitwirkung beider Parteien erforderlich ► Ergebnis nicht bindend ► Machtungleichgewichte können erschweren ► Erfolg abhängig von der Akzeptanz der Parteien	► Höhere Kosten ► Kaum Rechtsmittel ► Vorgehende Schiedsvereinbarung

Quelle: Müller Partner Rechtsanwälte

entwickeln, erarbeitet der Schlichter Lösungsvorschläge, über deren Annahme weiterhin die Parteien entscheiden.

Gerade im Bauwesen bieten beide Modelle große Vorteile, weil Konflikte häufig unmittelbare Auswirkungen auf den weiteren Projektverlauf haben. Sie ermöglichen flexible und wirtschaftlich sinnvolle Lösungen, insbesondere bei Mehrkostenforderungen oder Schnittstellenproblemen während laufender Projekte.

Ihre Grenzen zeigen sich allerdings dort, wo es an Kooperationsbereitschaft fehlt, Konflikte bereits stark eskaliert sind oder komplexe Rechtsfragen und umfangreiche Beweisaufnahmen im Vordergrund stehen.

In solchen Fällen gewinnt die Schiedsgerichtsbarkeit an Bedeutung. Sie ermöglicht eine verbindliche Entscheidung durch spezialisierte Schiedsrichter mit juristischem, technischem und baubetrieblichem Fachwissen. Vorteile liegen insbesondere in der fachlichen Expertise, der größeren Verfahrensflexibilität sowie der Vertraulichkeit, was vor allem bei komplexen Großprojekten von Bedeutung ist.

Dem stehen jedoch auch Nachteile gegenüber. Schiedsverfahren sind oftmals kostenintensiv, und die Möglichkeiten zur Überprüfung eines Schiedspruchs sind stark eingeschränkt.

Welches Modell eignet sich am besten?

Die bisherigen Beiträge zeigen, dass die alternativen Streitbeilegungsmethoden im Bauwesen nicht als Konkurrenz, sondern vielmehr als abgestuftes System unterschiedlicher Konfliktlösungsinstrumente zu verstehen sind.

Die Mediation eignet sich insbesondere zur Wiederherstellung gestörter Kommunikation und zur Lösung projektbegleitender Interessenkonflikte. Das Schlichtungsverfahren bietet eine strukturierte und praxisnahe Möglichkeit, konkrete Streitfragen außergerichtlich zu bereinigen. Die Schiedsgerichtsbarkeit wiederum gewährleistet eine verbindliche Entscheidung durch spezialisierte und fachkundige Entscheidungsträger.



⬆ Die alternativen Streitbeilegungsmethoden stehen nicht in Konkurrenz, sondern stellen ein abgestuftes System unterschiedlicher Konfliktlösungsinstrumente dar.

Das Schlichtungsverfahren kann bereits baubegleitend etabliert werden, um auf Grundlage der erzielten Ergebnisse aufzubauen. Gerade die Kombination aus laufender Konfliktbearbeitung und fachlicher Begleitung entspricht den Anforderungen komplexer Bauprojekte in besonderer Weise. Anstatt Konflikte über Jahre hinweg gerichtlich aufzuarbeiten, wird versucht, diese bereits während der Projektentwicklung wirtschaftlich sinnvoll zu lösen.

Dies bedeutet allerdings nicht, dass schiedsgerichtliche Verfahren oder klassische Gerichtsverfahren entbehrlich wären. Vielmehr zeigt die Praxis, dass ein abgestuftes Konfliktlösungssystem den größten Erfolg verspricht. Solche Modelle sehen typischerweise zunächst projektbegleitende Lösungsmechanismen, anschließend Mediation oder Schlichtung und erst zuletzt ein Schieds- oder Gerichtsverfahren vor.

Fazit und Ausblick

Im Ergebnis ist es eine Einzelfallentscheidung, für welches Verfahren man sich entscheidet. Es hängt auch sehr stark vom Umfang des Projektes, Streitgegenstand und den handelnden Personen ab, welches das geeignetste Verfahren ist.

Aus der Praxis zeigt sich, dass das Schlichtungsverfahren mit einem vom Experten erarbeiteten Schlichtungsvorschlag – der auch eine mögliche Bandbreite vorgibt – eine sehr effiziente Form der Streitbeilegung ist. Es gewinnen aber auch andere Streitbeilegungsmethoden

immer mehr an praktischer Bedeutung. Dazu zählen insbesondere projektbegleitende Konfliktlösungsmechanismen wie Clearingstellen oder Dispute Resolution Boards. Das baubegleitende Lösungsmanagement ermöglicht hier eine rasche Deeskalation, entlastet Projektteams und reduziert das Risiko langjähriger Folgeprozesse. Solche Modelle werden aber meist von Beginn an in die Vertragsstruktur integriert und schaffen dadurch ein laufendes Konfliktmanagement. ■



DIE AUTOREN

▶ Markus Androsch-Lugbauer (l.) ist Rechtsanwalt bei Müller Partner Rechtsanwälte und spezialisiert auf Baurecht, Claim Management und Konfliktlösung.

▶ Christoph Lintsche ist ebenfalls Rechtsanwalt bei Müller Partner Rechtsanwälte. Seine Beratungsschwerpunkte liegen insbesondere im Bereich Bau(vertrags)recht und Claim Management, Konfliktlösung und Gerichtsverfahren, Baudigitalisierung, Gewährleistungs- und Schadenersatzrecht sowie juristische Bauprojektbegleitung und Immobilienrecht.

KONTAKT www.mplaw.at

BAGGERN MIT BONUS!

Cat® Minibagger plus kostenloses Extra Ihrer Wahl.

Jetzt kaufen und gratis aufrüsten: Hammer, Löffelpaket, Klimaanlage oder Weber Stampfer.

Leistungsstark, kompakt und bereit für jede Herausforderung: Mit den Cat® Minibaggen arbeiten Sie effizient selbst auf engstem Raum. Ab sofort lohnt sich der Einstieg für Sie noch mehr! Beim Kauf eines Cat® Minibaggers können Sie sich wahlweise über eine der folgenden Zugaben freuen:

- eine Klimaanlage
- ein Cat Löffelpaket
- einen Weber-Stampfer
- oder einen Cat Hammer

Profitieren Sie von maximaler Leistung, hoher Zuverlässigkeit und einer Gratis-Zugabe für Ihren nächsten Einsatz. Die Aktion gilt für ausgewählte Cat® Minibagger-Modelle und nur für kurze Zeit.



MEHR ERFAHREN!



»Wir müssen uns vom herkömmlichen Denken lösen«

2017 haben Heid & Partner Rechtsanwälte den ersten Allianzvertrag in Österreich umgesetzt. In der Breite angekommen ist die kooperative Projektentwicklung aber auch neun Jahre später noch nicht. Der Bau & Immobilien Report sprach mit Stephan Heid und Daniel Deutschmann über bestehende Hürden und notwendigen Rückenwind für Allianzvertrag, ECI & Co.

TEXT | Bernd Affenzeller



» **Noch ist die kooperative Projektentwicklung ein Nischenprogramm. Was braucht es aus Ihrer Sicht, um das Thema in die Breite zu bekommen?**

Stephan Heid: Damit kooperative Modelle den Weg in die flächendeckende Anwendung finden, ist die Etablierung von Standards wesentlich. Leitfäden wie das Merkblatt der Österreichischen Bau-technikervereinigung (ÖBV) »Alternative Vergabe- und Vertragsmodelle« bieten hierfür eine erste gute Grundlage. Weiters zeigt die Erfahrung, dass sich viele Auftraggeber erst trauen, neue Vergabe- oder Vertragsmodelle umzusetzen, wenn sie sehen, dass es bei Projekten anderer Auftraggeber funktioniert. Gerade auch bei der Abwicklung von Early-Contractor-Involvement-Modellen zeigt die bisherige Erfahrung, dass Auftraggeber, die bereits ein ECI-Modell erfolgreich abgewickelt haben, zukünftig diese Art der kooperativen Projektentwicklung weiter bei der Abwicklung ihrer Projekte einsetzen. Ohne greifbare Praxisbeispiele bleibt ein Umstieg für viele Auftraggeber oft zu »riskant«. Wesentlich ist daher, laufend weitere Pilotprojekte zu realisieren und die dabei gesammelten Erfahrungen transparent aufzubereiten und zu veröffentlichen.

Daniel Deutschmann: Es müssen auch die Vergabe- und Beschaffungsprozesse angepasst werden. Dies bedeutet allerdings nicht – wie viele Auftraggeber befürchten – bisher bewährte Systeme von einem Projekt auf das nächste komplett aufzugeben. Gerade bei den ersten kooperativen Projekten ist es oft empfehlenswert, nur punktuell geeignete kooperative Ansätze in die Projekte einzubringen. So kann auch der Aufbau erforderlicher Kompetenzen für die kooperative Projektentwicklung wie etwa Methodenkompetenz in Kommunikation, Konfliktlösung, Entscheidungsfindung innerhalb des Unternehmens schrittweise erfolgen.

Letztlich erfordert der Erfolg auf beiden Seiten einen tiefgreifenden Kulturwandel, der weg von einer konfrontativen »Claim-Kultur« hin zu einer echten Partnerschaft auf Augenhöhe führt.

» **Wo sehen Sie nach wie vor Hürden für kooperative Projekte?**

Heid: Eine wesentliche Hürde stellt nach wie vor die »Neuartigkeit« kooperativer Modelle dar. Diese führt aufgrund noch fehlender Erfahrungswerte bei vielen Auftraggebern und Auftragnehmern oft zu Unsicherheiten und Skepsis den

Modellen gegenüber. Auch das in der österreichischen Baubranche noch tief verankerte »Wir gegen die«-Denken hemmt die Umsetzung kooperativer Projekte. Letztlich bleibt daher auch die Überwindung festgefahrener Rollenbilder zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer eine zentrale Herausforderung, da der Erfolg kooperativer Projekte maßgeblich von der Haltung der handelnden Personen abhängt, die sich hierbei vom herkömmlichen Denken in Claim- und Anti-Claim-Management lösen müssen. Generell sind die Projektkultur und das Mindset oft unterschätzte Themenbereiche, denen bei der Abwicklung kooperativer Projekte erfahrungsgemäß besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden sollte. Beispielsweise begegnen Auftragnehmer der geforderten Transparenz oft mit Vorbehalten, insbesondere im Rahmen von Allianzverträgen, wenn ein »Open-Books«-Abrechnungsmodell zur Anwendung kommt. Kommuniziert ein Auftraggeber aber von Beginn weg nachvollziehbar und transparent seine Absichten und werden die Vergabe- und Vertragsmodelle als fair am Bietermarkt wahrgenommen, kann diese Hürde oft gut gemeistert werden. Bestenfalls besteht im Projekt auch



»Wir brauchen einen tiefgreifenden Kulturwandel, der weg von einer konfrontativen »Claim-Kultur« hin zu einer echten Partnerschaft auf Augenhöhe führt«, sagen Stephan Heid (r.) und Daniel Deutschmann.

die Möglichkeit, Unternehmen frühzeitig im Projekt bereits in die Planung miteinzubeziehen und damit die Akzeptanz und Kooperation besonders zu fördern. Das kann mit sogenannten Early-Contractor-Involvement-Modellen erfolgen.

» Sie haben den ersten Allianzvertrag in Österreich im Jahr 2017 aufgesetzt. Was hat sich seither geändert? Was haben auch Sie dazugelernt?

Deutschmann: Seit dem Jahr 2017 hat sich in der praktischen Anwendung viel getan, wobei von unserer Kanzlei mittlerweile die Umsetzung von 16 Projekten mit Allianzverträgen umfassend fachlich begleitet wurde. Die bisherigen Projektabschlüsse belegen, dass diese Vorhaben regelmäßig innerhalb der vom Auftraggeber vorgesehenen Zeit sowie unter dem geplanten Kostenbudget realisiert werden konnten. Es hat sich weiters gezeigt, dass sich der Vergabeprozess zwar zeit- und ressourcenintensiver gestaltet als bei einer »klassischen« Vergabe, die Abrechnung über Open Books jedoch hervorragend funktioniert und das Optimierungspotenzial durch die Erfahrungswerte der Auftragnehmer konsequent besser ausgeschöpft werden kann. In der Umsetzung

erweisen sich die Modelle durch kurze Entscheidungswege als besonders schlagkräftig, während die intensivere Beschäftigung aller Beteiligten mit dem Projekt sowie die Abhaltung von Hearings einen erheblichen Mehrwert für den gesamten Prozess generieren.



Das in der Baubranche noch tief verankerte »Wir gegen die«-Denken hemmt die Umsetzung kooperativer Projekte.

Die Erfahrung aus zahlreichen Projekten verdeutlicht zudem, dass komplexe Vorhaben individuelle Lösungen bei der Vergabe und Vertragsgestaltung verlangen. Ein aktuelles Beispiel für eine erfolgreiche Weiterentwicklung ist die Modernisierung der zweiten Etappe des Tauern隧nels durch die ÖBB. In diesem Projekt wurde zusätzlich zum Allianzvertrag für die Bauleistungen eine gewerkeübergreifende Incentive-Vereinbarung zwischen sämtlichen beteiligten Unternehmen implementiert. Dieses Modell stellt sicher, dass die termingerechte Inbetriebnahme als oberstes gemeinsames Ziel verankert bleibt und stärkt die kollektive Ver-

antwortung aller Partner im Hinblick auf die Zielerreichung.

» Wie kann man sicherstellen, dass bei einem kooperativen Projekt tatsächlich das Projekt im Vordergrund steht und nicht das Wohl des eigenen Unternehmens?

Heid: Für jeden Unternehmer steht das Wohl des eigenen Unternehmens grundsätzlich im Vordergrund und das ist auch gut so. Die »Kunst« bei der Abwicklung kooperativer Projekte ist, die Zusammenarbeit so zu gestalten, dass ein Vorteil für das Projekt auch ein Vorteil für das einzelne Unternehmen ist. Und umgekehrt: Ein Nachteil für das Projekt ist ein Nachteil für das Unternehmen. Um dieses Ziel zu erreichen, muss ein Projekt von Beginn an entsprechend aufbereitet werden. Die Vergabe- und Vertragsstrategie ist vollumfänglich auf die Kooperation sämtlicher Projektbeteiligter abzustimmen. Dazu bedarf es übergeordneter Projektziele, z. B. im Hinblick auf Kosten, Termine, Qualität. Diese KPIs sind für alle Projektbeteiligten verbindlich festzulegen. Wenn alle Projektbeteiligten beim Erreichen der festgelegten KPIs verstanden oder verlieren, richtet sich der Fokus

automatisch auf das Projekt. Durch gemeinsame Chancen- und Risikosphären werden die Projektrisiken geteilt, sodass Herausforderungen im Zuge der Umsetzung automatisch zu gemeinschaftlich zu lösenden Aufgaben werden. Mit einem Bonus-Malus-System wird der wirtschaftliche Erfolg des Auftragnehmers unmittelbar an die Erreichung projektbezogener Ziele geknüpft. Eine gemeinsame Organisation in Gremien wie dem Allianzvorstand und dem Allianz-Managementteam stellt zudem sicher, dass sämtliche Entscheidungen gemeinsam mit dem Auftraggeber und zeitnah nach dem »Best for project«-Prinzip getroffen werden. ■



Leichte Erholung, aber noch keine Trendwende

Im Jahr 2025 ist die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten um ein Drittel eingebrochen. Was die Zukunft anbelangt, sind die Experten uneins. Während die einen schon 2026 einen leichten Aufschwung erwarten, sind andere skeptisch. Einigkeit herrscht darüber, dass an den Rahmenbedingungen geschraubt werden muss. Kritik gibt es an der Bundesregierung.

TEXT | Bernd Affenzeller

Der aktuelle 1. Österreichische Neubaubericht zeigt eine leichte Erholung im großvolumigen Wohnbau. Nach einem schwachen Jahr 2025 soll die Zahl der Fertigstellungen 2026 laut Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKÖ und dem Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) moderat steigen. 2025 wurden 24.530 neue Wohneinheiten fertiggestellt, 2024 waren es noch 36.690. 2026 sollen es laut Fachverband und GBV rund 27.000 Einheiten sein. Das wäre ein Plus von rund zehn Prozent. »Der etngeschlagene Weg ist richtig, für eine nachhaltige Entspannung am Wohnungsmarkt reicht das aber noch nicht«, sagt Fachverbandsobmann Roman Oberndorfer.

Etwas vorsichtiger in ihrer Einschätzung sind andere Experten wie Wolf-

gang Amann, Geschäftsführer des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen, oder der Markt- und Meinungsforscher Andreas Kreuzer bezüglich der aktuellen Gemengelage. Amann bezweifelt, dass angesichts der stark rückläufigen Baubewilligungen »die Talsohle bei den Fertigstellungen schon erreicht ist«. Tatsächlich sind die Bewilligungen in den letzten Jahren stark eingebrochen. Während 2017 noch 72.756 Einheiten in neuen Gebäuden bewilligt wurden, waren es im letzten Jahr nur noch 31.979. Das entspricht einem Minus von 56 Prozent und markiert den Tiefpunkt seit 2010. Der Wohnungsneubau auf der grünen Wiese wird laut Amann wohl dauerhaft nicht mehr das Niveau der späten 2010er-Jahre erreichen. »Allerdings werden Flächenkonversionen und Sanierungen stark an Stellenwert gewinnen. Die Bau- und Immobili-

enwirtschaft sollte sich auf diesen Paradigmenwechsel einstellen«, so der Wohnbau-Experte.

Auch Andreas Kreuzer kann sich aufgrund der Entwicklung bei den Baubewilligungen nur »schwer vorstellen, dass die Fertigstellungen bundesweit bereits heuer oder kommenden Jahr wieder wachsen«. Zwar habe sich in den letzten Jahren das durchschnittliche Timelag zwischen Bewilligung und Baubeginn mancherorts erkennbar verschoben, weshalb er in seinen Modellen davon ausgeht, dass sich im großvolumigen Wohnbau die Baubeginne heuer auf Vorjahresniveau konsolidieren und erst 2027 signifikant wachsen. »Vorausgesetzt, die Neubaubewilligungen steigen heuer bundesweit deutlich an.« Mit einem Mehr an Fertigstellungen kann man laut Kreuzer österreichweit erst 2028 rechnen. »Länderbezogen könnte es



Forderungen an die Politik

Anlässlich der Präsentation der Baubilanz 2025 hat der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen GBV konkrete Forderungen an die Politik gerichtet, um den Wohnbau anzukurbeln. Diese umfassen ...

- die Wiedereinführung der Zweckbindung der Wohnbauförderung.
- zusätzliche Fördermittel für die Dekarbonisierung des Wohnbaus.
- die Mobilisierung von öffentlichen Grundstücken für den gemeinnützigen Wohnbau.
- den Aufbau alternativer Finanzierungsmodelle zur langfristigen Absicherung des gemeinnützigen Wohnbaus.
- die Einführung einer flächendeckenden Widmungskategorie für den gemeinnützigen Wohnbau nach Wiener Vorbild.

früher sein. In Wien, Tirol und Vorarlberg kann ich mit 2026 ein kleines Plus schon vorstellen.« Für den Geschoßwohnbau erwartet Kreuzer für 2026 einen Anstieg der Neubaubewilligungen um etwa zehn Prozent und 2027 zwischen zehn und 15 Prozent auf in Summe wieder rund 30.000 Wohneinheiten. Eine Neubauproduktion von mehr als 35.000 bis 38.000 steht Kreuzer auch langfristig nicht.

Verlässlichkeit und Planungssicherheit

Der Neubaubericht macht deutlich, dass der Wohnungsneubau in Österreich von mehreren Säulen getragen wird. Im Zeitraum 2024 bis 2026 werden 61 Prozent der Wohnbauleistung von gewerblichen Wohnbauträgern erbracht. 39 Prozent entfallen auf gemeinnützige Bauträger, wobei dort der Schwerpunkt klar auf dem Mietsegment liegt. Österreichweit liegt die Fertigstellungsquote bei drei Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner pro Jahr. Wien führt mit 5,12, am unteren Ende der Skala liegen Kärnten und Salzburg.

Um aus der leichten Entspannung eine echte Trendwende zu machen, braucht

Baubewilligungen 2016–2025

Jahr	Bewilligungen	Veränderung
2016	62.348	
2017	72.756	+16,7 %
2018	61.162	-15,9 %
2019	71.463	+16,8 %
2020	65.164	-8,8 %
2021	65.136	-0,1 %
2022	53.994	-17,1 %
2023	37.517	-30,5 %
2024	34.422	-8,2 %
2025	31.979	-7,1 %

Quelle: Statistik Austria

Die Anzahl der Baubewilligungen in neuen Gebäuden ist vor allem seit 2022 stark rückläufig. Im Vergleich zum Höhepunkt im Jahr 2017 wurden 2025 um 56 Prozent weniger Wohneinheiten bewilligt. Das markiert auch den Tiefpunkt seit 2010.



es laut GBV-Obmann Michael Gehbauer vor allem Verlässlichkeit. »Es geht nicht um kurzfristige Strohfeuer, sondern um eine langfristige Perspektive«, betont Gehbauer. Für eine nachhaltige Erholung setzen stabile Rahmenbedingungen notwendig, etwa durch raschere Verfahren, bessere Finanzierungsbedingungen und ein Umfeld, in dem Neubauprojekte wirtschaftlich wieder darstellbar sind. Einen entsprechenden Forderungskatalog haben die Gemeinnützigen anlässlich der Präsentation ihrer Baubilanz 2025 vorgestellt (siehe Kasten).

Auch Andreas Kreuzer macht sich für eine zielgerichtet gesteuerte Flächenwidmungsoffenheit stark sowie für die Entimpfung von Gesetzen und Normen, die den Wohnbau verteuern und die Finanzierung gemeinschaftlicher Leistungen den Bauträgern und Wohnbaugesellschaften aufbürden. Weiters fordert er eine massive Beschleunigung der Bauverfahren und Pönalen für die Behörden, wenn der gesetzlich fixierte Zeitrahmen nicht eingehalten wird.

Kritik an der Regierung

Harsche Kritik an der Bundesregierung kommt von Advicum Consulting. »Der vorsichtige Erholungskurs des österreichischen Immobilienmarktes ist jäh gestoppt«, sagt Matthias Ortner, Equity Partner und Immobilienexperte bei Advicum Consulting. Stein des Anstoßes ist die seit April 2026 geltende Mietpretsbremse, mit der die Politik erstmals auch in den nicht regulierten Wohnungsmarkt eingreift. Die Deckelung der Mieten dämpfe Investitionsanreize massiv, mit spürbaren Auswirkungen auf den Neubau und damit auf das künftige Wohnraumange-



»Leistbares Wohnen entsteht nicht von selbst. Es braucht verlässliche Rahmenbedingungen, kalkulierbare Finanzierung und Verfahren, die Projekte nicht unnötig verzögern«, sagt GBV-Obmann Michael Gehbauer.

bot. »Werden potenzielle Erträge regulatorisch begrenzt, reagieren Investoren zurückhaltend. Projekte, die unter marktwirtschaftlichen Bedingungen noch tragfähig gewesen wären, werden verschoben oder gänzlich aufgegeben«, warnt Ortner. Kapital ziehe sich zurück und die Neubaquote stnkt.

Um den Immobilienmarkt aus der aktuellen Stagnation zu lösen, sieht Ortner einen erleichterten Zugang zu Finanzierungen durch verstärkte staatliche Förderungen als zentralen Hebel. »Es braucht jetzt mutige Anreize von staatlicher Seite, um den Wohnbau wieder attraktiv zu machen«, betont er. Dazu gehört eine Senkung der Transaktionsnebenkosten, um den Erwerb und Bau von Immobilien finanziell zu entlasten.

Ein entscheidender Faktor zur Marktbelebung ist zudem die massive Steigerung des Angebots. Hier fordert Ortner eine konsequente Nachverdichtung sowie eine signifikante Erleichterung und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren. »Bürokratische Hürden müssen abgebaut werden, um schneller neuen Wohnraum realisieren zu können.« ■

Das Max-Musterprojekt

Das durchschnittliche Neubauprojekt in Österreich umfasst laut Neubaubericht 28 Wohnungen, die durchschnittliche Wohnnutzfläche liegt bei 69,5 Quadratmetern. Fast alle Einheiten verfügen über Freiflächen von im Schnitt 11 Quadratmetern Größe. Kleine Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern dominieren mit 43 Prozent das Angebot. Das sei ein deutlicher Hinweis darauf, wie stark Leistbarkeit inzwischen Planung und Nachfrage bestimmt.



⬆ Auf dem Areal des ehemaligen Gaswerks Leopoldau entstand ein neues Stadtquartier, in Bad Vöslau errichtet die EGW auf dem Gelände einer ehemaligen Kammgarnfabrik einen Wohnbau.

Brownfield statt Greenfield

Frische Bodenversiegelung soll vermieden werden, neue Infrastruktur ist teuer. Bei Brownfield-Entwicklungen ist beides schon da. Was auf den ersten Blick nach Win-win klingt, hat aber auch Tücken.

TEXT | Bernd Affenzeller

» Der Wohnungsneubau auf der grünen Wiese wird wohl dauerhaft nicht mehr das Niveau der späten 2010er-Jahre erreichen.

Allerdings werden Flächenkonversionen und Sanierungen stark an Stellenwert gewinnen«, sagt Wolfgang Amann, Geschäftsführer des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen, im Gespräch mit dem Report (siehe auch Seite 18). Speziell im urbanen Raum gewinnen deshalb Brownfield-Entwicklungen an Bedeutung. Dabei handelt es sich um Projekte auf einem Grundstück, auf dem zuvor bereits Gebäude oder andere Strukturen existierten. Das kann alles sein, von alten Fabrikanlagen über verlassene Bü-

rokomplexe bis hin zu ehemaligen Ställen. »Der große Vorteil liegt auf der Hand«, sagt Karin Kieslinger, Geschäftsführerin der gemeinnützigen Bauvereinigung EGW. »Es kommt zu keiner neuen Versteigerung und auch die öffentliche Infrastruktur muss meist nicht neu errichtet werden. Im besten Fall können von den bestehenden Gebäuden oder sonstigen Strukturen auf der Liegenschaft noch Teile genutzt werden.« Die EGW ist gerade dabei, in Bad Vöslau auf dem Gelände der ehemaligen Kammgarnfabrik ein Wohnbauprojekt zu entwickeln. »Ziel ist es dort unter anderem, von den Bestandshallen die historischen Stahlstützen beim Neubau wieder zu verwenden.« Auch beim

Österreichischen Stedlungswerk ÖSW ist man vom großen Potenzial von Brownfield-Entwicklungen überzeugt. »Brownfield-Entwicklungen tragen wesentlich zur Reduktion von Bodenversiegelung bei und fördern eine ressourcenschonende Flächennutzung. Nicht zuletzt eröffnen Brownfields große Chancen im Bereich Re-Use und Urban Mining. Bestehende Materialien und Strukturen können weiterverwendet werden, wodurch sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Vorteile entstehen«, erklärt Gerald Parzer, Abteilungsleiter Projektentwicklung beim ÖSW. Umfangreiche Erfahrungen mit Brownfield-Entwicklungen hat das ÖSW etwa bei Projekten wie den Mellergrün-

Die Vor- und Nachteile von Brownfield-Projekten

VORTEILE	NACHTEILE
<p>► Kostenersparnis: Brownfield-Grundstücke sind in der Regel kostengünstiger zu erwerben, da sie oft aufwändig renoviert werden müssen, um den staatlichen und örtlichen Anforderungen zu entsprechen.</p> <p>► Ökobilanz: Die Wiederverwendung von brachliegenden Flächen reduziert die Bodenversiegelung und hilft dabei, alte Gebäude auf den aktuellen Umweltstandard zu bringen.</p>	<p>► Ungelöste Zuständigkeiten: Die Reaktivierung von Brownfield-Flächen scheitert oft an ungeklärten Zuständigkeiten und fehlenden einheitlichen Standards. Das kann die Erneuerung der Flächen erheblich erschweren.</p> <p>► Rechts- und Planungsunsicherheiten: Brownfield-Entwickler sehen sich oft mit einer unsicheren Rechtslage, regulatorischen Auflagen und Denkmalschutzbestimmungen konfrontiert.</p>

Quelle: Koppl

Foto: Frank Sargow/Arbeitskreis/Corbis/Photo 12/17

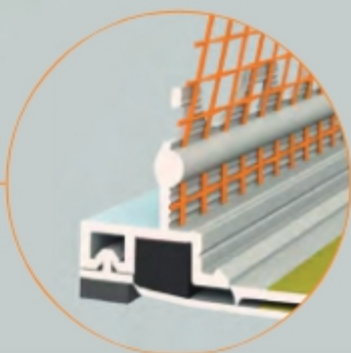
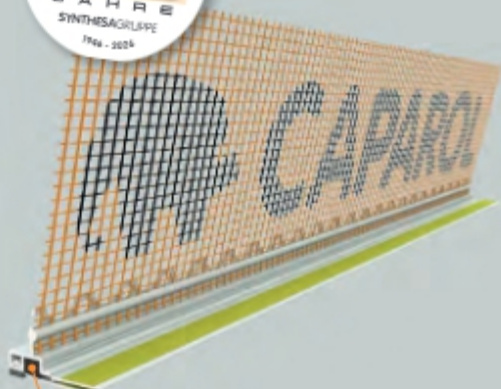
Wohnbau



den in Wien Liesing, der Biotope City am ehemaligen Coca-Cola-Areal in Wien Favoriten oder der Waldmühle Rodaun auf dem Gelände eines ehemaligen Zementwerks gesammelt. Diese Projekte zeigen laut Parzer, wie unterschiedlich die Ausgangssituationen sein können und wie individuell die Lösungen ausfallen müssen. Dennoch sind Brownfield-Entwicklungen für ihn ein zentraler Baustein für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung, »vorausgesetzt, die komplexen Rahmenbedingungen werden frühzeitig erkannt und ganzheitlich berücksichtigt«. Denn Brownfield-Entwicklungen bieten nicht nur zahlreiche Chancen, sondern auch einige Hürden.

Stolpersteine

Eine zentrale Herausforderung besteht darin, dass die Flächen aufgrund ihrer früheren Nutzung als Industrie- oder Gewerbestandort potenziell kontaminiert sein können. »Umfassende Prüfungen und kostenintensive Maßnahmen zur Altlastensanierung im Bodenbereich können erforderlich sein«, erklärt Parzer. Entgegen der landläufigen Meinung, Brownfield-Entwicklungen gingen schneller voran als der Neubau auf der grünen Wiese, machen viele Projektentwickler die Erfahrung, dass diese Projekte sehr lange Zeiträume in der Entwicklung in Anspruch nehmen. »In der Regel sprechen wir von größeren Projekten, da Betriebsliegenschaften ja immer eher größere Grundstücke sind, und somit die Umwidmung, die in der Regel notwendig ist, öffentliches Interesse erregt und die Widmungsprozesse und Raumordnungsverträge viel Zeit und Kosten in Anspruch nehmen«, erklärt Kleslinger. Ähnliche Erfahrungen hat auch Evgenij Gerginski von Hawlik Gerginski Architekten gemacht, etwa bei der Bebauung des ehemaligen Gaswerks Leopoldau. »Brownfield-Entwicklungen sind komplexer als Projekte auf der grünen Wiese.« Man müsse Rücksicht auf die technischen Rahmenbedingungen der Grundstücke und der darauf stehenden Gebäude nehmen, dazu kommen die Freimachung von Altlasten und die langwierigen, kostenintensiven Prozesse rund um die Bebauungsfindung unter Einbindung vieler Akteure und Anratner. Um Brownfield-Entwicklungen zu forcieren, braucht es laut dem Architekten vor allem mehr Initiative seitens der Kommunen. »Oft sind die Liegenschaften zerstückelt und kleinteilig. Durch das Aufkaufen solcher Liegenschaften durch kommunale Entwicklungsgesellschaften können die Grundstücke arrondiert werden, und ein städtebaulich sinnvolles Konzept ist möglich.« So bleibe auch ein möglicher Widmungsgewinn bei der Kommune. Für Parzer geht es vor allem um Planungssicherheit. Dazu zählt er etwa die Notwendigkeit klarer Rahmenbedingungen, aber auch schnelle und gut abgestimmte Verfahren, etwa bei Widmungsänderungen oder Umweltprüfungen. »Es wird häufig unterschätzt, wie viele Schritte notwendig sind, lange bevor konkrete Planungen oder Bauausführungen beginnen können.« Damit ist es für Bauträger oft schwierig, Zeit, Kosten und Risiken realistisch einzuschätzen und die Wirtschaftlichkeit eines Projekts richtig zu beurteilen. ■



CAPATECT ANPUTZPROFIL SUPREME PRO 662

DIE VERBORGENE POWER HINTER JEDER PERFECTEN FASSADE.

- Zeit sparen und maximale Sicherheit gewährleisten: schnelle und präzise Montage.
- Auf kritischen Untergründen und bei schmalen Rahmenkonstruktionen einsetzbar.
- Höchste Schlagregendichtheit und beste dreidimensionale Bewegungsaufnahme.



Weitere Informationen zu
Capatect Supreme Pro 662



THE POWER OF SURFACE.



Wiener Seestadt Angebot für die Wirtschaft

Während in den ersten Jahren der Fokus auf Wohnbau und auf das Verdichten der Quartiere in der Wiener Seestadt lag, setzt die Seestädter Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 AG jetzt auf neue Impulse.

TEXT | Martin Szelgrad

Mit dem aktuellen Baustart einer gemischten Gastro- und Flantermiße an der Seestadtpromenade im Quartier »Seeterrassen« bietet Europas größtes Stadtentwicklungsgebiet eine neue Attraktion für Unternehmen: Vis-à-vis der Skyline am grünen, südlichen Uferbereich am namensgebenden Gewässer der Seestadt entsteht die Waterfront im Norden. Drei neue Gebäude bieten im Manier der Seestadt eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeit – mit einem signifikanten Anteil an Gewerbeflächen in Kombination mit Gastronomie auf Erdgeschoßebene.

Die Spatenstiche im benachbarten Quartier »Secarré« erfolgen 2027. Insgesamt werden in der Etappe Nord, der nächsten Ausbauphase in der Seestadt, rund 1,2 Millionen Quadratmeter Bruttogeschosßfläche entwickelt. »Das ist eine Dimension, die einzigartig ist«, bestätigt Sabine Müller, Vorstandin der Wien 3420 AG. Sie ist im September des Vorjahres angetreten, den Wirtschaftsstandort stärker zu positionieren.

Das Konzept der Seestadt fußt auf einem Mix aus Wohnen, Wirtschaft, öffentlichem Raum und urbaner Infrastruktur. Wie weit konnten bislang Betriebe für die Ansiedlung gewonnen werden?

Sabine Müller: Es wohnt sich bekanntlich sehr angenehm in der Seestadt. 95 Prozent der Seestädter geben in Sachen Wohnzufriedenheit ein Sehr gut oder Gut. Im neuen Stadtentwicklungsgebiet direkt am See zu leben oder zu arbeiten, ist schon etwas Einzigartiges. Und dank der Einkaufs- und Gastroangebote spürt man die Lebendigkeit auf den Plätzen – es wuselt so richtig. Diesen Schwung will ich jetzt mitnehmen, um auch den Wirtschaftsstandort stärker in den Fokus zu rücken.

Derzeit befinden sich über 600 Unternehmen in der Seestadt, etwa 6.000 Menschen arbeiten hier. Große Unternehmen wie Hoerbiger und das biopharmazeutische Unternehmen Takeda haben sich für den Standort entschieden. Mit weiteren Biotech- und Pharma-Unternehmen hat sich ein regelrechter Life-Scien-



Sabine Müller will nicht nur Häuser bauen, sondern Atmosphären schaffen, in denen sich Menschen wohlfühlen.

ces-Hub entwickelt. Der Gewerbehof Seestadt der Wirtschaftsagentur Wien bietet ein Angebot für Handwerksbetriebe und produzierendes Gewerbe. Hier haben wir bereits Betriebe wie einen Bäcker, eine Schokoladenmanufaktur, ein Unternehmen für telemedizinische Geräte oder die Firma Sheyn, die im 3D-Druck Vasen anfertigt. Das Start-up Fantoplast verwandelt Kunststoffabfälle in Platten für den Innenausbau. Urban Manufacturing hat auch im Kleinen Platz in der Seestadt.

Ein weiteres großes Unternehmen aus dem Infrastruktursektor – den Namen kann ich hier noch nicht sagen – wird sich mit 400 Mitarbeitenden ebenfalls anstellen. Zuletzt errichtete der ÖFB für seine Nationalteams auf 55.000 m³ ein Trainingszentrum und sein Hauptquartier. Das bestehende Gewerbehof-Konzept wird mit weiteren Projekten im Norden fortgesetzt. Die Idee ist, kleinere Handwerks- und Produktionsbetriebe mit entsprechender Infrastruktur zu versorgen.

Wie sehen dazu die Anbindungen an Infrastruktur für Betriebe aus?

Müller: Wien wächst und die Seestadt wächst mit – auch mit Raum für Betriebsanstellungen. Die Seestadt bietet aus meiner Sicht eine auch für Wien eher seltene Möglichkeit, Unternehmen in maßgeschneiderten Flächen direkt an hochrangigen öffentlichen Verkehrsverbindungen anzustedeln – künftig auch an einem hochrangigen Straßenverkehrsnetz. Auch wenn der motorisierte Individualverkehr in der Seestadt selbst relativ gering ist, wünscht sich die Wirtschaft sehr wohl eine Anbindung an leistungsfähige Straßen. Von der Stadtstraße, die 2027 in Betrieb geht, und der S1-Spange, die 2032 in Betrieb gehen soll, wird der Wirtschaftsverkehr in der ganzen Donaustadt profitieren.

Auch die nächsten Felder für Betriebsanstellungen im Norden der Seestadt haben die U-Bahn-Anbindung vor der Tür und die Zugverbindung zum Wiener Hauptbahnhof in 15 bis 20 Minuten. Das Zentrum Bratislavas erreicht man per Bahn in 41 Minuten. Die Seestadt wird das neue regionale Zentrum für den stark wachsenden Nordosten Wiens. Allein hier und in den umliegenden Stadtentwicklungsquartieren werden sich in den nächsten Jahren 65.000 Menschen anstellen. Die Gastromette, die derzeit gebaut wird, soll dementsprechend ein Anziehungspunkt für alle Donaustädter werden.

Sie haben langjährige Erfahrung in der Immobilienentwicklung und auch mit Standortkonzepten, zuletzt bei value one. Welche Ideen und Ansätze haben Sie daraus in die Seestadt mitgebracht? Welchen Fußabdruck wollen Sie hinterlassen?

Müller: Was mich antreibt, ist, attraktive Räume zu schaffen – innen wie außen. Eine Stadt findet zwischen den Gebäuden statt, deshalb ist der Freiraum wichtig. Wir bauen nicht Häuser, sondern

wir gestalten Atmosphären, in denen sich Menschen wohlfühlen sollen. Die Anpassung an Klimaveränderungen ist hier wesentlich. Dafür haben wir in der Seestadt schon viel getan, aber auch sie wird wie alle Städte zu keinem Zeitpunkt fertig gebaut sein. Die Anpassung, die permanente Wetterentwicklung, sehe ich als wesentlichen Faktor.

Faszinierend an der Stadtentwicklung ist die langfristige Betrachtung. Wir planen heute ein Stadtbild für die Zukunft, einen Ort, an dem man sich wohlfühlt, wo man gerne arbeitet und herkommt. Ich arbeite dazu auch immer wieder mit Szenarien von Zukunftsforschern, um diese vorausschauend in die Planung aufzunehmen.

Außer mit Klimaresilienz beschäftigen wir uns nach wie vor mit Klimaschutz und Ressourcenschonung: Je länger Gebäude betrieben werden, desto nachhaltiger sind sie – hier geht es um Nutzungsphasen, Rezyklierbarkeit und Zirkularität. Also wieder um den Weitblick. Das schnelle Maximieren von Flächen oder schöne Architektur allein sind für mich nicht ausreichend. Wichtig ist immer die Perspektive nach vorne, der Fokus auf den Menschen. Wenn sich die Forscher der Aspern Smart City Research ASCR mit Digitalisierung und Smart Buildings auseinandersetzen, geht es um Effizienz und Verbesserungen für den Alltag. Die Technik darf nicht zum Selbstzweck werden.



Im neuen Stadtentwicklungsgebiet direkt am See zu leben oder zu arbeiten, ist schon etwas Einzigartiges. Es wuselt so richtig.

Die Langfristigkeit der klassischen Stadtplanung verträgt sich mittlerweile gar nicht mehr mit rasanten klimatischen Veränderungen. Was lernt man in den Projekten?

Müller: In dem 2007 im Gemeinderat beschlossenen Masterplan für das Stadtentwicklungsgebiet wurden Prinzipien festgelegt, die immer noch gelten. Gleichzeitig gibt es aber die Flexibilität, permanent auch anpassen zu können. Es ist die Kunst guter Stadtplanung: Einerseits ein klares Bild von Qualität zu haben, wie die Durchmischung, der reduzierte motorisierte Verkehr, generell Nachhaltigkeitsthemen von Anfang an. Und andererseits offen für Nachbesserungen zu sein. So haben wir die Funktionen einiger Plätze zugunsten von mehr Begrünung geändert – teilweise nachträglich. Nehmen Sie unsere Quartiersgaragen: Heute wirkt das für viele selbstverständlich, vor 15 Jahren war das tatsächlich weit vorausgedacht und man hat hier viel Expertise und Know-how reinsteckt.

In meiner früheren beruflichen Station, dem Viertel Zwei, wurde in der ersten Bauphase einfach nicht an Fahrradstellplätze gedacht. Die wurden dann nachträglich gebaut. Jedes Stadtquartier, vor allem Neubauten, ist ein lernendes System. Stadtent-



Energieforschung in Aspern

Siemens und die Wiener Netze betreiben seit 2013 gemeinsam mit Partnern wie dem AIT eines der innovativsten Energieforschungsprojekte Europas in der asperner Seestadt. Die aktuelle Phase des Forschungsprojektes, die von 2024 bis 2028 unter dem Motto »ASCR Next Level. 2028« läuft, baut auf einem »Living Lab« und bereits etablierten Innovationen auf und strebt nach einer ganzheitlichen Lösung für die Energiezukunft im urbanen Raum.

1 Transparenz

SENSE Das Projekt SENSE (Semantics-based Explanations of Cyber-physical Systems) sorgt für mehr Transparenz in Cyber-physischen Systemen (CPS) wie Smart Grids und intelligenten Gebäuden, die zunehmend komplexer, vernetzter und datengetrieben sind. SENSE kombiniert tiefgreifendes Systemwissen – etwa über Sensoren und Struktur – mit externen Einflussfaktoren wie Wetterbedingungen oder Energiepreisen. Über ein KI-Interface werden präzise und nachvollziehbare Erklärungen zum aktuellen Systemstatus oder einzelnen Ereignissen geliefert.

2 Integration

OPEN Ziel des Projekts OpEN (Operative Hüllkurven für DER auf Basis datengetriebener Modelle des Stromnetzes) ist die Erforschung des technischen Einsatzes von dynamischen Betriebsbereichen (Operativen Hüllkurven) als Flexibilitätsoption für die Planung und den Betrieb von Verteilernetzen mit einem hohen Anteil von dezentralen Energieerzeugungsressourcen in Österreich. Damit wird die Integration von dezentralen Energieressourcen unterstützt und ermöglicht, ohne die zulässigen Betriebsbereiche der Verteilernetze zu verletzen.

3 Gebäude

BILDUNG Seit einiger Zeit erprobt Siemens im Technologiezentrum Aspern die Building X-Plattform und deren Applikationen als Basis für zukunftsweisende Lösungen in der Gebäudetechnik. Die Plattform bietet offene Schnittstellen, auf deren Grundlage Siemens gemeinsam mit Partnern maßgeschneiderte Services entwickelt, die einen erheblichen Mehrwert für Gebäudebetreiber und -nutzer schaffen. Durch datenbasierte Inspektionen können Fehler frühzeitig erkannt und Betreiber automatisiert per E-Mail informiert werden.

wickler brauchen unbedingt Flexibilität im Kopf und auch in den Eckpfeilern eines Masterplans. Darüber verfügt die Seestadt, deshalb sieht man die Entwicklung auch in den verschiedenen Etappen. Man ist hier etwa sehr früh mit einem Fahrrad-Leihangebot in den öffentlichen Raum gegangen, lange bevor es im 22. Bezirk diese Infrastruktur gab. Die »Seestadtflotte« ist mittlerweile wie geplant im Wienmobil-Radangebot der Stadt Wien eingegliedert. Aber dass es dann so lange dauert, bis die Bezirke über der Donau Anschluss ans Wienmobil-Netz finden, hat man zu Beginn nicht erwartet.

Die Seestadt als Urban Lab ist ein mutiges Projekt der Stadt Wien gemeinsam mit der Wirtschaft im Public-Private-Partnership-Modell. Es ist viel ausprobiert worden und einiges davon ist

auch wieder verworfen worden. Auch das ist wichtig: loszulassen, was nicht funktioniert.

Was wurde zum Beispiel wieder verworfen?

Müller: Man ist von den sehr breiten Straßenquerschnitten und freigehaltenen Flächen, auf die man noch im Pionierquartier gesetzt hat, wieder abgekommen. Die Idee war: Nicht jeden Raum sofort zu besetzen, sondern die Nutzung bewusst offen zu halten. Das wurde aber eher negativ empfunden. Die leere Fläche wirkte nicht einladend genug, damit Menschen sie sich aneignen. Teile davon wurden inzwischen umgestaltet. Auch die angebotenen Fahrradanhänger wurden kaum nachgefragt – ganz im Gegensatz zu den Fahrrädern selbst, den Lastenrädern und den Trolleys. ■

Gemeinnütziger Wohnbau als Garant für Stabilität

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen bauen auch in der Krise leistbares Wohnen in ganz Österreich und sind ein verlässlicher Partner der Baubranche.

Während die Bauwirtschaft unter der schwachen Konjunktur leidet, erweisen sich die gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBVs) weiterhin als Stabilitätsfaktor. Mit rund 11.900 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2025 stellen sie einen wesentlichen Teil der Wohnbauleistung in Österreich sicher und sorgen für dringend benötigte Kontinuität in einer volatilen Marktphase.

Zuwachs bei Baubewilligungen

Besonders deutlich wird die Rolle der GBVs bei den Baubewilligungen: Während der gewerbliche Wohnbau massive Rückgänge verzeichnet, ist der Marktanteil der GBVs im Mehrgeschoßwohnbau auf über 50 Prozent gestiegen. Damit stammt mittlerweile mehr als jede zweite bewilligte Wohnung von GBVs. Für Bauunternehmen, Planungsbüros, Handwerksbetriebe und die Baustoffindustrie sind die GBVs damit einer der wichtigsten Auftraggeber des Landes.

Sanierungsvorreiter

Darüber hinaus leisten die GBVs einen wesentlichen Beitrag zur Modernisierung des Gebäudebestands. Mit 7.900 thermisch sanierten Wohnungen und 6.900 Heizungsumstellungen auf klimafreundliche Systeme wurden 2025 wieder neue Höchstwerte erreicht. Damit stärken die gemeinnützigen Bauträger nicht nur die Baukonjunktur, sondern treiben auch die ökologische Transformation des Gebäudesektors voran.



Weiter hohes Investitionsvolumen

Aus diesen Zahlen ergibt sich auch das hohe Investitionsvolumen: Dieses lag 2025 im Neubau bei rund 2,7 Milliarden Euro. Weiteren 1,7 Milliarden Euro flossen in Sanierung und Instandhaltung. Diese kontinuierlichen Investitionen sichern Beschäftigung entlang der gesamten Wertschöpfungskette und sorgen gerade in konjunkturell schwierigen Zeiten für Stabilität. Insgesamt werden durch die Wohnbauinvestitionen der GBVs rund 37.000 Arbeitsplätze abgesichert.

Leistbares Wohnen. Leistbares Leben.

Gemeinnützige Wohnungen sind um **27% günstiger** als private Mietangebote ...

... und das langfristig, dank unbefristeter Mietverträge.

Darum sind wir Österreichs erste
Adresse für leistbares Wohnen.



ÖSTERREICHISCHER VERBAND GEMEINNÜTZIGER
BAUVEREINIGUNGEN - REVISIONSVERBAND



GBV.AT

Jetzt leistbaren
Wohnraum finden
auf www.gbv.at





Bausicherheit neu denken

Laut AUVA sind die Arbeitsunfälle am Bau seit 2010 um 20 % zurückgegangen. Mit proaktivem Fehlermanagement kann die Sicherheit auf Baustellen weiter erhöht werden.

TEXT | Karin Legat

Mit 13.773 Arbeitsunfällen (ohne Wegunfälle) liegt das Bauwesen im Branchenvergleich hinter der »Herstellung von Waren« mit 14.547 Arbeitsunfällen auf Rang zwei. Besonders gefährdet sind traditionell Maurer, Bauspengler, Sanitär- und Heizunginstallateure sowie Zimmerleute und Bautischler. Das ergibt die jüngst veröffentlichte Unfallstatistik der AUVA. Auch bei der Art der Arbeitsunfälle hat sich nichts geändert. Spitzen-

reiter 2025 waren Kontrollverlust (4.781), Stürze (2.282), unkoordinierte Bewegungen (2.304), Heben, Tragen, Umknicken (1.817) sowie Brechen, Fallen, Einstürzen (1.411).

Gefahren erkennen

Ein umfangreiches Sicherheitskonzept, weitreichende Koordination, regelmäßige Informationen, Unterweisungen und Schulungsmaßnahmen sowie ein achtsamer Umgang miteinander könnten

die Sicherheit am Bau erhöhen. Die Betonung liegt auf könnten. »Grundsätzlich haben wir die Herausforderung der fragmentierten Gewerke«, betont Harald Kopecek, Geschäftsführer der BAUAkademie BWZ OÖ und der Zukunftsagentur Bau. Er hält seit 14 Jahren Vorträge zum Thema proaktives Fehlermanagement. »Das Problem liegt dabei oft nicht in fehlenden Gesetzen oder Vorschriften, sondern darin, wie mit Fehlern, Betnaheunfällen und Sicherheitsrisiken umgegangen wird. In vielen Fällen endet die Aufarbeitung eines Unfalls noch immer mit der Suche nach einem Schuldigen. Die eigentliche Chance – nämlich aus Ereignissen systematisch zu lernen – wird zu selten genutzt«, kritisiert er. Datenschutzfragen und eine nach wie vor vorhandene Kultur der Verschwiegenheit erschweren zusätzlich den offenen Umgang mit Fehlern. Etwas Positives kommt von ihm aber auch: In den vergangenen Jahren hat sich im Bereich Arbeitssicherheit am Bau sehr viel positiv entwickelt, viele Unternehmen investieren heute intensiv in Sicher-



Hitze-schutzver-ordnung



Laut Euro-päischem Klimabericht könnten im Sommer 2026 neue Hitzerekorde auftreten, die Hitzeschutz-verordnung wird aktuell. Die Bundesinsinung Bau erkennt in der Verordnung jedoch hauptsächlich Büro-kratie. »Der Arbeitnehmerschutz ist seit Jahren durch gesetzliche Regelungen abgedeckt. Die Verordnung bringt keinen praktischen Mehrwert, so Bundesinsinungsmeister Robert Jägersberger. Hilfe zur praxisge-richten Umsetzung bietet eine Musterevaluierung, die von den Bauverbänden erstellt wurde.



Die Formulare stehen unter www.bau.or.at/arbeitsicherheit zur Verfügung.

Robert Jägersberger, Bundesinsinungsmeister Bau, sieht in der Hitzeschutzverordnung hauptsächlich ein Mehr an Bürokratie für ein Problem, das bereits rechtlich geregelt ist.

heltsmaßnahmen, in Schulungen und in ein Arbeitsumfeld, das Ihre Mitarbeiter bestmöglich schützt. Oft werde Arbeitssicherheit aber als Bürokratismus gesehen, der nur kostet. Dem widerspricht die AUYA. Alleine für das Bauwesen sind im Jahr 2024 für die Betriebe Unfallkosten in der Höhe von 31,8 Millionen Euro für 3.852 Arbeitsunfälle im Hochbau und 56,5 Millionen Euro für jene aus vorbereitenden Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstigem Ausbaugewerbe (8.149) angefallen.

In der Bundesstimmung Bau hat das Thema Arbeitssicherheit weiterhin hohe Priorität. In den vergangenen Jahren wurde in diesem Bereich viel umgesetzt, etwa mit dem Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan (SiGe-Plan) für Baustellen, dem branchenweiten Standardwerk »Baumappte – Sicherheit am Bau« sowie zahlreichen Schulungen, Sicherheitsberatung-

Unfallstatistik am Bau 2025

Rang	Verletzungsarten	Anzahl Unfälle
1	Wunden und oberflächliche Verletzungen	8.307
2	Dislokationen, Verstauchungen und Zerrungen	2.445
3	Frakturen	2.035
4	Art der Verletzung nicht bekannt oder nicht spezifiziert	326
5	Verbrennungen, Verbrühungen und Erfrierungen	233
6	Commotio und innere Verletzungen	115
7	Traumatische Amputationen (Verlust von Körperteilen)	94
8	Schock	69
9	Mehrfachverletzungen	55
10	Andere spezifische Verletzungen anderweitig nicht genannt	39
11	Vergiftungen und Infektionen	33
12	Schäden durch extreme Temperaturen, Licht und Strahlung	11
13	Schäden durch Schall, Vibration und Druck	9
14	Ertrinken und Asphyxie	2
Gesamt		13.773

Arbeitsunfälle Bauwesen ohne Wegefälle (Unfallstatistik 2025, AUNMMS/Statistik Austria)

RUNDUM BESTENS AUFGESTELLT.

Mit Maschinen- und Gerätevermietung, temporärer Infrastruktur und Bauglogistik von Zeppelin Rental Österreich



III WIR HABEN DAS ZEUG DAZU.

ZEPPELIN CAT Rental

0800-1805 8888 oder zeppelin-rental.at

Sicherheit

gen und Aufklärungskampagnen. Ergänzend dazu wurde mit der e-baulehre.at eine digitale Lernplattform für die Bauwirtschaft geschaffen, die neben zahlreichen fachlichen Onlinenkursen auch ein breites Angebot an Kursen und Lehrvideos zum Thema Arbeitnehmerschutz bietet. Die Plattform verzeichnet mittlerweile mehr als 600.000 Video-Downloads.

Mehr Sicherheit mit neuen Technologien

Neben besseren Prozessen und einer zentralen Koordination können auch neue Technologien die Sicherheit auf Baustellen erhöhen. Großes Potenzial sehen Expert*innen etwa in Exoskeletten. Das sind körpergetragene Assistenzsysteme, die Muskeln und Gelenke bei körperlich schwerer Arbeit wie langen Schweiß- und Schleifarbeiten in vornübergebeugter oder Überkopf-Position, beim Heben, Tragen, Positionieren schwerer Bleche und Montieren von Fenstern, Türen und Glasbauteilen entlasten. »Die flexibel tragbaren Stützgerüste bringen für den Körper eine signifikante Entlastung, indem sie die Belastung bis zu einem Drittel reduzieren und gleichzeitig eine ergonomisch korrekte Körperhaltung fördern«, betont Bernhard Bär, Sortimentsmanager Arbeitsschutz bei Haberkorn. Das Vorarlberger Unternehmen bietet mit SoftExo Lift, SoftExo Hold und SoftExo Carry innovative Exoskelette von Hunic. ■



↑ Mit dem Exoskelett S von Hunic werden Arme, Schultergelenke und -muskulatur und bei Bedarf der Nackenbereich mit Hilfe der Nackenstütze entlastet.



↑ Für das Bauhandwerk bietet Mewa eine Vielzahl kombinierbarer Looks an, die im Rundum-Service bereitgestellt und saisonal angepasst werden können.

Sicher arbeiten bei Hitze

Am Bau sind Beschäftigte häufig über Stunden direkter Sonnenstrahlung ausgesetzt. Umso wichtiger ist eine durchdachte Ausstattung, die vor Hitze sowie Sonnenstrahlung schützt und zudem die Arbeitssicherheit gewährleistet. Spezialisten für Betriebstextilien unterstützen Unternehmen bei der Auswahl eines geeigneten Sommer-Outfits und übernehmen, wie etwa Mewa, auch die fachgerechte Pflege und Instandhaltung der Textilien.

An richtig heißen Tagen bewährt sich luftig geschnittene Arbeitskleidung: Sie fördert die Luftzirkulation an der Körperoberfläche und trägt so zum Wohlbefinden bei. Ergänzend sorgen thermoregulierende Funktionsmaterialien dafür, dass Feuchtigkeit von der Haut nach außen transportiert wird und eine natürliche Kühlung entsteht. Auch die Farbe der Kleidung spielt eine Rolle. Helle Textilien reflektieren das Sonnenlicht und können helfen, die Wärmeaufnahme zu reduzieren. Dunklere Stoffe sind oft dichter gewebt und schützen die Haut deshalb besser vor UV-Strahlung.

Grundsätzlich gilt: Bedeckung ist der effektivste Schutz vor intensivem Son-

nenlicht. Daher können auch langärmelige Oberteile im Sommer sinnvoll sein.

Auch lange Hosen haben im Sommer Vorteile. Sie schützen vor Verletzungsgefahr durch Funkenflug, scharfe Kanten oder abrasive Materialien. Hosen aus leichten, strapazierfähigen Materialien, wie z. B. aus der Kollektion Force Heavy Duty von Mewa, bieten hier einen ausgewogenen Kompromiss zwischen Schutzwirkung und Bewegungsfreiheit.

Auch das Tragen von Handschuhen bleibt in vielen Bereichen trotz Hitze Pflicht. Dafür stehen Modelle aus modernen, atmungsaktiven Textilien zur Verfügung, die für die optimale Luftzirkulation sorgen und den Hitzestau reduzieren.

Mewa bietet für die Baubranche eine Vielzahl kombinierbarer Looks an, die im Rundum-Service bereitgestellt und saisonal angepasst werden können. »Das reduziert organisatorischen Aufwand und spart Lagerkapazitäten im Betrieb«, heißt es seitens Mewa. Ergänzend gibt es im Mewa-Online-Shop für Kundinnen und Kunden, die bereits den Rundum-Service nutzen, eine qualitätsgeprüfte Auswahl an Kaufartikeln. ■

Wenn Aufzüge mitdenken

Krankenhäuser funktionieren wie präzise abgestimmte Uhrwerke. Medikamente, Patientinnen und Patienten, medizinische Geräte, Essen, Wäsche oder Notfallteams müssen rund um die Uhr schnell und zuverlässig durch das Gebäude bewegt werden. Eine zentrale Rolle spielen dabei Aufzüge. Fällt ein Lift aus, kann das weitreichende Folgen haben. Genau hier setzt die vorausschauende Wartung – Predictive Maintenance – an.

Stillstehende Aufzüge sind in Krankenhäusern weit mehr als ein Komfortproblem. Sie können Abläufe verzögern, Transporte behindern und im Ernstfall sogar medizinische Prozesse beeinträchtigen. Digitale Lösungen zur vorausschauenden Wartung sollen genau das verhindern. Hersteller wie Kone setzen dabei auf datenbasierte Analysen und vernetzte Systeme, um potenzielle Störungen frühzeitig zu erkennen und Ausfälle zu minimieren.

Statt erst einzugreifen, wenn ein Defekt bereits aufgetreten ist, analysieren intelligente Systeme laufend Betriebsdaten der Anlagen. Sensoren überwachen dabei unter anderem Türbewegungen, Fahrzeiten, Motoren oder ungewöhnliche Vibrationen. Mithilfe künstlicher Intelligenz lassen sich mögliche Störungen frühzeitig erkennen – oft noch, bevor Nutzer überhaupt ein Problem bemerken.

Das Ziel: ungeplante Stillstände vermeiden und Wartungseinsätze gezielter planen. Laut Kone können durch Predictive Maintenance die Serviceeinsätze deutlich effizienter gestaltet werden. Das Unternehmen spricht von bis zu 40 Prozent weniger Wartungseinsätzen und einer Halbierung von Personenbeförderungen in Aufzügen. 25 Prozent aller Probleme kön-



⤴ Die vorausschauende Wartung spielt vor allem in der kritischen Infrastruktur eine entscheidende Rolle.

nen innerhalb von zwei Minuten gelöst werden. Während klassische Wartungsmodelle auf fixe Serviceintervalle setzen, orientiert sich die vorausschauende Wartung am tatsächlichen Zustand der Anlage. Das macht die Betreuung nicht nur effizienter, sondern erhöht auch die Verfügbarkeit der Systeme.

Gerade in Krankenhäusern ist diese Entwicklung von enormer Bedeutung. Denn dort sind Aufzüge weit mehr als rei-

ne Transportmittel. Sie bilden die logistische Lebensader eines Gebäudes.

Die Technik im Hintergrund

Die technologische Grundlage dafür bilden IoT-Anwendungen (»Internet of Things«) und datenbasierte Analysen. Aufzüge werden dabei zu vernetzten Systemen, die permanent Informationen liefern. Servicetechniker erhalten frühzeitig Warnmeldungen und können Ersatzteile oder Wartungseinsätze gezielt vorbereiten. Das reduziert Reaktionszeiten und verhindert oft größere Schäden.

Für Betreiber kritischer Infrastruktur bedeutet das höhere Betriebssicherheit, geringere Ausfallzeiten, bessere Planbarkeit und langfristig niedrigere Lebenszykluskosten. Zudem können Gebäudebetreiber Wartungen, Modernisierungen und Investitionen datenbasiert planen, anstatt nur auf Störungen zu reagieren. ■



Predictive Maintenance bei Aufzügen

Bei der vorausschauenden Wartung überwachen digitale Sensoren laufend den Zustand einer Aufzugsanlage. Die gesammelten Daten werden analysiert, um potenzielle Störungen frühzeitig zu erkennen.

Die Vorteile im Überblick:

- Reduktion ungeplanter Stillstände
- Höhere Anlagenverfügbarkeit
- Frühzeitige Fehlererkennung
- Effizientere Wartungseinsätze
- Bessere Planbarkeit von Service und Modernisierung
- Geringere Lebenszykluskosten



Baustellen versichern

Die Absicherung von Baustellen hat sich in Österreich in den vergangenen Jahren von einer rein praktischen Herausforderung zu einer komplexen rechtlichen und versicherungstechnischen Fragestellung entwickelt. Gemeinsam mit der VAV Versicherung zeigt der Bau & Immobilien Report, dass Maßnahmen wie Videoüberwachung und mobile Brandschutzkonzepte dabei keine bloßen Zusatzinstrumente mehr sind, sondern integrale Bestandteile eines rechtlich relevanten Risikomanagements.

TEXT | Mario Adamek



Glossar: Obliegenheiten

Obliegenheiten sind im österreichischen Versicherungsvertragsgesetz, insbesondere in § 6 VersVG, geregelt. Es handelt sich um Verhaltensanforderungen, deren Verletzung zu einer Einschränkung oder zum Verlust des Versicherungsschutzes führen kann. Die Rechtsfolgen hängen vom Verschuldensgrad ab und reichen von anteiligen Kürzungen bis zur vollständigen Leistungsfreiheit.

Baustellen stellen aus Sicht der Bauwesenversicherung ein besonders dynamisches Risiko dar. Sie zeichnen sich durch wechselnde Bauzustände, eine Vielzahl beteiligter Unternehmen sowie eine erhöhte Exposition gegenüber externen Einflüssen aus. Statistische Erhebungen zeigen, dass rund 80 bis 90 Prozent der Bauunternehmen in Österreich bereits von Baustellendiebstählen betroffen waren. Teilweise wird von täglich etwa zehn Diebstählen ausgegangen, während sich die jährlichen Schadenssummen im zweistelligen Millionenbereich bewegen. Gleichzeitig berichten über 70 Prozent der Verantwortlichen von einer Zunahme solcher Vorfälle. Diese Entwicklung stellt einen wesentlichen Treiber für die zunehmende Professionalisierung von Sicherheitsmaßnahmen dar.

Big Brother is watching you?

Vor allem in den letzten Jahren haben sich – aufgrund steigenden wirtschaftlichen Drucks sowie Anforderungen von Versicherungen – Sicherheitslösungen, insbesondere mobile Videoüberwachungssysteme, von einer punktuellen Maßnahme zu einem faktischen Standard entwickelt.

Die Vorteile der Videoüberwachung sind dabei vielschichtig. Sie entfaltet zunächst eine präventive Wirkung, indem sie potenzielle Täter abschreckt. Darüber hinaus ermöglicht sie eine kontinuierliche Überwachung auch außerhalb der Arbeitszeiten und reduziert damit typische Sicherheitslücken. Ein wesentlicher Vorteil liegt in der Beweissicherung. Im Versicherungsfall kann der Schadenshergang durch die Aufzeichnungen objektiv nachvollzogen werden, was die Durchsetzung von Ansprüchen erheblich erleichtert.

Ein weiterer zentraler Vorteil ist die Möglichkeit der Echtzeitintervention. Moderne Systeme erkennen Bewegungen automatisch und lösen unmittelbar Alarm aus. Dies ermöglicht eine schnelle Reaktion und kann



Rechtlicher Rahmen

Eine Videoüberwachung ist nur zulässig, wenn ein berechtigtes Interesse vorliegt und die Maßnahme verhältnismäßig ist.

Überblick: Risiken und geeignete Schutzmaßnahmen

Risiko	Ursache/Situation	Mögliche Maßnahmen	Nutzen
Diebstahl	Offene Baustellen, fehlende Kontrolle	Videoüberwachung, Zutrittskontrollen	Abschreckung, Aufklärung
Vandalismus	Unbeaufsichtigte Areale	Kameras, Beleuchtung, Sicherheitsdienste	Prävention, Beweissicherung
Brand	Schweißarbeiten, Elektrofehler, Lagerung	Brandmelder, Feuerlöscher, Brandwachen	Früherkennung, Schadensminimierung
Haftungsrisiken	Unklare Zuständigkeiten	Dokumentation, klare Prozesse	Rechtssicherheit
Versicherungsfälle	Unzureichende Sicherung	Sicherheitskonzept, Nachweise	Geringere Prämien, bessere Abwicklung

Schäden bereits im Entstehungsstadium verhindern. Ergänzend dazu verbessert die Videoüberwachung die interne Organisation, da Abläufe nachvollziehbar werden und Konflikte zwischen den Projektbeteiligten leichter geklärt werden können.

Was tun, bevor es brennt?

Neben der Videoüberwachung stellt der Brandschutz eine weitere zentrale Säule der Baustellensicherheit dar. Baustellen sind aufgrund provisorischer Installationen, offener Bauzustände und brandgefährlicher Tätigkeiten besonders anfällig für Brände. Gleichzeitig fehlen in frühen Bauphasen häufig feste Brandschutzsysteme, wodurch temporäre Lösungen erforderlich werden.

Mobile Brandschutzkonzepte bieten hier erhebliche Vorteile. Sie können flexibel an den jeweiligen Bauzustand angepasst werden und stellen sicher, dass Risiken kontinuierlich adressiert werden. So erkennen mobile Brandanlagen etwa Rauch und Hitze in einem sehr frühen Stadium und ermöglichen damit eine rasche Reaktion.

Darüber hinaus gewährleisten temporäre Löschanlagen eine unmittelbare Brandbekämpfung, wodurch eine Ausbreitung verhindert werden kann. Organisatorische Maßnahmen wie klar definierte Fluchtwege, strukturierte Lagerung von Materialien und regelmäßige Kontrollen erhöhen die Sicherheit zusätzlich. Der Einsatz von Brandwachen stellt sicher, dass besonders risikoreiche Tätigkeiten überwacht werden.

Videoüberwachung

Was es zu beachten gilt

Der Einsatz von Videoüberwachung ist in Österreich rechtlich streng reglementiert. Die Datenschutz-Grundverordnung sowie das Datenschutzgesetz verlangen eine sorgfältige Interessenabwägung. Eine Überwachung ist nur zulässig, wenn ein berechtigtes Interesse vorliegt und die Maßnahme verhältnismäßig ist. Zudem besteht eine umfassende Informationspflicht gegenüber betroffenen Personen. Die Speicherung von Daten ist zeitlich zu begrenzen und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Besondere Sensibilität besteht im Hinblick auf die Überwachung von Arbeitnehmenden. Hier greifen zusätzlich arbeitsrechtliche Schutzmechanismen.

Auch im versicherungsrechtlichen Kontext bieten Brandschutzkonzepte wesentliche Vorteile. Sie reduzieren nicht nur die Eintrittswahrscheinlichkeit von Schäden, sondern stärken auch die Position des Versicherungsnehmers im Schadensfall. Die Einhaltung entsprechender Maßnahmen wird regelmäßig als Teil der Obliegenheiten gewertet. Klare Zuständigkeiten, definierte Prozesse und eine lückenlose Dokumentation sind als Nachweis der Einhaltung der Obliegenheiten unerlässlich und können entscheidend sein, um Leistungskürzungen im Schadensfall zu vermeiden.

Fazit

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Videoüberwachung und mobile Brandschutzkonzepte heute nicht mehr nur technische Instrumente sind, sondern zentrale Elemente eines rechtlich geprägten Sicherheitskonzepts darstellen. Angesichts stetig steigender Schadenszahlen, wirtschaftlichen Drucks und versicherungsrechtlicher Anforderungen haben sie sich in Österreich zu einem neuen Standard entwickelt. Ihre konsequente und rechtssichere Umsetzung ist entscheidend für den Erhalt des Versicherungsschutzes und den nachhaltigen Erfolg von Bauprojekten.



DER AUTOR

Mag. Mario Adamek ist Abteilungsleiter Allgemeine Haftpflicht/Bauwesen bei der VAV Versicherungs-Aktiengesellschaft. Die VAV wurde vor mehr als fünfzig Jahren als »Versicherung für die Bauwirtschaft« in Österreich gegründet, heute ist sie sowohl im Privatkundengeschäft als auch im Firmenkundengeschäft tätig. Das Versicherungsunternehmen verfügt über langjährige Expertise vor allem in den Bereichen Bauwesen, Haftpflicht und Sachversicherung. Die VAV ist Teil der VHV Gruppe mit Sitz in Hannover.

INFOS www.vav.at



Pultrudierte Lamellen aus kohlenstofffaserverstärktem Kunststoff bilden unter dem Markennamen Sika®Carbo-Dur® eine strukturelle Tragwerksverstärkung von Beton, Holz und Mauerwerk.

Verstärken und verdichten

Klimawandel und Flächenverbrauch forcieren Sanierung, Nachverdichtung und Wiederbelebung von Brachen. Bauchemie kann wesentlich unterstützen.

TEXT | Karin Legat

Im Schnitt der Jahre 2022 bis 2025 lag der Bodenverbrauch täglich bei rund 6,5 Hektar, in den Jahren 2019 bis 2022 waren es noch etwa 10,9 Hektar. Das Ziel der Bundesregierung liegt bei 2,5 Hektar. Es braucht entscheidende Schritte. Sanierung und Aufstockung von Gebäuden sind wirksame

Maßnahmen, diese Flächenreduktion zu erreichen. »Bauchemie wie Zusatzmittel, Abdichtungsprodukte und Injektionen sind hier besonders relevant, weil dadurch bestehende Tragstrukturen an neue Anforderungen angepasst werden können«, betont Rainer Pascher, Geschäftsführer von Murexin. Einen Blick in die Praxis

bietet Karl-Heinz Strauss, CEO von Porr. »Bei Sanierungen verwenden wir Reprofilierungs- und Instandsetzungsmörtel. Außerdem werden chemische Injektionen wie Epoxidharze eingesetzt, um Mauerwerk wieder dicht zu bekommen.« Im Keller werde eher mit chemischen Injektionen gearbeitet, in den Obergeschossen mit Mörtel. »Durch bauchemische Produkte lassen sich Tragwerke mit hohen Festigkeiten bei geringen Querschnitten realisieren«, fasst Anton Glasmaier, Geschäftsführer des Verbands Österreichischer Betonfertigteilwerke und Vorstandsvorsitzender von Beton Dialog Österreich, zusammen. Typischerweise handelt es sich laut Glasmaier um polymermodifizierte, zementgebundene Systeme mit optimierter Kornzusammensetzung und Zusatzmitteln zur Steuerung von Rheologie und Hydratation. Zudem nennt er Epoxidharzsysteme, die insbesondere bei hohen mechanischen Beanspruchungen oder als Haftvermittler eingesetzt werden. Nachträglich verstärkt wird primär mit carbonfaserverstärkten



»Bei nachhaltigeren Betonmischungen mit niedrigem Zementklinkergehalt werden notwendige Eigenschaften wie die Verarbeitbarkeit und die Frühfestigkeit des Betons durch Bauchemie gewährleistet bzw. ausgeglichen«, betont Anton Glasmaier, VÖB.



Hintergrund

»Bauchemische Systeme können einen wesentlichen Beitrag zur Ertüchtigung bestehender Tragstrukturen leisten, immer eingebettet in ein statisches Gesamtkonzept«, betont Rainer Pascher, Geschäftsführer von Murexin. Ziel ist es, die vorhandene Bausubstanz zu verfestigen, Hohlräume zu schließen, Risse kraftschlüssig zu verbinden oder tragende Bauteile gezielt zu verstärken. Zum Einsatz kommen Injektionssysteme auf Reaktionsharzbasis oder Verstärkungen durch aufgeklebte Bewehrungen etwa aus Stahl- bzw. Kohlefaserverbundwerkstoffen, CFK-Systeme.

Strategisch nachhaltig

HENKEL Mit den Marken Ceresit und Cimsec verspricht Henkel nachhaltige Bauchemie-Lösungen aus einer Hand. Dabei wird Nachhaltigkeit nicht über separate »Öko-Linien« abgebildet, sondern durch die schrittweise Umstellung der gesamten Produktion durch den Einsatz von CO₂-reduzierten Zementen mit geringerem Klinkeranteil, die – laut Cradle-to-Gate-Analysen der Zementhersteller – einen niedrigeren CO₂-Fußabdruck aufweisen als herkömmlicher CEM-I-Zement. Diese Umstellung erfolgt ohne Einbußen bei Qualität oder Leistungsfähigkeit. Ein weiterer Faktor ist die konsequente Integration von Kreislaufwirtschaft in Verpackung und Produktion. Die markentypischen ECO-Kübel bestehen heute zu mindestens 62 Prozent aus post-consumer recyceltem Kunststoff (PCR) und sind vollständig recyclingfähig. »Parallel dazu konnte Henkel durch gezielte Maßnahmen in seinen Bauchemiewerken die Produktionsabfälle seit 2010 um rund 73 Prozent reduzieren«, erklärt Reinhard Bischof, Country



↑ Reinhard Bischof ist Country Manager Construction bei Henkel Österreich.

Manager Construction in Österreich. Zudem reduziert die Low-Dust-Technologie die Staubentwicklung beim Anmischen um bis zu 75 Prozent. Ceresit und Cimsec adressieren gezielt den Bereich Gesundheit und Arbeitssicherheit. Viele Produkte sind VOC-arm, tragen das GEV-Emissionslabel EC1 bzw. EC1 PLUS und erfüllen damit höchste Anforderungen an die Luftqualität von Innenräumen.

Kunststoffen, CFK, und speziellen mineralischen Mörteln.

Herausforderung für den Bau

»Bis 2050 werden rund zwei Drittel der Weltbevölkerung in Städten leben. Wir müssen intelligenter bauen, sowohl in die Höhe als auch in die Tiefe, um den Bodenverbrauch zu reduzieren«, betont Karl-Heinz Strauss. Im Zentrum stehen der Erhalt einer dauerhaften Tragfähigkeit sowie die Lebensdauerverlängerung. »Der Trend geht klar zur Nutzung alter Gebäude und Nutzungsänderungen«, berichtet Raphael Hammer, Produkttechniker Hochbau und Abdichtungssysteme bei Mapei und verweist auf das CE zertifizierte Carboplate-System von Mapei für nachträgliche Verstärkung. Das System kann mit verschiedenen Lamellentypen realisiert werden, die sich in ihrem Elastizitätsmodul und ihren Abmessungen unterscheiden. Sika nennt hier sein System CarboDur® (siehe Titelbild). »Zur Erhöhung der Lastabtragung können Carbonfaser-Lamellen mit im System geprüften Klebstoffen (SikaDur®-30) montiert werden. Bei Hohlräumen und Rissen kommen hochfeste Verguss- und Injektionssysteme zum Einsatz«, informiert Wolfgang Kohlert, Head of Technical Service

Civil Engineering & Building Protection. Geschädigte Betonquerschnitte lassen sich mit R4-Instandsetzungsmörteln wiederherstellen. Als Lösung kann z. B. Sika MonoTop®-4012 oder Sika MonoTop®-4052 eingesetzt werden. Als Beispiel für einen gelungenen Einsatz von Bauchemie nennt Murextn einen viergeschoßigen Altbau aus der Gründerzeit, der zu einer Ausbildungsstätte ausgebaut und modernisiert wurde. »Um die zusätzlichen Lasten sicher aufnehmen zu können, wurden ausgewählte Wände sowie der Stiegenhausbereich statisch bewertet

und anschließend getzelt verstärkt«, informiert Geschäftsführer Rainer Pascher und verweist dabei auf Injekt EPBS 3.

Innovative Wege

Beton ändert sich aufgrund der aktuellen Herausforderungen zunehmend in seiner Zusammensetzung, weshalb vermehrt Investitionen in Forschung und Entwicklung gefordert sind. Eines der Bindeglieder zwischen Wissenschaft und Bauwirtschaft ist Smart Minerals. Geschäftsführer Stefan Krispel sieht viel Potenzial in kalzinierten Tonen. »Die Kalziniierung von Ton erfolgt bei Temperaturen zwischen 600 und 850 °C. Dadurch ist einerseits der Energieaufwand geringer als bei herkömmlichem Klinker und außerdem erfolgt eine Reduktion der CO₂-Emissionen.« Zudem bietet Beton eine hohe Langlebigkeit, was Instandhaltungs- und Lebenszykluskosten reduziert und eine hohe Tragfähigkeit auch bei dünnen Wänden und verdichteter Bauweise bietet. Mapei forscht vor allem in Richtung Flüssigkunststoffe und Beschichtungssysteme. »Wir wollen lösemittelfreie Systeme anbieten, um schädlichen Einfluss in der Verarbeitung zu vermeiden«, betont Hammer. »Zu jedem Produkt bieten wir eine EPD an.«



Bauchemie hilft

→ **Neubau:** Hochleistungsvergüsse, Strukturdehnungen, Oberflächenschutzsysteme zur Erhöhung der Dauerhaftigkeit, CFK-Verstärkungen als konstruktive Ergänzung, Sanierung und Aufstockung.

→ **Bestand:** Wiederherstellung geschädigter Tragstrukturen, nachträgliche Verstärkung für höhere Nutzlasten, Verlängerung der Nutzungsdauer bestehender Bauwerke, Anpassung an geänderte Anforderungen oder neue Nutzungen. Gerade bei Aufstockungen ermöglichen leichte CFK-Systeme eine effiziente Tragwerksverstärkung, ohne zusätzliche hohe Eigenlasten einzubringen.

25 Jahre Güteschutzgemeinschaft WDVS-Fachbetrieb ... und kein bisschen leise!

100 Teilnehmer*innen feierten im festlichen Rahmen in der Ottakringer Brauerei ein Vierteljahrhundert gelebte Qualität in der thermischen Fassadensanierung.

Unter dem Motto »Gemeinsam schaffen wir Qualität« blickte die Güteschutzgemeinschaft WDVS-Fachbetrieb auf 25 Jahre erfolgreicher Arbeit zurück – von der ersten Idee im Jahr 1999 über die Vereinsgründung 2001 bis heute.

Die Idee hinter der Vereinsgründung ist rasch erklärt: 2001 haben sich führende Verarbeiter und Produkthersteller unter Mitwirkung der Landestimmung Bau Wien zusammengeschlossen, um höchstmögliche Qualität von Hightech-Fassadensystemen sicherzustellen. »Mit unserem Verein wollen wir die fachgerechte Verarbeitung für den Bauherren garantieren und Fehler



Der neue Obmann Thomas Walka überreichte den anwesenden Mitgliedern des Gründungsvorstands, Josef Kluger, Werner Zodi, Ernst Plöckinger und Elmar Hagmann in Vertretung von Wilhelm Sedlak, Ehrenurkunden.

Im Neubau und der Sanierung vermeiden«, sagte der erste Obmann, Wilhelm Sedlak, anlässlich der Gründung. Setzher wur-

den wesentliche Schritte in die gewünschte Richtung gesetzt: Von 2001 bis heute wurden mehr als 2.400 Zertifizierungsschulun-

»Gemeinsam schaffen wir Qualität«

Der neue Obmann der Güteschutzgemeinschaft WDVS-Fachbetrieb, Thomas Walka, im Kurzinterview

Was sind aktuell die größten Herausforderungen für Ihre Mitgliedsbetriebe?

Thomas Walka: Wir sind ein Verein mit Fokus auf verarbeitende Fachbetriebe. Unser Motto lautet »Gemeinsam schaffen wir Qualität«. Leider wird diese Qualität von vielen Auftraggebern gar nicht eingefordert. In vielen Fällen zählt immer noch nur der Preis. Generell fehlt das Bewusstsein für den Stellenwert des WDVS. Dabei ist das WDVS ein Null-Fehler-Gewerk, das heißt, es erlaubt keine Fehler. Ein Baumaterial ist immer nur so gut wie der, der plant, und der, der einbaut. Das ist aber oft weder den Auftraggebern noch den Aufsichtsorganen bewusst.

Wie sehr leiden Ihre Mitgliedsunternehmen unter Billigangeboten?

Walka: Das ist natürlich ein großes Thema. Es gibt immer Dumpingangebote. Und wer heute billig baut, muss



»Ich wünsche mir, dass sich die Auftraggeber aktiv bei uns einbringen«, sagt Thomas Walka.

morgen teuer sanieren. Wir können und wir wollen Qualität liefern, aber Qualität kostet Geld.

Welche Pläne und Ziele haben Sie als neuer Obmann?

Walka: Ich komme selbst von der Auftraggeberseite. Mein erklärtes Ziel ist es, mehr Auftraggeber und Entscheidungsträger für unseren Verein zu gewinnen. Das WDVS ist für viele Auftraggeber immer noch ein weißer Fleck auf der Landkarte. Es fehlt auch das Wissen über die eigenen Aufgaben und Zuständigkeiten. Deshalb haben wir auch Hilfsmittel wie unsere Schadensfibel erarbeitet. Ich wünsche mir, dass sich die Auftraggeber aktiv bei uns einbringen und im technischen Arbeitskreis mitarbeiten und wir gemeinsam für mehr Qualität sorgen.



↑ Experteninterviews mit Wolfgang Amann, Clemens Hecht und Christoph Scharinger.

gen durchgeführt, zahlreiche Fachtagungen veranstaltet sowie für die Baupraxis wichtige Publikationen, technische Broschüren und Leitfäden erarbeitet und veröffentlicht.

Blick nach vorne

Die Veranstaltung bot aber nicht nur eine spannende Zeitreise durch die Veretngsgeschichte, sie eröffnete zugleich den Blick nach vorn: Der neu gewählte Vorstand unter Thomas Walka präsentierte aktuelle Schwerpunkte für die Zukunft, darunter die Weiterentwicklung von Fachpublikationen, die weitere Mitwirkung bei der Normenarbeit und den Wissenstransfer innerhalb der Branche. Das Ziel damals wie heute: die Qualität der Planung, Ausführung und Kontrolle von Wdvs-Fassaden sichern und damit Schäden und Folgekosten zu vermeiden.

Zu Wort kamen bei der Jubiläumsgala neben aktuellen und ehemaligen Mitglieder der Güteschutzgemeinschaft auch die Experten Wolfgang Amann, Geschäftsführer des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen, Christoph Scharinger von der gemetnützigen Bauveretnigung Frieden und Clemens Hecht, Sprecher der Qualitätsgruppe Wärmedämmsysteme. Sie wurden von Moderatorin Christine Wahlmüller-Schiller zum Kurz-Interview auf die Bühne gebeten.

Wolfgang Amann gab einen Überblick über den aktuellen Sanierungsstatus in Österreich. Er verwies auf die sehr guten Sanierungsjahre 2009 bis 2012 und den darauffolgenden Absturz. Erst Ende der 2010er-Jahre sei es wieder bergaufgegangen mit dem All-Time-High an Sanierungsausgaben von 2,2 Milliarden Euro im Jahr 2024. Kritik übte er am überraschenden Aus der Förderung der thermischen Sanierung durch das Umweltministerium Anfang Februar 2026. Er gab aber auch zu bedenken, dass man die aktuellen Probleme »nicht mit Geld erschlagen kann«, es brauche auch wohn- und baurechtliche Anpassungen. Noch deutlicher wurde Clemens Hecht, der die Förderpolitik der aktuellen Regierung schlicht »katastrophal« nannte. Die fehlende Planungssicherheit sei pures Gift für die Sanierung. Er appellierte aber auch an alle Stakeholder, an einem Strang zu ziehen und nicht die Eigeninteressen in den Vordergrund zu stellen. Nur so sei die nötige Trendwende möglich. Schließlich gehe es darum, auch in Zukunft auf diesem Planeten leben zu können. Christoph Scharinger warf ein, dass Förderungen im großformatigen Wohnbau wie z. B. im genossenschaftlichen Wohnbau, nicht der wichtigste Grund für Sanierungen sind, man müsse Leute auch dazu bringen, überhaupt sanieren zu wollen. Das sei bei den aktuell herrschenden rechtlichen Rahmenbedingungen gar nicht so einfach.

Nach dem offiziellen Teil bot der Abend auch viel Zeit für Networking und musikalische Unterhaltung. ■

Zeitleiste

Von den Anfängen bis heute – die Güteschutzgemeinschaft Wdvs-Fachbetrieb im Schnelldurchlauf:

9/1999

Erster »Problemanriss« thermische Fassadensanierung; die Idee entsteht.



5/2001

Erste Tagung mit Vorstellung der Güteschutzgemeinschaft Wdvs-Fachbetrieb.

2000–2001

19 Sitzungen; Richtlinien und Checklisten werden erstellt, Schulungsunterlagen entwickelt, Fachtagungen und Schulungen durchgeführt.

6/2009

Gründung des Arbeitskreises Technik; Zentrale Publikationen wie »Schadensfibel«, »Serviceheft für Pflege und Wartung«, »Checkliste zur genauen Definition der Ausführungsparameter« etc. 2011 – Vereinheitlichung der Schulungen und Zertifizierungen mit der Qualitätsgruppe Wärmedämmsysteme und der ÖAP.

12/2000

Erste Sitzung; Beschluss der Gründung einer Fachgemeinschaft der Verarbeiter.

9/2001

Konstituierende Generalversammlung mit Obmann Wilhelm Sedlak (Stv. Peter Wallisch), Kassier Hans Herbert Grüner (Stv. Manfred Seidler), Schriftführer Georg Pommer (Stv. Werner Zodi), Rechnungsprüfer Ernst Plöckinger (Stv. Werner Zodi) sowie den Beisitzern Josef Kluger und Alfons Eichberger.

2001–heute

14 Fachtagungen veranstaltet, zahlreiche Publikationen veröffentlicht und über 2.400 Zertifizierungsschulungen durchgeführt.



4/2026

Jubiläumsgala »25 Jahre Güteschutzgemeinschaft Wdvs-Fachbetrieb« mit Staffellübergabe von Obmann Gerhard Wölfler an Thomas Walka.

WM 2026

Die große Report

WM- UMFRAGE

Am 11. Juni fällt mit dem Spiel Mexiko gegen Südafrika der Startschuss zur 23. Fußball-Weltmeisterschaft. Dann dreht sich mehr als fünf Wochen lang wieder alles um das runde Leder und die schönste Nebensache der Welt. Der Bau & Immobilien Report hat auch diesmal wieder nachgefragt, wie führende Branchenvertreter*innen das Kräfteverhältnis im Weltfußball sehen, wie weit Österreich kommen wird, wer Weltmeister wird und welche Vereinsmannschaften die Herzen höher schlagen lassen.

*Schulnotensystem

1... sehr groß, 5... kein Interesse.



WM 2026

Foto: Dorothea Photography - Stein, Sajo, BOC, M. Hromádko, Helm Österreich

				
	HARALD ZULEHNER Geschäftsführer Dioka Österreich	ANTON GLASMAIER Vorstandsvorstandler Beton Dialog Österreich	PETER GIFFINGER CEO Saint-Gobain Österreich	GERNOT TRITTHART Head of Marketing, Innovation & Public Affairs Hoceim
Fußballinteresse*	2	2	3	1
Liebblings-Vereinsmannschaft in Österreich	LASK	SVG Gumpoldskirchen	Sturm Graz	Wolfsberger AC
Liebblings-Vereinsmannschaft International	Arsenal London	Juventus Turin	Paris Saint-Germain	Liverpool
Wie weit kommt Österreich bei der WM	Sechzehntelfinale	Sechzehntelfinale	Achtelfinale	Achtelfinale
Wer wird Weltmeister	Frankreich	Argentinien	Frankreich	Frankreich

WE
BUSINESS!
EASY!

DIGITAL.
EINFACH.
OPTIMAL.

BMD BUSINESS
SOFTWARE

DER SOFTWARE-PARTNER FÜR BAUPROFIS

Von Leistungserfassung und Projektmanagement über Kostenkalkulation, Lohnverrechnung und Buchhaltung bis zur Fakturierung: BMD ist Ihr Allround-Partner für optimierte Arbeitsabläufe in der Baubranche. Wir informieren Sie gerne auch in einem persönlichen Gespräch – kontaktieren Sie uns!

SIE FINDEN UNS IN: Steyr, Wien, Salzburg,
Graz, Linz, Hamburg, Budapest, Frauenfeld, Bratislava

BMD SYSTEMHAUS GesmbH
Telefon: +43 (0)50 883 1000
E-Mail: verkauf@bmd.at

www.bmd.com





MARKUS KNASMÜLLER
Geschäftsführer
BMD



MICHAEL HÜRTEL
Geschäftsführer Zeppelin
Österreich



CHRISTIAN GREICHA
Geschäftsführer Fischer
Österreich



MICHAEL SCHMIDT
Geschäftsführer
3SI ImmoGroup

Fußballinteresse*	1	2	1	1
Liebblings-Vereinsmannschaft in Österreich	BMD Vorwärts Steyr	Rapid Wien	Rapid Wien	Rapid Wien
Liebblings-Vereinsmannschaft International	Bayern München	Schalke 04	Liverpool	FC Barcelona
Wie weit kommt Österreich bei der WM	Achtelfinale	Achtelfinale	Achtelfinale	Achtelfinale
Wer wird Weltmeister	Brasilien	Spanien	England	Spanien

Foto: BMD, Zeppelin, Fischer, 3SI ImmoGroup



ROBERT NOVAK
Präsident ÖKPS - Österreichische Fachvereinigung
Polystyrol-Extruderschäum



JAN HEHENBERGER
Geschäftsführer ISHAP



JOSEF MUCHITSCH
Bundesvorsitzender
Gewerkschaft Bau-Holz



MILAN ZAHRADNIK
CEO Propster

Fußballinteresse*	1	2	1	1
Liebblings-Vereinsmannschaft in Österreich	Austria Wien	LASK	FC Leibnitz	Austria Wien
Liebblings-Vereinsmannschaft International	FC Barcelona	Borussia Dortmund	Liverpool	Bayern München
Wie weit kommt Österreich bei der WM	Achtelfinale	Sechzehntelfinale	Viertelfinale	Halbfinale
Wer wird Weltmeister	Frankreich	Brasilien	Argentinien	Brasilien

Foto: ÖKPS, ISHAP, Propster



*Schulnotensystem
1.. sehr groß, 5.. kein Interesse.



WM 2026



MARKUS RINGER
Eigentümer
Ringer GmbH



DOMINIK HEMETSBERGER
Vertriebsleiter
Synthesa Gruppe



ERNST STRASSER
Geschäftsführer
ACO



CLEMENS HECHT
Sprecher Qualitätsgruppe
Wärmedämmssysteme

Foto: Ringer, Synthesa, ACO, HFA

Fußballinteresse*	3	1	1	1
Lieblings-Vereinsmannschaft in Österreich	LASK	Rapid Wien	Rapid Wien	-
Lieblings-Vereinsmannschaft International	Real Madrid	Bayern München	Tottenham Hotspurs	Olympique Marseille
Wie weit kommt Österreich bei der WM	Sechzehntelfinale	Achtelfinale	Achtelfinale	Achtelfinale
Wer wird Weltmeister	Spanien	Frankreich	Frankreich	England

GEIGER

Immobilien

Provisionsfrei

3002 Purkersdorf, Wintergasse 39



- 48 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- 74 PKW- + 8 Motorrad-liegaragenplätze
- Großzügige Parkanlage
- Photovoltaikanlage
- Fitnessraum und Sauna
- Nähe Purkersdorf Zentrum
- Fertigstellung: spätestens Ende April 2027

1210 Wien, Donaufelder Straße 69



- 73 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- 47 PKW-liegaragenplätze
- 3 freifinanzierte Geschäftsflächen
- Photovoltaikanlage
- Sehr gute Infrastruktur
- Nähe Alte Donau
- Fertigstellung: spätestens Ende April 2028



*Schulnotensystem

1... sehr groß, 5... kein Interesse.



REINHOLD LINDNER
Spracher
BauMaszW



RAINER PASCHER
Geschäftsführer
Murosin



DOMINIK MÜLLER
Geschäftsführer
Zappellin Rental



ERWIN TRUSKALLER
Geschäftsführer
Sto

Fußballinteresse*	1	1	1	2
Liebblings-Vereinsmannschaft in Österreich	LASK	Sturm Graz	Rapid Wien	FC Mölltal
Liebblings-Vereinsmannschaft International	Bayern München	FC Barcelona	Bayern München	Borussia Dortmund
Wie weit kommt Österreich bei der WM	Achtelfinale	Achtelfinale	Achtelfinale	Viertelfinale
Wer wird Weltmeister	Frankreich	Spanien	Deutschland	Kroatien

Fotos: Bau/Alaska, Muzen, Zappellin, Rera, SZ



JOHANN MARCHNER
Geschäftsführer Wienerberger
Österreich



ANDREAS PFELER
Geschäftsführer Fachverband
Steine-Keramik



PETER KRAMER
CEO
Swietelsky



GEORG STROBL
Geschäftsführer
Arlox

Fußballinteresse*	2	1	3	2
Liebblings-Vereinsmannschaft in Österreich	Sturm Graz	Rapid Wien	Rapid Wien	Rapid Wien
Liebblings-Vereinsmannschaft International	Bayern München	Bayern München	RB Leipzig	FC Barcelona
Wie weit kommt Österreich bei der WM	Achtelfinale	Finale	Sechzehntelfinale	Achtelfinale
Wer wird Weltmeister	Frankreich	Österreich	Spanien	Spanien

Fotos: Daneli-Hintermeier/Alaska, Steine-Keramik, NÖZS, Arlox

WM 2026

Damit beim Torjubel nur
das Stadion wackelt.

Sichere Befestigungen von **fischer**



WOLFGANG KRADISCHINIG
CEO
Delta Gruppe

2

Sturm Graz

Bayern München

Achtelfinale

Frankreich



MICHAEL GEHBAUER
Obmann Verband gemeinnütziger
Bauvereinigungen

1

Rapid Wien

FC Barcelona

Achtelfinale

Frankreich



WOLFGANG MOSER
Kaufmännischer Geschäftsführer
Wepflinger Transportbeton

2

Rapid Wien

Arsenal

Sechzehntelfinale

Spanien



KARL-HEINZ STRAUSS
CEO
Paar

2

Sturm Graz

Bayern München

Achtelfinale

Argentinien





Fußballinteresse*	2	3	3	1
Liebblings-Vereinsmannschaft in Österreich	GAK	LASK	SKN St. Pölten (Frauen)	Rapid Wien
Liebblings-Vereinsmannschaft International	Bayern München	Real Madrid	Paris St. Germain	Bayern München
Wie weit kommt Österreich bei der WM	Sechzehntelfinale	Achtelfinale	Achtelfinale	Sechzehntelfinale
Wer wird Weltmeister	Spanien	Frankreich	Frankreich	Norwegen



Fußballinteresse*	1	1	2	2
Liebblings-Vereinsmannschaft in Österreich	Rapid Wien	Sturm Graz	Rapid Wien	Sturm Graz
Liebblings-Vereinsmannschaft International	St. Pauli	Borussia Dortmund	FC Barcelona	Bayern München
Wie weit kommt Österreich bei der WM	Sechzehntelfinale	Sechzehntelfinale	Achtelfinale	Achtelfinale
Wer wird Weltmeister	England	Frankreich	Argentinien	Spanien



Fußballinteresse*	3	2	1	4
Liebblings-Vereinsmannschaft in Österreich	Austria Wien	Rapid Wien	Red Bull Salzburg	Admira Wacker
Liebblings-Vereinsmannschaft International	Paris St. Germain	Manchester United	FC Barcelona	FC Barcelona
Wie weit kommt Österreich bei der WM	Achtelfinale	Viertelfinale	Achtelfinale	Achtelfinale
Wer wird Weltmeister	Frankreich	England	Spanien	Spanien



ANDREAS WOLF
Geschäftsführer
Mapal



HUBERT WETSCHING
CEO
Habau Group



INGRID JANKER
Geschäftsführerin
Knauf



CHRISTIAN MESSINGER
Geschäftsführer
Gelger Österreich



THOMAS WALKA
Obmann Gölteschutzgemein-
schaft WDWVS Fachbetrieb



PETER SCHALLER
CTO & Vorstand
UBM Development



MICHAEL WARDIAN
Geschäftsführer
Kilchdorfer



ALEN MUSIĆ
Geschäftsführer
ImmoOH



MONIKA ILG
Geschäftsführerin
ib-data



FRANZ REDL
Vorstandsmitglied
Strabag Österreich



ROLAND HEBBEL
Geschäftsführer
Steinbacher Dämmstoffe



GEORG BURSIK
Geschäftsführer
Baumit Österreich

Foto: Marcel Probst/ok, Kraut & Steiger

Foto: Swesley, JBA, KVC/Corle, Grosse, f.m.tch

Foto: D-988, Rsz, Jantje, Steinhilber, Jara-Nobis/pt

				
ANDREAS FROMM Geschäftsführer Adfing Bau Management	PETER RADEL Geschäftsführer Perf Österreich	GERALD HERNDLHOFER Geschäftsführer Drees & Sommer Österreich	DIETER DENK Geschäftsführer FCP Fritsch, Chlart & Partner ZT	HEIMO PASCHER Geschäftsführer Austrothem
1	3	1	2	1
Rapid Wien	Sturm Graz	Rapid Wien	Rapid Wien	Sturm Graz
Manchester United	Real Madrid	Arsenal London	FC Barcelona	FC Barcelona
Viertelfinale	Achtelfinale	Viertelfinale	Achtelfinale	Achtelfinale
England	Spanien	Spanien	Brasilien	Frankreich

Zahlenspieler: So denkt die Branche über Fußball

Durchschnittliches Fußballinteresse:	1,7		
Liebblings-Vereinsmannschaft in Österreich:	40,0 % Rapid Wien	20,0 % Sturm Graz	11,6 % LASK
Liebblings-Vereinsmannschaft international:	24,4 % Bayern München	22,2 % FC Barcelona	6,7 % 5 Teams ex aequo
Wie weit kommt Österreich bei der WM:	60,0 % Achtelfinale	22,2 % Sechzehntelfinale	11,1 % Viertelfinale
Wer wird Weltmeister:	32,6 % Frankreich	27,9 % Spanien	11,1 % England

**Nothing
is stronger
than bonds
built
together.**

CERESIT.
Zuverlässige
Fliesenchemie für Profis.



Ceresit



Rechtssichere Praxis

Im dritten Teil der Report-Serie über die grenzüberschreitende Zusammenarbeit mit Subunternehmern steht die praktische Umsetzung der gesetzlichen Verpflichtungen am Einsatzort im Fokus. Es geht um die tatsächliche Kontrolle und die Einhaltung der Vorschriften im laufenden operativen Prozess.

TEXT | Igor Köna

Die größte Herausforderung bei der korrekten grenzüberschreitenden Zusammenarbeit mit EU-Subunternehmern liegt nicht im Verständnis der gesetzlichen Anforderungen, sondern in deren konsequenter Umsetzung und der laufenden Kontrolle. Wie bereits in Teil 1 erläutert, trägt der österreichische Auftraggeber eine Mitverantwortung für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen. Diese Verantwortung endet nicht mit Vertragsabschluss oder der Übermittlung der erforderlichen Unterlagen, sondern besteht während der gesamten Dauer der Leistungserbringung fort.

Insbesondere sind folgende Kontrollmaßnahmen empfehlenswert: Überprüfung der Entsendemeldung vor Arbeitsbeginn, Kontrolle der erforderlichen Bescheinigungen für alle entsandten Arbeitnehmer, Einsicht in Arbeitsverträge sowie Zusatzvereinbarungen zur Entsendung, Prüfung der kollektivvertraglichen Einstufung und Entlohnung sowie Sicherstel-

lung der vollständigen und deutschsprachigen Dokumentation am Einsatzort. Fehlende oder unvollständige Unterlagen zählen zu den häufigsten Gründen für Beanstandungen durch österreichische Kontrollbehörden und führen regelmäßig zu Verwaltungsstrafen.

Werkvertrag vs. Überlassung

Ein häufig unterschätzter Aspekt in der Praxis ist die korrekte rechtliche Einordnung der Arbeitsverhältnisse. Das österreichische Recht unterscheidet fundamental zwischen Werkvertrag und Arbeitskräfteüberlassung.

Die Überlassung von Arbeitskräften ist die Zurverfügungstellung von Arbeitskräften zur Arbeitsleistung an Dritte, wobei der Überlasser die Arbeitskräfte zur Arbeitsleistung an Dritte vertraglich verpflichtet und der Beschäftigte diese Arbeitskräfte für betriebsinterne Aufgaben einsetzt. Im Gegensatz dazu liegt ein Werkvertrag vor, wenn ein Dienstleister eigenständig eine abgegrenzte Leistung

erbringt, ohne dass die Arbeitskräfte faktisch in die Organisation des Auftraggebers eingegliedert werden.

Diese Unterscheidung ist nicht nur formaler Natur, sondern hat weitreichende rechtliche Konsequenzen. Für die Arbeitskräfteüberlassung gelten strengere Vorschriften, insbesondere im Bereich Arbeitsrecht und Gleichstellung. Auftraggeber sollten daher bereits im Vorfeld sorgfältig prüfen, ob tatsächlich eine eigenständige Leistungserbringung vorliegt oder ob die eingesetzten Arbeitskräfte faktisch in die Organisation des Auftraggebers eingegliedert sind. Behördliche Umqualifizierungen von Werkvertrag zu Überlassung führen regelmäßig zu nachträglichen Strafzahlungen im mittleren fünfstelligen Bereich.

Scheinselbstständigkeit und verdeckte Arbeitsverhältnisse

Ein besonders sensibler und branchenübergreifend relevanter Bereich ist die sogenannte Scheinselbstständigkeit





bzw. das verdeckte Arbeitsverhältnis. Österreichische Gerichte haben dabei klare Kriterien etabliert. Typische Merkmale, die auf eine Umqualifizierung hindeuten, sind Weisungsgebundenheit gegenüber dem Auftraggeber, Eingliederung in betriebliche Abläufe und Hierarchien, Nutzung von Infrastruktur und Arbeitsmitteln des Auftraggebers, fehlendes eigenes unternehmerisches Risiko sowie zeitliche Determiniertheit der Tätigkeit.

Diese Problematik betrifft nicht nur klassische Gewerke, sondern auch Dienstleistungen, IT-Projekte, Logistik oder Produktionsbereiche. Sowohl sendende Unternehmen als auch Auf-

Fallbeispiele

1

FALSCHE QUALIFIZIERUNG DER ZUSAMMENARBEIT

Ein österreichisches Unternehmen beauftragte einen ausländischen Dienstleister, dessen Mitarbeiter*innen jedoch vollständig in die internen Abläufe integriert waren, von Vorgesetzten Weisungen erhielten und mit Unternehmensressourcen arbeiteten. Im Rahmen einer Kontrolle wurde dies als Arbeitskräfteüberlassung qualifiziert, obwohl ursprünglich ein Werkvertrag angenommen wurde. Dies führte zur Anwendung strengerer Vorschriften sowie zu nachträglichen Sozialversicherungs- und Lohnabgabennachzahlungen von insgesamt 87.000 Euro und einer Verwaltungsstrafe von 8.000 Euro.

2

FEHLENDE ARBEITSZEITAUFEICHNUNGEN

Ein Dienstleistungsunternehmen hatte zwar alle Arbeitnehmer korrekt gemeldet, jedoch fehlten aktuelle und vollständige Arbeitszeitaufzeichnungen für den Kontrollzeitraum. Dies führte zu einer Verwaltungsstrafe von 5.000 Euro, obwohl die übrigen Verpflichtungen erfüllt waren. Der Fehler hätte durch ein standardisiertes Dokumentationssystem vermieden werden können.

traggeber sollten dieses Risiko aktiv prüfen und dokumentieren. Im Falle einer behördlichen Umqualifizierung drohen erhebliche finanzielle Konsequenzen: Nachzahlungen von Sozialversicherungsbeiträgen (bis zu drei Jahre rückwirkend), Lohnabgaben und Verwaltungsstrafen.

Laufende Überwachung

Neben der Erstprüfung vor Beginn der Tätigkeit ist eine kontinuierliche Kontrolle während der gesamten Projektdauer erforderlich. Kommt es zu einer Überprüfung durch das Arbeitsinspektorat, wird Folgendes geprüft: die Übereinstimmung zwischen gemeldeten und tatsächlich eingesetzten Personen, ordnungsgemäße Führung von Arbeitszeitaufzeichnungen (elektronisch oder papiergebunden), korrekte Lohnabrechnung gemäß geltenden Kollektivvertragssätzen und ös-

terreichischen Mindestlöhnen, Nachweis der tatsächlichen Entgeltzahlung durch Banküberweisung oder Kontoauszüge sowie Vollständigkeit und Verfügbarkeit der Dokumentation (Verträge, Unterlagen in deutscher Sprache).

Das Fehlen einzelner Unterlagen kann bereits zu Sanktionen führen, unabhängig davon, ob die übrigen Verpflichtungen erfüllt wurden. Dies unterstreicht die Bedeutung einer lückenlosen Dokumentation.

Typische Fehlerquellen

In der Praxis lassen sich folgende wiederkehrende Problemfelder identifizieren: unvollständige oder verspätete Entsendemeldungen, fehlende, abgelaufene oder ungültige Bescheinigungen für Arbeitnehmer, falsche Zuordnung zwischen Werkvertrag und Überlassung basierend auf unzureichender rechtlicher Analyse, unzureichende Prüfung von Indikatoren für Scheinselbstständigkeit, nicht ins Deutsche übersetzte Unterlagen (rechtliche Anforderung), unkorrekte Entlohnung oder Einstufung nach Kollektivvertrag, mangelhafte oder fehlende Arbeitszeitaufzeichnungen sowie fehlende Nachweise über Entgeltzahlungen (keine Banktransfers nachverfolgbar). Diese

← DER AUTOR

Igor Kona ist Gründer und Geschäftsführer der Unternehmensberatung S.P.M. e.U. Haupttätigkeit des Unternehmens ist die internationale und nationale Unternehmensberatung und Unternehmensorganisation. Die Schwerpunkte liegen auf den Bereichen Zusammenarbeit & Partnerschaft, Innovation & Forschung sowie Nachhaltigkeit & Ökologie.

INFOS www.spm.eu.at



Checkliste für internationale Zusammenarbeit

Thema	Maßnahmen
Zuständigkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Compliance-/Projektverantwortliche Person benennen (Kontakt, Vollmachten).
Vor Arbeitsbeginn	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Entsendemeldung prüfen (ZK03 oder ZK04) – korrekte Form wählen. ▶ PD A1/A1 Bescheinigungen für alle entsandten Beschäftigten kontrollieren. ▶ Arbeitsverträge und Entsendungszuschüsse anfordern und prüfen. ▶ Gültigkeit von Bewilligungen/Lizenzen des Auftragnehmers prüfen. ▶ Versicherungsnachweise (Haftpflicht, Sozialversicherung) einholen.
Rechtliche Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Prüfen: Werkvertrag oder Arbeitskräfteüberlassung (Überlassung). ▶ Indikatoren für Scheinselbstständigkeit prüfen (Weisungsgebundenheit, Eingliederung, unternehmerisches Risiko, Zeitbindung).
Lohn- und arbeitsrechtliche Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Kollektivvertragszuordnung/richtige Einstufung verifizieren. ▶ Lohnzahlungen (Bankbelege) und Lohnabrechnungen kontrollieren. ▶ Abgaben und SV-Abzüge prüfen.
Dokumentation vor Ort	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Alle relevanten Unterlagen in deutscher Sprache verfügbar halten. ▶ Akte: Verträge, A1, Meldungen, Arbeitszeitanzeige, Lohnbelege bereithalten. ▶ Arbeitszeitaufzeichnungen führen (ausgedruckt oder elektronisch).
Laufende Projektkontrolle	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Abgleich gemeldete vs. tatsächlich eingesetzte Personen regelmäßig. ▶ Periodische Prüfungen von Arbeitszeiten und Entgeltabrechnungen. ▶ Stichprobenhafte On Site Dokumentenchecks durchführen.
Vertragsmanagement mit Lieferanten	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vertragliche Regelungen zu Verantwortlichkeiten und Sanktionen bei fehlenden Unterlagen. ▶ Regelmäßiges Reporting (Dokumente vor Arbeitsbeginn) vereinbaren. ▶ Due Diligence/Audits bei Subunternehmern vorsehen.
IT, Archivierung und Zugriff	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Digitale Ablage mit Versionskontrolle, Zugriffsprotokoll und Backups. ▶ Zugriffsbefugnisse regeln.
Schulung und Prävention	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Schulungen für Projektleitung, HR, Buchhaltung zu Entsendung, ZK03/ZK04, Scheinselbstständigkeit. ▶ Standardisierte Checklisten an Lieferanten verteilen.
Vorgehen bei Mängeln	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Internes Assessment und Korrekturplan erstellen. ▶ Nachbesserungsfristen mit Auftragnehmern vereinbaren. ▶ Bei Verdacht Behördenkontakt bzw. Beratung durch Expert*innen sicherstellen.
Periodische Überprüfung	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Halbjährliche interne Compliance Audits. ▶ Checkliste und Prozesse bei Rechtsänderungen aktualisieren.

Quelle: SPM eLL

Fehler entstehen häufig aufgrund mangelnder interner Prozesse, unklarer Verantwortlichkeiten oder unzureichender Schulung der beteiligten Mitarbeiter. Unternehmen sollten daher Checklisten entwickeln, um diese häufigen Fehler systematisch zu vermeiden.

Empfehlungen für die Praxis

Zur Minimierung der Risiken empfiehlt sich die Einführung strukturierter

Kontrollmechanismen: klare Zuständigkeitsverteilung mit Benennung einer Compliance-verantwortlichen Person mit Weisungsbefugnis, standardisierte Checklisten für Entsendungsprojekte in den Phasen vor, während und nach der Arbeit, digitale Dokumentenverwaltung mit Versionskontrolle und Zugriffsprotokollen, regelmäßige interne Audits zumindest halbjährlich, vertragliche Klärung in Werk- und Dienstleistungsver-

trägen, Sensibilisierung und Schulung für relevante Mitarbeiter (HR, Projektleitung, Buchhaltung) sowie kontinuierliches Monitoring aktueller behördlicher Richtlinien.

Ein systematischer Ansatz erhöht nicht nur die Rechtssicherheit erheblich, sondern verbessert auch die Transparenz und Effizienz der Zusammenarbeit mit internationalen Partnern und lokalen Behörden.

Subunternehmer



↑ Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit mit Subunternehmen erfordert konsequente Kontrollen, um den gesetzlichen Vorschriften gerecht zu werden.

Besonderheiten bei grenzüberschreitenden Einsätzen

Bei Einsätzen mit entsendeten Arbeitnehmern aus dem In- und Ausland müssen zusätzliche Anforderungen beachtet werden. Die Arbeitgeber müssen sicherstellen, dass alle erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen in Österreich verfügbar sind und jederzeit vorgelegt werden können.

Zudem müssen Sprachhürden berücksichtigt werden – Arbeitsverträge und alle wesentlichen Unterlagen müssen ins Deutsche übersetzt sein. Die österreichische Arbeitsspektion betont, dass bei grenzüberschreitenden Projekten die Zusammenarbeit mit den entsendenden Behörden des Herkunftslandes wichtig ist. Unternehmen sollten daher bereits bei der Planung Kontakt mit relevanten Behörden aufnehmen und Compliance-Anforderungen abstimmen.

Fazit

Die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei der grenzüberschreitenden Tätigkeit erfordert eine konsequente und laufende Kontrolle – unabhängig von der Branche. Besondere Aufmerksamkeit ist dabei der richtigen Unterscheidung zwischen Werkvertrag und Überlassung, der Vermeidung von Scheinselbstständigkeit sowie der Führung vollständiger Dokumentation zu widmen. Unternehmen, die diese Verantwortung aktiv und systematisch wahrnehmen, können Haftungsrisiken erheblich reduzieren und gleichzeitig die Vorteile der internationalen Zusammenarbeit nachhaltig nutzen. Die österreichische Arbeitsspektion erkennt dabei an, dass eine kontinuierliche und proaktive Zusammenarbeit das beste Instrument zur Risikominimierung ist. ■

eAward
2026

Jetzt einreichen

Der eAward ist einer der bedeutendsten Wirtschaftspreise für Digitalisierungsprojekte im deutschsprachigen Raum. Nutzen Sie den »eAward 2026«, um den Mehrwert für Ihre Zielgruppen einer breiten Öffentlichkeit vorzustellen.

www.report.at

Report (+)

BRZ

ogv

MPZ

SPARX
SYSTEMS

VÖSI

Intelligente Helfer

Elektrifizierung, Automatisierung und KI sind die Trends auf Baustellen. Sie wirken sich auch auf die Baumaschinen aus.

TEXT | Karin Legat

Ein Blick auf Baustellen und die maschinellen Helfer zeigt durch die Bank: Moderne Baumaschinen erleben einen Technologiesprung. Batteriebetriebene Baumaschinen sind keine Zukunftsvision mehr, der Markt wächst laut ABB Österreich über 23 Prozent pro Jahr und könnte bis 2034 weltweit auf über 100 Milliarden US-Dollar steigen. Ebenso im Wachsen befindet sich Automatisierung. Moderne Baumaschinen sind mit Kameras, LiDAR-Sensoren und KI-Systemen ausgestattet, die millimetergenaue Positionierung ermöglichen. Ein Dig-to-Grade-System etwa stoppt den Baggerlöffel automatisch bei der exakten Tiefe, 3D-Steuerungen passen sich dem Bauplan an. Aller guten Dinge sind drei – Künstliche Intelligenz: Je-

de moderne Maschine produziert täglich Gigabytes an Daten. KI-Systeme analysieren diese und sagen Maschinenausfälle zwei bis vier Wochen voraus. Predictive Maintenance reduziert ungeplante Ausfallzeiten um bis zu 60 Prozent. Drohnen scannen Baustellen und erzeugen in Minuten präzise 3D-Geländemodelle. Digitale Zwillinge simulieren vorab den Bauprozess. ABB bietet ein umfassendes Lösungskonzept für diese Entwicklungen, liefert Elektromotoren, Batteriespeichersysteme und mobile Frequenzrichter speziell für schwere Arbeitsmaschinen. Die Tochter B&R stellt mit Automation Studio z. B. ein komplettes Automatisierungs-Ökosystem bereit und vereint Steuerung, Bewegung, Sicherheit, Mechatronik und Visualisierung in einem Work-



flow. Der KI-Assistent Automation Studio CoPilot übersetzt natürliche Sprache in Maschinencodes, B&R Smart Camera integriert Edge-KI direkt in die Maschinenkontrolle, das Energy-Management-System Optimax verbessert Energieflüsse in Echtzeit und kann Kosten um bis zu 20 Prozent senken.

Go Live

Liebherr verweist auf die zunehmende Bedeutung von Assistenzsystemen wie etwa die aktive Personenerkennung mit Bremsassistent. Mit Autonomous Operations befindet sich ein vollständig fah-

Neue Radlader

ZEPELIN/CAT Mit den neuen Zeppelin Radladern ZL25, ZL35, ZL45 und ZL60T wird das Unternehmen nun auch für kleinere Baustellen interessant. »Der Cat 319 Kurzheckbagger (Bild) wurde speziell für den Einsatz in innerstädtischen Baustellen sowie für den alpinen Wegebau entwickelt«, informiert Produktmanager Dominik Dam. Cat Command ist das innovative Fernsteuerungssystem von Caterpillar, zu bedienen mittels Bauchladensteuerung oder über eine Command Station. »Unsere Assistenzsysteme reichen von 360°-Kamerasystemen über Personenerkennung, aktivem Bremsengriff über 2D- und 3D-Maschinensteuerungen bis hin zu Fernsteuerungslösungen und Wägesystemen.«





↑ Moderne Baumaschinen sind ein zentraler Bestandteil der Baustelle der Zukunft.

erloses System in einem fortgeschrittenen Entwicklungsstadium. Das autonome System wird neue Möglichkeiten hinsichtlich Fachkräftemangel, flexibler Arbeitszeiten und zeitunabhängigem Materialtransport eröffnen. Auch alternative Antriebe spielen bei Liebherr eine zentrale Rolle – der Radlader L 566 H arbeitet auf Wasserstoffbasis, ist im Testbetrieb. Auch Caterpillar investiert konsequent in innovative Technologien und treibt die Digitalisierung aktiv voran. »Bereits heute bietet CAT in Zusammenarbeit mit Trimble integrierte 3D-Maschinensteuerungen ab Werk an«, informiert Dominik Dam, Leiter Neumaschinen & Produktmanagement bei Zeppelin Österreich. »Komplettlösungen ab Werk sind optimal auf die Maschine abgestimmt und minimieren potenzielle Fehlerquellen im täglichen Betrieb.« Ein bedeutender Meilenstein sei die Fernsteuerung der Baumaschinen, CAT verfügt über ein breites Portfolio an Remote-Maschinen. Ein Blick auf Palfinger: Das internationale Technologie- und Maschinenbauunternehmen kooperiert mit ICON, einem amerikanischen Pionier

Im robotergestützten 3D-Druck. In dieser Zusammenarbeit wurde u. a. das großformatige Robotersystem Titan entwickelt. »Es kann automatisch bis zu acht Meter hohe Strukturen drucken und unterstützt damit auch mehrgeschößiges Bauen«, berichtet Andreas Hille, SVP Global Product Line Management / Research & Development. »Dank seiner modularen

Komponenten, Abstütungen und Raupensystemen ist es extrem zuverlässig, flexibel und kosteneffizient.« Erste Prototypen wurden bereits erfolgreich getestet.

Enlargement & Enrichment

Baumaschinen übernehmen heute deutlich mehr als reine Materialbewegung. Sie müssen flexibel in unter-

Automatisierung

PALFINGER Automatisierung und Digitalisierung spiegeln sich auch in der Bauindustrie. Neben der Technologiekoooperation mit ICON bietet Palfinger u. a. den PK 880 TEC, einen Kran mit kippbarer Krangabel, der Funkfernsteuerung P6 sowie der elektrischen Antriebseinheit Electric Power Unit, EPU40. »Für komplexe Einsätze im urbanen Raum und auf Großbaustellen haben wir die TEC-Großkrane PK 1350 TEC (Bild) und den PK 1650 TEC entwickelt«, betont Produktmanager Andreas Hille. Zur Optimierung der Kranpositionierung nach dem Aufbau setzt Palfinger auf intelligente Assistenzsysteme. Digitale Lösungen wie Palfinger Connected und Connected plus* erweitern dieses Angebot. Durch die Nutzung von Echtzeitdaten ermöglichen sie das Monitoring der Geräte und unterstützen eine optimierte Wartungsplanung.



Digitale Assistenzsysteme

HUPPENKOTHEN Digitale Assistenzsysteme sind ein Schwerpunkt bei Huppenkotheten, etwa mit HUPPView, einem 2D-Kontrollsystem der Löffelposition des Baggers. HUPPLimit (Bild) schafft eine intelligente Hub- und Schwenkbegrenzung. Unicontrol ist ein intuitives 3D-GPS-Assistenzsystem. Eine höhere Arbeitseffizienz und Produktivität ermöglicht auch das vollautomatische Schnellwechselsystem HuppQuick. Bis zu sieben Hydraulikleitungen sind gleichzeitig und automatisch kuppelbar, der Sicherheitsfanghaken ist ohne mechanische Teile wartungsfrei, die vollautomatische Schutzabdeckung sichert Hydraulikkupplungen vor Beschädigung und Verschmutzung. Die TB2126E, TB20e und TB260E sind Elektrobagger im Sortiment von Huppenkotheten, geboten werden auch E-Dumper.



schiedlichen Einsatzbereichen funktionieren, entscheidend sind Präzision auf engem Raum und einfache Bedienbarkeit. Gleichzeitig müssen sie einfach zu bedienen sein und durch Assistenzsysteme die Fahrer*innen aktiv unterstützen. Datenbasierte Anwendungen schaffen laut Liebherr Transparenz über Prozesse, Energieverbrauch und Maschinenzustände. Das bringt laut ABB Österreich völlig neue Anforderungen, technisch wie organisatorisch. Es gilt, Ladezustände zu überwachen, Wärme zu regulieren und den Betrieb um die verfügbare Stromkapazität herum zu planen. Hinzu kommen Anforderungen an Sensortik und Datenverarbeitung, Kameras, LIDAR und Drucksensoren müssen ihr Wissen in Echtzeit mit KI-Modellen teilen.

Alternative Antriebe



LIEBHERR Liebherr verfolgt einen offenen Technologieansatz bei alternativen Antrieben. Neben dem batterieelektrischen Radlader L 507 E arbeitet das Unternehmen an einem Radlader mit Wasserstoffmotor für besonders anspruchsvolle Einsätze. Der Großradlader L 566 H (Bild) ist aktuell ein Prototyp und wird in verschiedenen Anwendungen bei Testkunden erprobt, etwa bei der Strabag. Mit dem System Liebherr Autonomous Operations, das sich in einem fortgeschrittenen Entwicklungsstadium befindet, liegt der Fokus auch auf Autonomie. Der Prototyp wurde auf der Bauma 2025 vorgestellt. Ermöglicht werden soll der komplett fahrerlose Betrieb, die Lösung eignet sich vor allem für monotone Standardtätigkeiten sowie Einsätze in Gefahrenbereichen.



Seitenblick Liebherr Krantag



Nach den Vorträgen wurden in Schloss Hernstein die vorgestellten Maschinen und Lösungen auch im praktischen Einsatz gezeigt, auch stimmungsvoll nach Sonnenuntergang.

Mehr als 150 Gäste folgten der Einladung von Liebherr zu den Krantagen in Puch in Salzburg und Schloss Hernstein in Niederösterreich. Neben Expertenvorträgen zu Themen wie »Assistenzsysteme für Schnelleinsatzkrane«, »Mit Leichtigkeit mehr Traglast: Das Faserspinn von Liebherr« oder »Mobile, batteriebasierte Energiespeichersysteme« wurden die Produktneuheiten und Maschinen auch im praktischen Einsatz gezeigt. Das Assistenzsystem »Sway Control Plus« etwa, das den Kranführer beim pendelfreien Fahren unterstützt, indem pendelnde Bewegungen der Hakenflasche sowohl in Dreh- als auch in Laufkatzenrichtung aktiv korrigiert werden. Eine Sensorik erkennt auch Bewegungen, die bereits vor der Systemaktivierung existierten oder, wie Wind, durch äußere Störeinflüsse erzeugt wurden. Ebenfalls gezeigt wurde das Energiespeichersystem Liduro, das für die Versorgung von Turmdrehkränen, Schnelleinsatzkränen und kleineren bis mittleren Arbeitsmaschinen eingesetzt werden kann. Der Bruttoenergiegehalt bewegt sich, je nach Ausführung, zwischen 40 kWh und 160 kWh, die Spitzenleistungen reichen von ca. 60 bis 150 kW.

Der Kran als Datenquelle

Mit CRAHOI haben Porr und Liebherr ein Projekt realisiert, das Materialflüsse auf der Baustelle automatisch dokumentieren soll. Dafür gab's den Innovationspreis der Bayerischen Bauindustrie.



⬆ Mit CRAHOI lässt sich jedes einzelne Element eindeutig identifizieren und sein Transport und Einbauort nachvollziehbar dokumentieren.

Trotz fortschreitender Digitalisierung müssen auf Baustellen viele Daten immer noch manuell erfasst werden. Genau hier setzt das Forschungs- und Entwicklungsprojekt CRAHOI – kurz für »Crane Hook Identification« – von Liebherr und Porr an. CRAHOI nutzt den Baukran als digitalen Daten-Hub und soll Materialbewegungen automatisiert dokumentieren.

Die Grundidee hinter CRAHOI entstand im Rahmen der Bachelorarbeit der Porr-Projektleiterin Estefania Betancourt. Daraus entwickelte sich ein gemeinsames Konsortialprojekt unter Beteiligung von Forschung und Industrie. Ziel war es, Kranaktivitäten und Materialflüsse auf Baustellen digital und möglichst ohne zusätzlichen manuellen Aufwand zu erfassen. Entscheidend sei dabei laut Porr die enge Zusammenarbeit zwischen Baustellenpraxis und Maschinenhersteller gewesen. Anforderungen aus dem Baustellenalltag wurden gemeinsam mit dem technischen Know-how von Liebherr laufend weiterentwickelt.

Die Funktionsweise

Technisch basiert CRAHOI auf RFID-Technologie. An Bauteilen angebrachte RFID-Tags werden während

des Hebevorgangs direkt über das Kranhakengerät erkannt. Dafür hat Liebherr mit dem Smart-Crane-Konzept die Kran-Telemetrie, also die Zustands- und Betriebsdaten, mit den ID-Sensordaten direkt auf dem Kran zusammenggeführt. Diese eindeutige Bauteil ID wird mit Krantelemetriedaten und BIM-Daten verknüpft und als digitaler Fußabdruck erfasst. Über diese Kombination lässt sich nicht nur der Bauteiltyp, sondern jedes einzelne Element eindeutig identifizieren und sein Transport bzw. Einbauort nachvollziehbar dokumentieren. Laut den Projektpartnern funktioniert die Erkennung unabhängig von Sichtverhältnissen, Licht oder Wetterbedingungen.

Der Mehrwert

Aus Sicht der Porr liegt der wesentliche Nutzen vor allem in der automatisierten Datenerfassung direkt aus dem Baustellenprozess. Dokumentationsaufgaben sollen reduziert und gleichzeitig belastbare Echtzeitdaten für Baufortschritt und Materialflüsse verfügbar gemacht werden. Darüber hinaus verspricht CRAHOI bessere Auswertungsmöglichkeiten etwa bei Hubzeiten oder Abläufen auf der Baustelle. Auch die Abstimmung mit Lieferanten und Nachunterneh-

mern soll erleichtert werden. Ein weiterer Schwerpunkt des Projekts liegt auf der Integration der Daten in bestehende digitale Prozesse. Porr war dabei nach eigenen Angaben nicht nur Testanwenderin, sondern auch an der Konzeption und Weiterentwicklung beteiligt. Dazu gehörten die Definition konkreter Anwendungsfälle, die Organisation von Baustellentests sowie die Verknüpfung der erfassten Daten mit BIM- und Lieferantensystemen.

Praxiseinsatz

Getestet wurde CRAHOI bereits unter realen Baustellenbedingungen. Zu den bisherigen Einsatzorten zählen eine Referenzbaustelle der RWTH Aachen sowie die Porr-Baustellen »Wohnanlage Grüne Allee« in Villach und das »Leopoldquartier« in Wien. Dennoch handelt es sich derzeit noch um ein Testsystem. Aktuell arbeiten Liebherr und Porr an den nächsten Entwicklungsschritten – insbesondere mit Blick auf Skalierbarkeit, Integration in bestehende Systeme und den stabilen Betrieb im Baustellenalltag.

Schon jetzt wurde das Projekt mit dem 2. Platz des Innovationspreises der Bayerischen Bauindustrie 2026 in der Kategorie Digitale Transformation, Prozessinnovation und Baulogistik ausgezeichnet. ■



Alter Kern, neue Hülle

In Østbirk hat Velux eine Lagerhalle aus den 1990er-Jahren in ein Innovationszentrum für rund 500 Mitarbeitende umgebaut. 55 Prozent der Materialien blieben erhalten oder wurden umgenutzt; damit steht das Projekt für eine Verschiebung, die die Baupraxis zunehmend prägt: Bestand wird weitergenutzt und im Detail bilanziert – über CO₂ hinaus, bis zu Materialherkunft, Lieferketten und Biodiversitätsfolgen.

TEXT | Alina Flatscher aus Østbirk

Die Velux Gruppe hat im dänischen Østbirk eine frühere Lagerhalle zum LKR Innovation House umgebaut. Heute arbeiten dort rund 500 Mitarbeitende an Dachfenstern, Zubehör und weiteren Produktentwicklungen. Das Gebäude ist nach Lars Kann-Rasmussen benannt, dem Sohn

des Velux-Gründers; eröffnet wurde es am 12. Mai 2025.

Die Halle war schon bei ihrer Eröffnung 1995 ein Versuchsbau. Lars Kann-Rasmussen ließ sie überwiegend aus Holz errichten; wo möglich, wurden Beton und Stahl durch unbehandeltes Holz ersetzt. Das Holz stammte nach An-

gaben des Unternehmens aus dänischen und schwedischen Wäldern und sollte im Betrieb zeigen, wie dauerhaft es als Bau- und Fassadenmaterial ist.

Drei Jahrzehnte später wurde der Versuch weitergeführt. Die frühere Lager- und Logistikhalle wurde von ursprünglich 9.500 Quadratmetern zu einem Innovationshaus mit 14.000 Quadratmetern umgebaut. Bauherr war Velux; den Entwurf verantwortete das dänische Architekturbüro Praktis Arkitekter. Bei der Vorstellung des Projekts wurde das LKR Innovation House als »case zero« für den Velux-Fokus auf bestehende Gebäude bezeichnet: Nach Projekten zum Neubau rücke nun die Renovierung in den Mittelpunkt; bestehende Gebäude seien »die große Aufgabe«, die es zu lösen gelte.

Der alte Kern

Nach Angaben von Velux wurden 4.576 Tonnen Material gegenüber einem Neubau gleicher Größe und Funktion eingespart. Der berechnete CO₂-Fußabdruck liegt bei 4,6 kg CO₂e/m²/Jahr; berechnet wurde er von Soren Jensen, geprüft von Artelia. Laut Velux liegt der Wert unter aktuellen und angekündigten dänischen Grenzwerten für Bürogebäude. Erhalten

oder weiterverwendet wurden unter anderem die Betonbodenplatte, Teile der Dachkonstruktion, tragende Holzpfetten, Holzfassaden, Dachüberstände und innere Betonwände. Tina Mayn, Executive Vice President Products & Innovation der Velux Gruppe, sagte, man habe mit den Projektpartnern daran gearbeitet, »so viel Tageslicht und Frischluft wie möglich ins Gebäude zu bringen«.

Die neue Hülle

Die ursprünglichen Fassadenteile wurden demontiert, nummeriert, gelagert, dahinter gedämmt und wieder montiert. In den Baukörper wurden Höfe und Dachöffnungen geschnitten. Mehr als 400 Velux Fenster bringen Tageslicht und Frischluft in die Innenräume. Aus Lagerflächen wurden Labore, Werkstätten, Büros, Auditorium, Forum und Kantine. Im Neubau werden Materialien bestellt, geliefert und eingebaut. In Østbirk mussten sie zunächst gefunden, geprüft, gesichert und wieder in den Planungsprozess zurückgeführt werden.

Die Bilanz des Erhaltenen

Beziffert wurde, was im Gebäude blieb: Betonbodenplatte, Dachkonstruktion, Holzpfetten, Holzfassaden, Dachüberstände und innere Betonwände. Zusammen ergibt das nach Unternehmensangaben 4.576 Tonnen Material, die gegenüber einem Neubau gleicher Größe und Funktion nicht neu beschafft werden mussten. Wie solche Werte künftig in Finanzierungs- und Risikomodellen abgebildet werden, bleibt offen. Noch können Banken Biodiversität kaum in einfache Prüflisten übersetzen.

Was nicht auf dem Grundstück liegt

Nach der Gebäudeführung verlagerte sich der Blick von der Halle auf ihre Materialen. In Vorträgen und Panels ging es um Biodiversität, Rohstoffgewinnung und Folgen entlang der Lieferkette.

Harpa Birgisdóttir, Professorin bei BUILT an der Aalborg University, arbeitet seit 15 bis 17 Jahren mit Lebenszyk-



⤴ Aus einer Lagerhalle wurde das LKR Innovation House: Teile der bestehenden Holzfassade und der Dachkonstruktion sowie die Betonbodenplatte blieben erhalten.

lus- und Systembewertungen im gebau- ten Umfeld. Als Umweltingenieurin wisse sie, sagte sie, »dass das Treibhauspotenzial nicht das einzige Umweltproblem ist, das wir haben«. Deshalb müsse auch Biodiversität stärker betrachtet werden. Anna Esbjørn von Concito, einer dänischen Klima-Denkfabrik, beschrieb, wie sich die Debatte verschoben hat. Als sie vor acht Jahren begonnen habe, sei Klima in Dänemark stark besetzt gewesen, Biodiversität dagegen weniger. Heute komme Biodiversität stärker hinzu — Klima und Biodiversität seien, sagte Esbjørn, »wie Geschwister oder Cousins«.

Mette Skjold, CEO und Senior Partnerin des Nature-based-Design-Studios SLA, setzte früher an: bei der ersten Analyse eines Grundstücks. Wer mit Landschaft beginne, müsse Klima, Boden, heimische Arten und angrenzende Ökosysteme verstehen; auch die Verbindung grüner und blauer Infrastruktur gehöre dazu. »Das ist sehr banal«, sagte Skjold, »aber immer noch ein Paradigmenwechsel darin, wie man es macht.«

Die unsichtbare Herkunft

Florian Fischer, Gründer und Chairman von Styx Urban Investments, beschrieb den Druck auf den Bestand aus Sicht von Immobilien und Kapital. Sein Unternehmen habe in Start-ups investiert, die Antworten darauf geben sollten, »wie ein Gebäude in den nächsten 20 Jahren aussehen muss, um weiterhin ein Vermögenswert zu sein und nicht zur Belas-

tung zu werden«. In der Biodiversitätsdiskussion zog Fischer die Bilanzgrenze über das Grundstück hinaus: »90 Prozent der Biodiversität liegen außerhalb des Grundstücks.« Gemeint waren nicht die Innenhöfe in Østbirk, sondern jene Orte, an denen Holz, Mineralien und andere Baustoffe gewonnen, verarbeitet und transportiert werden.

An diese Diskussion schloss der Restore-Pilot an, bei dem Velux nach eigenen Angaben über den CO₂-Fußdruck hinaus auch den Biodiversitätsverlust durch Materialgewinnung betrachtete. Für die weitere Untersuchung wurden Artelia und WWF Denmark einbezogen. Im Mittelpunkt stand nicht die fertige Methode, sondern der Weg von der berechneten Wirkung zu möglichen Maßnahmen.

Our Power, Our Planet

Der Veranstaltungstag stand unter dem Motto »Our Power, Our Planet«. Zwischen Gebäudeführung, Biodiversitätspanel und dem Gang durch Nature Østbjerg blieb die Halle der Bezugspunkt: ein Bau aus den 1990er-Jahren, der nicht ersetzt wurde.

Aus dem Fall lässt sich keine Standardlösung ableiten. Zu unterschiedlich sind Bestand, Nutzung, Budget und Standort. In Østbirk aber bleibt eine Abfolge sichtbar: erfassen, sichern, ertüchtigen, öffnen, neu nutzen. Die Halle blieb stehen — und mit ihr die Frage, wie viel Zukunft bereits im Bestand liegt. ■

Der frühe Vogel ...

Lean Design in der Konzeptionsphase: Wie strukturierte Optimierung in der frühen Projektphase den Erfolg von Bauprojekten entscheidet.

TEXT | Mouhiamen Al-Serari, Göttfried Mauerhofer

Die Konzeptionsphase von Bauprojekten gilt als einer der einflussreichsten, aber zugleich kritischsten Abschnitte eines Bauvorhabens. Entscheidungen, die in dieser frühen Phase getroffen werden, bestimmen maßgeblich die spätere Qualität, die Termintreue und die Wirtschaftlichkeit. Trotz dieses erheblichen Einflusses wird die Phase häufig von unklaren Anforderungen, heterogenen Erwartungen und uneinheitlichen Prozessen ge-

prägt. Lean Design bietet hier einen Ansatz, der die frühen Projektphasen systematisch stärkt und einen klar strukturierten Rahmen für Entscheidungen schafft.

Analysen aktueller Bauprojekte zeigen, dass Informationsverluste und fehlende Prozessklarheit zu den häufigsten Ursachen für Verzögerungen und Mehrkosten gehören. Besonders an den Übergängen zwischen Konzeptions-, Vorplanungs- und Entwurfsphase gehen wesentliche Informationen verloren oder

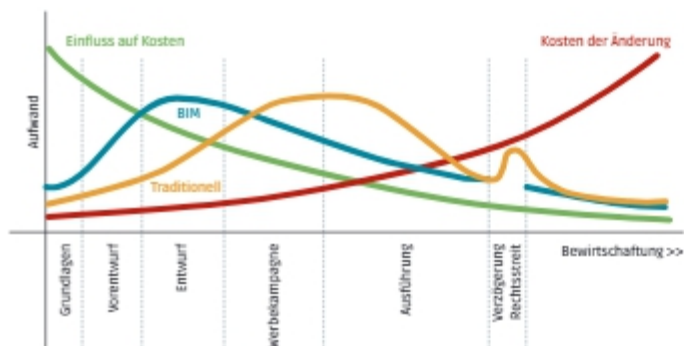
werden erneut erarbeitet, wodurch Iterationen und Nacharbeiten zunehmen. Die Branche reagiert darauf häufig erst spät – zu einem Zeitpunkt, an dem Änderungen besonders aufwendig sind. Ein Blick auf die MacLeamy-Kurve (siehe Grafik) verdeutlicht, wie stark der Einfluss früher Projektphasen auf Kosten und Qualität ist und wie schnell der Änderungsaufwand im Projektverlauf ansteigt.

In dieser frühen Projektphase setzt Lean Design an. Die Methode betrachtet die Konzeptionsphase nicht nur als vorbereitenden Schritt, sondern als strategisches Fundament des gesamten Projekts. Durch standardisierte Kick-off-Formate, die vollständige Einbindung relevanter Akteure und klar definierte Kommunikationsstrukturen lässt sich die notwendige Transparenz bereits zu Projektbeginn herstellen. Ein strukturiertes Projektstartformat, das Rollen, Ziele, Risiken und Schnittstellen eindeutig festlegt, reduziert Missverständnisse und minimiert die Gefahr widersprüchlicher Entscheidungen.

Wichtige Hebel

Ein weiterer zentraler Hebel liegt in der systematischen Definition und Priorisierung von Anforderungen. Lean-Tools wie der CTS-Baum oder die Nutzwertana-

MacLeamy-Kurve



↑ Je weiter fortgeschritten ein Projekt ist, desto höher sind die Kosten für Änderungen.



Teil 11 der Serie

Aktuelle Forschungsarbeiten
zu Lean Baumanagement.

Design

lyse ermöglichen es, Nutzerbedürfnisse, Stakeholderinteressen und planerische Rahmenbedingungen präzise zu erfassen und in klare Entscheidungskriterien zu überführen. Dies führt zu stabileren Vorgaben, weniger Änderungsbedarf und schnelleren Abstimmungsprozessen. Die Untersuchungen zeigen deutlich, dass unscharfe oder sich häufig ändernde Anforderungen zu den größten Komplexitätstreibern zählen.

Optimierungsbedarf zeigt sich auch in den Informationsflüssen. Viele Projekte basieren auf parallelen Datenhaltungen, redundant geführten Dokumenten und nicht abgestimmten Ablagestrukturen. Lean Design fordert hier eine durchgängige End-to-End-Betrachtung: Informationen sollen medienbruchfrei über alle Projektphasen hinweg nutzbar sein. Eine Gesamtprojektkoordination, die nicht nur moderiert, sondern aktiv steuert, stellt sicher, dass Wissen nicht an Schnittstellen verloren geht.

Darüber hinaus bietet Lean eine strukturierte Herangehensweise an Pro-

blemanalysen und Optimierungen. Methoden wie das Ishikawa-Diagramm oder der DMAIC-Zyklus ermöglichen eine faktenbasierte Auseinandersetzung mit Ursachen, statt lediglich Symptome zu behandeln. Iterative Verbesserungsprozesse werden dadurch planbar und reproduzierbar.

Besonders relevant ist schließlich das aktive Komplexitätsmanagement. Projekte stehen zunehmend unter dem Einfluss externer Faktoren wie Nachhaltigkeitsvorgaben, politischer Entscheidungen oder volatiler Marktbedingungen. Durch die Priorisierung der Komplexitätstreiber und gezielte Maßnahmen zur Risikominimierung können Planungsprozesse stabilisiert und unvorhergesehene Entwicklungen abgefedert werden. Dies betrifft insbesondere Änderungsprozesse, die in vielen Bauprojekten zu den dominierenden Störungen zählen.

Schlüssel zum Erfolg

Der Einsatz von Lean Design in der Konzeptionsphase zeigt deutlich: Die

frühe Planung ist die Schlüsselstelle für eine erfolgreiche Projektabwicklung. Durch klare Strukturen, stabile Anforderungen, durchgängige Informationsflüsse und aktives Komplexitätsmanagement entstehen Projekte, die weniger anfällig für Verzögerungen und Mehrkosten sind und gleichzeitig eine höhere Planungs- und Ausführungssicherheit erreichen. Lean Design macht sichtbar, was lange verborgen blieb – und schafft die Voraussetzungen, die frühen Projektphasen als strategischen Erfolgsfaktor zu nutzen. ■

TIPP

Masterarbeit »Einsatz von Lean Design in der Konzeptionsphase im Bürobau – wie strukturierte Optimierung den Erfolg von Bauprojekten entscheidet«, Mouhiamen Al-Serori, Institut für Baubetrieb und Bauwirtschaft TU Graz, betreut von Prof. Gottfried Mauerhofer.

Nicht zu oft.
Nicht zu selten.



Kostenlose
Anmeldung unter
www.report.at

SONDERN GENAU RICHTIG!

Das ist der Newsletter des Report.

Spannende Interviews, ausführliche Hintergrundgeschichten,
exklusive Rankings und vieles mehr. Alle zwei Wochen in Ihrem Posteingang.



Das Gebäude weiß, was es braucht

INTERVIEW | Bernd Affenzeller

Die drei Gründer des Start-ups Optimuse über KI, Gebäudedaten und neue Entscheidungsqualität in Planung und Betrieb.

🕒 **Wenn Sie Optimuse in wenigen Sätzen erklären müssten: Was macht Ihr Unternehmen?**

Dominik Pezzer: Optimuse ist ein Technologieunternehmen, das sich damit beschäftigt, Gebäude besser zu verstehen. Ziel ist es, Gebäude wirtschaftlicher zu planen, zu errichten und zu betreiben.

Felix M. Hoffer: Ergänzend dazu betrachten wir nicht nur den Neubau, sondern auch den Bestand. Wir analysieren Gebäude auf Basis von Live-Daten über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg und

zeigen auf, wie sie langfristig optimiert werden können.

🕒 **Wodurch unterscheidet sich Optimuse von anderen KI-Lösungen im Markt?**

Hoffer: Ein zentraler Punkt ist Transparenz. Wir arbeiten mit realen Simulationsdaten und geben den Nutzern nachvollziehbare Ergebnisse.

Fabian Pitscheider: Unsere Basis sind klassische Ingenieurmethoden. Wir nutzen etablierte Simulations-Engines, wie sie auch in der Industrie eingesetzt wer-

den, und haben diese in eine Cloud-Umgebung überführt. Künstliche Intelligenz greift darauf zu, strukturiert die oft unübersichtlichen Gebäudedaten in sogenannten Knowledge Graphs und macht sie auswertbar. Dadurch erreichen wir eine Qualität, die mit klassischer Ingenieurarbeit vergleichbar ist – nur deutlich schneller und mit wesentlich mehr Varianten.

🕒 **Lässt sich dieser Mehrwert auch in Zahlen fassen?**



Die Optimuse-Gründer Felix M. Hoffer, Fabian Pitscheider und Dominik Pezzei (v.l.n.r.).

kommen früher zu belastbaren Ergebnissen.

☞ Welche Rolle spielt dabei die KI konkret?

Hoffer: Die KI verarbeitet und strukturiert große Datenmengen und unterstützt bei der Entscheidungsfindung. Die eigentlichen Berechnungen erfolgen aber weiterhin auf Basis etablierter Ingenieurmethoden. Wir kombinieren also KI mit klassischer Simulation.

Pezzei: Das ist wichtig, weil unsere Ergebnisse keine Blackbox sind. Kunden können jederzeit nachvollziehen, wie ein Ergebnis zustande gekommen ist.

☞ Der KI-Hype ist groß. Gibt es auch überzogene Erwartungen?

Pitscheider: Am Ende bleibt die Physik die Grundlage. KI kann keine beliebigen Ergebnisse erzeugen. Einsparungen müs-



KI kann keine beliebigen Ergebnisse erzeugen. Am Ende bleibt die Physik die Grundlage. Einsparungen müssen physikalisch möglich sein.

sen physikalisch möglich sein. Der große Vorteil liegt in der Geschwindigkeit und in der Fähigkeit, komplexe Zusammenhänge sichtbar zu machen.

☞ Wie funktioniert die Zusammenarbeit mit Ihren Kunden konkret?

Pezzei: Wir liefern Ergebnisse. Kunden laden ihre Daten hoch, definieren ihre Ziele und erhalten konkrete Handlungsempfehlungen. Sie müssen sich nicht tief in Software einarbeiten.

Pitscheider: Je nach Kunde begleiten wir den Prozess auch intensiver oder liefern zusätzliche Expertise. Wir begleiten den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes – von der Planung bis zum Betrieb. Der größte Hebel liegt allerdings in der frühen Planungsphase.

☞ Das Thema »mehr Planung, weniger Fehler« ist nicht neu. Ändert sich hier gerade etwas?

Pitscheider: Ja, deutlich. Technologien wie unsere ermöglichen es erstmals, sehr früh fundierte Entscheidungen zu treffen. BIM bleibt dabei wichtig, ist aber eher ein Umsetzungswerkzeug. Die entscheidenden Weichen werden davor gestellt.

☞ Heißt das, BIM ist aus Ihrer Sicht ein Auslaufmodell?

Pitscheider: Nein. BIM ist sinnvoll, weil es strukturiertes Arbeiten ermöglicht. Aber KI erweitert die Möglichkeiten, insbesondere in der frühen Phase, in der Varianten analysiert werden.

☞ Die Bauwirtschaft gilt oft als zurückhaltend bei Innovationen. Teilen Sie diese Einschätzung?

Pezzei: Teilweise. Ein Problem war, dass viele Lösungen nicht ausgereift waren. Gleichzeitig erschweren unterschiedliche Standards die Integration neuer Technologien.

Pitscheider: Hinzu kommt, dass die Branche mit Prototypen arbeitet. Das macht Standardisierung schwieriger – eröffnet aber auch Chancen für flexible Lösungen wie unsere. ■



Pezzei: Der größte Hebel liegt nicht primär in der Geschwindigkeit, sondern im Ergebnis. Wir können eine Vielzahl von Varianten durchrechnen, etwa bei Heizsystemen oder technischen Anlagen. Dadurch identifizieren wir die optimale Lösung für ein konkretes Gebäude. In der Praxis sehen wir Einsparpotenziale von rund zehn Prozent bei den Investitionskosten im Neubau und bis zu 30 Prozent bei den Betriebskosten.

☞ Übernimmt damit die KI Aufgaben, die früher Planer oder Ingenieure erfüllt haben?

Pitscheider: Sie übernimmt die Arbeit, die kein Planer gern macht – Daten sammeln, strukturieren, fehlende Werte ergänzen, hunderte Szenarien durchrechnen. Das ist kein kreativer Akt, das ist Volumenarbeit. Genau dort setzen wir die KI ein. Das Fachurteil bleibt bei unseren Bauphysikern und TGA-Experten, die unsere Modelle trainiert haben und am Ende den Qualitätscheck machen. Planer und Ingenieure werden dadurch nicht ersetzt – sie

Best of

Digitalisierung



Seit sechs Jahren stellt der Bau & Immobilien Report einmal im Jahr in der Rubrik »Best of ...« die besten Digitalisierungslösungen der Branche vor. In den Anfangsjahren lag der Fokus noch auf den großen nationalen und internationalen IT-Dienstleistern wie Microsoft oder A1, die Lösungen *auch* für die Bau- und Immobilienwirtschaft angeboten haben. Das ist heute anders: Immer mehr Unternehmen, darunter viele Start-ups, konzentrieren sich ausschließlich auf die Bau- und Immobilienwirtschaft. Der Report stellt – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – einige der aktuell spannendsten Lösungen vor.

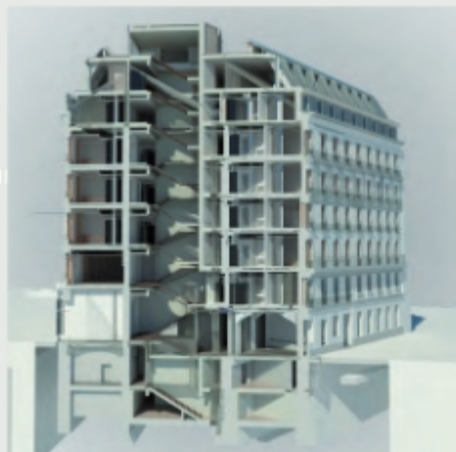


 **BMD**

Effizienz steigern, Wachstum sichern

Digitalisierung bedeutet heute weit mehr als die Umstellung von Papier auf digitale Prozesse. Unternehmen stehen vor der Aufgabe, Abläufe ganzheitlich zu vernetzen, Routineaufgaben zu automatisieren und Daten intelligent zu nutzen. BMD begleitet Betriebe als erfahrener Digitalisierungspartner auf diesem Weg: Mit modularen Softwarelösungen für ERP, Rechnungswesen, HR und Dokumentenmanagement digitalisiert BMD Geschäftsprozesse effizient, sicher und rechtskonform. Das Ergebnis sind schnellere Workflows, reduzierte Kosten und mehr Freiraum für strategische Aufgaben. Durch flexible Cloud-Lösungen, laufende Updates und hohe Integrationsfähigkeit schafft BMD die Basis für nachhaltige digitale Transformation – individuell anpassbar für Unternehmen jeder Größe. So wird Digitalisierung zum echten Wettbewerbsvorteil.

Foto: iStock, BMD



FCP

Pilotprojekt für digitale Bestandsentwicklung

Mit »360° Bestand« verfolgt FCP einen datenbasierten Ansatz zur digitalen Erfassung und Entwicklung von Bestandsgebäuden als digitale Grundlage für Sanierungen, Betriebsoptimierung und nachhaltige Bestandsentwicklung genutzt werden kann. Ein frühes Pilotprojekt dafür war die Revitalisierung des Hotel Motto in der Wiener Mariahilfer Straße, die gemeinsam mit WertInvest umgesetzt wurde. Das ursprünglich 1870 errichtete Gebäude wurde bei laufendem Hotelbetrieb saniert, erweitert und technisch modernisiert. Kern von 360° Bestand ist die Zusammenführung unterschiedlicher digitaler Methoden zu einem konsistenten Gebäudemodell. Parallel zur Entwurfsphase entstand ein BIM-Modell, in dem Abbruch- und Neubauphasen getrennt abgebildet und laufend weiterentwickelt wurden. Tragwerkspläne sowie Ausschreibungsmengen konnten direkt daraus abgeleitet werden. Ergänzend erfolgte nach den Abbrucharbeiten eine Bestandserfassung mittels Laserscanning. Die erzeugten Punktwolken wurden in das Modell integriert, um Abweichungen frühzeitig zu erkennen und mit allen Fachplanern abzustimmen. Auch VR-gestützte Gebäudesimulationen kamen zum Einsatz.

ISHAP

SanBaulo für Hausverwaltungen

Die Wiener Bauordnung verpflichtet Hausverwaltungen und Eigentümer zur Führung eines Bauwerksbuchs. Für Bestandsobjekte läuft die erste Frist bis 2027, danach ist die digitale Weiterführung verpflichtend. Doch die Dokumentation liegt bei vielen Hausverwaltungen noch immer verteilt auf Laufwerken, in E-Mails und ausgedruckten Protokollen. Das ist nicht nur mühsam, es ist ein echtes Haftungsrisiko.

Mit SanBaulo bringt Ishap Ordnung in diesen Ablauf. Die KI-gestützte Cloudlösung steuert Mängel, Prüfungen und Wartungen zentral pro Objekt mit Fristen. Die mobile App ermöglicht Erfassung und Bearbeitung direkt vor Ort – ohne Nacharbeit im Büro. Gewerke sind über einen eigenen Zugang eingebunden und dokumentieren Rückmeldungen direkt am Vorgang. Das bedeutet: Transparenz über den gesamten Bestand, verlässliche Dokumentation und deutlich weniger Koordinationsaufwand. Das Bauwerksbuch ist dabei nur der Anfang: SanBaulo begleitet Hausverwaltungen durch den gesamten Arbeitsalltag – von der Mängelaufnahme über Wartungsplanung bis zur lückenlosen Objektdokumentation.



NEVARIS

Rubner Holzbau modernisiert Kalkulations- und AVA-Prozesse

Zur Modernisierung seiner Kalkulations- und AVA-Prozesse führte Rubner Ingenieurholzbau Ende 2025 die Bausoftware Success X von Nevaris ein. Ziel war eine normkonforme, integrierte Lösung für Ausschreibung, Kalkulation und Abrechnung bei gleichzeitiger Weiterverwendung bestehender Daten von Auer Success. Entscheidend waren neben der Normsicherheit auch die intuitive Benutzeroberfläche und die Echtzeit-Aktualisierung im Drucklayout.

Die Einführung erfolgte in nur sechs Monaten inklusive Datenmigration und struktureller Optimierung, Schulungen, Key-User-Konzept und enge Zusammenarbeit mit dem Implementierungspartner sorgen für hohe Akzeptanz im Unternehmen. Heute ist Success X vollständig in die Prozesse integriert – von der Angebotserstellung bis zur Schlussrechnung.

Besonders profitieren sollen die Teams von der zentralen Datenhaltung, durchgängigen Workflows und der API-Anbindung an das ERP-System. Diese ermöglicht einen konsistenten Datenaustausch, etwa bei Preisentwicklungen und Leistungsverzeichnissen.



IT-Lösungen



➔ PLANFRED

Fotos dokumentieren, verorten und organisieren

Mit der neuen FotoDok-Funktion bietet Planfred eine Lösung, um Fotos gezielt zu erfassen, zuzuordnen und strukturiert abzulagern. Ob zur Feststellung von Mängeln, zur Fortschrittsdokumentation oder zur allgemeinen Baudokumentation, unterstützt FotoDok alle Projektbeteiligten dabei, wichtige Informationen präzise und nachvollziehbar festzuhalten. Die Fotos können über die mobile Planfred-App aufgenommen oder bestehende Bilder über den Browser hochgeladen und in die Dokumentation integriert werden. So bleiben alle Aufnahmen zentral gespeichert, übersichtlich einsehbar und rechtssicher dokumentiert.

Ein Highlight von FotoDok ist die einfache Verortung: Bilder lassen sich entweder direkt am digitalen Plan pinnen oder anhand individuell definierbarer Parameter wie Bauteil, Stockwerk, Top und Raum einordnen. Das soll für maximale Übersicht sorgen und helfen, Zusammenhänge schnell zu erkennen. Zudem können zu jedem Foto ergänzende Notizen erfasst werden, um den Sachverhalt genauer zu beschreiben – etwa Schadensursachen, Anmerkungen oder Baubucheinträge.

➔ IB-DATA

Bauprodukte erfolgreich im Ausschreibungs- und Planungsprozess platzieren



Der Österreichische Industriestandard ist die Sammlung produktspezifischer Ausschreibungstexte namhafter Hersteller und Produktanbieter und wird jährlich von der ib-data GmbH veröffentlicht. Die aktuelle Ausgabe 2025/26 beinhaltet 235 Firmen.

Die Ausschreibungstexte der Hersteller sind nach den standardisierten Leistungsbeschreibungen strukturiert, in einer Ergänzungs-LB zusammengefasst und gemäß ÖNORM A 2063 aufbereitet. Dies ermöglicht die einfache, direkte Übernahme in ein Leistungsverzeichnis zur weiteren Bearbeitung. Darin sieht auch die Kessel SE + Co. KG einen großen Vorteil. Der Anbieter von Entwässerungslösungen für öffentliche und private Bauprojekte ist in diesem Jahr erstmalig vertreten. »Die bereitgestellten Ausschreibungstexte ermöglichen eine präzise und einfache Integration unserer Systeme in Leistungsverzeichnisse und tragen zur Standardisierung sowie zur Qualitätssicherung in der Planung bei. Sie gewährleisten einen sicheren, software-neutralen Datenaustausch und entsprechen allen geltenden österreichischen Normen und Standards«, so Patrick Sengteller, Marketing Area Manager bei Kessel.



➔ POCKET HOUSE

Hochhäuser digital neu erfinden

Pocket House zeigt mit seiner »Tower Super Power«, wie Hochhäuser künftig intelligent und digital betrieben werden können. Das Wiener PropTech-Unternehmen entwickelt digitale Plattformen für moderne Tower und verbindet Gebäudemanagement, Services und Community in einer einzigen App. Ziel ist es, Hochhäuser zu »vertikalen Quartieren« zu machen – effizient, sicher und vernetzt.

Ein besonderer USP von Pocket House liegt im digitalen Zugangs- und Besuchermanagement. Bewohner*innen, Mitarbeitende und Gäste erhalten digitale Zugänge direkt per Smartphone – ohne Schlüssel oder Wartezeiten. Besucher können vorab angemeldet und Zugänge automatisch gesteuert werden. Prozesse werden automatisiert, der Verwaltungsaufwand reduziert und die Aufenthaltsqualität verbessert. Zusätzlich ermöglicht die App Funktionen wie Raumbuchungen, Mobilitätservices, Community-Angebote oder smarte Gebäudesteuerung.

Bereits heute betreut Pocket House bekannte Tower-Projekte wie den DC-Tower, die Danube Flats oder die TwentyTwo Towers in Wien und zählt damit zu den innovativen Vorreitern der digitalen Immobilienbranche.

➔ PROPCORN AI

Maßstäbe für die digitale Immobilienwelt

Propcorn AI will durch eine KI-gestützte Plattform, die in Sekunden komplexe Standort- und Potenzialanalysen erstellt, neue Standards in der Immobilien- und Bauwirtschaft setzen. Das Herzstück der Plattform bilden Funktionen wie Address Search und Ultra Search, die eine präzise Identifizierung jedes Grundstücks und Objekts mit großem Potenzial ermöglichen. Parallel dazu wird die Plattform technologisch stetig optimiert. Zu den neuesten Highlights zählen Map Layers, AI Pricing sowie eine kontinuierlich verbesserte 3D-Ansicht, die eine realistische Darstellung von Entwicklungsprojekten gewährleistet. Nutzer können so nicht nur Marktmessungen vornehmen, sondern komplette Projektkalkulationen direkt auf der Plattform durchführen – von der Prüfung des Baupotenzials bis zur Wirtschaftlichkeitsanalyse.



Projektentwickler, Architekten und Makler profitieren mit Propcorn von massiver Zeitersparnis bei der Akquise, während Banken, Hersteller und Kommunen die präzisen Daten für Bewertungen und Stadtplanung nutzen.

➔ PROPSTER

Neues Kundenportal für WeberHaus

Seit 2014 kommt bei WeberHaus ein Kundenportal zum Einsatz. Mitte 2025 wurde myWeberHaus im Rahmen eines Relaunch auf eine neue Basis gestellt: die Kundenmanagementplattform von Propster. »Wir wollten unsere Customer Journey auf ein neues Level heben und ein digital durchgängiges Kundenerlebnis schaffen«, sagt Melissa Broß, Strategische Unternehmensentwicklung bei WeberHaus.

Vor dem Relaunch lief die Kommunikation vor allem per Telefon oder E-Mail. Beides bleibt wichtig, stößt im Alltag aber an Grenzen: Kund*innen sind tagsüber oft schwer erreichbar, Dokumente müssen verfügbar sein, Serviceanfragen nachvollziehbar abgelegt werden. Mit Propster wurde myWeberHaus als zentrale Plattform neu aufgesetzt. Interessenten finden Inspiration, Bauherren Termine und Dokumente, Hausbesitzer nach der Übergabe Serviceanfragen und Benefits. Messbar wird der Relaunch vor allem in der Nutzung: Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Zahl der Unique User um 72 Prozent. Künftig sollen Bemusterung und Dokumentation stärker integriert werden. Auch KI-Anwendungen wie PAULA könnten typische Anfragen schneller klären.



➔ REEBUILD

Der digitale Zwilling jeder Baurechnung

Das Wiener Unternehmen rebuild hat sich auf die kaufmännische Eingangsrechnungsprüfung in der Bauwirtschaft spezialisiert. Die Besonderheit: Jedes eingehende Dokument, egal ob PDF, Scan, Foto oder E-Rechnung, wird in einen strukturierten Datensatz zerlegt. Aus der Rechnung entsteht ein digitaler Zwilling, in dem jede Position, jeder Betrag, jeder Skontosatz einzeln auffindbar und bearbeitbar ist. Lieferschein, Auftragsbestätigungen und Rechnungen führt die Plattform automatisch zusammen, auch positionsgenau gegen Rahmenvereinbarungen oder Bauverträge. Die KI dahinter erkennt, welche Dokumente zusammengehören und wo Abweichungen liegen.

Geprüfte Rechnungen wandern als fertige Buchungssätze direkt in die gängigen Buchhaltungssysteme – ohne Datenbruch oder doppelte Erfassung. Bauleiter, Geschäftsführung und Buchhaltung sehen jederzeit, wo eine Rechnung steht und wie ein Projekt kostenmäßig läuft.



SEQUELLO Datenqualität beginnt auf der Baustelle

Gute Datenqualität im Büro entsteht nicht am Schreibtisch, sondern auf der Baustelle. Deshalb setzt Sequello dort an, wo die Informationen entstehen: beim Polier, beim Lieferschein und der Qualitätssicherung. Bestellungen werden digital übermittelt, statt in der Telefonschleife zu warten. Alles ist im System nachvollziehbar und Statusupdates landen direkt am Smartphone – ohne Rückfragen. Damit muss den Informationen nicht mehr hinterhergelaufen werden. Erfasste Daten stehen direkt für Folgeprozesse zur Verfügung – für Qualitätssicherung, Rechnungsprüfung, Auswertungen und Reportings. Lieferscheine landen als strukturierte Datensätze in Sequello, direkt aus dem Lieferantensystem oder per KI-Erfassung für jene Belege, die noch nicht als Datensatz vorliegen. PDFs vom Lieferanten werden direkt aus dem Sammelpostfach ausgelesen. Handzettel von der Baustelle werden gesammelt gescannt und an dasselbe Postfach geschickt. Das Ergebnis: strukturierte Datensätze, die sofort weiterverarbeitet werden können – ohne manuelle Aufbereitung.



TOOLSENSE Eine Plattform für alle Maschinen, KFZ, Roboter und workflows

Baustellen und Liegenschaften werden komplexer – mehr Maschinen, mehr Hersteller, mehr Daten. Trotzdem werden die Wartung, Schadensmeldungen und Einsatzplanung in vielen Unternehmen noch immer auf Papier, in Excel oder via WhatsApp organisiert. Hier setzt ToolSense an.

Das 2017 in Wien gegründete Unternehmen betreibt eine IoT- und KI-gestützte Asset Operations Platform, die Maschinen, Fahrzeuge, Reinigungsroboter und zugehörige Workflows herstellerunabhängig in einer einzigen Software bündelt. Über 20 OEM-Integrationen sowie eigene IoT-Tracker bringen Geräte unterschiedlichster Marken in eine gemeinsame Plattform. Standzeiten, Wartungsintervalle, GPS-Positionen, Schadensmeldungen und Prüfprotokolle werden automatisch erfasst und ausgewertet.

Das Ergebnis bei Kunden wie ISS, Dussmann oder WISAG: bis zu 20 Prozent geringere Maschinenkosten, deutlich reduzierte Ausfallzeiten und rund zwei Stunden Zeitersparnis pro Standortleiter und Woche.



CYPHER TECHNOLOGY ANALYTICS Digitales Bautagebuch

Mit Foxbuild hat das Wiener Start-up Cypher Technology Analytics ganz aktuell eine neue digitale Lösung auf den Markt gebracht, die die tägliche Baustellendokumentation deutlich vereinfachen soll. Das KI-gestützte Bautagebuch transkribiert Spracheingaben automatisch, übersetzt sie und wandelt sie in strukturierte Tagesberichte um. Statt Formulare manuell auszufüllen, sprechen Poliere oder Bauleiter ihre Einträge direkt in das Smartphone – die Software erstellt daraus innerhalb weniger Sekunden ein fertiges PDF inklusive elektronischer Signatur. Die Anwendung funktioniert auch offline und unterstützt 20 Sprachen. Damit sollen Sprachbarrieren auf Baustellen reduziert und die Dokumentation beschleunigt werden. Die KI erkennt dabei automatisch Inhalte wie Tätigkeiten, Arbeitsstunden, Materialeinsatz oder Wetterbedingungen und strukturiert die Informationen eigenständig.

Neues Kundenportal

Bei Murexin können Bestellungen ab sofort rund um die Uhr online getätigt und zwischen Lieferung und Abholung gewählt werden.

firmennews



AIR Salzburg Award für bestes KI-Projekt

BAUMIT Hohe Auszeichnung für Baumit. Beim AIR Salzburg 2026 wurde der KI-gestützte Content-Creation-Hub »Baumit Agent« mit dem Award »The Best AI Project« ausgezeichnet. Der Baumit Agent wurde entwickelt, um qualitativ hochwertige, verständliche und konsistente Informationen schneller dorthin zu bringen, wo sie gebraucht werden – zu unterschiedlichen Baumit Zielgruppen in ganz Europa. Durch den Einsatz von Künstlicher Intelligenz können Inhalte für Websites, Newsletter oder Social Media präziser, aktueller und zielgruppengerechter erstellt werden. Das Ergebnis sind klarere Produktinformationen, einheitliche Markenbotschaften, eine bessere Orientierung bei Lösungen und Systemen sowie eine schnellere Reaktion auf Markt- und Kundenbedürfnisse. »Der Baumit Agent hilft uns, Wissen besser zu strukturieren, Inhalte schneller bereitzustellen und unsere Kommunikations-Qualität in ganz Europa konstant hochzuhalten«, erklärt Roman Stickler, CMO der Baumit Group. Ein zentraler Aspekt des ausgezeichneten Projekts ist der verantwortungsvolle Einsatz von KI. Der Baumit Agent arbeitet ausschließlich mit offiziellen, freigegebenen Baumit-Inhalten – von Produktdaten über technische Informationen bis hin zu definierten Markenregeln. Das schafft Vertrauen, weil keine unkontrollierten Inhalte entstehen, keine externen, unsicheren Datenquellen genutzt werden und Quellen sowie Aussagen transparent nachvollziehbar bleiben.



Roman Stickler (r.), CMO der Baumit Group, und Arno Weisböck, Digital Marketing Manager, Baumit Group, freuen sich über den Award »The Best AI Project«.

Brandschutz im Holzbau

HOYER Am AKH Wien ist mit dem Stationsgebäude Süd im Frühjahr 2026 ein Neubau in Holzmodulbauweise baulich fertiggestellt worden. Das Gebäude dient als Ausweichquartier für die Modernisierung des Bettenhauses Ost; die Brandschutzplanung übernahm Hoyer Brandschutz. »Durch die spezielle Nutzung unterliegt ein Krankenhaus vielen Auflagen und ist technisch sehr komplex«, so Werner Hoyer-Weber, Geschäftsführer von Hoyer Brandschutz.

»Wir konnten aber darlegen, dass es für jede Anforderung eine Lösung im Brandschutz gibt.« Aus statischen Gründen würden die Holzmodule größer dimensioniert, was dem Brandschutz zugutekam: Mit ihrer Holzdicke erfüllen die Module nicht nur den geforderten Feuerwiderstand von 30 Minuten, sondern 90 Minuten – und damit deutlich mehr, als gemäß den gesetzlichen Vorgaben notwendig wäre. Der hohe Vorfertigungsgrad setzte voraus, dass die Brandschutzplanung mit sämtlichen relevanten Ausführungsdetails schon mit Baubeginn abgeschlossen war. Die kompakte, aber intensive Planungsphase war durch brandschutztechnische Einzelprüfungen geprägt: Jedes Detail der



Beim Stationsgebäude Süd des AKH zeigte Hoyer, dass Holzbau und Brandschutz gut in Einklang zu bringen sind.

Holzmodule – von der Konstruktionsweise selbst über den Transport bis hin zur Montage – musste auf seine Übereinstimmung mit dem Brandschutzkonzept überprüft werden.

Letztlich gab es nur eine Einschränkung: Aufgrund der Gebäudehöhe waren die zwei Treppenhäuser an den Stirnseiten des Gebäudes als nicht brennbarer Massivbau zu errichten.

Kombination von Abscheidung und Umwandlung

ROHRDORFER Das Rohrdorfer Net Zero Emission-Team hat eine neuartige Technologie für CCU (Carbon Capture and Utilization) entwickelt, die durch die Kombination von Abscheidung und Umwandlung in einem Prozessschritt besonders energieeffizient ist. In der dafür speziell konstruierten Pilotanlage kommt eine von Rohrdorfer entwickelte Elektrolysezelle zum Einsatz, die mit bewährten Prozessschritten der Aminwäsche kombiniert wird. Erzeugt wird ein Synthesegas, bestehend aus Kohlenmonoxid und Wasserstoff. Ein möglicher Anwendungsfall für dieses Synthesegas wäre beispielsweise in der Eisenproduktion die Reduktion von Roheisen zu Eisen.



Die Pilotanlage, genannt »Carbolyzer«, wurde speziell für das ICCE-Verfahren konstruiert.



»Unsere technischen Leistungen in der Beratung und auf der Baustelle sind kein Zusatz, sondern ein zentraler Bestandteil erfolgreicher Projekte. Mit unseren Servicepaketen machen wir diesen Beitrag sichtbar und klar planbar«, sagt Peri-Geschäftsführer Peter Radel.

Neue Serviceoffensive

PERI Im Rahmen des Baukongresses präsentierte PERI Österreich seine neue Serviceoffensive. Mit modular aufgebauten Servicepaketen bündelt das Unternehmen seine technischen und beratenden Leistungen von der Planung bis zur Umsetzung auf der Baustelle. Ziel der neuen Servicepakete ist es, Bauprojekte effizienter, planbarer und besser unterstützt abzuwickeln – unabhängig von Komplexität oder Projektphase.

Das Paket »Klarheit« unterstützt in der Planungs- und Vorbereitungsphase und schafft eine fundierte technische Grundlage für die Projektumsetzung. Das Paket »Sicherheit« umfasst die laufende technische Betreuung sowie die Unterstützung durch er-

fahrene Richtmeister und Anwendungstechniker direkt auf der Baustelle.

Das Paket »Performance« bietet die umfassendste Form der Betreuung und kombiniert intensive technische Unterstützung mit digitalen Lösungen wie PERI Tracking für maximale Transparenz und effiziente Projektsteuerung.

Mit dieser Struktur schafft PERI Österreich klare Leistungsbilder, mehr Transparenz und eine verlässliche Planbarkeit für seine Kund:innen. Gleichzeitig wird der Beitrag technischer Beratung und Baustellenunterstützung zur Qualität und Effizienz von Bauprojekten sichtbar.

Neuer Markenbotschafter Manuel Neuer

TELENOT Seit mehr als 50 Jahren entwickelt Telenot Systeme, die Menschen und Gebäude vor Einbruch, Brand und unkontrolliertem Zutritt schützen. Ziel ist es, Gefahren frühzeitig zu erkennen und schnell zu reagieren, bevor aus einem potenziellen Risiko ein realer Schaden entsteht. Ganz ähnlich ist das Anforderungsprofil an einen Fußball-Torhüter. Deshalb hat Telenot den Weltmeister von 2014, Manuel Neuer, als Markenbotschafter an Bord geholt. Neuer hat mit seinem Stil neue Maßstäbe für modernes Torwartspiel gesetzt. »Telenot gehört nach der Archetypen-Theorie von C. G. Jung zu den klassischen Beschützermarken«, sagt Telenot-Geschäftsführer Timo Stock. Gezielt habe man nach einer Persönlichkeit gesucht, die das Profil eines vertrauenswürdigen, sympathischen und absolut zuverlässigen Beschützers verkörpert – als Personifikation der Telenot-Philosophie sozusagen. Für Stock ist Manuel Neuer dafür »die ideale Wahl«.



Manuel Neuer mit Anja Wunderte und Timo Stock von der Geschäftsführung von Telenot.



Erweiterte Geschäftsleitung

Manfred Schweighofer wurde als Chief Operations Officer (COO) in die Geschäftsleitung der Leube-Gruppe berufen.

Aufzug im Holzschacht

SCHINDLER Am Ausweichquartier des Bahnhofs Bregenz hat Schindler erstmals für die ÖBB einen Aufzug in einem hybriden Holzschacht realisiert. Das Fundament aus Beton und Stahl sorgt für die nötige Statik, das Holz für Ästhetik und Wohlfühlfaktor. Zudem ist der Holzschacht gerade im »Ländle« ein schönes Statement der ÖBB, gilt Vorarlberg doch als führendes Bundesland im Holzbau. Schindler Österreich hat österreichweit bereits über 60 Aufzüge in Holzbaukonstruktionen errichtet und verfügt damit über umfassende Erfahrung in diesem Bereich. Mit einer zertifizierten Methode ermöglicht Schindler Österreich die sichere und effiziente Integration von Aufzügen in Holzbaukonstruktionen. Grundlage dafür ist eine präzise bauseitige Vorbereitung. Die Montage vor Ort erfolgt strukturiert und effizient, gleichzeitig wird die Staubeentwicklung deutlich reduziert.



Der Aufzugsschacht am Ausweichquartier des Bahnhofs Bregenz wurde in Massivholzbauweise errichtet und durch Glasflächen an Vorder- und Rückseite besonders transparent gestaltet.



Nachhaltigkeit im Fokus

VÖB Im Rahmen ihrer Jahreshauptversammlung haben die Unternehmen des Verbandes Österreichischer Betonfertigteilwerke (VÖB) bekräftigt, ihre umfassenden Nachhaltigkeitsmaßnahmen weiter voranzutreiben. So beteiligt sich der VÖB an einer ganzen Reihe von Forschungs- und Entwicklungsinitiativen. Im Rahmen des Projektes »agile Tragwerksplanung« soll der Material- und Energieeinsatz durch verbesserte Planungs- und Berechnungsmethoden reduziert werden. Mit dem Projekt »LZinfra« wird ein standardisiertes Lebenszyklustool zur Nachhaltigkeitsbewertung von Verkehrsinfrastrukturen entwickelt. Ziel ist es, eine einheitliche, transparente und praxisnahe

Bewertungsmethodik zu etablieren, die ökologische und ökonomische Aspekte eines Bauwerkes über den gesamten Lebenszyklus hinweg berücksichtigt. Das Projekt »EcoTwin« wiederum kombiniert digitale Zwillinge mit Nachhaltigkeitsbewertungen und Monitoringdaten, um Infrastrukturbauten über den gesamten Lebenszyklus hinweg zu optimieren. Zusätzlich hat der VÖB Branchen-EPDs am Markt positioniert.

Außerdem kam es bei der Jahreshauptversammlung zu einer Verjüngung des Teams rund um den VÖB-Vorsitzenden Michael Wardian. An seine Seite traten als stellvertretende Vorsitzende Simone Oberndorfer, Geschäftsführerin der Franz Oberndorfer GmbH & Co KG, und Sebastian Eder, Geschäftsführer der Systembau Eder GmbH.

Heimkehr nach Tresdorf

SOLUTO SOLUTO hat seine neue Europa-Zentrale in Tresdorf in der Marktgemeinde Leobendorf eröffnet. Von dem 700 Quadratmeter großen Massivholzbau aus will der Schadensanierer seine zwölf Standorte in Österreich und neuerdings auch Deutschland betreuen, neue Mitarbeitende schulen und den weiteren Ausbau des Franchise-Systems vorbereiten. Tresdorf ist für SOLUTO kein neuer Ort. Hier steht der Stammbetrieb, hier begann 2017 der Aufbau des Franchise-Systems. Nun kehrt die Zentrale dorthin zurück. Martin Zagler, Gründer und Eigentümer von SOLUTO beschreibt die Rückkehr als eine Art »Nachausekommen«. Und das ging relativ schnell: Die Entscheidung fiel im Herbst 2024, im Februar wurde der Generalunternehmer ausgewählt, im Juni folgte der Spatenstich. Rund 14 Monate nach der ersten Überlegung war das Gebäude bezogen.



Die neue Europa-Zentrale von SOLUTO.

Allgegenwärtiger Zement

Seit 2025 ist Martina Wagner Head of Environment bei Holcim Österreich und seit Anfang 2026 Vorstandsmitglied in der VÖZ, der Vereinigung der Österreichischen Zementindustrie.

TEXT | Karin Legat

PORTRÄT Technischen Umweltschutz fand Martina Wagner schon in ihrer Schulzeit interessant. Nicht überraschend folgte nach dem Besuch der Handelsakademie das entsprechende Studium an der Montanuniversität Leoben und ihr erfolgreicher Einstieg in die Umweltsparte der Baustofftechnik. 2011 begann sie als Prozess- und Umweltingenieurin bei Lafarge, dem Baustoffkonzern, der einst als Perlimooser AG begann und nach der Fusion zur LafargeHolcim Group seit 2023 unter der globalen Marke Holcim auftritt. Im Laufe ihrer beruflichen Karriere übernahm sie verschiedene Funktionen in den Bereichen Qualität, Labor und Umwelt. »Zement ist allgegenwärtig. Das Spannende ist der Prozess, den die Branche hin zu Kreislaufwirtschaft und CO₂-Reduktion durchlebt«, betont die 44-Jährige. Es sei großartig, diesen Wandel aktiv mitgestalten zu können. Seit Dezember 2025 verantwortet sie als Head of Environment die Umwelttagenden für ganz Österreich – mit Zuständigkeit für die Bereiche Zement, Beton und Kies. »Der Transformationsprozess der Branche hat inzwischen alle Bereiche der Herstellung erfasst – Qualität, Produktion und Instandhaltung, wodurch entlang der gesamten Wertschöpfungskette Emissionen gesenkt werden«, so Wagner. Ihre Erfahrung bringt sie seit Anfang 2026 auch in der Vereinigung der Österreichischen Zementindustrie, VÖZ, ein. Erstmals seit der Gründung der Vereinigung im Jahr 1894 ist damit eine Frau Mitglied im VÖZ-Vorstand.

Lebensraum Steinbruch

Zum Ursprungsort von Zement hat sie eine besondere Beziehung. »Ich bin gerne in der Natur, unser Steinbruch in Mannersdorf ist ein Juwel. Auch meine neunjährige Tochter ist von der Kulisse und den großen Maschinen begeistert«, so die Niederösterreicherin. Als potenzieller Lebensraum und Rückzugsgebiet für viele Tier- und Pflanzenarten erfüllen Steinbrüche eine wichtige Funktion für den Natur- und Artenschutz.

»Wichtig ist, den Lebensraum Steinbruch so zu gestalten, dass er von der Natur wieder angenommen werden kann«, betont Wagner. In Mannersdorf werde das Thema Biodiversität seit mindestens 15 Jahren aktiv vorangetrieben, die Holcim Gruppe zieht jetzt an allen Standorten nach. Das Zementwerk im Leithagebirge nimmt dabei eine Vorreiterrolle innerhalb des Konzerns ein – sowohl im Umwelt- und Naturschutz als auch bei der konsequenten Reduktion von CO₂-Emissionen in der Produktion. Mehr als die Hälfte des produzierten Zements entspricht bereits dem Climate-Migration-Niveau. Zudem liegt die Ersatzbrennstoffrate bei über 90 Prozent, ergänzt durch eine hohe Recyclingquote bei den eingesetzten Ersatzrohstoffen. »Kleinigkeiten für weitere Verbesserungen, gerade im Umweltbereich, kann man sich durchaus von anderen Standorten abschauen, wie z. B. im Bereich der Staubbinderung und der Optimierung der Materialströme im Prozess«, wertet die Technikerin Werksbesuche in Deutschland, Frankreich, Rumänien oder auch Polen als sehr positiv. Man darf nicht in alten Traditionen verharren – das gilt auch für die Personalentwicklung. »Viele junge Technikerinnen kommen bereits nach«, beobachtet Wagner und sieht Frauen klar im Aufwind. Dabei müsse man Hartnäckigkeit beweisen und man dürfe sich vom einmal gesetzten Ziel nicht abbringen lassen. Den nötigen Ausgleich und die Energie dafür holt sie sich sowohl beim Training im Fitnessstudio als auch in der gemeinsamen Zeit mit der Familie. »Dieser Mix ist für mich entscheidend, um die richtige Balance zwischen der Verantwortung im Beruf und dem Privatleben zu halten.«

Martina Wagner hat industriellen Umweltschutz an der Montanuniversität Leoben studiert. Heute leitet sie die Umwelttagenden von Holcim Österreich.



BAU!MASSIV!



DU HAST ES IN DER HAND.

WIR SIND ECHE ALLESKONNER. 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!**



mewa

„Sie hilft uns nachhaltig zu sein, statt nur darüber zu reden.“

Mewa. Berufskleidung im Rundum-Service.

Jetzt mehr unter mewa.at/rundum-service