

bau+
immobilien

ausgabe 2 | 2013



Report

www.report.at das magazin für wissen, technik und vorsprung www.report.at

DIE RÜCKKEHR

Die Schalungsbranche geht
optimistisch ins Jahr 2013.

DER MARGE

Neue Offenheit

*Die Anforderungen
an die Fenstergeneration
von heute.*

Fragen an die Politik

*Was die Bau- und Immo-
bilienbranche wirklich
interessiert.*

Neubau, Sanierung, Wohnbeihilfe

*Wohin die Gelder der
Wohnbauförderung fließen.*

Fundamente, auf die Sie bauen können

**Erfolg durch Kompetenz,
Flexibilität und
Zuverlässigkeit.**

Ihr Partner im Spezialtiefbau

NGT

Neue Gründungstechnik Spezialtiefbau GmbH

A - 2320 Schwechat, Schloßmühlstraße 7a
Telefon 01/282 16 60, Fax 01/282 16 61

Projektinfos

www.ngt.at

Unser Leistungsspektrum

- **Planung, Projektierung, Beratung**
- **Bohrpfähle**, 40 cm – 120 cm Durchmesser
Greiferbohrung, Drehbohrung, SOB-Pfähle,
VDW-Pfähle
- **Rammpfähle**
Duktile Pfähle, Stahlrammpfähle, Energiepfähle
- **Kleinbohrpfähle**
Gewi-Pfähle, Injektionsbohrpfähle IBO
- **Baugrubensicherungen**
Komplette Baugrubenlösungen inkl. Erdarbeiten
- **Pfahlprobelastungen**
Micropfähle, Bohrpfähle
- **Bodenerkundungen**
Rammsondierung, Aufschlußbohrungen



Bernd Affenzeller,
Redakteur

editorial

Gemeinsam für die Sache

Schon in der ersten Verhandlungsrunde haben sich die Bundesinnung Bau und der Fachverband der Bauindustrie mit der Gewerkschaft Bau-Holz geeinigt. Ab Mai bekommen die knapp 90.000 Beschäftigten der Bauindustrie und des Baugewerbes um 3,1 Prozent mehr Lohn. Ohne viel Getöns und Aufhebens haben sich die Bausozialpartner im Sinne der gesamten Branche geeinigt. Und was ist der Dank für so viel konstruktive Zusammenarbeit? Weitgehende mediale Missachtung. Ein paar Kurz- und Kurzestmeldungen in Tageszeitungen, dazu einige Online-Beiträge – das war's. Wenn sich die Metaller oder Privatangestellten in Kampfposition begeben, sich wochenlang die Schädel einschlagen und dann um fünf Uhr früh heldenhaft eine Einigung verkünden, ist ihnen die Aufmerksamkeit der Massenmedien gewiss. »Müss't's halt mehr streiten«, lautete vor einigen Jahren der ernstgemeinte Rat eines Boulevardjournalisten an die Bausozialpartner für mehr Medienpräsenz. Den Weg der Auseinandersetzung haben die Bausozialpartner aber lange verlassen. Im Spätherbst 2008, unmittelbar nach Ausbruch der Krise, haben sich die Gewerkschaft Bau-Holz, die Bundesinnung Bau, der Fachverband Steine-Keramik und Global 2000 zu den Baupakt-Partnern zusammengeschlossen. 2010 schlossen sich weitere Institutionen an und mit insgesamt 15 Partnern wurde die überparteiliche Nachhaltigkeitsinitiative »Umwelt + Bauen« ins Leben gerufen. Jüngster Wurf der gemeinsamen Anstrengungen ist das Strategiepapier »Wohnen 2020«. Darin enthalten sind ehrgeizige Forderungen wie die Einführung einer bedarfsorientierten Zweckbindung der Wohnbauförderung oder die Schaffung einer Bundeswohnbauagentur. Die Umsetzung der Maßnahmen würde der gesamten Branche zugutekommen, Arbeitgebern ebenso wie Arbeitnehmern. Deshalb ist es so wichtig, dass die Sozialpartner mit einer Stimme sprechen. Nur so besteht die Chance, von der Politik gehört zu werden. Das wird schwierig genug.



Best of Immobilien: Die besten nationalen und internationalen Projekte der wichtigsten heimischen Entwickler im Überblick. **seite 38**

kommentar
Ein Fall aus Absurdistan? Andreas Pfeiler über die neue Bauproduktenverordnung. **seite 4**

inside
In aller Kürze. Von Zinshäusern, Veranstaltungen, Auszeichnungen, Karrieresprüngen u.v.m. **ab seite 5**

wohnbauförderung
Neubau, Sanierung, Wohnbeihilfe. Wofür die Länder die Gelder wirklich verwenden. **seite 10**

schalung
Die Rückkehr der Marge. Die Schalungsbranche geht optimistisch in das Jahr 2013. **seite 12**

interview
Zurücklehnen und beobachten. Sans-Souci-Chef Norbert Winkelmayr über den Wiener Immobilienmarkt und sein neuestes Spielzeug. **seite 16**

politik & bau
Fragen an die Politik. Was die Bau- und Immobilienbranche wirklich interessiert. **seite 18**

fenster
Neue Offenheit. Die Anforderungen an die Fenstergeneration von heute. **seite 24**

bau2013
München, Hot-Spot der Bauwirtschaft. Die Bau München war auch heuer wieder ein voller Erfolg. Dafür mitverantwortlich: Österreich. **seite 28**

interview
»Es zählt nur der Preis.« Dussmann-Geschäftsführer Peter Edelmayer über den heiß umkämpften FM-Markt und die Chance auf bessere Margen. **seite 32**

baumaschinen
Baggern, walzen, transportieren. Neues aus der Welt der Baumaschinen. **seite 34**

firmennews
Neues aus den Unternehmen. Austrotherm, Donau-Universität Krems, Hochtief Construction Austria, Prefa, Rigips, Unger, Waagner Biro. **ab seite 43**

Impressum

Herausgeber und Chefredaktion: Dr. Alfons Flatscher [flatscher@report.at] **Verlagsleitung:** Mag. Gerda Platzer [platzer@report.at] **Chef vom Dienst:** Mag. Bernd Affenzeller [affenzeller@report.at] **Autoren:** Mag. Karin Legat; Valerie Uhlmann, Bakk; Martin Szelgrad; **Lektorat:** Mag. Rainer Sigl **Layout:** Report Media LLC **Produktion:** Report Media LLC **Druck:** Styria **Medieninhaber:** Report Verlag GmbH & Co KG, Nattergasse 4, 1170 Wien **Telefon:** (01) 902 99 Fax: (01) 902 99-37 **Jahresabonnement:** EUR 40,- **Abo-service:** Telefon: (01) 902 99 Fax: (01) 902 99-37 **E-Mail:** office@report.at **Website:** www.report.at



➤ *Gastkommentar von Andreas Pfeiler*

Ein Fall aus Absurdistan?

Die Zertifizierung nach der neuen Bauprodukteverordnung birgt jede Menge Zündstoff. Die Zuständigkeiten sind unklar, doch die Zeit drängt. Jetzt muss die Politik Verantwortung übernehmen.

Am 1.7.2013 werden wir mit der neuen Bauprodukteverordnung beglückt. Wie sich schon aus der Bedeutung Verordnung ableiten lässt, ein Regelwerk von übergeordnetem Charakter, das nicht wie die bisherige Bauprodukteverordnung in nationales Recht eingepflegt werden muss, bevor es auch hierzulande Gültigkeit erlangt. Verordnungen wirken direkt und sind per Stichtag im europäischen Wirtschaftsraum umzusetzen. Dass sich die Kennzeichnung der Bauprodukte verändern wird, wurde an dieser Stelle bereits berichtet. Dass aber die wichtigen Rahmenbedingungen zur Zertifizierung der Produkte fehlen, scheint offensichtlich niemanden so recht zu interessieren.

Kompetenz-Wirrwarr

Zur Lösung des seit 1995 schwelenden Kompetenzkonflikts im Bereich der Akkreditierung haben die Länder der Kompetenz des Bundes letztlich zugestimmt und diese in einer einzigen nationalen



»Im Sinne des Wirtschaftsstandortes Österreich muss der Zuständigkeitskonflikt zwischen Bund und Ländern rasch gelöst werden«, appelliert Andreas Pfeiler an die Vernunft der Politiker.

Stelle gebündelt – im BMWFJ wurde die »Akkreditierung Austria« geschaffen. Mit

dem Akkreditierungsgesetz 2012 erfüllt Österreich nun auch die EU-Vorschriften, wonach es in jedem Mitgliedsstaat lediglich eine nationale Stelle zur Akkreditierung von Konformitätsbewertungsstellen geben darf. Im Sommer 2012 ist die Diskussion allerdings neu entfacht und die Kompetenzzuständigkeit wird seither zwischen Bund und Ländern hin- und hergeschoben. Der Umstand wäre für den gelernten Österreicher an und für sich ja nichts Neues. Es ist allerdings schwer zu verstehen, warum der Bund, der jahrelang für die Zuständigkeit zur Akkreditierung im Bauproduktenbereich (Feststellung der Kompetenz von Prüf-, Inspektions- und Zertifizierungsstellen) gekämpft hat, sich nun explizit weigert, auch die Notifizierung (Befugniserteilung) derselben Stellen zu übernehmen. Verfassungsexperten halten fest, dass Nebenmaterien im Bauproduktenbereich im Wesentlichen der Hauptkompetenz Bau folgen, und die liegt nun mal bei den Ländern. Die klassischen Bundesbaukompetenzen wie hochrangiges Straßennetz, Schieneninfrastruktur, Wasserwege, Bundesbauten etc. beweisen aber andererseits, dass man jahrelang trefflich streiten könnte, welche Gebietskörperschaft für die Notifizierung von Prüf- und Überwachungs- und Zertifizierungsstellen von Bauprodukten zuständig ist.

Fakt ist, dass dieser Konflikt zwischen Bund und Ländern binnen kurzem gelöst werden muss. Die Frist zur Benennung der zugelassenen Prüf-, Inspektions- und Zertifizierungsstellen nach Brüssel läuft in einigen Wochen ab. Wer nicht genannt wird, darf ab 1.7.2013 auch nicht tätig werden. Müssen sich die österreichischen Baustoffhersteller ab Mitte des Jahres wirklich in den Nachbarländern nach zugelassenen Stellen umsehen? Der Fachverband Steine-Keramik appelliert an Bund und Länder, nicht Argumente und Verfassungsdienste sprechen zu lassen, sondern im Sinne des Wirtschaftsstandortes Österreich rasch Verantwortung zu übernehmen. □

➤ **Dr. Andreas Pfeiler** ist Geschäftsführer des Fachverbandes Steine-Keramik.



Der Wiener Zinshausmarkt ist attraktiv wie selten zuvor.

IMMOBILIEN

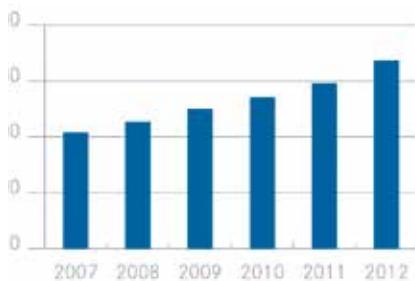
Attraktive Zinshäuser

Auf dem Wiener Zinshausmarkt geht weiter die Post ab. 2012 wurden insgesamt fast 500 Transaktionen gezählt. Das sind um zehn Prozent mehr als 2011. Das Transaktionsvolumen stieg von 780 Millionen Euro auf 1,2 Milliarden Euro. Rechnet man die Zinshausanteile hinzu, so kommt man auf über 900 Transaktionen und ein Volumen von knapp 1,5 Milliarden Euro. Die Preise sind laut dem aktuellen Zinshausmarktbericht von EHL Immobilien in allen Bezirken leicht gestiegen, die Renditen sind leicht gesunken.

Besonders gut haben Immobilien des Topsegments abgeschnitten. Im ersten Bezirk konnte eine überdurchschnittliche Preisentwicklung erzielt werden und die durchschnittlichen Kaufpreise stiegen laut EHL auf rund 4.800 Euro/m². Dafür verantwortlich sind vor allem hochwertig renovierte Altbauflächen und großzügig ausgebaute Dachgeschoße. EHL-Geschäftsführer Michael Ehlmaier rechnet auch 2013 mit einem weiteren Preisanstieg, da bei ungebrochen hoher Nachfrage immer weniger Spitzenobjekte auf den Markt kommen. »In den letzten vier Jahren haben vor allem sicherheitsori-

enterte Investoren gekauft. Diese wollen ihr Vermögen gegen Inflation absichern und Zinshäuser deshalb auch langfristig halten«, erklärt Ehlmaier. Wie schwierig es aktuell ist, Zinshäuser in attraktiver Lage zu erwerben, weiß auch Norbert Winkelmayr, Chef der auf Revitalisierung spezialisierten Sans Souci Gruppe. »Ich halte immer die Augen offen, aber derzeit ist einfach nichts am Markt.«

An eine weitere Verknappung am klassischen Zinshausmarkt glaubt auch Gerhard Hudej, Vorstand der Hudej Zinshausmakler. »Auch über die Grenzen Österreichs hinaus spricht es sich herum, dass das Wiener Gründerzeit-Zinshaus eine Anlageform ist, die Sicherheit und Ertrag gleichermaßen bietet. Folgerichtig interessieren sich immer mehr Investoren aus europäischen Ländern dafür«, erklärt Hudej, der auch außerhalb von Wien rege Bewegung am Zinshausmarkt sieht. »Im Fahrwasser Wiens tut sich auch in den Bundesländern einiges«, so Hudej. Das Jahr 2012 brachte in allen Bundesländern zusammen ein Volumen von rund 130 Millionen Euro bei annähernd 130 Transaktionen. Im Vergleich mit 2011 bedeutet das eine Verdoppelung der Transaktionsanzahl und eine Steigerung um rund 70 % beim Volumen. Die wichtigste Zinshausstadt der Bundesländer ist Graz mit ca. 25 % Marktanteil und mehr als 35 Transaktionen, gefolgt von Linz mit ca. 15 % und mehr als 20 Transaktionen. Von den restlichen 60 % entfällt nur etwas mehr als die Hälfte auf Landeshauptstädte, fast ebenso viele Transaktionen gab es in anderen urbanen Gemeinden der Bundesländer wie Wiener Neustadt, Steyr, Villach oder Wels.



Die Preise für Zinshäuser steigen seit 2007 kontinuierlich.



Besuchen Sie uns auf der Energiesparmesse Wels, Messehalle 3 / Stand 80

Vom 28.02. bis 03.03.2013 öffnet die Energiesparmesse Wels wieder ihre Tore.

Als zentrales Forum und bedeutender Marktplatz für die Baubranche setzt sie wie gewohnt Zeichen. Darum macht sich auch ROCKWOOL gerne auf den Weg, um Ihnen aktuelle Systemlösungen und leistungsstarke Produkte rund um das Thema „Energetische Sanierung“ zu präsentieren.

Informieren Sie sich über die Neuheiten in unserer Kampagne „Chance Energiesparen“, und den „Fixrock Club“. Ein starkes Partnerschaftskonzept für all jene, die sich besonders im Segment der hinterlüfteten Fassade engagieren wollen.

Das ROCKWOOL Messeteam freut sich jedenfalls schon heute auf Ihren Besuch!

ROCKWOOL
DÄMMT PERFEKT & BRENNT NICHT

TELEGRAMM
news in kürze

➤ **Immofinanz:** Die Immofinanz Group hat in den vergangenen Wochen sechs Immobilientransaktionen abgewickelt. In Österreich wurden zwei Wiener Büroobjekte und in Deutschland drei Logistikobjekte veräußert. Mit dem Verkauf einer Logistikimmobilie in Nizza erfolgte der vollständige Rückzug aus Frankreich. Das Gesamtvolumen liegt bei rund 81 Mio. Euro.

➤ **IG Immobilien:** Für das Bürogebäude Váci 33 in Budapest, Ungarn, wurde IG Immobilien in der Kategorie »Grünstes Bürohaus des Jahres 2012« mit dem zweiten Platz ausgezeichnet. Bereits im November wurde das Gebäude mit der LEED-Auszeichnung in Silber zertifiziert.

➤ **EHL Immobilien:** Im dritten Wiener Gemeindebezirk vermittelte EHL ein Bürohaus an einen privaten Investor. Die Fläche von rund 4.660 m² ist langfristig an die MA 11 für Kinder, Jugend und Familie vermietet.

➤ **ifa AG:** Die ifa hat das ehemalige Hauptzollamt in Linz erworben und plant mit Beteiligung von Privatinvestoren die Errichtung von Mietwohnungen und Büros. Die Revitalisierung des »Palais Zollamt« soll mit Juni 2015 beendet sein. Investiert werden rund 32 Mio. Euro.

➤ **Delta:** Gemeinsam mit AllesWirdGut hat Delta ZT den Bauträgerwettbewerb für ein Wohn- und Geschäftsareal in der Seestadt Aspern gewonnen. Das Projekt sieht ein flexibles, ökologisch nachhaltiges Gesamtkonzept vor. In den fünf Gebäuden dieses Nutzungsdurchmischten Baufeldes sollen 170 Wohnungen entstehen. Der Baubeginn ist im Sommer 2013 geplant.



Abschließende Podiumsdiskussion mit Hans Peter Hutter, Sophie Karmasin, Moderator Tarek Leitner, Robert Schmid, Thomas Kopsgruter und Markus Vill.

➤ **BAUSSEE**

Zukunftsforum Bauen

In Bad Aussee, dem geografischen Mittelpunkt Österreichs, lud Baunit zum ersten »Zukunftsforum Bauen«. Trotz der terminlichen Überschneidung mit der BAU 2013 in München fanden 250 Bauunternehmer, Entscheidungsträger aus Handel, Industrie, Wohnbaugenossenschaften sowie Architekten und Baunit-Mitarbeiter den Weg in den steirischen Kurort. Und das Kommen hat sich gelohnt. Zwei Tage lang wurde über die Zukunft des Bauens diskutiert. »Das Feedback der Teilnehmer war ganz hervorragend«, berichtet Hubert Mattersdorfer, Geschäftsführer Baunit w&p. »Wir haben offensichtlich genau den Zeitgeist getroffen.« Dabei reichte das Programm weit über reine Bauthemen hinaus. Von Trendforscher Hubert Zitt wurden etwa die visionären Fiktionen der Serie »Star Trek« mit der heutigen Realität verglichen. Es zeigte sich, dass viele technische Errungenschaften wie Handy, Fax oder Flachbildschirm Jahrzehnte vor ihrer »Erfindung« in »Star Trek« auftauchten. Damit konnte Zitt eindrucksvoll illustrieren, wozu Visionen imstande sind. Zukunftsforscher Sven Gábor Janszky nahm die Zuhörer mit auf einen Rundgang durch die Wohnung der Zukunft und Franz Fischler, Präsident des Europäischen Forums Alpbach, lieferte unter dem Motto »Europa Quo Vadis?« Denkanstöße zur Zukunft Europas. Neben der Außenpolitik und Jugendarbeitslosigkeit sieht Fischler das Thema Energieeffizienz als wichtigstes Thema der EU. »Auf-

grund der zunehmenden Importabhängigkeit bei Öl und Gas, die bald bei 80-90 % liegt, sitzt Europa hier auf glühenden Kohlen«, so der Europa-Experte.

Aber natürlich kamen auch die bauspezifischen Themen nicht zu kurz. Der renommierte Umweltmediziner Hans Peter Hutter referierte zum Thema »Unser Zuhause 2020: Trends in der Wohnmedizin«. Der Leiter der Versuchs- und Forschungsanstalt der Stadt Wien (MA 39) Georg Pommer stellte sich und dem Publikum die Frage: »Bauprodukte – zum Bauen oder Handeln?«. Dabei wurden Themen erörtert wie »Haben die europäischen Bauproduktregelungen und -normen das Bauen verändert oder die Bauwelt und den Konsumenten nachhaltig verwirrt?« Und: »Wer macht die Normen dazu und wie werden sie weiterentwickelt?« Peter Maydl von der TU Graz erklärte, warum es keine »guten« oder »schlechten« Baustoffe gibt. Und schließlich referierte Sophie Karmasin, Geschäftsführerin der Karmasin Motivforschung und Gesellschafterin des Österreichischen Gallup Instituts, zum Thema »Low-Tech versus High-Tech. Wie viel Technik braucht ein Haus?«.

In der anschließenden Podiumsdiskussion, moderiert von Tarek Leitner, sprach Sophie Karmasin mit Robert Schmid von Schmid Industrie Holding, Bautechniker Markus Vill, Umweltmediziner Hans Peter Hutter und Architekt Thomas Kopsgruter über Sinn und Unsinn der Technik im Hausbau.

KOMMENTAR

Von Josef Muchitsch

Bauarbeitslosigkeit erreicht
Krisenniveau vom Winter 2009/2010

Josef Muchitsch: »Die Politik muss im Kampf gegen die Arbeitslosigkeit rasch handeln. Wir fordern deshalb ein Vorziehen von öffentlichen Aufträgen.«

➤ **Die Arbeitslosenzahlen am Bau** sind derzeit gleich hoch wie im Krisenwinter 2009/2010. Mit

mehr als 83.000 Arbeitslosen in unseren Bau- und Holzbranchen wurde die Rekordarbeitslosigkeit vom Jänner 2010 wieder erreicht. Damit wurde in allen Bundesländern wieder das Krisenniveau vom Jänner 2010 erreicht. In Wien übersteigt die Zahl der Arbeitssuchenden sogar den Krisenwinter. Die Politik darf da nicht tatenlos zusehen.

Auch die Konkurse der Bauunternehmen häufen sich, sodass ein neuer Negativrekord erwartet wird. Deutliche Anzeichen dafür sind speziell bei Klein- und Mittelbetrieben erkennbar. Auch die Situation in der Bauindustrie ist nach wie vor angespannt.

Die Politik hat in der Krisenzeit mit einem Infrastruktur-Konjunkturpaket richtig und rechtzeitig reagiert. Unsere Bau- und Holzarbeiter erwarten sich auch jetzt Maßnahmen von der Politik. Deshalb fordern wir gemeinsam mit unseren Bausozialpartnern das dringend notwendige Vorziehen von öffentlichen Aufträgen. Nur so kann der Konjunkturmotor Bau bundesweit wieder anspringen. Eine weitere Möglichkeit besteht in einer ehestmöglichen Durchführung von Vergabesetzungen in den Landesförderstellen. So können geplante Bauprojekte früher gestartet werden. Die Politik darf nicht zusehen, wie unsere

Bauarbeiter mit 32 Euro Arbeitslosengeld pro Tag zu Hause sitzen und auf Arbeit warten müssen. Wie sollen sie damit ihre Familien über einen längeren Zeitraum ernähren? Das geht nicht, da muss die Politik handeln! Auch Länder, Gemeinden, Landesimmobilien-gesellschaften und gemeinnützige Wohnbauträger müssen ihre Möglichkeiten voll ausschöpfen und Aufträge vorziehen, um gemeinsam die hohe Arbeitslosigkeit am Bau bekämpfen zu können.

*Abg. z. NR Josef Muchitsch,
Bundesvorsitzender der Ge-
werkschaft Bau-Holz*

Kindergarten Garnisonstraße, Linz



NEU! PERI MAXIMO Rahmenschalung

- **Schneller schalen**
mit der innovativen MX Anker-
technik ohne Hüllrohr und Konen
- **Kosten sparen**
beim Schalen am Baugruben-
rand, insbesondere bei Lücken-
bebauungen
- **Besseres Betonbild**
durch geordnetes Fugen- und
Ankergerüst und in Elementmitte
angeordnete Ankerstellen

20 Jahre PERI in Österreich



myPERI Ihr Online Portal
Projektdateien und Arbeitshilfen rund um die Uhr | www.myPERI.at



Schalung Gerüst
Engineering
www.peri.at

PERSONALIA
DES MONATS



Karin Padinger ist die neue Marketingleiterin bei Internorm International.

➤ **Neue Marketingleiterin.** Karin Padinger ist über 20 Jahre in der Werbe- und Kommunikationsbranche tätig. Vor ihrem Wechsel zu Internorm im Januar 2013 leitete sie 13 Jahre lang den Bereich Marketing und Kommunikation der Miele & Cie. KG Vertriebsgesellschaft Deutschland. Padinger folgt Barbara Jungwirth, die das Unternehmen nach knapp 22 Jahren auf eigenen Wunsch verlässt.



Peter Czapek ist der neue CEO der Bank Austria Real Invest.

➤ **Neuer CEO.** Peter Czapek wurde zum neuen CEO und Sprecher der Geschäftsführung der Bank Austria Real Invest bestellt. Damit übernimmt Czapek die Verantwortung für Fondsmanagement, Human Resources und Vertriebsstrategie. Mit Gerhard Dreyer und Günter Hofbauer bildet er das Top-Management der Bank Austria Real Invest. Zuletzt war Cza-

pek Leiter des Privatkundengeschäftes in der Bank Austria.



Peter Schmid übernimmt den Vorstandsvorsitz in der GPH.

➤ **Dritte Amtsperiode.** Peter Schmid folgt Roland Heibel als Vorstandsvorsitzender der GPH Güteschutzgemeinschaft Polystyrol-Hartschaum nach. Schmid, geschäftsführender Gesellschafter der Austrotherm GmbH, übernimmt für die nächsten zwei Jahre seine dritte GPH-Amtsperiode. Er hat sich Aufklärungsarbeit zum Thema »ökologisch Dämmen« sowie die Aufstockung von politischen Fördermitteln zum Ziel gesetzt.



Eduard Leichtfried übernimmt den Vorstandsvorsitz des Forums Qualitätspflaster (FQP).

➤ **Neuer Forumsleiter.** Eduard Leichtfried ist der neue Vorstandsvorsitzende der Qualitätsgemeinschaft FQP. Leichtfried, ist Bereichsleiter für Zement und Trockenbetone bei der Wopfinger Baustoffindustrie GmbH. Das FPQ

fördert die Flächengestaltung mit Pflastersteinen und Pflasterplatten und ist Kompetenzzentrum für Planung, Beratung und Ausführung.



Emilie Brandl ist die neue PR-Verantwortliche der Austrian Cooperative Research (ACR).

➤ **Neue PR-Leiterin.** Mit Emilie Brandl hat die ACR eine neue Verantwortliche für den Bereich Öffentlichkeitsarbeit. Zuvor war Brandl Communication Manager bei einem internationalen Kongressanbieter. Im ACR-Netzwerk ist sie für Pressearbeit, Medienkooperationen, Online-Auftritt, Newsletter und Publikationen sowie für die interne Verbandskommunikation verantwortlich.



Christian Harder wurde zum CFO der Strabag bestellt.

➤ **Neuer CFO.** Christian Harder ist der neue Finanzvorstand der Strabag. Bisher war er Vorsitzender der Geschäftsführung der Strabag-Tochter Bau-, Rechen-, und Verwaltungszentrum Gesellschaft mbH (BRVZ). Gleichzeitig wurde Thomas Birtel zum stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstandes ernannt. Birtel wird im Juni 2014 Hans Peter Haselstei-

ner als CEO der Strabag nachfolgen.



Petra Grabner-Zeleny übernimmt die Geschäftsführung von Resag Property Management

➤ **Neue Geschäftsführerin.** Petra Grabner-Zeleny übernimmt als neue Geschäftsführerin von Resag Immobilien Management die Aufgaben von Jochen W. Seibert, der das Unternehmen verlassen hat. Die Juristin kann auf Erfahrung in der Mietervereinigung zurückblicken, davon acht Jahre als fachliche Aufsicht. Grabner-Zeleny ist außerdem eingetragene Mediatorin für Unternehmensberatungen.



Die Geschäftsführer von Hartl Haus, Peter (I.) und Roland Suter, wurden von LH Erwin Pröll ausgezeichnet.

➤ **Ehrung.** Im Dezember 2012 wurden die Brüder Roland und Peter Suter, Geschäftsführer Hartl Haus, mit dem Großen Ehrenzeichen für die herausragenden Verdienste um das Bundesland Niederösterreich ausgezeichnet. Hartl Haus wurde 1897 als ältester Fertighaushersteller gegründet, und beschäftigt heute als einer der größten Arbeitgeber der Region rund 280 Mitarbeiter.

Fotos: Beigestellt

CHANCE  HOCHBAU

3. Oktober 2013 Gironcoli Kristall

powered by



STAATSPREIS

Architektur und Nachhaltigkeit

Nach 2006 und 2010 hat das Lebensministerium heuer zum dritten Mal den Staatspreis Architektur und Nachhaltigkeit vergeben. Insgesamt 99 Einreichungen mussten von einer internationalen Fachjury unter dem Vorsitz des Architekturprofessors Roland Gnaiger bewertet werden. Über zwei Drittel der Einreichungen für das Auszeichnungsjahr 2012 kamen aus dem Dienstleistungssektor, davon ein Drittel aus den Bereichen Kindergarten, Schule und Ausbildungsstätte. Die zweite große Gruppe

stellten Wohn- und Einfamilienhäuser. Eine Nominierung erging an neun Projekte, fünf durften sich schließlich über den Staatspreis freuen. Das Energiespar-Wohngebäude U 31 in Wien, das Verwaltungsgebäude »Niederösterreichhaus« in Krems, die Wohnanlage Messequartier in Graz, die Allgemeine Sonderschule 4 in Linz sowie das AgrarBildungsZentrum Salzkammergut in Altmünster wurden von Umweltminister Niki Berlakovich mit dem begehrten Preis ausgezeichnet. Juryvorsitzender Roland Gnaiger zeigte sich begeistert von der regen Beteiligung und der hohen Qualität der Einreichungen beim Staatspreis Architektur und Nachhaltig-



Das Passivhaus-Wohngebäude U 31 im 20. Wiener Gemeindebezirk erreicht Bestwerte in puncto Energieeffizienz und Klimaschutz. Die Jury überzeugte jedoch vor allem die hohe Lebensqualität, die für die BewohnerInnen geschaffen wurde.

keit: »Im Bereich des Bauens wird das Thema Zukunftssicherung immer attraktiver. Bauherren, Architekten und Fachplanern erkennen zunehmend, dass Nachhaltigkeit ei-

ne anspruchsvolle Herausforderung ist und eine funktional wie gestalterisch spannende Aufgabe darstellt.«

Info: www.staatspreis.klimaaktiv.at

doka

Die Schalungstechniker.

Element- Deckenschalung Dokadek 30

Das trägerlose Handssystem für schnellen
Auf- und Abbau

www.doka.com



WAS MIT DEN WOHNBAUFÖRDERGELDERN TATSÄCHLICH PASSIERT

Seit dem letzten Finanz-
ausgleich kämpfen die
Bausozialpartner nimmer-
müde um die Wiederein-
führung der Zweckbindung
der Wohnbauförderung. Da-
bei bekommen sie immer breitere
Unterstützung. Finanzstaats-
sekretär Andreas Schieder zählt
ebenso zu den Befürwortern wie
Wirtschaftskammerpräsident
Christoph Leitl und Wirtschafts-
minister Reinhold Mitterlehner.
Und selbst Finanzministerin
Maria Fekter spricht sich hinter
verschlossenen Türen für ein
Comeback der Zweckbindung
aus. Offiziell will sie sich aber
nicht mit den Ländern anlegen,
die das Geld lieber freihändig
vergeben.

Um zu zeigen, wie hoch die
Wohnbaufördertöpfe der Länder
dotiert sind und wohin das Geld
fließt, hat der Bau & Immobi-
lien Report einen Fragebogen
an alle Länder verschickt. Die
Auskunftsfreude der Länderver-
treter war sehr unterschiedlich:
Während Kärnten, Oberöster-
reich, die Steiermark, Vorarlberg
und Wien bereitwillig Zahlen
lieferten, gab es aus Tirol nur
zum abgelaufenen Jahr Detail-
infos. In Niederösterreich und
Salzburg will man sich aufgrund
der aktuellen Diskussion um ver-
spekulierte und verkaufte Wohn-
baudarlehen nicht in die Karten
blicken lassen und aus dem Bur-
genland kam gar keine Antwort.

> KÄRNTEN <

	2013	2012
Wohnbaufördertopf	144,1 Mio. Euro	150,1 Mio. Euro
> Neubau	79,7 Mio. Euro	90,9 Mio. Euro
> Sanierung	33,4 Mio. Euro	30,6 Mio. Euro
> Wohnbeihilfen	26,0 Mio. Euro	24,0 Mio. Euro
> Rückzahlung bereits eingegangener Verpflichtungen	4,7 Mio. Euro	4,5 Mio. Euro
> Sonstiges	0,3 Mio. Euro	0,1 Mio. Euro

> OBERÖSTERREICH <

	2013	2012
Wohnbaufördertopf	289,21 Mio. Euro	238,59 Mio. Euro
> Neubau	123,87 Mio. Euro	88,04 Mio. Euro
> Sanierung	68,0 Mio. Euro	63,17 Mio. Euro
> Wohnbeihilfen	76,68 Mio. Euro	73,86 Mio. Euro
> Rückzahlung bereits eingegangener Verpflichtungen *	k.A.	k.A.
> Sonstiges	9,86 Mio. Euro	3,88 Mio. Euro

* In den Zahlen für Neubau und Sanierung enthalten

> NIEDERÖSTERREICH <

	2013	2012
Wohnbaufördertopf	500 Mio. Euro	500 Mio. Euro
> Neubau	k.A.	k.A.
> Sanierung	k.A.	k.A.
> Wohnbeihilfen	k.A.	k.A.
> Rückzahlung bereits eingegangener Verpflichtungen	k.A.	k.A.
> Sonstiges	k.A.	k.A.

⚡ DIE WOHNBAULANDES- RÄTE IM 0-TON?

➤ »Die Bausozialpartner setzen sich seit einiger Zeit für eine bedarfsorientierte Zweckbindung der Wohnbauförderung ein. Ist diese Variante für Sie vorstellbar?«

➤ **Christian Ragger, Kärnten:** »Der Vorschlag der Sozialpartner nimmt den Ländern jegliche Flexibilität. Maßnahmen, die im Nahebereich der Wohnbauförderung angesiedelt sind, wie z.B. Errichtung von Solaranlagen, könnten nicht mehr realisiert werden. Deshalb lehne ich den Vorschlag ab.«

➤ **Wolfgang Sobotka, NÖ:** »Das Land Niederösterreich bekommt vom Bund rd. 300 Mio. Euro für die Wohnbauförderung und fördert die Häuselbauer im Schnitt mit 500 Mio. Euro. Eine Zweckwidmung ist aus meiner Sicht daher nicht zielführend.«

➤ **Walter Blachfellner, Salzburg:** »Ja, im Zuge der Finanzausgleichsverhandlungen 2014 muss die Zweckbindung der Wohnbaugelder auf die Tagesordnung und so weit als möglich wieder eingeführt werden. Denn damit wird nicht nur leistbares Wohnen sichergestellt, sondern es werden auch zusätzliche Beschäftigungseffekte und Konjunkturimpulse erzielt.«

➤ **Johann Seitinger, Steiermark:** »Ich kann mir durchaus vorstellen, für eine Zweckbindung der Wohnbauförderung einzutreten. Wichtig ist es allerdings, dass diese Zweckbindung sich nicht auf Abdeckungen von alten eingegangenen Verpflichtungen bezieht, sondern ausschließlich auf neue Investitionen!«

➤ **Thomas Pupp, Tirol:** »Ja, ich werde mich für die Wiedereinführung der Zweckbindung von Zuschüssen des Bundes zur Finanzierung der Förderung des Wohnbaues, der Wohnhaussanierung, der Finanzierung von Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Infrastruktur einsetzen.«

➤ **Karlheinz Rüdissler, Vorarlberg:** »In Vorarlberg hat sich durch den Wegfall der Zweckbindung nichts verändert. Bei uns wurden auch schon in den letzten Jahren – trotz Wegfall der Zweckbindung – sämtliche wohnbaurelevanten Mittel für die Wohnbauförderung eingesetzt.«

➤ **Michael Ludwig, Wien:** »Vor allem vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung liegt es in der Verantwortung der Länder, die Wohnbauförderung ausschließlich dem Wohnbau zur Verfügung zu stellen. Zur langfristigen Sicherung von kostengünstigem Wohnen ist die Rückkehr zur Zweckbindung sinnvoll. In Wien werden die Wohnbauförderung und ihre Rückflüsse ausschließlich für die Bereiche Neubau, Sanierung und die direkte finanzielle Unterstützung von Mieterinnen und Mietern eingesetzt. Und zwar um 100 Millionen mehr, als wir vom Bund zur Verfügung gestellt bekommen.«

> SALZBURG <

	2013	2012
Wohnbaufördertopf	k.A.	270 Mio. Euro
➤ Neubau	k.A.	k.A.
➤ Sanierung	k.A.	k.A.
➤ Wohnbeihilfen	k.A.	k.A.
➤ Rückzahlung bereits eingegangener Verpflichtungen	k.A.	k.A.
➤ Sonstiges	k.A.	k.A.

> STEIERMARK <

	2013	2012
Wohnbaufördertopf	405,8 Mio. Euro	380,01 Mio. Euro
➤ Neubau	25,9 Mio. Euro	27,9 Mio. Euro
➤ Sanierung	34,8 Mio. Euro	33,9 Mio. Euro
➤ Wohnbeihilfen	- (Sozialressort)	- (Sozialressort)
➤ Rückzahlung bereits eingegangener Verpflichtungen	344,6 Mio. Euro	317,1 Mio. Euro
➤ Sonstiges	0,5 Mio. Euro	1,2 Mio. Euro

> TIROL <

	2013	2012
Wohnbaufördertopf	259,0 Mio. Euro	254,0 Mio. Euro
➤ Neubau	k.A.	152,53 Mio. Euro
➤ Sanierung	k.A.	18,89 Mio. Euro
➤ Wohnbeihilfen	k.A.	10,74 Mio. Euro
➤ Rückzahlung bereits eingegangener Verpflichtungen	k.A.	k.A.
➤ Sonstiges	k.A.	k.A.

> VORARLBERG <

	2013	2012
Wohnbaufördertopf	181,0 Mio. Euro	163,8 Mio. Euro
➤ Neubau	91,2 Mio. Euro	84,6 Mio. Euro
➤ Sanierung	54,5 Mio. Euro	54,2 Mio. Euro
➤ Wohnbeihilfen	28,8 Mio. Euro	25 Mio. Euro
➤ Rückzahlung bereits eingegangener Verpflichtungen	149,2 Mio. Euro	118,7 Mio. Euro
➤ Sonstiges	0	0

> WIEN <

	2013	2012
Wohnbaufördertopf	619,8 Mio. Euro	557,41 Mio. Euro
➤ Neubau	295,2 Mio. Euro	242,83 Mio. Euro
➤ Sanierung	211,1 Mio. Euro	202,68 Mio. Euro
➤ Wohnbeihilfen	113,5 Mio. Euro	111,50 Mio. Euro
➤ Rückzahlung bereits eingegangener Verpflichtungen	Keine Kapitalkosten	Keine Kapitalkosten
➤ Sonstiges	0,4 Mio. Euro	0,4 Mio. Euro

Die Rückkehr der Marge

Die heimische Schalungsbranche begrüßt das Jahr 2013 mit einer kräftigen Portion Optimismus. Die weitere Fokussierung auf den Dienstleistungsbereich soll nicht nur die Umsätze treiben, **sondern endlich auch zu einer Erholung der arg gebeutelten Marge führen.** Dabei könnten auch die Turbulenzen einer Branchengröße helfen.

Von Bernd Affenzeller



Aktuelle Vorzeigeprojekte in Österreich: In Vorarlberg werkt Doka an einer neuen Eisenbahnbrücke über den Rhein, Harsco ist maßgeblich an der Errichtung des neuen Raiffeisenhauses in Kitzbühel beteiligt, Meva kümmert sich um das IST in Maria Gugging, Peri-Schalungen ermöglichen den Bau einer Unterführung unter der Phyrnbahn (v.l.n.r.).

Prognosen sind schwierig – vor allem dann, wenn sie die Zukunft betreffen. Das Bonmot, das allen möglichen historischen Persönlichkeiten zugeschrieben wird, von Mark Twain über Karl Valentin und Niels Bohr bis zu Winston Churchill, kennt man, es

dürfte aber für die Schalungsbranche keine Gültigkeit haben. Mit ihren Prognosen für 2012 haben sowohl Peri-Geschäftsführer Christian Sorko als auch Doka-Vertriebsleiter Walter Schneeweiss ziemliche Punktlandungen hingelegt. Sorko hat im *Bau & Immobilien Report* vor genau

einem Jahr von einem »weiter steigenden Kostendruck« gesprochen, gleichzeitig aber auch ein Umsatzwachstum für Peri angekündigt. Beides ist eingetroffen. »Der Kostendruck ist immer noch enorm«, sagt Sorko heute, berichtet aber auch von einem Umsatzplus im letzten Jahr. Schneeweiss

sagte vor einem Jahr Umsatz- und Nachfrageschwankungen voraus und erwartete einen nur mäßigen Aufschwung. Heute beschreibt Schneeweiss 2012 als ein Jahr mit einem »schwachen, aber stabilen Wachstum bei herausfordernden Rahmenbedingungen«.

Davon ausgehend, dass die beiden Brancheninsider mit ihren Einschätzungen auch heuer wieder richtig liegen, blickt die heimische Schalungsbranche in eine durchaus erfreuliche Zukunft. Beide erwarten für 2013 eine positive Entwicklung. Sorko lehnt sich dabei sogar noch ein Stück weiter aus dem Fenster und erwartet eine deutliche Steigerung (siehe Kasten). Wie immer sich 2013 auch entwickeln wird, eines steht fest: Der Faktor Dienstleistung wird weiter an Bedeutung gewinnen. »Der Service rund um Schalungssysteme wird immer wichtiger und ist bereits zentraler Bestandteil in der Auftragsvergabe. Dabei geht es nicht nur um klassische Dienstleistungen wie Reinigung und Reparatur der Schalung, sondern der Schalungslieferant ist immer mehr als Partner gefragt, der dem Bauunternehmen vor, während und nach dem Schalungseinsatz mit Betreuung, Rat und Wissen zur Seite steht«, ist Florian Dingler, Mitglied der Geschäftsführung der Meva Schalungssysteme GmbH, überzeugt. Auch Gerald Schönthaler, Geschäftsführer von Harsco Infrastructure Austria, ist überzeugt, dass der Dienstleistungsanteil am Umsatz weiter steigen wird. »Vom Schalungslieferanten werden heute Komplettlösungen erwartet. Insbesondere größere Bauprojekte werden immer komplexer und verlangen von uns als Partner eine intensive technische Betreuung.«

Fokus Dienstleistung

Die Schwerpunktverlagerung in Richtung Dienstleistung bietet der Branche auch die Möglichkeit, die in den letzten Jahren stark unter Druck geratene Marge wieder auf Kurs zu bringen. »Vor zehn Jahren war das Schalungsgeschäft deutlich lukrativer als heute«, weiß Peri-Chef Christian Sorko. Auch Harsco-Geschäftsführer Schönthaler spricht von einem unverändert hohen Preisdruck. Mit einer kurzen zeitlichen Verzögerung sind die Margen seit dem Ausbruch der Wirtschafts- und Finanzkrise kontinu-

> IM O-TON <

Das erwartet die Branche von 2013

> Christian Sorko, Geschäftsführer Peri Österreich:

»2013 sollte aus meiner Sicht deutlich besser laufen als 2011 und

2012. Neben der Bauindustrie, die vor allem preisgetrieben agiert, gibt es einen breiten Mittelstand, der verstärkt auf Qualität setzt. In diesem Bereich ist es auch für Qualitätszulieferer möglich, sich so zu positionieren, dass Marge wieder vor Umsatz geht. Regional sehe ich vor allem Salzburg und die Steiermark im Aufwind, in Wien und Oberösterreich sollte das gute Niveau auch im nächsten Jahr gehalten werden können.«



> Walter Schneeweiss, Vertriebsleiter Doka:

»Für 2013 erwarten wir am Heimmarkt eine schwache, aber weiterhin positive Konjunktorentwicklung. Der Trend zum Mietgeschäft wird sich weiter fortsetzen und das Thema Sicherheit noch größeren Stellenwert bekommen. Schwieriger wird es in Osteuropa, wo sich im Gegensatz zu Österreich die wirtschaftliche Lage noch nicht wirklich stabilisiert hat. In einzelnen Ländern ist die Lage nach wie vor sehr angespannt.«



> Florian Dingler, Mitglied der Meva-Geschäftsführung:

»Die Antwort fällt je nach Region unterschiedlich aus. In Westeuropa und den USA

erwarten wir eine stabile Entwicklung, ebenso in Südostasien, wo besonders der Nachholbedarf an erschwinglichem Wohnraum für rege Bautätigkeit und Nachfrage sorgt. Die Märkte in den Emiraten haben an Schwung verloren und werden sich auf niedrigerem Niveau stabilisieren. In Osteuropa erwarten wir weiterhin einen tiefgreifenden Stabilisierungsprozess mit einem schwierigen Marktumfeld für die Bau- und Schalungsbranche.«



> Gerald Schönthaler, Geschäftsführer Harsco Infrastructure Austria:

»Der Trend in Richtung Dienstleistung wird sich weiter

fortsetzen. Vom Engineering über die Logistik, Reinigungs- und Reparaturleistungen bis hin zur kompletten Projektentwicklung werden immer öfter Lösungen aus einer Hand nachgefragt. In Osteuropa hält uns die Finanzkrise leider nach wie vor im Griff, und ein Ende ist bis dato nicht abzusehen. Sogar der bislang sehr starke polnische Bauproduktmarkt ist heftig unter Druck geraten, nachdem die Wachstumsimpulse aus der Fußballmeisterschaft und aus den EU-Subventionen ausgelaufen sind.«



ierlich gesunken. »Wir sind jetzt genauso am Limit wie die Bauunternehmen«, sagt Sorko. Der Paradigmenwechsel hin zur Dienstleistung birgt aber auch Risiken. Während klassische Dienstleistungen früher Teil des Gesamtpakets waren, ist das bei der aktuellen Preisgestaltung nicht möglich. Die Einpreisung dieser zusätzlichen Leistungen zählt demnach auch zu den zentralen Herausforderungen der Branche. »Für echten Mehrwert ist der Kunde auch bereit zu zahlen«, so der Tenor in der Branche. So

kann etwa durch eine enge Kooperation mit dem Auftraggeber im Bereich Materialeinsatz und Logistik viel Zeit und Geld gespart werden. Branchenprimus Doka verspricht für jeden Kunden maßgeschneiderte Lösungen, um die Effizienz von Bauabläufen zu steigern und die Kosten für die Baustelle zu reduzieren. Während viele Schalungshersteller in der Vergangenheit davon ausgegangen sind, dass der tatsächliche Materialbedarf ohnehin deutlich über dem Angebot liegt und so quasi durch die Hintertür für



Aktuelle Vorzeigeprojekte außerhalb Österreichs: Mit Doka-Schalungen wird in Venezuela eine Brücke über der Orinoco errichtet, Harsco ist an der Errichtung der längsten Schrägeilbrücke der Welt im russischen Vladivostok beteiligt, Meva-Schalungen ermöglichen den Bau einer riesigen unterirdischen Maschinenzentrale am Fuße des Limmernsee in der Schweiz und mit Peri-Know-how wird in Hongkong der mit 35 km längste Unterwassertunnel der Welt gebaut (v.l.n.r.).

➤ SORGENKIND OSTEUROPA ◀

➤ **»Die wirtschaftliche Lage** in den ehemaligen Boomregionen Osteuropas ist nach wie vor schwierig. Ein Ende der Krise ist noch nicht in Sicht. Selbst der bislang starke polnische Markt ist nach dem Auslaufen der Infrastrukturprogramme im Zuge der Fußballeuropameisterschaft heftig unter Druck gekommen. »Andere Märkte in Nord- und Südosteuropa wie die Ukraine, die Tschechische Republik oder auch Rumänien bleiben für die Bauindustrie aufgrund der hohen Verschuldung der öffentlichen Haushalte und der Zurückhaltung privater Investoren schwierig«, berichtet Harsco-Geschäftsführer Gerald Schönthaler. Kurzfristig rechnet niemand in der Branche mit einem großen Wachstumspotenzial. Allerdings sollte die Region aufgrund des nach wie vor hohen Nachholbedarfs mittelfristig wieder entsprechende Volumina und Entwicklungschancen bieten. Vor allem Russland könnte aufgrund »seiner schieren Größe, seines Rohstoffreichtums und des Bedarfs nach Wohnungen und Infrastruktur zum interessanten Markt für hiesige Lieferanten werden«, glaubt Schönthaler.

◊ die nötige Marge gesorgt hat, geht der Trend heute in Richtung Transparenz. »Wenn Preis und Leistung klar kommuniziert werden, honoriert das auch der Auftraggeber«, ist Sorko überzeugt.

Marge vor Umsatz

Als direkter Lieferant ist die Schalungsbranche auf Gedeih und Verderb von Bauwirtschaft und Bauindustrie abhängig. Und beide hatten in den letzten Jahren wenig zu lachen. Der Preisdruck ist enorm und die Margen erreichen ein Niveau, das in vielen Fällen existenzgefährdend ist. Während es der deutschen Bauwirtschaft in letzter Zeit gelungen ist, die Preise wieder auf ein gesünderes Niveau zu heben, ist das in Österreich noch nicht der Fall. Jetzt könnte ausgerechnet die Beinahepleite der Alpine dafür sorgen, dass die Margen auch in Österreich wieder steigen. »Wenn namhafte Firmen ins Schwanken kommen, geraten auch Auftraggeber ins Grübeln«, ist man in der Branche überzeugt. Denn ein günstiger Preis ist nur bedingt von Vorteil, wenn dafür ständig mit einem Totalausfall des Partners gerechnet werden muss. Und auch den Mitbewerbern ist das Alpine-Schicksal ein mahndendes

Beispiel, dass das Primat des Umsatzes zu Lasten der Marge ordentlich ins Auge gehen kann. Und von einer realistischeren Preisgestaltung der Bauwirtschaft und Bauindustrie profitieren auch die Lieferanten. □

➤ MIETE STATT KAUF ◀

➤ **Der Trend zum Mietgeschäft** hält weiter an. »Die Kunden schätzen die Flexibilität, die sich aus dem Mietgeschäft ergibt«, sagt Doka-Vertriebsleiter Walter Schneeweiss. Damit kann für jedes einzelne Projekt das geeignete Produkt eingesetzt werden, ohne sich dauerhaft an ein System zu binden. Neue Produkte können ohne Risiko getestet werden. »Wenn sich der Kunde vom Nutzen überzeugt hat, gibt es die Möglichkeit, die Produkte zu einem günstigen Preis zu übernehmen«, so Schneeweiss. Bei Meva geht man davon aus, dass sich das Mietgeschäft in den etablierten Märkten kontinuierlich weiterentwickeln wird. Potenzial für das Kaufgeschäft wird hingegen dort gesehen, wo man »aus logistischen oder politischen Gründen keine Mietorganisation vorhalten kann«. Aber selbst die Märkte werden sich laut Meva mittelfristig zu Mietmärkten entwickeln.

► KOMMENTAR ◀

Prognosen und Trends für 2013

► Ein Gastkommentar von Christian Soroko, Geschäftsführer von Peri Österreich:

»Mit dem Verlauf des vergangenen Jahres 2012 sind wir sehr zufrieden. Unser Umsatz weltweit wird die 1-Mrd.-Euro-Grenze deutlich überschreiten – gegenüber 2011 sind wir also weiter gesund gewachsen.

Für den österreichischen Markt erwarten wir auch für 2013 ein konstantes Bauvolumen mit relativ positiver Entwicklung auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr. In der Hauptstadt Wien spielt speziell der Hochbau mit Wohnungs- und Bürobau eine zentrale Rolle und wird zum Motor der Schalungsbranche. Für das Jahr 2013 wird nicht mehr um jeden Preis Umsatz lukriert werden, sondern verstärkt die Ergebnissituation in den Fokus

rücken. Eine Erholung der Margen kann durch Qualitätssteigerungen und zusätzliche Dienstleistungen gerechtfertigt werden. Ein wichtiges Thema für das kommende Jahr sind daher auch digitale Lösungen. Mit der Einführung unseres Online Portals myPERI haben wir einen Standard in der Branche gesetzt, der den Anwendern großen Nutzen bringt. Genau das passt zu unserem Leistungsportfolio: Wir denken an die Gesamtlösung für unsere Kunden.

Regionale Unterschiede

Natürlich sind nach wie vor starke Unterschiede zwischen Ländern und Regionen zu erkennen. Wir haben sowohl Tochtergesellschaften mit stabilem Wachstum als auch Ländergesellschaften, die noch immer oder gerade jetzt von einer Krise betroffen sind. Derartige Marktbewegungen sind jedoch nicht neu für uns und wir haben in den letzten Jahren bewiesen, dass wir auf derartige Veränderungen entsprechend

schnell und erfolgreich reagieren und weiteres Wachstum generieren können.

Verstärkter Wettbewerb

Generell rechnen wir für 2013 mit einer stabilen Lage, in Deutschland bestätigen die Zahlen erteilter Baugenehmigungen diese positive Sicht. Die derzeitige Unsicherheit der Investoren wirkt sich negativ auf den Wirtschaftsbau aus, dennoch schauen wir sehr optimistisch in das kommende Jahr. Ein guter Markt ist natürlich immer hart umkämpft, das verstärkt den Wettbewerb der Anbieter. Mit unseren Lösungspaketen sind wir für diesen Wettbewerb allerdings bestens aufgestellt: Unsere Kernkompetenzen sind ganz klar die Entwicklung und Produktion effizienter und sicherer Systeme, die Ingenieurleistung zur Ausarbeitung der besten und wirtschaftlichsten Planungslösung, die zuverlässige Materiallieferung aus unseren Mietparks und die stetige Betreuung der Projekte während der Bauphase.«



Das erste Fenster für flache Dächer.

VELUX®

- Fenster plus Lichtkuppel
 - Durchsturz sicher
 - Ausgezeichnete Schall- und Wärmedämmung
 - Fernbedienung, Regensensor und Sonnenschutz
 - 4 Varianten: Fix, Öffenbar, Braundrauchentlüftung
- Jetzt neu:** Dachausstieg

- 1 2-Scheiben Verglasung
- 2 Kuppel



U = 0,72

W/(m²K)
vgl. EN 1873

**Durchsturz-
sicher**

vgl. ÖNORM
B3417:2010

bis
37 db
für CXP

Mehr unter: www.velux.at/flachdachfenster



»Wir sind gerade dabei, in der Nähe von Wien ein Schloss zu erwerben, das eventuell ein Seminar- und Beautyhotel werden könnte, aber das ist noch Zukunftsmusik«, sagt Norbert Winkelmayr, der bei einem neuerlichen Hotelprojekt auf keinen Fall das Sans Souci duplizieren will.

Zurücklehnen und beobachten

Mit dem Hotel Sans Souci ist Norbert Winkelmayr, Geschäftsführer der auf Revitalisierung spezialisierten Sans Souci Group, in den Wiener Luxus-Hotelmarkt eingestiegen. Im Interview mit dem *Bau & Immobilien Report* verrät er, **warum er sich das antut**, erklärt, warum die bereits verkaufte Penthousewohnung jetzt wieder am Markt ist und führt aus, warum es von Vorteil ist, wenn man als kleines Unternehmen nicht zum Handeln gezwungen ist.

Von Bernd Affenzeller

Report: Die Sans Souci Group hat sich in den letzten Jahren mit der Revitalisierung hochwertiger Wohnimmobilien einen Namen gemacht. Damit lässt sich derzeit in Wien richtig gutes Geld verdienen. Warum gehen Sie jetzt das Risiko ein, in den heiß umkämpften Markt der Luxushotellerie einzusteigen?

Norbert Winkelmayr: Es ist schon richtig, mit Luxusimmobilien kann man derzeit in Wien sicher Geld verdienen. Aber der Aufwand ist enorm. Die Einstandskosten sind in den letzten Jahren aufgrund der immer weniger werdenden

Objekte deutlich gestiegen. Dazu kommt eine Fülle an Normen, die man nur als absurd bezeichnen kann. In diesem Objekt sind 1,5 Millionen Euro alleine in die Wände geflossen, das erhöht die Baukosten massiv.

Report: Auch das spricht doch eigentlich eher gegen den Einstieg in das riskante Hotelleriegeschäft. Warum also dieser Schritt?

Winkelmayr: Die emotionale Antwort: Ich wollte schon immer ein Hotel haben. Ich war immer schon viel unterwegs und

bin gerne in schönen Boutiquehotels abgestiegen. In den großen Kettenhotels habe ich mich nie wohl gefühlt. Ich wollte immer etwas Eigenständiges, mit einer eigenen Identität und einer schönen Architektur.

Die rationalere Antwort ist, dass ich an dieser Immobilie, diesem ehemaligen Schandfleck von Wien sehr oft vorbeigekommen bin. Und irgendwann dachte ich mir, daraus müsste sich doch etwas machen lassen. Ich habe mich dann wie immer eingehend mit der Historie des Objekts beschäftigt und festgestellt, dass hier schon einmal ein Hotel beheimatet war, das Hotel Höller. Und dieses Haus hat sogar eine gewisse historische Bedeutung, denn hier wurde 1858 die Tritsch-Tratsch-Polka von Johann Strauss uraufgeführt. Bei den Recherchen ist mir die Idee für dieses Gesamtpaket gekommen, Luxus-Hotel mit Top-Wohnungen inklusive Hotelservice.

Report: Wenn Sie so genau recherchieren, haben Sie sich sicher auch über den 5-Sterne-Hotel-Markt in Wien informiert. Laufend eröffnen neue Häuser mit prominenten Namen. Glauben Sie, dass sich ein unabhängiges Luxushotel lukrativ betreiben lässt?

Winkelmayr: Davon bin ich überzeugt. Ich sehe es sogar als Vorteil, dass die großen Ketten jetzt Wien endlich entdecken. Denn die bringen auch ihre eigene Gefolgschaft mit. Ich denke, dass wir mit dem Hotel Sans Souci eine Nische besetzen können, die es in dieser Form in Wien noch gar nicht gibt. Es gibt zwar auch jetzt schon nette Boutiquehotels wie das Hotel Altstadt oder das Hotel Rathaus, aber wir haben das Portfolio noch einmal erweitert. Das Konzept wurde um Gastronomie und Spa zu einem 5-Sterne-Boutiquehotel ausgebaut. Und das ist einzigartig in Wien.

Report: Sind Sie bereits auf den Geschmack gekommen oder wird es bei diesem einen Hotel bleiben?

Winkelmayr: Jetzt geht es erst einmal darum, dieses Haus richtig zu positionieren. Dann schauen wir weiter. Wir sind zwar gerade dabei, in der Nähe von Wien ein Schloss zu erwerben, das even-

tuell ein Seminar- und Beautyhotel werden könnte, aber das ist noch Zukunftsmusik. Aber eines steht fest: Wenn ich mich wieder in ein Hotelprojekt stürze, muss es etwas völlig anderes sein. Auf keinen Fall will ich das Sans Souci duplizieren.

Report: Die Wohnungen im vierten Stock sind zur Gänze verkauft. Je weiter es nach oben geht, desto teurer wird es und desto mehr Wohnungen sind noch zu haben. Die Penthousewohnung war so gut wie verkauft, ist jetzt aber wieder zu haben. Was ist passiert?

Winkelmayer: Das ist richtig. Die Penthousewohnung und eine zweite Wohnung waren bereits verkauft. Vertraglich war alles geregelt, aber dann ist der Käufer seinen Verpflichtungen nicht nachgekommen und war weder für mich noch für seinen Anwalt erreichbar. Deshalb bin ich Mitte November vom Verkauf zurückgetreten und habe Klage eingereicht.

Report: Gibt es neue Interessenten?

Winkelmayer: Um die Penthousewohnung muss man sich keine Sorgen machen. Da gibt es bereits wieder einige Interessenten, die die Wohnung auch schon mehrmals besichtigt haben. Ich gehe davon aus, dass wir schon in naher Zukunft zwei weitere Wohnungen verkaufen können.

Report: In Wien scheint ja derzeit ein inoffizieller Wettstreit um die teuerste Wohnung im Gange zu sein.

Winkelmayer: Ich finde das völlig absurd. Wir haben uns daran auch nie beteiligt. Wenn Quadratmeterpreise von 30.000 Euro verlangt werden, dann ist das schlicht und einfach ein Wahnsinn. Aber wahrscheinlich findet man immer jemanden, der bereit ist diese Preise zu bezahlen. Aber da wird die Luft schon sehr dünn.

Report: Günstig ist Ihre Penthousewohnung aber auch nicht.

Winkelmayer: Natürlich hat auch diese Wohnung ihren Preis. Wir bieten aber auch höchste Qualität, was im sogenannten Luxussegment leider nicht immer der Fall ist. Und wir sind mit einem Quadratmeterpreis von 18.000 Euro im-

merhin auch weit weg von diesen Absurditäten.

Report: Werden sich die Preise wieder auf ein vernünftiges Niveau einpendeln?

Winkelmayer: Das glaube ich nicht. Es gibt genügend Menschen, die für eine gute Adresse im ersten Bezirk bereit sind, Unsummen zu zahlen. Und schöne Luxuswohnungen in guter Lage mit toller Aussicht sind ein sehr beschränktes Gut.

Report: Sind derzeit Objekte am Markt, bei denen sich eine Revitalisierung lohnt?

HOTEL SANS SOUCI



Modernes Design und zahlreiche Originalkunstwerke in Form von Antiquitäten oder Werken bekannter Künstler wie Roy Lichtenstein prägen das Interieur des Hotels.

➤ **Das Hotel Sans Souci** zählt zu den ehrgeizigsten Revitalisierungsprojekten in Wien der letzten Jahre. Für 15 Millionen hat die Sans Souci Gruppe 2010 eine geschichtsträchtige Immobilie in der Wiener Museumsstraße gekauft. Wo früher das bekannte Gasthaus Zum Großen Zeisig stand, in dem unter anderem die Tritsch-Tratsch-Polka von Johann Strauss uraufgeführt wurde, später im Hotel Höller prominente Namen wie O.W. Fischer und Julius Raab nährten und danach die Niederösterreichische Gebietskrankenkasse residierte, realisierte die Sans Souci Gruppe gemeinsam mit Designpartner yoo ein exklusives Boutique-Hotel. Die Fassade sowie die historischen Holz-Kastenfenster wurden erhalten, behutsam restauriert und revitalisiert. In Abstimmung mit der Behörde wurden zudem die abgetragenen Balkone an der Straßenfassade anhand historischer Baupläne neu interpretiert wieder hergestellt. Im Laufe des Jahres soll auch noch ein ehemals vorhandener Wintergarten wieder errichtet werden.

Das Sans Souci bietet Zimmer und Suiten in verschiedenen Größen, vom 25 m²-Superi-

Winkelmayer: Kaum. Mein Vorteil ist, dass ich nicht aktiv werden muss. Ich kann mich zurücklehnen und beobachten, was passiert. Aktuell sind die Preise jenseitig. Da zahlt es sich nicht aus, viel Zeit und Geld in ein Projekt zu investieren und am Ende verdient man nichts damit. Ich habe zwei fixe Mitarbeiter. Da kann ich es mir leisten, ein paar Monate nichts zu tun. Für Firmen, die große Büros unterhalten und beschäftigen müssen, ist die derzeitige Marktlage viel schwieriger. So oder so, die nächsten Monate werden in Wien sehr spannend. □

or-Zimmer bis zur luxuriösen Master Suite mit 70 m². Die hellen, stylischen Räume sind allesamt hochwertig ausgestattet, unter anderem mit Fischgrätparkett und Mirror-Screens. In den Master Suiten sind neben Antiquitäten, Designermöbeln und Vi-Spring-Betten auch Marmorbadezimmer zu finden, die über eine freistehende, runde Badewanne mit einem Durchmesser von 1,70 m verfügen. Ab dem vierten Obergeschoß beherbergt das Gebäude private High-End-Residences, die im Eigentum erworben werden können. Den Bewohnern dieser Residences stehen sämtliche Serviceleistungen des Hotels – von Concierge über Room Service bis hin zur Nutzung des exklusiven Sans Souci Spa & Fitness-Angebotes – zur Verfügung. Fünf der insgesamt 15 Wohnungen sind noch zu haben. Außerdem befindet sich im Erdgeschoß das Restaurant La Veranda, wo Küchenchef René Pichler vorwiegend biologische, regionale und saisonale Produkte veredelt. Le Bar schließlich punktet mit einer umfassenden Auswahl diverser Champagnersorten.

Zahlen und Fakten:

- **Errichtungsjahr:** 1872 (Architekt Josef Schenk)
- **Beginn Revitalisierung:** Februar 2011
- **Hoteleröffnung:** Dezember 2012 (Soft Opening)
- **Bauherr:** Norbert Winkelmayer – Sans Souci Group
- **Architektur:** YOO Interior Design – by Philippe Starck; Wiener Werkstatt und A2K
- **Gesamtkosten:** rund 48 Mio. Euro (davon 15 Mio. Ankauf)

FRAGEN AN DIE POLITIK

In der Rubrik »Fragen an die Politik« haben Vertreter der Bau- & Immobilienbranche die Möglichkeit, konkrete Fragen an Politiker zu formulieren. In der aktuellen Folge kommen **Marktforscher Andreas Kreutzer, der Generaldirektor der s Bausparkasse Josef Schmidinger und Erich Frommwald, Geschäftsführer der Kirchdorfer Gruppe**, zu Wort. Gerichtet wurden die Fragen an den ÖVP-Bautensprecher Johann Singer sowie zweimal an Wirtschaftsminister Reinhold Mitterlehner.

Thema: **Steuer- und Förderwesen**

Andreas Kreutzer, Marktforscher, Geschäftsführer Kreutzer Fischer & Partner: »Subventionen für private Haushalte sind in Österreich im Großen und Ganzen immer eine Art Mittelstandsförderung. Die Effektivität des Förderwesens ist insgesamt eher gering, da die Mitnahmeeffekte hoch sind. Die durch Studien nachgewiesenen Hebeleffekte sind zumeist nicht mehr als fantasievolle Meistererzählungen. Offensichtlich ist man sich politisch und sozialpartnerschaftlich einig, dass der Mittelstand steuerlich zu hoch belastet ist und versucht, über Förderungen entgegenzusteuern. Wäre es da nicht effizienter, das Steuersystem zu ändern und politisch gewünschte Ziele durch klare gesetzliche Vorgaben zu erreichen, etwa in der Energie- und Umweltpolitik? Oder versteht sich der Staat als Supermarkt, der Kaufanreize schaffen muss?«

Reinhold Mitterlehner, Wirtschaftsminister: »Wir setzen in unserer Wirtschaftspolitik auf ein breites Spektrum an Instrumenten, zu denen neben effizienten Förderungen auch steuerliche Aspekte und die Schaffung guter Rahmenbedingungen zählen. Ein Beispiel dafür ist die gut ausgebaute Forschungsförderung, die sowohl steuerliche Prämien für innovative Unternehmen als auch direkte Anschubs- und Entwicklungsfinanzierungen für innovative Produkte und Dienstleistungen enthält. Die so unterstützten Unternehmen schaffen wiederum qualifizierte

Arbeitsplätze. Auch die Hebeleffekte der Förderungen für Private sind sehr wohl darstellbar, wie zum Beispiel die Aktion für die thermische Sanierung zeigt. Jeder Förder-Euro löst nachweisbar Investitionen von zehn Euro aus, hilft den Haushalten beim Sparen von Heizkosten und nützt darüber hinaus dem Klimaschutz. Wie die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, braucht es hier konkrete Anreize, um eine entsprechende Breitenwirkung der Aktion zu erzielen.

Während übrigens die Markt- und Meinungsforschung nicht zwangsläufig zu den exaktesten aller Wissenschaften zählt, lassen sich die positiven Auswirkungen der heimischen Wirtschaftspolitik an den harten Fakten ablesen. Österreich wird 2013 das zwölfte Jahr in Folge stärker wachsen als die Eurozone und liegt auch bei der Beschäftigung an der Europaspitze. Unabhängig davon bleibt es unser Ziel, die Steuer- und Abgabenquote zu senken. Die nächste Steuerreform wird im Finanzministerium erarbeitet, wobei dabei auch die Budgetentwicklung beachtet werden muss, um eine nachhaltige Entlastung zu sichern.«



Thema: **Leistbares Wohnen**

Josef Schmidinger, Generaldirektor der s Bausparkasse: »Was hat Ihre Partei in der zu Ende gehenden Legislaturperiode dazu beigetragen, um Wohnen in Österreich generell leistbar zu halten? Und wie wollen Sie sicherstellen, dass Wohnen speziell für die ältere Generation auch in Zukunft leistbar bleibt?«

Johann Singer, ÖVP-Bautensprecher: »In Österreich begünstigt die breite Koexistenz von gewerblichen und gemeinnützigen Anbietern die Leistbarkeit von qualitativ hochwertigem Wohnraum. An diesem bewährten System wollen wir weiterhin festhalten. Grundsätzlich sichert ein funktionierender Markt leistbares Wohnen. D.h. das Verhältnis von Angebot und Nachfrage muss stimmen. Defizite bestehen u.a. in Wien, wo mindestens 3.000 Wohneinheiten pro Jahr mehr errichtet werden müssten.

Als Bundespolitiker möchte ich die Förderung der thermischen Sanierung hervorheben. Für 2013 stellt der Bund 123 Mio. Euro zur Verfügung. Die damit getätigten Sanierungsmaßnahmen reduzieren zum einen den CO₂-Ausstoß, zum anderen entlasten sie die privaten Haushalte durch deutliche Einsparungen bei den Heizkosten.

Für ältere Menschen in Mietwohnungen können steigende Mietpreise eine besondere Belastung darstellen, da sie in Relation zu ihrem Einkommen bzw. ihrer Pension ungleich mehr fürs Wohnen ausgeben. Im Gegensatz dazu leben Senioren im Eigentum vergleichsweise günstig. Wohnen im Eigenheim ist nicht nur die günstigere Wohnform, sondern auch die meistgewünschte. Die Ermöglichung von Wohnungseigentum ist somit ein zentraler Pfeiler der ÖVP-Wohnbaupolitik.

Altersbedingte Einschränkungen beeinflussen die Ansprüche an das Wohnumfeld. Wohnen im Alter bildet daher für die Wohnbauförderung einen permanenten Schwerpunkt. So werden u.a. Maßnahmen zur nachträglichen barrierefreien Ausstattung einer Wohnung oder eines Hauses in allen von der ÖVP geführten Bundesländern finanziell unterstützt.«



Porotherm

**Natürlich.
Sicher.
Energiesparend.**
Porotherm W.i Planziegel

ab **0,12** W/m²K

10 x eBike gewinnen!
Gewinnspiel-Infos beim Baustoff-Fachhändler, Baumeister & unter www.wienerberger.at/gewinnspiel

Energieeffizient und wohngesund bauen.

So baut Österreich!

www.wienerberger.at

Wienerberger
Building Material Solutions



Thema: **Wirtschaftsstandort Österreich**

Erich Frommwald, Geschäftsführer der Kirchdorfer Gruppe: »Die energieintensiven Betriebe und insbesondere die Betriebe der Zementindustrie haben in den letzten Jahren massiv an negativen Veränderungen der Rahmenbedingungen durch die europäische bzw. teilweise auch hausgemachte österreichische Umwelt- und Energiepolitik zu leiden. Ein zusätzlicher Druck entsteht nunmehr dadurch, dass es mittlerweile einen erheblichen Preisunterschied für Energiepreise in den USA zu Europa gibt. Was gedenken Sie zu tun bzw. gibt es ein Bekenntnis der Politik dazu, dass es weiterhin möglich ist, in Österreich Produktionsstätten der energieintensiven Industrie – und hier speziell wieder in der Zementindustrie – zu erhalten?«



Reinhold Mitterlehner, Wirtschaftsminister: »Österreich hat im europäischen Vergleich eine überdurchschnittlich starke und innovative Industrie, auf die wir zu Recht stolz sein können. Auch deshalb sind wir besser durch die Wirtschaftskrise gekommen als viele andere Länder und haben im EU-Vergleich die niedrigste Arbeitslosenquote. Gleichzeitig stehen die heimischen Produktionsbetriebe in einem scharfen internationalen Wettbewerb, weshalb wir von der Europäischen Union eine Energie- und Klimapolitik mit Augenmaß fordern. Denn eine Verlagerung von in Europa vergleichsweise klimaschonender Produktion führt global zu höheren Emissionen und nützt weder dem Klima noch dem Wirtschaftsstandort. Die aktuellen Diskussionen um die Energiewende machen aber auch deutlich, dass europaweit abgestimmte Maßnahmen und Ziele notwendig sind, um die Versorgungssicherheit zu erhöhen und leistbare Energie am Standort Europa zu sichern. Unser Ziel ist es daher, eine wettbewerbsfähige Industriepolitik mit einer effizienten Energie- und Klimapolitik zu verbinden, um gute Rahmenbedingungen für Industriestandorte zu sichern. Ein Beispiel dafür ist die bei der EU-Kommission und in Österreich durchgesetzte Deckelung bei der Ökostromförderung. Das damit verbundene Finanzierungsmodell sichert die internationale Wettbewerbsfähigkeit der energieintensiven Industrie. Darüber hinaus setzen wir uns für flexible Arbeitszeiten ein und unterstützen Investitionen in Forschung und Entwicklung mit der erst vor zwei Jahren auf zehn Prozent erhöhten Forschungsprämie.«



➤ IG LEBENSZYKLUS HOCHBAU

Startschuss für neuen Leitfaden

Nach einer anfänglichen Orientierungsphase will die IG Lebenszyklus Hochbau im zweiten Jahr ihres Bestehens jetzt Nägel mit Köpfen machen. Mit einem prozessorientierten Leitfaden soll ein Management-Instrument präsentiert werden, das aufzeigt, wie lebenszyklusorientiertes Planen, Bauen und Betreiben von Gebäuden im privaten und öffentlichen Sektor funktionieren kann. »Der erhöhte Bedarf an lebenszyklusorientierten Immobilien verlangt eine neue Arbeitsweise der Projektbeteiligten im Planungs- und Ausführungsbereich«, erklärt Karl Friedl, Sprecher der IG Lebenszyklus Hochbau.

Der leitfaden wird von insgesamt acht Projektgruppen in den Bereichen Planung, Errichtung, Finanzierung und Betrieb erarbeitet. Zwei Projektgruppen aus dem Bereich Planung sind mit den Themen »Integrale Planung« und »Digitale Modelldefinition« beschäftigt. Die Projektgruppe »Lebenszyklusorientierte Verträge und Vergabe« kümmert sich um Themen der Vertragssystematik und -inhalte bei langjährigen Partnerschaften. Die Projektgruppe »Faires Änderungswesen für Planungs-, Ausführungs- und Betriebsphase« beschäftigt sich u.a. mit der Fairness im Änderungswesen, Projektoptimierung durch Änderung, Grenzen von aufzunehmenden Änderungen sowie Konfliktmanagement, das im Zusammenhang mit Änderungen erforderlich wird. Schließlich gibt es noch die Gruppen »Kostenkennzahlen (LZK) und Finanzierungsformen für notwendige Flexibilisierung und Risikoabdeckung«, »Betriebswirtschaftliche Auswirkungen auf das Kerngeschäft«, »Lebenszyklusorientierte Facility-Management-Organisation« und »Stichtagsbezogene Gebäudebewertung«. Die Präsentation des Leitfadens ist für Herbst geplant.



Ein Leitfaden soll zeigen, wie man lebenszyklusorientiert plant, baut und betreibt.

➤ BAUPOLIZEI

Neue Kompetenzstelle für Brandschutz

Im Zuge der Vereinheitlichung der Brandschutzanforderungen bei Baubewilligungsverfahren und Betriebsanlageneinigungen in Wien wurde mit Jahresbeginn eine Kompetenzstelle für Brandschutz bei der MA 37 eingerichtet. Waren mit dem Thema bisher drei Magistratsdienststellen befasst, liegt nun die Entscheidungskompetenz bei der MA 37 – KSB.

»Mit der Bündelung der Brandschutzkompetenz bei der Baupolizei hat die Stadt Wien auf Wünsche der Wirtschaft reagiert. Damit erreichen wir eine vereinfachte und raschere Verfahrensführung und schaffen damit eine höhere Planungssicherheit«,



»Mit der Kompetenzstelle für Brandschutz wird einen raschere Verfahrensführung ermöglicht«, so StR Michael Ludwig (r.) und Gerhard Cech (l.), Leiter der Baupolizei, unisono.

erklärt Wohnbaustadtrat Michael Ludwig. Mit der Einführung der MA 37 – KSB wurde ein einheitlicher Aufgabenkatalog für Bau- und Betriebsanlagenverfahren erarbeitet. Damit soll sichergestellt werden, dass bei Betriebsanlagenverfahren, Verfahren nach dem Veranstaltungsstättengesetz sowie in sanitätsbehördlichen Verfahren keine Divergenzen gibt.

Info: www.ksb.wien.at

Mehr als nur Verankerung!

fischer
innovative solutions

TELEGRAMM news in kürze

➤ **Würth:** Würth Österreich konnte 2012 seinen Umsatz um 5,4 % auf 165,3 Mio. Euro steigern. Das Betriebsergebnis bleibt mit 8,8 Mio. Euro hinter den Erwartungen zurück, die Rendite beläuft sich auf 5,3 %. Positiv entwickelte sich der Kundenzentren-Umsatz mit einer Steigerung auf 24 Mio. Euro. Die Würth-Gruppe erzielte 2012 mit 9,98 Mio. Euro (+2,9 %) einen Rekordumsatz

➤ **KGAL:** Die KGAL hat eine erste Investition für den neuen Einzelhandels-Immobilienfonds Austrian Retail Park Portfolio getätigt. Das vollvermietete Objekt Shopping Haidäcker Park in Eisenstadt wurde 2011 fertiggestellt. Verkäufer und Entwickler war von Strauss&Partner Development GmbH. Die geplanten Gesamtinvestitionen liegen bei 150 bis 250 Mio. Euro und sind eigenkapitalfinanziert.

➤ **Warimpex:** Die Bauarbeiten am Bürogebäude »Le Palais« in Warschau wurden erfolgreich abgeschlossen. Auf rund 5.300 m² bietet es erstklassige Büroräumlichkeiten und Einzelhandelsflächen. Über 75 % der Bürofläche wurden bereits durch das Maklerbüro Jones Lang LaSalle an namhafte Mieter vergeben. Warimpex möchte Le Palais an einen internationalen Investor verkaufen.

➤ **EHL Immobilien:** EHL Immobilien hat den Verkauf von zwei Büroobjekten in Wien vermittelt. Die aik Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft aus Düsseldorf erwarb das Bürohaus Office Cube am Gaudenzdorfer Gürtel 67, die Versicherungsanstalt BVA übernahm das Bürohaus Josefstädter Straße 78. Verkäuferin beider Objekte ist die Immofinanz Group.



Würth hat sein LED-Sortiment um flexible Lösungen für Handwerks- und Gastronomiebetriebe erweitert.

➤ **WÜRTH**

LED-Angebot erweitert

Eigentlich hätten die LED-Leuchten längst ihren Siegeszug antreten sollen. Dem schrittweisen Verbot der Glühbirnen zum Trotz tun sich die Chips aus Halbleiterkristallen aber immer noch schwer, den Massenmarkt zu erobern. Die Hersteller sind vom Potenzial der LEDs aber überzeugt. Auch Würth hat sein Programm an LED-Leuchtmitteln umfassend erweitert. Damit will man der Anforderung »Mehr Lumen, weniger Watt« entsprechen und vor allem Handwerks- und Gastronomiebetrieben bei der Gestaltung individueller Beleuchtungslösungen mehr Flexibilität bieten. Mit den unterschiedlichen Bauformen und verfügbaren Leistungen bietet das LED-Programm flexible Lösungen für das Ausleuchten größerer Flächen wie Treppenhäuser und Flure, die kleinflächige Beleuchtung etwa bei Arbeitsflächen in Küchen und die punktuelle Akzentbeleuchtung zum Beispiel für Möbel. Neben der großen Flexibilität punkten LEDs auch mit einer langen Lebensdauer von bis zu 40.000 Stunden und einer geringeren ultravioletten Strahlung.

Bis auf wenige Ausnahmen sind die LED-Leuchtmittel von Würth jeweils in den Lichtfarben warmweiß (Lichttemperatur ca. 2.700 K) und kaltweiß (Lichttemperatur ca. 4.000 K) verfügbar.



FUNDSTÜCK des Monats

M.C. Escher lässt grüßen: Der Trend zu vorgefertigten Teilen greift weiter um sich. Im richtigen Winkel betrachtet, umgibt das eine oder andere Stück schon mal ein Hauch von Surrealität – wie bei dieser Treppe, gefunden auf einer Baustelle im Wiener Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof.

➤ **Immofinanz:** Die Immofinanz Group hat 100 % der Anteile an der Schweizer Les Bains de St. Moritz Holding AG, Eigentümerin des Kempinski Grand Hotel des Bains, unterzeichnet und zieht sich damit weiter aus dem nicht zum Kerngeschäft zählenden Hotelbereich zurück. Käufer ist ein internationaler Investor, über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

VERANSTALTUNGS-TIPP

➤ **Am 18. und 19. März** findet im Imperial Riding School Renaissance Hotel in Wien eine zweitägige, international besetzte Fachveranstaltung rund um das Thema Wärmedämmverbundsysteme statt. Für einen Kostenbeitrag von 350 Euro bietet die Veranstaltung zahlreiche interessante Vorträge über Technik, Verarbeitung, Brandschutz, Kostenoptimalität, Ökologie und Recycling von Wärmedämmverbundsystemen mit EPS.

Anmeldung und weitere Infos unter www.eumeps.org

➤ BUCHTIPP

Wer baut Wien?

Innerhalb von nur sechs Wochen war 2007 die erste Auflage von Reinhard Seiß' »Wer baut Wien?« vergriffen. Noch im selben Jahr kamen die zweite und dritte Auflage auf den Markt. Kaum jemand hatte vermutet, dass das Thema Stadtentwicklung eine breite Leserschaft dermaßen bewegen könne. Seiß zeigt, wie die Stadt Wien aus stadtplanerischer Sicht auf Ostöffnung, EU-Beitritt und Globalisierung reagierte. Jetzt liegt die vierte Auflage vor, erweitert um einen aktuellen Kommentar des Autors.



Reinhard Seiß: Wer baut Wien? Hintergründe und Motive der Stadtentwicklung Wiens seit 1989; Verlag Anton Pustet, Salzburg 2013, 224 Seiten, 24 Euro, www.pustet.at

► IT-LÖSUNGEN

Raum und Information

Plattformen und Produkte made in Austria für Raumplanung, Asset-Management und Verkehrsmanagement. *Was heimische Unternehmen leisten:* neue Entwicklungen für Verwaltung, Verkehr und Wirtschaft.



BEKO-Projektteam Benedikt Ebli, Simon Plangger, Heinz Burgstaller und Stefan Schweiger programmierten Infrastrukturinstrument RaumIDA.



GIS für die Feuerwehr: Thomas Zalka, Amt der Burgenländischen Landesregierung, Martin Ulreich, Stadtfeuerwehr Pinkafeld, LH-Stellvertreter Franz Steindl und Landesfeuerwehrkommandant Alois Kögl.



Monumentale GIS-Lösung für Management und Arbeiten an gesamter Leitungsinfrastruktur von A1.

»IDA« schafft **Übersicht**

Die Abteilung Landes- und Gemeindeentwicklung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung hat mit einer Infrastrukturdatenbank namens »RaumIDA« ein effizientes Planungs- und Verwaltungswerkzeug entwickelt. Mit RaumIDA wurde ein schlagkräftiges Instrument für die Planung und Steuerung von Assets in der kommunalen Infrastruktur geschaffen. Neben Masken für Bearbeitung und Recherche sowie einem umfangreichen Reporting wurde ein ausgefeiltes Berechtigungskonzept realisiert, um den beteiligten Landesdienststellen und Gemeinden Zugriff auf die Daten zu ermöglichen. BEKO Engineering & Informatik unter der Leitung von Manfred Dorner der Geschäftsstelle Graz hat neben der Programmierung auch bei der Planung und dem Design der Software mitgewirkt.

Info: www.raumplanung.steiermark.at

Kataster **aus der Wolke**

ProOffice ist eine Softwarelösung mit GIS-Anbindung für Arbeitsabläufe rund um Infrastruktur aller Art. Ob Immobilie, Spielplatz, Kanal oder Baumbestände – das alles »findet draußen statt« und kann gemeinsam im Außen- und im Innendienst verwaltet werden. Dabei wird von einer mobilen Onlinelösung heute erwartet, dass der Zugriff auf Unternehmens-

daten jederzeit und immer aktuell erfolgen kann. Die Applikation des heimischen IT-Spezialisten Synergis bildet dabei den Zugang und die Analyse von Sachdaten, Dokumenten und raumbezogenen Informationen für Anlagen, Immobilien und Investitionsgüter ab. Die cloudfähige Lösung zeichnet sich durch Touch-Bedienebarkeit, Selbstverortung, Integration von CAD-Daten sowie Kollaborationswerkzeuge, Aufgabenlisten und ein leistungsstarkes Berichtswesen aus.

Info: proofoffice.mysynergis.com

Schnell wie **die Feuerwehr**

Freiwillige Feuerwehren müssen ihre Einsätze genau dokumentieren – dazu zählt auch die Beschreibung der Lage, des Einsatzortes und der eingesetzten Einsatzkräfte. Für diese Dokumentationen sind Lagekarten notwendig, ebenso wie für die Planung und Ausrichtung von Übungen und Wettkämpfen. Die Freiwillige Feuerwehr Pinkafeld hatte Mitte 2011 die Idee, dies mit modernen elektronischen Hilfsmitteln abzudecken. Mit dem kostenlosen Kartenviewer Esri Arc Explorer können vom Land Burgenland zur Verfügung gestellte digitale Kartengrundlagen von Luftbildern, Straßennetz, Wasserleitungen sowie Hochwasseranschlaglinien aufgerufen und für die Lage-dokumentation verwendet werden. Aus

dem lokalen Projekt, Lagekarten mithilfe von digitalen Karten zu erstellen, ist in der Zwischenzeit ein landesweites Hilfsmittel für alle Feuerwehren des Burgenlandes geworden.

Info: www.fh-pinkafeld.ac.at/ff/

Gigantisches **GIS**

Für A1 Telekom Austria hat die burgenländische Ingenieursschmiede rmDATA eine der größten GIS-Auskunfts-lösungen in Österreich realisiert. Das webbasierte Geoinformationssystem wird seit Mai 2012 eingesetzt und ist in kürzester Zeit zu einer der wichtigsten IT-Anwendungen des Telekomproviders geworden. Ein von rmDATA selbst entwickelter GIS-Viewer bietet die Möglichkeit, räumliche Informationen des gesamten Mobil- und Festnetzes in beliebige Systeme und Prozesse zu integrieren – etwa für die Beauskunftung im Kundenservice oder für das effiziente Management der Netze. Der Viewer verwaltet mehr als 675 Millionen grafische Objekte in der Geodatenbank und visualisiert über 50 GB Rasterdaten. Die 8.000 Anwender bekommen über vier Applikationsserver mit Lastverteilung sowie einen Oracle-Datenbank-Server die gewünschten Karten trotzdem in Sekundenschnelle einfach im Internetbrowser angezeigt.

Info: www.rmdata-geospatial.com

Europäische Studien belegen, dass wir heute mehr als 90 Prozent unserer Zeit in Innenräumen verbringen. Mehr Tageslicht, frische Luft sowie ein gesundes Innenraumklima sind für körperliches und seelisches Wohlbefinden sowie Leistungsfähigkeit unabdingbar«, betont Velux-Geschäftsführer Michael Walter. Ingo Ganzberger, Geschäftsführer von Actual, ergänzt: »Fenstertechnologie ist der Schlüssel für moderne lichtdurchflutete Architektur.« Laut Internorm zählen Lichtdurchflutung, Insektenschutz, Wärmeeintrag, Beschattung, Sicherheit, Belüftung und somit das gesamte Raumklima zu den integralen Forderungen an moderne Fensterkonstruktionen. Im Neubau geht die Entwicklung in Richtung kantiger, bündiger, schlichter Optik mit schmalen Rahmen, großen Fixfenstern und Schiebeflügeln. Laut Gaulhofer definiert sich heute



Velux-Chef Michael Walter kündigt eine völlig neue Dachflächenfenstergeneration an.

die Anforderung bei Fenstern einerseits durch ungestörten Ausblick, andererseits soll möglichst viel Tageslicht in die Wohn- und Arbeitsräume strömen.

»Ein optimales Fenster ist daher nicht so einfach im Baumarkt zu kaufen und irgendwie schnell mal einzumauern. Ein Fenster kann nur dann seine Qualitäten zur Geltung bringen, wenn es fachgerecht eingebaut ist«, betont Betriebsleiter Gerhard Eckhart. Die notwendige fachliche Kompetenz bestätigt auch Harald Greger,

Geschäftsführer des Aluminium-Fenster-Instituts. »Durch den Einsatz modernster Techniken wird z.B. die Aluminiumproduktion seit Jahren zunehmend ökologisch und nachhaltig durchgeführt. Aluminiumfenster werden insbesondere aufgrund ihrer Wirtschaftlichkeit und Gestaltungsvielfalt heute immer öfter im Wohnbau eingesetzt.«

Bei Schulung und Bildung sieht Andreas Oberhuber, Geschäftsführer der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, noch Nachholbedarf. »Architekten und Studenten beklagen in Gesprächen mit mir immer wieder, dass der gesamtheitliche Aspekt zu kurz kommt.«

... aus der Sicht von **Forschern und Architekten**

Gesamtheitliche Lösungen bilden für die FGW die Zukunft. Mit dem Fenster allein ist es nicht getan. Gebäude müssen gesamtheitlich konzipiert werden, nicht nur unter Aspekten der Energieeffizienz, sondern auch hinsichtlich Komfort, Schall- und Einbruchschutz. Der Fensterbereich spielt jedoch eine entscheidende Rolle. »Alle positiven Aspekte, die mit Dämmung, Zielmaterial und Putz erreicht wurden, können durch ein falsches Fenster und den falschen Einbau mit einem Schlag vernichtet werden«, zeigt Baumeisterin Renate Scheidenberger, Geschäftsführerin des Baumanagement-Unternehmens Baukultur, auf. Die Wirtschaft hat den Stellenwert der Fenster bereits erkannt. »Schon jetzt gleichen viele Fenster durch den Einbau elektronischer Komponenten wie Sonnenschutz mit Motor, Einbruchmelder und motorische Öffner mehr einem Elektrogerät als einem Bauteil«, zeigt Johann Scheuringer, Geschäftsführer von Josko, auf. Die Vernetzung dieser Komponenten und das zentrale Auswerten ist ein Thema der nächsten Jahre.

... aus der Sicht der **Fensterhersteller**

Von einem wirklichen Durchbruch berichtet Velux. »Im Mai 2013 bringen wir eine völlig neue Dachflächenfenstergeneration auf den Markt«, kündigt Mi-

Neue Offe

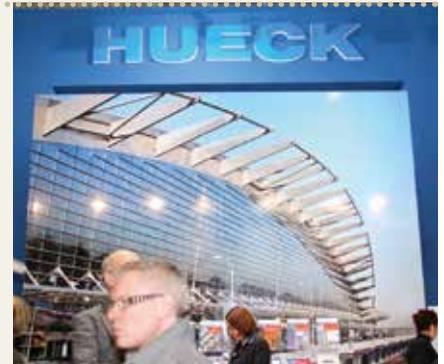
Das Fenster für reine Luft- und Lichtzufuhr ist passé. Die heutigen Kriterien: mehr Tageslicht, hoher Bedienkomfort, Nutzung erneuerbarer Energien und geringer Energieverbrauch.

Von Karin Legat

fenster

nheit





Mit beeindruckenden Ständen präsentierten sich die Systeme Schüco, Wicona und Hueck bei der Bau 2013 in München.

BAU 2013

➤ **Innovationen im Bereich von Fenstern, Türen und Fassaden** gab es wieder auf der Bau 2013 in München. Vertreten waren unter anderem die Systemhäuser, die in Österreich die Gemeinschaftsmarke ALU-FENSTER führen und im Aluminium-Fenster-Institut (AFI) zusammengeschlossen sind. Das ALU-FENSTER-Zeichen symbolisiert das Zusammenspiel von Metallbautechnik und hochwertigen Aluminium-Profilsystemen. Eduard Hueck GmbH & Co. KG – in Österreich durch Hueck+Richter Aluminium GmbH vertreten – präsentierte in München u.a. das neue Fenster- und Türsystem Lambda duo, das sich durch höchste Energieeffizienz bis zur Passivhaustauglichkeit und architektonische Eleganz auszeichnet. Schüco – in Österreich durch die Alukönigstahl GmbH vertreten – überzeugte durch passivhauszertifizierte Fens-



ter ebenso wie mit Dichtungen, Isolierstoffen und Verbundstegen auf Basis nachwachsender

»Mit der Einführung der Gemeinschaftsmarke ALU-FENSTER haben wir ein Zeichen kreiert, das qualitativ hochwertige Konstruktionen aus Aluminium klar erkennbar macht. Auf der Bau in München wurde dies wieder eindrucksvoll präsentiert«, sagt Harald Greger, Geschäftsführer AFI.

Rohstoffe. Die Marke Wicona – in Österreich durch Hydro Building Systems GmbH vertreten – zeigte u.a. Ausführungen von Fenstertüren mit barrierefreien Schwellen für ein- und zweiflügelige Stulpvarianten ein- und auswärts öffnend. Zudem wurde ein Fensterbeschlag vorgestellt, der maximale Flügelgewichte bis 300 Kilogramm und schlanke Optik vereint.

chael Walter an. Die Wärmedämmung in der Fensterkonstruktion wurde durch die neu entwickelte ThermoTechnology™ optimiert, und das bei einem schlanken werdenden Rahmen. In Verbindung mit einer vergrößerten Scheibenfläche, die nicht nur höheren Lichteintrag, sondern auch mehr solare Wärme ins Haus bringt, soll die neue Generation von Velux für eine besonders ausgezeichnete Energiebilanz stehen. Auch Herbert Hochreiter, Leiter Bereich Technologie bei Internorm, weiß von Innovationen zu berichten. »Mit I-tec haben wir eine Serie innovativer Technologien auf den Markt gebracht, die dem Fenster in allen Bereichen ein revolutionäres Upgrade verpassen.« Zu den I-tec-Innovationen zählen ein neuartiges Beschlagssystem

“Moderne Fenstertechnologie ist der Schlüssel für zeitgemäße lichtdurchflutete Architektur.“

mit unsichtbarer Verriegelung, ein vollständig in das Fenster integriertes Lüftungssystem sowie ein solarbetriebenes und somit energieautarkes Beschattungssystem. »Die Zeiten, in denen Fenster die Schwachstellen eines Hauses waren, sind vorbei. Moderne Fenstersysteme sind zu Energielieferanten geworden, die in der Energiebilanz besser abschneiden als hoch wärmegeämmte Außenwände«, fasst Internorm-Vorstand Christian Klinger zusammen. Vor 20 Jahren lag der Wärmedämmwert eines Fenster nur bei einem Fünftel der neuesten Entwicklungen. Die Technologieentwicklung bei

Glas und Rahmen ist die Grundlage für neue Architektur mit großen Fensterflächen, die neben mehr Licht auch solaren Energiegewinn garantieren. Entscheidend sind für AFI-Chef Harald Greger auch die lange Lebensdauer, hervorragende Wetterbeständigkeit, gute Verarbeitbarkeit und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Bei Actual sind große Glasflächen Realität. 2013 kommt das neue Holz-Alu-Fenster Alwood auf den Markt. Ein extrem schlanker Flügel soll für mehr Lichteinfall und solare Wärme sorgen. Dabei kommt zwischen Holz und Aluminium eine spezielle Thermodäm-



Actual bietet das Loft-System für Ganzglasdesign.

„Moderne Fenstersysteme sind zu Energielieferanten geworden, die in der Energiebilanz besser abschneiden als hoch wärmedämmte Außenwände.“

mung und an der Glaskante ein hochdämmender Silikonschaum zum Einsatz. Das kubisch-kantige, innen und außen flächenbündige Alwood-Design ohne Glasleiste mit Fugen gibt es bei Actual exakt ident auch als neues reines Kunststoff-Alu-Fenster Alevio. Gaulhofer verbessert die Wärmedämmwerte, indem die Stahlarmierungen durch glasfaserverstärkte Kunststoffstege ersetzt werden. »Kunststoff ist ein sehr viel schlechterer Wärmeleiter als Stahl. Deshalb sind die Wärmedämmwerte signifikant besser. Die mit hochwärmedämmendem Schaum gefüllte Profilvariante Energyline Plus schafft sogar einen UW-Bestwert von 0,59 W/m²K«, erklärt Manfred Gaulhofer, Geschäftsführer der Gaulhofer Industrie Holding.

... Lob

Eine sehr erfreuliche Entwicklung sieht Baumeisterin Scheidenberger in der optischen Ausführung moderner Fenster. »Lange Zeit waren Profile derb und unästhetisch. Heute übernehmen Fenster wieder mehr Optik. Es wird versucht, architektonische Kriterien zu erfüllen, indem auf Profilstärken, Profilformen,

Färbigkeit und Rahmenlosigkeit geachtet wird. Vor allem bei Kunststoff und Kunststoff-Alu-Fenstern passiert sehr viel. Vor zehn Jahren hätte ich dieses Produkt kategorisch abgelehnt, heute gibt es sehr anregende Produkte.« Die neuen Designkunststoff/Alu-Fenster Topas und Topas Plus von Josko überzeugen etwa mit einem schlanken, glas- und formbündigen Look, reduzierten Rahmenbreiten und damit größeren Glasflächen. Gegenüber Standard-Fenstern bedeutet das 20 Prozent mehr Lichteinfall. Trotz schlankem Design überzeugt Topas mit Top-Wärmewerten. Die Standardausführung weist einen U-Wert von 0,75 auf, Topas Plus mit einem zusätzlichen Thermoschaumkern in Rahmen und Flügel einen nochmals reduzierten U-Wert von 0,68. »Hände weg von Kunststoff und Kunststoff-Alu ist damit heute kein Thema mehr«, zeigt sich Scheidenberger überzeugt. Peter Holzer, Leiter des Departments Bauen und Umwelt an der Donau-Universität Krems, ist in Hinblick auf die Entwicklung am Wärmeschutzglassektor begeistert. »Mit der modernen Beschichtungstechnologie kann der solare Transmissionsgrad hoch bleiben,



Internorm, Europas führende Fenstermarke, zeigte auf der Bau 2013 in München u.a. überdimensionale Architekturlösungen wie die neue Holz/Alu-Hebeschiebetür HS 330 in Studio-XL Ausführung sowie die Innovationsreihe I-tec.

der U-Wert sinkt in bisher undenkbarer Tiefen«, betont er und nennt ein Beispiel. »Saint Gobain bietet mit seinem Climatop Max ein Dreischeiben-Wärmeschutzglas, das eine nie dagewesene Kombination aus Wärmeschutz und gleichzeitig hohem Gesamtenergiedurchlassgrad erreicht.« Ertex Solar wiederum integriert Photovoltaik in hochwärmedämmende Gläser. »Das bedeutet einen großen Durchbruch in der Glas- und Fenstertechnologie. Diese Entwicklung bietet neue Freiheiten im Glaseinsatz und in der Orientierung.«

... Nachholbedarf

Kritisch betrachtet Holzner noch den Bereich Sonnenschutz. »Dieser orientiert sich viel zu sehr am Ziel, Direktlicht auszublenden und Diffuslicht durchzulassen. Das Aussperren von Direktlicht ist aber physiologisch und psychologisch der Gesundheit abträglich.«

Bedarf besteht in der Entwicklung von Sonnenschutzsystemen, die Teilbereiche der Verglasungen konsequent verdunkeln, die verbleibenden Flächen aber ebenso konsequent lichtoffen lassen. Hier müssen Architekten noch etwas arbeiten.« Für die Fensterhersteller sieht er Weiterentwicklungsbedarf im Bereich der Lüftung. »Durch die heutigen Lüftungsanlagen ist die Öffnungsmechanik von Fenstern in den Hintergrund getreten. Oft sind Dreh-Kipp-Fenster die einzige Lösung.« □



Auch in diesem Jahr herrschte wieder reger Andrang auf der Bau München.

München Hotspot der Bauwirtschaft

Die Bau München, Weltleitmesse für Architektur, Materialien und Systeme, war auch heuer wieder ein voller Erfolg. Dafür mitverantwortlich: Zahlreiche Innovationen, internationale Stars, die Lange Nacht der Architektur und Österreich, das nach Deutschland die mit Abstand meisten Besucher und Aussteller stellte.



Am Steinbacher-Stand konnte man mit Goldadler Andreas Goldberger auf der Playstation um die Wette rasen.

Nach dem Abschluss der Bau 2013 hatte die Messe München wieder allen Grund zur Freude. Mit 235.000 Besuchern wurde das selbst gesteckte Ziel von 250.000 Besuchern zwar nicht ganz erreicht, dafür aber die Rekordmarke von 2011 eingestellt, und das trotz teilweise widriger Witterungsverhältnisse mit schneebedeckten Straßen und zahlreichen Flugausfällen. Zudem präsentierte sich die Bau heuer so international wie nie zuvor. Jeder vierte Besucher kam von außerhalb Deutschlands. Besonders starke Zuwächse gab es aus Russland, China und Japan. Laut Aussteller legte die Bau auch qualitativ noch einmal zu, sowohl hinsichtlich der Standarchitektur und Produktinszenierung als auch bezüglich der Qualität der Fachbesucher. Und sie machte ihren Ruf als Architektenmesse mit 50.000 Besuchern aus Architektur- und Planungsbüros alle Ehre.



Nemetschek präsentierte seine neueste Software Nevaris.

»Die Bau hat die in die Messe gesetzten hohen Erwartungen voll erfüllt«, zeigte sich Messe-Geschäftsführer Reinhard Pfeiffer erleichtert. »Die Aussteller konnten sich neben den vielen Architekten und Planern auch über die weiter gestiegene Internationalität der Fachbesucher freuen. Die Bau hat damit ihren internationalen Leitmessecharakter klar untermauert.«

Der hohe Stellenwert der Messe in der Branche wurde schon bestätigt, bevor die ersten Besucher das Messegelände betraten. Eine von BauInfoConsult Anfang Jänner durchgeführte telefonische Befragung unter 180 Architekten und Bauunternehmern zeigte, dass in einem Zeitraum von zwei Jahren die Bau die am häufigsten besuchte Branchenmesse ist. 43 % der befragten Architekten haben in dieser Zeit den Weg auf das Münchner Messegelände eingeschlagen, von den Bauunternehmern besuchten 57 % in den letzten zwei Jahren die Bau. Auch im langjährigen Vergleich zeigt sich die Bau als eine der erfolgreichsten Messen: »Beim Verhältnis Aussteller-Besucher gab es bei einigen Baumessen seit 2005 ein deutliches Auf und Ab – bei der Bau stiegen nicht nur die absoluten Besucher- und Ausstellerzahlen, sondern vor allem ist das Verhältnis Aussteller – Besucher konstant«, heißt es bei BauInfoConsult. 116 Besucher durfte ein Aussteller der Bau im Jahr 2011 im Schnitt begrüßen. Auf der Bautech in Berlin wa-

ren es im letzten Jahr 71, bei der Light + Building 85 ebenso wie bei der ISH.

Stars, Stände & Nachhaltigkeit

Auch heuer wieder hat sich gezeigt, dass viele Aussteller keine Kosten und Mühen scheuen, um ihr Unternehmen an den sechs Messetagen nachdrücklich in Szene zu setzen. »Die Messestände spiegeln, neben den innovativen Produkten und der fachlichen Kompetenz des Standpersonals, die herausragende Position der Bau wider«, ist auch Dieter Schäfer, Vorsitzender des Ausstellerbeirats der Bau und Vorstandsvorsitzender der Deutschen Steinzeug Cremer & Breuer AG, überzeugt. Dass sich die Bau mittlerweile auch zum absoluten »Hotspot« für Architekten aus aller Welt entwickelt hat, zeigte sich mehr als deutlich an dem Aufgebot von Stararchitekten, die diesmal auf der Bau zu Gast waren. Daniel Libeskind, nach dessen Entwurf derzeit das »One World Trade Center« gebaut wird, reiste aus New York an und traf sich auf der Bau mit seinen nicht minder prominenten Kollegen Christoph Ingenhoven, Juhani Pallasmaa, Mario Cucinella, Andrei Bokov und Jean-Michel Jaspers. Zu den Highlights der Bau 2013 gehörte ganz sicher die Talkrunde der sechs renommierten Architekten zum Thema Nachhaltigkeit. Außerdem auf der Bau zu Gast: Patrik Schumacher, Hadi Teherani, Ben van Berkel, Tobias Wallisser, Stefan Behnisch und Werner Sobek. ◇

► BAU 2013 ◀

»Meine Eindrücke«

Von Karin Legat



»Ein Pflichttermin, der sich lohnt«, sagt Report-Autorin Karin Legat über die Bau 2013.

► Über Trends und Innovationen

Bescheid zu wissen, zählt zu den grundlegenden Voraussetzungen für Qualitätsjournalismus. Die Bau München als Weltleitmesse für Architektur, Materialien und Systeme galt daher als Pflichttermin für mich. Und es hat sich wirklich gelohnt: Auf 180.000 Quadratmetern präsentierten sich 2.060 Aussteller aus 41 Ländern, darunter Weltmarktführer der Material-, Bauelemente- und Systemhersteller. Im Vergleich zu anderen Baumessen, bei denen sich eine Standkabine oft an die nächste reiht, überzeugte die Bau mit spektakulären Standbauten. Nicht nur ich war begeistert: An den sechs Messetagen fesselte die Bau heuer 235.000 Fachbesucher. Diese Zahl klingt nach langem Warten und Stau. Die Messe war aber bestens organisiert, sowohl bei Eintritt und Garderobe als auch bei Sanitärräumen und Getränkeständen. Das Leitthema der Bau war heuer nachhaltiges Planen und Bauen. Deutsche Aussteller dominierten zwar, aber auch Österreich war mit 117 Unternehmen vertreten. Über die Zukunft des Bauens konnte ich mich nicht nur in Gesprächen mit den Ausstellern in den 17 Messehallen informieren – ich erhielt maßgeschneiderte Lösungen für die von mir aufgezeigten Musterfälle –, Themen wie Energy 2.0, Ökologische Heiztechnik, Parametric Design, Engineered Materials und Urban Mining wurden auch in den drei Foren der Bau im Rahmen praxisbezogener Vorträge von Topreferenten angesprochen. Es war ein beeindruckendes Datenpaket, das ich von der Bau mitnahm. Ich bin schon gespannt auf 2015!

◊ Baumacht Österreich

Nicht nur bei den Besuchern, auch bei den Ausstellern liegt Österreich hinter Deutschland auf Platz zwei, deutlich vor Italien. 120 heimische Unternehmen präsentierten heuer ihre neuesten Produkte und Dienstleistungen in München. Das Dämmstoffunternehmen Austrotherm etwa zeigte den neuen Hochleistungsdämmstoff Austrotherm Resolution, der Mitte des Jahres auf den Markt kommen wird. Seine Stärken spielt der Resol-Hartschaum vor allem dort aus, wo nur wenig Platz ist, etwa bei Loggien oder Grenzbebauungen. Bausoftwarehersteller Nemetschek nutzte die Möglichkeit,

> DIE BAU IN ZAHLEN <

➤ Ausstellungsfläche:	180.000 m ²
➤ Aussteller:	2.060
➤ Herkunftsländer:	41
➤ Deutschland:	1.488
➤ Österreich:	120
➤ Italien:	89
➤ Schweiz:	40
➤ Belgien:	36
➤ Türkei:	35
➤ Spanien:	27
➤ Polen:	25
➤ Frankreich:	24
➤ Niederlande:	23
➤ Besucher:	235.000

> DAS SAGEN DIE BESUCHER <

- **97 %** bewerten die Bau als »ausgezeichnet bis gut«.
- **95 %** werden beim nächsten Mal wieder kommen.
- **92 %** haben konkrete Investitionen getätigt.

> DAS SAGEN DIE AUSSTELLER <

- **95 %** bewerten die Bau als »ausgezeichnet bis gut«.
- **98 %** werden beim nächsten Mal wieder dabei sein.



Ein zentrales Thema auf der Bau 2013 war das altersgerechte Bauen und Sanieren.

sein jüngstes Produkt Nevaris unters Fachvolk zu bringen. Die Software deckt die Bereiche Ausschreibung, Vergabe, Abrechnung, Terminierung, Projektierung und Verwaltung sowie ab Ende 2013 auch die Kalkulation ab. »Nevaris erntete durchwegs positives Feedback von den Besuchern, die sich von Bedienkonzept und Oberfläche, neuen Features und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten begeistert zeigten«, erklärt Marketing-Chefin Daniela Hetz. Das Produkt ist eine Gemeinschaftsentwicklung der drei Nemetschek-Töchter Nemetschek Auer, Nemetschek Allplan und Nemetschek Bausoftware.

Die Aluminium-Profilssystem-Anbieter Hueck, Schüco und Wicona, die in Österreich die Gemeinschaftsmarke ALU-FENSTER führen, stellten auf der Messe ihre Innovationen im Bereich von Fenstern, Türen und Fassaden vor. Hueck, in Österreich durch Hueck+Richter Aluminium vertreten, präsentierte unter anderem das neue Fenster- und Türsystem Lambda duo, das sich durch höchste Energieeffizienz bis zur Passivhaustauglichkeit auszeichnet. Schüco, in Österreich durch Alukönigstahl vertreten, zeigte mit dem komplettierten und energetisch optimierten Fen-



Superstars wie Daniel Libeskind machten die Messe zum Hotspot der internationalen Architekturszene.

stersystem AWS eine zeitsparende und simplifizierte Verarbeitung und Montage. Und Wicona, in Österreich durch Hydro Building Systems vertreten, stellte den Messebesuchern Ergänzungen zum Fenstersystem Wicline evo vor. Viel Aufmerksamkeit erntete auch der Erpfendorfer Dämmspezialist Steinbacher. Neben



Gute Stimmung herrschte überall auf der Bau München. Über einen Mangel an Besuchern konnte sich kein Aussteller beklagen.

der grauen Automatenplatte steinodur UKD plus und dem weiterentwickelten Steinbacher-Erfolgsprodukt steinothan 120 PUR Aufdachdämmelement stand vor allem Markenbotschafter Andreas »Goldi« Goldberger im Mittelpunkt. Der Goldadler forderte die Messebesucher zum F1-Rennen auf der Playstation heraus und sorgte damit für gute Stimmung am Steinbacher-Stand.

Schwarz auf Weiß

Dass die Bau als Geschäfts- und Innovationsplattform von den Besuchern angenommen wird, spiegelt sich auch in einer vom Marktforschungsinstitut TNS Infratest durchgeführten Befragung wider. Danach bewerteten 97 % der Besucher die Bau mit »ausgezeichnet bis gut«, 95 % wollen wieder kommen. Top-Bewertungen gab es insbesondere für die

Vollständigkeit und Breite des Angebots sowie für die Präsenz der Marktführer. 94 % der Besucher sehen die Bau als Leitmesse. 94 % der Befragten, die zur Vorbereitung von Investitionen auf die Bau kamen, haben dieses Ziel den Angaben zufolge auch erreicht, 92 % haben sogar konkrete Investitionen getätigt. Ebenfalls 92 % derer, die sich über Neuheiten informieren wollten, wurden dabei auch fündig. Auch das Rahmenprogramm, an vorderster Stelle Foren und Sonderschauen, erhielt von nahezu allen Besuchern Bestnoten. Einmal mehr zeigte sich, dass die Bau eine Messe von Profis für Profis ist. Der Fachbesucheranteil lag diesmal bei 94 % (95 %). Auch als Konjunkturbarometer eignet sich die Bau. Immerhin 83 % der Befragten beurteilten die aktuelle Situation der Branche mit »ausgezeichnet bis gut«, 45 % glauben, dass sie sich künftig noch verbessern wird.

Aufseiten der Aussteller beurteilten fast alle (95 %) die Bau mit »ausgezeichnet bis gut«. Ebenfalls nahezu alle Aussteller (98 %) wollen auch 2015 wieder teilnehmen. Die Qualität der Besucher erhielt wie 2011 von 95 % der Aussteller Bestnoten. Knapp die Hälfte der Bau-Aussteller glaubt, dass die wirtschaftliche Situation der Branche weiter gut bleibt, ähnlich wie bei den Besuchern meinen 43 %, dass sie sich in Zukunft noch leicht oder sogar stark verbessern wird. □

BAU 2013

Die Lange Nacht der Architektur



Der Skygarden der CA Immo Deutschland erfreute sich während der langen Nacht der Architektur größter Beliebtheit.

➤ **Ein Glanzlicht im Rahmen der Bau** war erneut die Lange Nacht der Architektur. Mehr als 20.000 architekturbegeisterte Menschen nahmen an dem nächtlichen Event teil. Das sind nochmals deutlich mehr als zur ohnehin schon eindrucksvollen Premiere vor zwei Jahren. Besonders gefragt bei den Besuchern waren die ADAC-Zentrale, die Fraunhofer-Zentrale, der Skygarden im Arnulfpark, die Allianz-Arena, die BMW Welt, der Zentrale Omnibusbahnhof ZOB und der Central Tower. In diesen Gebäuden war der Andrang so groß,

dass sie teilweise geschlossen werden mussten. »Wir haben im Skygarden über 3.000 Besucher gezählt. Trotz Warteschlangenmanagements in der Eingangslobby mussten sich viele Besucher zunächst draußen anstellen, was aber der guten Laune keinen Abbruch getan hat«, berichtete Markus Diekow, Unternehmenssprecher des Skygarden-Eigentümers CA Immo Deutschland.

Auf großes Interesse stießen auch Gebäude, die sich noch vor ihrer eigentlichen Fertigstellung im Rohbau präsentierten, wie das SüdhausBau Neubauprojekt in der Bruder-mühlstraße oder das Projekt Münchner Süden in der Koppstraße. Nachtschwärmer konnten sich das Zusammenspiel von optimaler Raumakustik und effektivem Schallschutz im BobBeaman Musikclub erklären lassen. Und Gläubige lernten die Herz-Jesu Kirche auch mal außerhalb des Gottesdienstes von ihrer architektonischen Seite kennen. »Das Konzept, das wir mit der Langen Nacht verknüpfen, ist voll aufgegangen. Das Thema der Messe, nämlich Architektur und Bauen, war damit Gesprächs- und Diskussionsstoff in der Stadt. Die hohe Teilnehmerzahl zeigt, wie sehr Architektur begeistern kann. Für uns steht fest, dass es auch zur Bau 2015 wieder eine Lange Nacht der Architektur geben soll«, so Messe-Geschäftsführer Reinhard Pfeiffer.



➤ **Die nächste Bau** findet vom 19. bis 24. Januar 2015 auf dem Gelände der Messe München statt.



»Es zählt nur der Preis«

Im Interview mit dem Bau & Immobilien Report spricht Peter Edelmayer, Geschäftsführer von Dussmann Service, über sichtbaren Mehrwert für die Kunden, erklärt, welche Unternehmen er gerne kaufen würde und kritisiert das im öffentlichen Bereich immer noch vorherrschende Billigstbieterprinzip.

Von Bernd Affenzeller

Report: Lange Zeit wurde der Wettbewerb am FM-Markt rein über den Preis geführt. Dann folgte der großen Katzenjammer, weil die Qualität der Dienstleistung zu wünschen übrig ließ. Sind die Auftraggeber heute bereit, für Qualität einen entsprechenden Preis zu zahlen?

Peter Edelmayer: Das ist leider nur bedingt der Fall. Es gibt in Österreich alleine im Reinigungsbereich rund 8.000 Unternehmen. Speziell die öffentliche Hand vergibt nach dem Billigstbieterprinzip. Und bei so vielen Anbietern ist fast immer einer dabei, der unter die Gestehungskosten geht. Das ist natürlich fatal und schadet der gesamten Branche. Denn entweder arbeiten diese Unternehmen nicht legal oder sie hintergehen den Kunden.

Report: Inwieweit unterscheiden sich private Auftraggeber von der öffentlichen Hand?

Edelmayer: Die Privaten haben ein deutlich höheres Qualitätsbewusstsein. Sie sind zwar auch preissensibel, wissen aber, dass Qualität auch ihren Preis hat. Private Unternehmen schreiben deutlich seltener nach dem Billigstbieterprinzip aus. Die professionellen Einkäufer prüfen die Angebote auch auf Plausibilität. Unsere Branche ist ja nicht kompliziert. Es gibt einen Kollektivvertrag und fixe Lohnnebenkosten. Wenn dann plötzlich Preisdifferenzen von 30 Prozent und mehr auftreten, kann etwas nicht stimmen. Aber viele Kunden, vor allem im öffentlichen Bereich, wollen das nicht sehen. Da zählt derzeit nur der Preis.

»Ausschreibungen nach dem Bestbieterprinzip sind sehr komplex mit jeder Menge Qualitätskontrollen, aber für unsere Branche eröffnet sich damit die Chance, dass Leistung auch entsprechend honoriert wird«, sagt Dussmann-Geschäftsführer Peter Edelmayer.

Report: Von einer Vorreiterrolle der öffentlichen Hand kann also keine Rede sein?

Edelmayer: Leider nein. Obwohl ich optimistisch bin, dass auch hier bald ein Umdenken stattfinden wird. Wir sehen, dass es doch immer mehr öffentliche Stellen gibt, die über die Bundesbeschaffungsagentur ausschreiben. Und die folgen dem Bestbieterprinzip. Das sind sehr komplexe Ausschreibungen mit jeder Menge Qualitätskontrollen, aber für unsere Branche eröffnet sich damit die Chance, dass Leistung auch entsprechend honoriert wird.

Report: Ihre Strategie lautet »Qualität vor Preis«. Wie wollen Sie Auftraggeber dazu bringen, nicht nur auf die Zahl unter dem Strich zu schauen?

Edelmayer: Wir müssen für den Kunden einen sichtbaren Mehrwert schaffen. Wenn uns das gelingt, verlassen wir auch die reine Preisebene. Wir sehen das sehr gut im Bereich der Verpflegung. Dussmann bietet den Kunden auch die Küchenplanung und -finanzierung an. Damit reduzieren sich der Aufwand und das Risiko für den Auftraggeber enorm. Das ist ein Mehrwert, den wir bei einigen Kunden aus dem Produktionsbereich bereits mit großem Erfolg umgesetzt haben.

Report: Sehen Sie eine Tendenz dahingehend, alle FM-Dienstleistungen im Sinne eines One-Stop-Shops an einen Anbieter zu vergeben?

Edelmayer: Es gibt da ganz unterschiedliche Philosophien. So bevorzugen in der Regel internationale Kunden auch internationale Dienstleister. Da wird dann gleich im Paket für ganz Europa ausgeschrieben. Deshalb unterhält Dussmann in Berlin eine eigene Abteilung, die sich ausschließlich um internationale Ausschreibungen kümmert. Andere Unternehmen legen darauf Wert, nur einen einzigen Ansprechpartner für ihre FM-Agenden zu haben und vergeben deshalb alle Dienstleistungen an einen Anbieter.

Andere wiederum wollen genau diese Abhängigkeit von einem Anbieter verhindern und beauftragen verschiedene Dienstleister. Da gibt es keine Trends oder Tendenzen, das ist eine Frage der Unternehmensphilosophie.

Report: 2012 stand das eine oder andere FM-Unternehmen zum Verkauf. Ist Dussmann an Zukäufen interessiert?

Edelmayer: Wir wachsen in erster Linie organisch. Aber damit sind natürlich keine großen Sprünge möglich. Wenn ein seriöses Unternehmen am Markt ist, habe ich prinzipiell Interesse. Großes Interesse hätte ich an einem Technikunternehmen, denn das ist derzeit unsere kleinste Abteilung. Auch ein Verpflegungsunternehmen in Westösterreich hätte seinen Reiz.

Report: Mit der First Facility stand ein seriöses Unternehmen zum Verkauf. Warum haben Sie nicht zugeschlagen?

Edelmayer: Als ich die Ausschreibungs-

unterlagen gesehen habe, war schnell klar, dass das nichts für mich ist. Es hat mir einfach nicht gefallen, was da gestanden ist. Aber bitte um Verständnis, dass ich nicht weiter ins Detail gehen möchte.

Report: Was erwarten Sie von 2013?

Edelmayer: Ich denke, dass das Ausschreibungsvolumen weiter auf einem hohen Niveau bleiben wird. Und ich hoffe, dass immer weniger Unternehmen bei den ruinösen Preisschlachten mitmachen. Ich hoffe, dass sich das Bestbieterprinzip in allen Bereichen gegenüber dem Billigstbieterprinzip durchsetzt. Ein zentrales Thema unserer Branche wird bleiben, geeignetes Personal zu finden und zu halten. Vor allem im Bereich der Objekt- und Abteilungsleiter ist das Angebot sehr dünn. Es gibt nur zwei Möglichkeiten, das richtige Personal zu finden: abwerben oder ausbilden. Deshalb wird Dussmann verstärkt in die Ausbildung investieren. Und natürlich



ÜBER DUSSMANN

➤ **Die P. Dussmann GmbH Österreich** ist ein Unternehmen der Dussmann Gruppe, die 1963 gegründet wurde. Sie beschäftigt rund 58.000 Mitarbeitern in 21 Ländern und ist einer der weltweit größten privaten Multidienstleister. Der größte Geschäftsbereich Dussmann Service bietet alle Dienstleistungen rund um das Gebäude aus einer Hand an: Gebäudereinigung, Gebäudetechnik, Catering, Sicherheits- und Empfangsdienste, Kaufmännisches Management sowie Energiemanagement. Der zweitgrößte Geschäftsbereich Kursana sorgt für Betreuung und Pflege von insgesamt 13.600 Senioren. Die Dussmann Gruppe erzielte 2011 einen Gesamtumsatz von 1,66 Milliarden Euro. Dussmann Service Österreich erwirtschaftete 2011 mit 7.200 Mitarbeitern einen Umsatz von 152 Mio. Euro.

wollen wir 2013 weiter konsequent auf die Qualitätsschiene setzen. □

Einladung zur Podiumsdiskussion

»Urban Mining«

Die Rohstofflager der Zukunft

Begrüßung: Christoph Scharff, Vorstand ARA

Das Podium:



■ **Günter Gretzmacher, Baustoff Recycling Verband**

»Die Häuser von gestern sind die Rohstoffe von heute. Werden die Häuser von heute das Deponiematerial für morgen?«



■ **Gerhard Koch, Wienerberger**

»Ressourceneffizienz ist das neue CO₂ – den Verbrauch an natürlichen Rohstoffen zu reduzieren und diese weitgehend durch Recyclingmaterialien zu ersetzen, ist eine der großen Herausforderungen der Zukunft.«



■ **Robert Holnsteiner, Wirtschaftsministerium**

»Die Schätze in der Stadt tragen zur Rohstoffversorgung der Zukunft bei.«



■ **Helmut Rechberger, TU Wien**

»Urban Mining ist der nächste, notwendige Schritt zur umfassenden Recyclingwirtschaft.«

... und andere

■ **Moderation: Martin Szelgrad, Report Verlag**

Teil 1*: **Schwerpunkt »Baustoffe + Metalle«**

Wann: 21. März 2013
14:30 Uhr bis 16 Uhr

Einlass: 14 Uhr

im Anschluss Buffet & Networking

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

Gratis Parkmöglichkeit in der Strabag-Tiefgarage

Anmeldung unter office@report.at

(Betreff: Urban Mining) oder unter 01/902 99

*** Teil 2: Schwerpunkt »Konsumgüter«**
(Juni 2013)

*** Teil 3: Schwerpunkt »Rechtliche Rahmenbedingungen und Umsetzung«** (September 2013)

Eine Veranstaltung des Report Verlags in Kooperation mit der Altstoff Recycling Austria AG

Report Verlag
Magazine | Bücher | Publishing | New Media

ARA
20 Jahre Altstoff Recycling Austria



➤ TEIL DER SERIE ZUR BAUMA 2013

Baumaschinen vor den Vorhang

Vom 15. bis 21. April 2013 findet in München die Bauma, die 30. Internationale Fachmesse für Baumaschinen, Baustoffmaschinen, Bergbaumaschinen, Baufahrzeuge und Baugeräte, statt. **Noch lassen sich die wenigsten Hersteller in die Karten schauen.** Dennoch bietet der *Bau & Immobilien Report* einen ersten Einblick, mit welchen Themen, Produkten und Lösungen die internationalen Hersteller in diesem Jahr für Furore sorgen wollen.

➤ WOLFFKRAN

Jubiläum & Premiere

Die Bauma 2013 steht bei Wolffkran nicht nur im Zeichen moderner Krane. Denn vor exakt 100 Jahren schufen Julius Wolff und sein Chefingenieur Gottlob Göbel in Heilbronn mit dem ersten schnell montierbaren Turmdrehkran der Welt die Basis für das heutige Unternehmen und sorgten für internationales Aufsehen am Baumaschinenmarkt. Diese visionäre Leistung der Gründungsväter will Wolffkran in diesem Jahr entsprechend würdigen. Aber natürlich werden auch Gegenwart und Zukunft nicht zu kurz kommen. Neben einem neuen Laufkatzenkran wird auch eine völlig neugestaltete Kabine Premiere feiern, die mehr Komfort und dank innovativer Technikfeatures ein verbessertes Arbeitserlebnis und ein Höchstmaß an Sicherheit garantieren soll.



Auch eine neue Komfortkabine von Wolffkran feiert auf der Bauma Premiere.

Der neue Radlader WA380-7 kommt inklusive Wartungsprogramm Komatsu Care.



➤ KOMATSU

Produkt & Dienstleistung

Der japanische Hersteller stellt auf der Bauma den neuen WA380-7 vor. Der 195 PS starke Radlader kommt mit einem neuen umweltfreundlichen Motor, der im Vergleich zum WA380-6 die Leistung erhöht und gleichzeitig den Kraftstoffverbrauch um etwa 10 % vermindert. Der WA380-7 ist mit dem kostenlosen Wartungsprogramm Komatsu Care ausgestattet, das für die ersten drei Jahre oder 2.000 Betriebsstunden die Wartung der Maschine durch Komatsu-geschulte Techniker unter Verwendung von Originalteilen beinhaltet. Ebenfalls enthalten ist ein zweimaliger, kostenloser Austausch des Komatsu Dieselpartikelfilters (KDPF) sowie eine KDPF-Gewährleistung für die ersten fünf Jahre oder max. 9.000 Betriebsstunden. Mit an Bord ist auch die neueste Komtrax-Generation, die Tipps für einen kraftstoffeffizienteren Betrieb der Maschine, Standorterfassung, Aufzeichnung der hydraulischen Lastverteilung, Wartungs- und Warnhinweise sowie eine Aufzeichnung des KDPF-Status bietet. Darüber hinaus will Komatsu beim neuen WA380-7 mit einem verbesserten Fahrerkomfort, einer größeren Vielseitigkeit und bequemerer Wartung und Wartungszugänglichkeit punkten.

► **LIEBHERR**

Vielfalt & Neues



Nur eine von vielen Premieren bei Liebherr, der Raupenbagger R 922.

Bereits im November hat Liebherr mit der Wiedererrichtung des 2010 völlig neu konzipierten Stands im Freigelände begonnen. Die Exponatenliste im Freigelände umfasst acht Turmdrehkrane, zwei Mobilbaukrane, zehn Fahrzeugkrane, vier Raupenkrane, drei Hydroseilbagger, ein Großdrehbohrgerät, drei Mobilbagger, sieben Raupenbagger, acht Radlader, drei Planier- und Laderaupen, je einen Rohrleger und Teleskoplader, sechs Exponate des Betontechnikprogramms, zwei Materialumschlagmaschinen sowie je einen knickgelenkten Muldenkipper, Großmuldenkipper und Miningbagger. Premiere feiern wird unter anderem der neue Raupenbagger R 922, der das bisherige Modell R 906 ersetzen wird. Sein Dieselmotor mit Oxydations-Katalysator leistet 143 PS und erfüllt die Abgasemissionswerte der Stufe IIIB. Der neue R 922 wurde für Erdbewegungsarbeiten sowie für Einsätze im Kanalbau konzipiert. Wie alle Maschinen der neuen Raupenbaggergeneration ist er mit der integrierten Baggersystemtechnik für schnelle und flüssige Arbeitsbewegungen ausgestattet. Um den benötigten Volumenstrom ausreichend schnell und ohne nennenswerte Beeinflussung der Verbraucher untereinander und bei optimaler Energienutzung zur Verfügung zu stellen, wird das Zweikreis-Positiv-Control-Hydrauliksystem eingesetzt. Mit diesem System kann der Kunde im Vergleich zu anderen Systemen Energie einsparen, da Druckverluste reduziert werden bzw. teilweise sogar entfallen.

Mit dem PC200-8 präsentierte Komatsu 2008 die erste Hybrid-Baumaschine der Welt.

► **EXKURS:**

Hybrid am Bau – Top oder Flop?

Im Juni 2008 präsentierte Komatsu in Japan mit dem PC200-8 nicht nur den ersten Hybridbagger, sondern die erste Hybrid-Baumaschine der Welt. Mittlerweile haben auch andere Unternehmen wie Hitachi und Hyundai nachgezogen und auch Branchenprimus Caterpillar ließ im Herbst letzten Jahres mit der Ankündigung des 336 E Hybrid-Baggers aufhorchen. Im Gegensatz zu den elektrischen Antrieben der asiatischen Konkurrenz setzen die Amerikaner aber auf ein hydraulisches Konzept. Technologieunabhängig verbrauchen die Hybridmaschinen bis zu 25 Prozent weniger Kraftstoff als ihre konventionellen Pendanten, das ganz große Geschäft sind die Hybridmaschinen derzeit aber dennoch nicht. Komatsu etwa hat bislang rund 3.000 Einheiten weltweit verkauft, vier davon in Österreich. Die Hybridtechnologie ist in der Baubranche nicht über Nacht zur Erfolgsgeschichte geworden. Das ist auch wenig überraschend. Schließlich hat selbst der Kfz-Bereich mehr als zehn Jahre für Akzeptanz und Marktdurchdringung benötigt. »Bei den mobilen Arbeitsmaschinen lassen ihre Vielfalt, ihre geringen Stückzahlen und ihre hohe Lebensdauer einen eher noch verhalteneren Prozess erwarten«, sagt etwa Baumaschinen-Experte Günter Kunze von der TU Dresden. Spätestens auf der Bauma, der weltgrößten Baumaschinenmesse im April in München, wird man sich aber davon überzeugen können, dass die Hybridtechnologie auch am Bau ihren Siegeszug starten wird. »Die Branche arbeitet derzeit an einigen Innovationen, die bei der Bauma präsentiert werden«, berichtet Kunze. Darunter auch der Liebherr Hydroseilbagger HS 8300 HD, der moderne Hybrid-Technologie mit der traditionellen Bauweise eines echten »Heavy-Duty«-Gerätes verbinden soll.



► **WACKER NEUSON**

Innovation & Emotion



Wacker Neuson will neben der Präsentation des gesamten Konzernsortiments den Erlebnisfaktor in den Mittelpunkt rücken.

Wacker Neuson wird auf einer knapp 6.000 Quadratmeter großen Fläche die gesamte Produktbreite des Konzerns ausstellen und dabei den Erlebnisfaktor in den Fokus rücken. Dafür wird es viele Aktionsflächen geben, auf denen Besucher die Produkte testen können. Regelmäßig stattfindende Demoshows mit Produktvorführungen in Kombination mit wagemutigen Athleten sollen zusätzlich für Spannung auf dem Stand sorgen. Im Ausstellungsbereich Service will Wacker Neuson alle Facetten rund um Originalersatzteile, Reparatur, Wartung, Gewährleistung, Gebrauchtma-

schinen, Telematic, Schulung und Finanzierung erlebbar machen. Den größten Teil der Standfläche nimmt aber traditionell die Produktausstellung ein. Das gesamte Sortiment des Konzerns, bestehend aus den Geschäftseinheiten Betontechnik, Verdichtungstechnik, Baustellentechnik mit Produkten der Aufbruchtechnik, Stromerzeugung, Beleuchtungstechnik und Pumpen sowie Kompaktmaschinen, wie Bagger, Radlader, Dumper und Kompaktlader wird präsentiert. Als Highlights werden unter anderem behandelt: der Abbruchhammer EH 100, der über eine extrem hohe Abbruchleistung mit 100 Joule Einzelschlagenergie verfügt, dank einem guten Leistungsgewicht aber auch transportabel und kosteneffizient sein soll. Auch die neue Version der knickgelenkten Grabenwalze hat Starpotenzial. Damit erhalten Kunden zwei Geräte in einem: Während bislang für die Verdichtung von sehr schmalen Gräben eigens der Einsatz einer Walze mit schmalen Bandagen notwendig war, können Kunden nun einfach die neu konzipierten Anbaubandagen abmontieren und damit die Arbeitsbreite von 82 cm auf 56 cm reduzieren.

So soll das Energy Efficiency Center in Würzburg aussehen, wenn es fertig ist.



➤ Energy Efficiency Center

Forschung am lebenden Objekt

Das Energy Efficiency Center in Würzburg steht kurz vor seiner Fertigstellung. Ab Sommer soll das Forschungsprojekt am Universitätsgelände als Labor- und Bürogebäude zum Einsatz kommen. **Wertvolle Erkenntnisse** soll nicht nur der Bau, sondern auch der Betrieb des 10-Millionen-Euro-Projekts liefern.

Der Weg von der Forschung in die Praxis ist mitunter lang. Viele Bauherren, aber auch Architekten, Planer der technischen Gebäudeausrüstung und ausführende Firmen warten einige Zeit, bis sich neue Energiesysteme und Baustoffe in der Praxis bewährt haben. Da kann es schon mal 20 Jahre und länger dauern, bis Forschungserkenntnisse am Markt etabliert und akzeptiert sind. Um diese Zeitspanne zu verkürzen und den Nachweis über die Praxistauglichkeit innovativer Baumaterialien, Systeme und Technologien zu beschleunigen, baut das Bayerische Zentrum für Angewandte Energieforschung e.V. (ZAE Bayern) gemeinsam mit zahlreichen Industriepartnern in Würzburg ein sogenanntes Energy Efficiency Center. Dabei wollen die Forscher nicht nur in der Errichtung wertvolle Erkenntnisse sammeln, sondern auch später im Betrieb.

Noch deutet nicht viel darauf hin, dass das EEC in wenigen Monaten fertiggestellt sein soll. An allen Ecken und Enden wird fleißig gewerkt, kleinere Kinderkrankheiten wie nicht richtig schließende Fenster gibt es auch noch, aber Architekt Thomas Rampp beruhigt und bestätigt den Zeitplan. Hintergründiges zum EEC liefert Hans-Peter Ebert, Abteilungsleiter des ZAE Bayern und Koordinator des EEC. »Mit dem Bau des Energy Efficiency Centers wollen wir eine Technologiereferenz für zukunftsorientiertes Bauen und innovative Gebäudetechnik schaffen, die gleichzeitig als Innovationsbeschleuniger wirken soll.« Durch den forschungsbegleitenden Planungs-, Realisierungs- und Erprobungsprozess sollen die Ergebnisse der anwendungsbezogenen Energieforschung mit Unterstützung von Industriepartnern möglichst zeitnah in marktgängige Bauteile, Produkte und

Systeme umgesetzt werden. Es soll nachgewiesen werden, dass »ein Gebäude aus energieoptimierten textilen Hüllen und hochwärmedämmten, ultraschlanken Vakuumisolierpaneelen in der Wechselbeziehung mit einer Vielzahl innovativer HLK-Systeme unter Praxisbedingungen funktioniert und zu einer hohen Gebäudeenergieeffizienz führt«, so Ebert weiter.

Der Stoff, aus dem die Träume sind

Bereits im Oktober wurde das textile Membrandach, das weithin sichtbare Markenzeichen des EEC, montiert. Diese Konstruktion soll gleich auf drei Ebenen einen Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz des Neubaus leisten. Zum einen wird durch die Überdachung des Büro- und Laborkomplexes eine in Abhängigkeit von Wetterprognosen steuerbare Zwischenklimazone geschaffen, die eine Reduktion von Wärmeverlusten oder Kühllasten für die darunter liegenden Büroräume bewirkt. Zum anderen wird der Energieeintrag und die Versorgung der Büroräume und Gänge mit Tageslicht durch die maßgeschneiderte Einstellung der Transmissionseigenschaften der eingesetzten Membranen und lichtdurchlässigen Deckenelemente optimiert. Schließlich zeichnet sich die hier umgesetzte textile Architektur durch einen geringen Materialeinsatz und ein hohes Maß an Vorfertigung aus. Zudem weist die Membran eine spezielle Beschichtung auf, durch die Stickoxide aus der Umgebungsluft abgebaut werden. Das durch die Membrankonstruktion durchscheinende Tageslicht wird über lichtdurchlässige, hochwärmedämmende Deckenelemente in die Gänge und Büroräume für eine optimale natürliche Raumausleuchtung eingeleitet.

Fokus HLK

Neben der innovativen Leichtbauweise steht im EEC vor allem auch die technische Gebäudeausrüstung im Fokus. Für die teilweise prototypischen HLK-Anwendungen in Verbindung mit neuen Regelungs- und Betreiberstrategien zeichnet die Siemens-Division Building Technologies verantwortlich. Für Siemens bietet das EEC die einmalige Chance, das bestehende Raum- und Gebäudeautomatisierungssystem Desigo

unter realen Situationen zu testen und neue Regelalgorithmen zu entwickeln. Die Besonderheiten des Projekts sind die gewerkübergreifende Verknüpfung von Raumtemperaturregelung, Beleuchtungssteuerung, Blend- und Sonnenschutz sowie deren Zusammenspiel mit neuartigen Materialien und innovativen gebäudetechnischen Komponenten. Eine weitere Herausforderung ist die Regelung und Steuerung der als Backup notwendigen konventionellen HLK-Anlagen als Grundinfrastruktur bei gleichzeitiger Einbindung der Forschungsprojekte und deren Priorisierung im Betrieb. Zu den prototypischen Anlagen zählen unter anderem Klima-Heiz- und Kühldecken aus Graphitplatten mit thermisch angekoppeltem Phasenwechselmaterial, sogenanntem Phase Change Material (PCM), sorptive Klimaanlagensysteme in offener und geschlossener Bauart, nächtliche Strahlungskühlung über Dachflächen durch einen offenen Regenwasserkreislauf mit Einspeicherung des abgekühlten Wassers in einer Löschwasserezisterne sowie über Membransysteme belichtete und erwärmte Räume und deren Wechselwirkung mit den gebäude- und raumlufttechnischen Anlagen.

»Das besondere Interesse des ZAE Bayern gilt dem Verhalten der Phasenwechselmaterialien unter statischen und dynamischen Bedingungen. Durch Wasserkreisläufe oder eine gezielte Konvektion über ein Lüftungssystem soll der Be- und Entladeprozess der Latentspeichermaterialien beschleunigt werden«, erklärt Manfred Weiß, Leiter der Building-Technologies-Niederlassung in Würzburg. Auch Siemens ist an belastbaren Daten über das Verhalten von PCM-Bauteilen interessiert, zumal bei der Division Building Technologies bereits umfangreiche Erfahrungen mit der Regelung von thermoaktiven Bauteilsystemen vorliegen. Jetzt geht es darum, diese Erkenntnisse auf PCM-Bauteile zu übertragen und die Regelalgorithmen an die Besonderheiten der Phasenwechselmaterialien anzupassen. Durch die intelligente Be- und Entladung von PCM kann der Bedarf an konventionell erzeugter Kälte und damit auch der Spitzenstrombedarf eines Gebäudes reduziert werden.



Transparente Dachkonstruktion aus Membranen mit Tageslichtelement.

Ein weiteres Planungsziel beim Energy Efficiency Center ist die Minimierung konventionell erzeugter Heiz- und Kühlleistung durch intelligente Regelungs- und Steuerungskonzepte. Voraussetzung dafür ist, die Mess-, Steuerungs- und Regelungsfunktionen sowie das Gebäudeautomatisierungssystem gezielt für ein leichtes Niedrigenergiegebäude zu planen, denn der Anspruch an die Regelungsgüte und die Regelungsstrategie ist dort ungleich höher als bei einem konventionellen Gebäude. Dazu ist es notwendig, die Energiesparfunktionen übergreifend über die einzelnen Fachgewerke intelligent miteinander zu verknüpfen und Informationen aus den Gebäudesimulationen während der Planungsphase in die Regelungsstrategien mit einzubeziehen. Siemens setzt im EEC das Gebäudeautomatisierungssystem Desigo in Verbindung mit dem gewerkübergreifenden Raumautomatisierungssystem Desigo Total Room Automation (TRA) ein. Damit können auch Drittsysteme, beispielsweise intelligent arbeitende Sonnenschutzvorrichtungen, nach Energieeffizienzkriterien übersteuert werden. Durch die übergeordnete Regelung von Desigo TRA sind Gesamtoptimierungen möglich, die neue Potenziale bei der Energieeffizienz von Gebäuden erschließen.

Hoher Dokumentationsaufwand

Hohe Ansprüche werden beim EEC-Projekt an die Erfassung, Dokumentation und Weiterverarbeitung der Daten gelegt. Dafür wurde bereits in der Planung ein gewerkübergreifendes Zähler- und Auswertungskonzept entwickelt.

Auch alle Daten aus dem Desigo-System, inklusive der über das Energiemanagement- und Controlling-System (EMC) erfassten Verbrauchsdaten wie Wärme, Kälte, Wasser und elektrischer Strom, werden über eine OPC-Schnittstelle an den sogenannten High Level Controller des ZAE Bayern weitergegeben. Diese separate Leitstelle wird unter anderem zur experimentellen Programmierung neuer Regelalgorithmen eingesetzt. Erst wenn sich eine neue Regelungsstrategie bewährt hat, wird diese in Desigo implementiert und in der Desigo-Bibliothek, einer Sammlung erprobter und zuverlässiger Applikationen, für die allgemeine Verwendung verfügbar gemacht. □

➤ ZAHLEN UND FAKTEN ◀

Energy Efficiency Center

➤ **Bauherr:** Bayerisches Zentrum für Angewandte Energieforschung e.V.

➤ **Standort:** Würzburg

➤ **Planungsbeginn:** Oktober 2010

➤ **Grundsteinlegung:** Oktober 2011

➤ **Geplante Fertigstellung:** Mitte 2013

➤ **Geschoßfläche:** 3.687 m²

➤ **Nutzung:** Labore, Messräume, Technikum, Büroflächen, Infocenter

➤ **Baukosten:** 10,4 Mio. Euro, davon

Förderung Bund: 4,5 Mio. Euro

Förderung Bayern: 3,9 Mio. Euro

Industrie, Sponsoren: 2 Mio. Euro

bestf... immobilien

National wie international machen die heimischen Developer mit bemerkenswerten Projekten auf sich aufmerksam. Da werden spektakuläre Bürogebäude hochgezogen, historische Bausubstanz in topmoderne Luxushotels verwandelt, architektonisch anspruchsvoller Wohnraum geschaffen und ganze Stadtgebiete neu gestaltet. **Der Bau & Immobilien Report hat nachgefragt** und präsentiert die wichtigsten Projekte der heimischen Immobilienentwickler im In- und Ausland. Die Top-Destinationen heuer: Wien und Berlin.

National



In der Donau-City errichtet BAI 270 Eigentumswohnungen.

BAI – DC Living, Wien

Auf einem der letzten freien Bauplätze der Donau-City plant die BAI die Errichtung von 270 frei finanzierten Eigentumswohnungen. Das Konzept des Architekturbüros Baumschlager Hutter Partners besteht aus einer dreiseitigen Bebauung mit offenem Hof und eröffnet aufgrund unterschiedlicher Höhen freie Achsen und wichtige Blickkontakte zur Donau. Geplant ist ein markantes Bauwerk mit hoher gestalterischer Qualität und zum Teil ausgezeichneten Aus-

sichten über das Umfeld. So werden im Hochhaus Wohnungen mit Fernblick Richtung Donau und Innenstadt sowie gegen Westen zum Kahlenberg realisiert. Das Gebäude wird als Niedrigenergiegebäude errichtet.

- **Baubeginn:** Frühjahr 2013
- **Bauende:** Frühjahr 2016
- **Architektur:** Baumschlager Hutter Partners
- **Wohnungen:** 270 Eigentumswohnungen
- **Investition:** k.A.



Die Silbermöwe ist das Herzstück des 80.000 m² großen CA-Immo-Entwicklungsprojekts Lände 3.

CA Immo – Silbermöwe, Wien

Im Herbst 2012 hat die CA Immo die Revitalisierungsarbeiten am Büroobjekt »Silbermöwe« abgeschlossen. Die Kernsanierung des 40 Meter hohen Gebäudes erfolgte unter Einhaltung strenger Nachhaltigkeitskriterien; ein ÖGNI-Zertifikat ist in Vorbereitung. Schon im November konnte die CA Immo mit der Robert Bosch AG einen Mieter präsentieren, der die gesamte Fläche von 21.500 m² für eine Laufzeit von mindestens zehn Jahre anmietet. Es war dies die größte Büovermietung des Jahres. Das Gebäude besteht aus einem zehngeschoßigen Hochhaus, das von einem sieben Geschöße fassenden Baukörper in U-Form umschlossen wird. Zusätzlich zur vollständigen Innensanierung wurde auch die Fassade der beiden Gebäudekörper vollkommen erneuert. Dank diverser bautechnischer Maßnahmen konnte der Energiebedarf des kernsanierten Gebäudes gegenüber dem Altbestand um 50 – 60 % reduziert und der CO₂-Ausstoß um 280 Tonnen pro Jahr verringert werden. So wird zum Beispiel eine Photovoltaikanlage am Dach den Großteil des Stroms für die Haustechnik liefern und eine energieoptimierte Alu-Glasfassade sowie ein Kühldeckensystem in Kombination

mit Heizkörpern für optimale Energieeffizienz sorgen.

➤ **Baubeginn:** März 2011

➤ **Bauende:** Q4 2012

➤ **Architektur:** Hoffmann Janz ZT GmbH

➤ **Bürofläche:** 21.500 m²

➤ **Investition:** 30 Mio. Euro

ifa AG – Palais Zollamt, Linz



Das historische Baujuwel im Zentrum von Linz verwandelt die ifa AG in Wohnungen und Büros.

Das denkmalgeschützte, ehemalige Hauptzollamt in Linz kann auf eine bewegte Geschichte zurückblicken. Seit Mitte des 19. Jahrhunderts prägte das klassizistische Gebäude das Straßenbild der Linzer Zollamtstraße. Es hat Weltkriege, insbesondere das heftige Bombardement von Linz im Zweiten Weltkrieg überstanden und damit schon einmal seine Wertbeständigkeit bewiesen. Bevor das Gebäude 2009 von der ifa AG erworben wurde, war das Gebäude der Sitz der oberösterreichischen Finanzlandesdirektion. Die ifa plant in dem historischen Baujuwel die Errichtung von 84 Mietwohnungen und Büros. Nach der Revitalisierung soll der Komplex als »Palais Zollamt« in Linz für Aufsehen sorgen. Um das Gebäude und alle Details, wie zum Beispiel das Steinrelief eines Doppeladlers auf der Attika, zu erhalten, wird das Projekt in enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt abgewickelt. Wie auch andere Projekte der ifa wird das Palais Zollamt Investoren als Bauherrenmodell angeboten.

➤ **Baubeginn:** Ende 2013

➤ **Bauende:** Juni 2015

➤ **Architektur:** Arinco Planungs + Consulting gmbh

➤ **Bruttogeschoßfläche:** 8.250 m²

➤ **Investition:** 32 Mio. Euro



So soll sich der von der Erste Group Immorent entwickelte Erste Campus ab 2015 präsentieren.

Erste Group Immorent – Erste Campus, Wien

Als Teil des Quartiers Belvedere entwickelt die Erste Group Immorent für die Muttergesellschaft den Erste Campus. Seit der Grundstein für den Erste Campus am 26. Juni 2012 gelegt wurde, sind täglich bis zu 1.000 Arbeiter von mehr als 100 Firmen auf der rund drei Fußballfelder großen Baustelle mit der Errichtung des Erste Campus beschäftigt. Ein zentrales Thema beim Bau des Campus ist die allgegenwärtige Nachhaltigkeit. Bereits bei den Bauarbeiten setzt die Erste Group auf 100 % grünen Strom und strebt den Erhalt des Zertifikats der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) an. Zum Einsatz kommen neben einer Doppelfassade mit intelligentem, außenliegenden Sonnenschutz, moderner LED-Beleuchtung und Energierückgewinnung bei den Aufzugssystemen auch Betonkernaktivierung für Heizung und Kühlung gespeist aus Geothermiefählen in Verbindung mit dem Wiener Fernwärme- und Fernkältenetz.

➤ **Baubeginn:** Juni 2012

➤ **Bauende:** 2015

➤ **Architektur:** henke und schreleck

➤ **Bruttogeschoßfläche:** 117.000 m²

➤ **Investition:** 300 Mio. Euro

Raiffeisen evolution – 2nd Central, Wien

Am Rudolf-Bednar-Park, in direkter Nachbarschaft zum eigenen Headquarter, errichtet Raiffeisen evolution derzeit die Büroimmobilie 2nd Central – Office am Park. Im Erdgeschoß des Projektes befinden sich Retailflächen, die für eine weitere Verbesserung der Infrastruktur



Mit dem Büroprojekt 2nd Central von Raiffeisen evolution wird das Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof weiter aufgewertet.

im Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof sorgen sollen. Neben einer 850 m² großen Billa-Filiale wird sich das Café Ullmann, ein traditioneller Familienbetrieb in der Leopoldstadt, auf 285 m² ansiedeln. Ende Jänner wurde nicht nur die Rohbaugleiche, sondern gleich auch die Vertragsunterzeichnung mit namhaften Mietern wie der Austria Wirtschaftsservice GmbH für den Bürobereich gefeiert. Damit sind schon jetzt rund 45 % der Gesamtfläche vermietet.

➤ **Baubeginn:** November 2011

➤ **Bauende:** Q3 2013

➤ **Architektur:** Dieter Hayde

➤ **Bruttogeschoßfläche:** 20.339 m²

➤ **Investition:** k.A.

S Immo – Quartier Belvedere Central, Wien

Gemeinsam mit Partnern entwickelt die S Immo AG beim neuen Hauptbahnhof Wien das Projekt Quartier Belvedere Central. Auf den sechs Baufeldern des QBC entsteht auf einer Bruttogeschoßfläche von rund 130.000 m² ein Nutzungsmix aus Büros, Hotels und Geschäftsimmobilien. Derzeit laufen konkrete Verhandlungen mit potenziellen Nutzern. Die erste Bauphase könnte mit der Aushebung der Baugrube bereits



Im Quartier Belvedere Central entwickelt die S Immo Büros, Hotels und Geschäftsimmobilien.

◇ Ende dieses Jahres beginnen. Das Projekt zeichnet sich unter anderem durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Nähe zur Innenstadt aus. In den Sockelzonen sind verschiedene hochwertige Gastronomieangebote, Freizeitmöglichkeiten und Shoppingflächen geplant.

Für alle Bauteile werden internationale Zertifizierungen nach den jeweils modernsten Standards angestrebt. Städtebauliches Ziel ist ein vielfältiger, attraktiver, auch in den Abendstunden und an Wochenenden belebter Standort.

- **Baubeginn:** Ende 2013
- **Bauende:** k.A.
- **Architektur:** offen
- **Bruttogeschoßfläche:** 130.000 m²
- **Investition:** rund 300 Mio. Euro



Wellness und Wohnen will die Sans Souci Group im Projekt Beatrix Spa vereinen.

Sans Souci – Beatrix Spa, Wien

Das Beatrixbad im dritten Bezirk wurde 1888 als erstes öffentliches Bad Wiens erbaut und diente der Wiener Bevölkerung jahrzehntelang als Schwimmbad und Ort der Entspannung. Noch bis zum Zweiten Weltkrieg wurde das Beatrixbad

als Dampf-, Wannen, Kohlensäure- und Schwimmbad genutzt. Nachdem es von einer Bombe getroffen worden war, musste der Betrieb schließlich eingestellt werden und das Bad geriet in Vergessenheit. Jetzt will die Sans Souci Group gemeinsam mit dem Immobilieninvestor 6b47 das Bad aus dem Dornröschenschlaf holen. Das Beatrix Spa soll als Wiens großzügigste Wellnessoase das Konzept längst vergangener Tage neu interpretieren. Auf zwei Etagen mit einer Gesamtfläche von 1.200 m² wird die historische Substanz behutsam in einen modernen Wellnessstempel umgewandelt. Zudem werden sechs High-End-Apartments in verschiedenen Größen, vom Studio (40 m²) bis zum großzügigen Penthouse (360 m²) errichtet. Die historische Substanz des Gebäudes soll bewahrt bleiben, selbst die während des Zweiten Weltkrieges zerstörten Ecktürme am Dach des Gebäudes werden in Abstimmung mit der Baubehörde in ihrer historischen Form neu interpretiert aufgebaut. In den Apartments selbst sollen ausschließlich edle Materialien und modernste Technik zum Einsatz kommen.

- **Baubeginn:** März 2013
- **Bauende:** Mitte 2014
- **Architektur:** A2K – Werkstatt Wien
- **Investition:** 30 Mio. Euro

Strauss & Partner – Euro Plaza 5, Wien

Ziemlich genau zehn Jahre nach Fertigstellung der ersten Bürogebäude wird Wiens erster und größter Office Park Euro Plaza in einer fünften Bauphase um



Strauss & Partner realisiert aktuell die fünfte Bauphase von Wiens größtem Office Park Euro Plaza

insgesamt 35.000 Quadratmeter erweitert. Entwickelt und verwertet wird der Standort von der Strauss & Partner Development. Für die architektonische Gestaltung der drei neuen Gebäude zeichnet das renommierte Wiener Büro Heinz Neumann + Partner verantwortlich. Eigentümer Kapsch Immobilien GmbH legt zudem großen Wert auf das Thema Nachhaltigkeit. Schon das Euro Plaza 4 wurde als erstes Bürogebäude in Wien mit einer ÖGNI-Zertifizierung in Gold ausgezeichnet. Und auch in der neuen Bauphase wird das Gold-Zertifikat angestrebt. Zusätzlich wird mit der Bauphase 5 die Infrastruktur im Euro Plaza erweitert. So sind bereits ein weiteres Restaurant sowie eine Apotheke fixiert.

- **Baubeginn:** 2012
- **Fertigstellung:** 2013/2014
- **Architektur:** Heinz Neumann + Partner
- **Bruttogeschoßfläche:** 35.000 m²
- **Investition:** k.A.

Warimpex – Palais Hansen, Wien

An der Wiener Ringstraße revitalisiert ein Konsortium aus Wiener Städtischer Versicherung, Strauss und Partner sowie Warimpex das denkmalgeschützte Palais Hansen. Diese erste Projektbeteiligung von Warimpex in Österreich soll im Frühjahr 2013 seine Pforten öffnen. Als Hotelbetreiber konnte die renommierte Kempinski-Gruppe gewonnen werden. Ab 2013 wird das Palais ein Kempinski-Hotel mit 152 Zimmern und Suiten, großzügigen Seminarräumlichkeiten, Restaurants und Bars sowie einem Ballsaal und einem Spa- und Fitness-Bereich



Aufwendig revitalisiert, wird das Palais Hansen in Zukunft ein mondänes Hotel Kempinski beherbergen.

beherbergen. Ergänzt wird das Hotelangebot durch 17 exklusive Residenzen, die im vierten Obergeschoß sowie im Dachgeschoß entstehen. Die Palais Hansen Grand Residences verfügen über 130 bis 340 Quadratmeter und werden über die Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH vermarktet. Ein großer Teil der 17 Residenzen ist schon verkauft, einige wenige Wohnungen sind derzeit noch verfügbar.

- **Baubeginn:** Sommer 2010
- **Bauende:** Frühjahr 2013
- **Architekt:** Boris Podrecca; Atelier Hayde
- **Bruttogeschoßfläche:** 27.000 m²
- **Investition:** k.A.

Berlins entwickelt. Herzstück der Aktivitäten ist das insgesamt 40 Hektar große Stadtquartier Europacity in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs. Dort soll in den nächsten Jahren in zentraler Lage ein gemischt genutztes Quartier mit Hotels, Büros, Wohnungen und Einzelhandelsflächen entstehen. Neben der CA Immo (20 ha) sind auch das Land Berlin (6 ha) und die Deutsche Bahn (10 ha) maßgeblich an der Entwicklung des Gebiets beteiligt. Im zweiten Quartal 2013 will die CA Immo jetzt das nächste Baufeld (MK 7) im Quartier in Angriff nehmen. Nach dem Tour Total und dem InterCityHotel ist MK 7 das dritte CA Immo-Projekt in der Europa City. Nach der Plänen der Münchner Architekten Auer Weber soll bis 2015 für rund 77 Millionen Euro auf einer Grundstücksfläche von 3.640 m² eine gemischt genutzte Immobilie mit einer Bruttogeschoßfläche von 22.000 m² entstehen. Der Vorvermietungsgrad der Immobilie, die mit einer großzügigen Natursteinfassade auch architektonisch punkten kann, liegt bei 40 Prozent.

- **Baubeginn:** Q2 2013
- **Bauende:** 1. Halbjahr 2015
- **Architektur:** Moritz Weber, Auer Weber
- **Bruttogeschoßfläche:** 22.000 m²
- **Investition:** 77 Mio. Euro

flächen entstehen 54 individuell planbare Wohneinheiten: 14 Doppelhaushälften, vier Reihenhäuser und verteilt auf sechs Apartmenthäuser 28 Eigentumswohnungen sowie acht exklusive Penthouses. Nach nur fünf Monaten Bauzeit wurde im September Richtfest gefeiert. Die Fertigstellung ist noch für dieses Frühjahr geplant.

- **Baubeginn:** Mai 2012
- **Erstbezug:** Frühjahr 2013
- **Gesamtfläche:** 18.000 m²
- **Investition:** 50 Mio. Euro



In einem aufstrebenden Geschäftsviertel Moskaus steht Raiffeisen evolution vor der Fertigstellung eines Bürogebäudes mit angeschlossenem Hotel.

In der absoluten Zielgeraden ist das aktuelle Immobilienprojekt der Raiffeisen evolution am Moskauer Leninsky Prospekt. Die Liegenschaft befindet sich im Südwesten von Moskau direkt an einer der Hauptverkehrsadern Moskaus in einem sich rasch entwickelnden und aufstrebenden Geschäftsviertel und umfasst ein Bürogebäude mit angeschlossenem Hotel. Mit dem Bau wurde Ende 2010 begonnen, die Fertigstellung ist noch für dieses Frühjahr geplant. Das anspruchsvolle architektonische Konzept wurde nach österreichischen Standards umgesetzt, angestrebt wird eine Zertifizierung nach ÖGNI/DGNB.

- **Baubeginn:** Q4 2010
- **Bauende:** Frühling 2013
- **Architektur:** Pasmos, Wien & Moskau
- **Bruttogeschoßfläche:** 22.650 m²
- **Investition:** k.A.

International



Die CA Immo ist maßgeblich an der Entwicklung des 40 ha großen Stadtquartiers Europacity in Berlin beteiligt.

CA Immo – Baufeld 7 Europacity, Berlin

In den letzten Jahren hat sich die CA Immo zu einem der zentralen Investoren

conwert – dahlem paradise, Berlin



Auf einem 18.000 m² großen Grundstück in Berlin will conwert Wohnräume wahr werden lassen.

Dass Berlin boomt, hat man auch bei der conwert festgestellt. Unter dem Namen »dahlem paradise« wird in zentraler Lage ein individuelles Wohnprojekt realisiert. Auf dem rund 18.000 Quadratmeter großen Parkgrundstück mit über 90 alten Bäumen und großzügigen Grün-

S Immo – The Mark, Bukarest



Sobald sich die wirtschaftliche Lage Rumäniens stabilisiert hat, wird die S Immo in Bukarest das Großprojekt The Mark in Angriff nehmen.

In Bukarest plant die S Immo im innerstädtischen Geschäftsviertel Grivitei ein Bürogebäude mit einer Bruttogeschossfläche von 28.000 m². Als Generalplaner konnte das renommierte Londoner Architekturbüro Chapman und Taylor gewonnen werden, mit dem die S Immo zuletzt Sun Plaza, das größte Einkaufszentrum Rumäniens, realisiert hat. Erste Vorverwertungsgespräche im Sommer 2012 liefen vielversprechend.

Aktuell arbeitet die S Immo intensiv an den administrativen Planungsschritten, um das Projekt starten zu können. Als Grundvoraussetzung für den Baubeginn nennt das Unternehmen eine »nachhaltige Erholung der wirtschaftlichen Lage Rumäniens«. Die Bauzeit wird mit ca. 18 Monaten kalkuliert.

➤ **Baubeginn:** offen

➤ **Bauende:** offen

➤ **Architektur:** Chapman und Taylor, London

➤ **Bruttogeschossfläche:** 28.000 m²

➤ **Investition:** 66 Mio. Euro

Strauss & Partner – Hotel und Office Campus, Berlin

Im Sommer 2012 hat Strauss & Partner nach nur zwei Monaten die Baugenehmigung für das Projekt Hotel und Office Campus Berlin in Berlin-Friedrichshain erhalten. Moderne Bürogebäude und ein Hotel der Marke Holiday Inn mit 217 Zimmern werden das Bild des neuen Campus prägen. Das Hotel soll im April 2014 eröffnet werden. Der Bürocampus, dessen Fertigstellung ebenfalls für das zweite Quartal 2014 geplant ist, wird aus drei Gebäuden bestehen, die insgesamt rund 22.700 Quadratmeter vermietbare



In der Nähe der O2-World in Berlin errichtet Strauss & Partner ein Hotel und mehrere Bürogebäude.

Büro- und Gewerbefläche bereitstellen. Hier werden flexible Büroflächen zwischen 200 und 8.000 Quadratmetern anmietbar sein. Der Vorvermietungsgrad liegt bei 90 Prozent. Für Hotel- und Bürogebäude werden eine Zertifizierung gemäß DGNB in Silber angestrebt, für die Bürogebäude zusätzlich eine LEED Zertifizierung in Gold.

➤ **Baubeginn:** September 2012

➤ **Bauende:** Q2 2014

➤ **Architektur:** Guder+Hoffend Architekten

➤ **Bruttogeschossfläche:** 34.000 m²

➤ **Investition:** k.A.

UBM – Apartmany Medvedin, Spindlermühle (CZE)



Im beliebtesten Skigebiet Tschechiens zieht UBM exklusive Ferienapartments hoch.

In Spindlermühle, dem bekanntesten und beliebtesten Schigebiet Tschechiens, errichtet UBM Bohemia exklusive Ferienapartments. Die Eigentumsanlage »Apartmany Medvedin« setzt sich aus vier Gebäuden und einer gemeinsamen Tiefgarage für 115 Pkw zusammen. Die Liegenschaft befindet sich direkt an der Talstation des Skilifts Medvedin unmittelbar neben dem Aquapark und der Einfahrt in den Nationalpark Riesengebirge. Mit dem Bau von Apartmany Medvedin wurde im August 2012 begonnen. Fertigstellungstermin ist Dezember 2013. Die 108 sehr gut ausgestatteten Apartments sind zwischen 35 und 110 m² groß. Der aktuelle Verwertungsstand liegt bei knapp 50 Prozent.

➤ **Baubeginn:** August 2012

➤ **Fertigstellung:** Herbst 2013

➤ **Bruttogeschossfläche:** 14.300 m²

➤ **Investition:** 17 Mio. Euro

Warimpex – Le Palais, Warschau



In Warschau wandelt Warimpex zwei historische Gebäuden in ein modernes Bürohaus um.

Im zentralen Geschäftsviertel von Warschau hat Warimpex zwei historische Häuser miteinander kombiniert und in ein modernes Bürogebäude umgewandelt. Die Bauarbeiten konnten im Jänner abgeschlossen werden. Neben der Restaurierung und Modernisierung der beiden Gebäude im ehemaligen Warschauer Ghetto wurde der Komplex auch um einen Neubau erweitert. Für die Realisierung dieses einzigartigen und kulturell wichtigen Projekts arbeitet Warimpex eng mit Restauratoren und städtischen Behörden zusammen. Dabei wurde besonderer Wert auf den Erhalt der historischen Fassade sowie der wertvollen Innenausstattung, wie Wandmalereien und Stuck, gelegt. Jetzt bietet Le Palais auf einer Fläche von rund 5.300 m² hochwertige Büroräumlichkeiten sowie Einzelhandelsflächen für Dienstleistungs- oder Gastronomiebetriebe. Über 75 Prozent der Bürofläche konnten bereits erfolgreich an namhafte Mieter vergeben werden.

➤ **Baubeginn:** März 2011

➤ **Bauende:** Jänner 2013

➤ **Architektur:** OP Architekten

➤ **Bruttogeschossfläche:** 6.750 m²

➤ **Investition:** 26 Mio. Euro

NEWS

Die ersten Absolventinnen

➤ Im Zuge einer akademischen Abschlussfeier wurde den ersten 15 Absolventen des Universitätslehrgangs Life Cycle Management-Bau der Titel »Master of Science« (MSc) überreicht.



Die Absolventen des 1. LCM-Bau-Jahrgangs.

Das Department für Bauen und Umwelt der Donau-Universität Krems feierte mit seinen Absolventinnen und Absolventen, die als Vorreiter im nachhaltigen Bauprojektmanagement ihr erlerntes Know-how nun zielgerichtet in der praktischen Arbeit umsetzen können. Mit der Verleihung des akademischen Grades ging ein anspruchsvolles postgraduales Studium zu Ende. Den krönenden Abschluss, der mit Sicherheit auch die größte Herausforderung an alle Studierende darstellte, bildete die Konzeption und Erstellung einer Master Thesis. Ihr Umfang beinhaltete ca. 500 Stunden in einer Bearbeitungszeit von einem Jahr. Darunter fielen Literaturrecherche, Projektdatenanalysen, Modellentwicklungen, Ausformulierung der Arbeit, Durchführung von Interviews, Zwischenpräsentationen und schließlich die Verteidigung der Master Thesis vor der Prüfungskommission.



Die neue COOP-Firmenzentrale in London, errichtet mit Know-how aus Österreich.

➤ **WAAGNER BIRO**

Das grünste Bürogebäude Großbritanniens

Waagner-Biro realisierte für rund 20 Millionen Euro die herausfordernde Überdachung und Gebäudehülle der COOP Firmenzentrale, ein Meisterwerk in Sachen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.

Nach rund zweieinhalb Jahren Bauzeit steht die neue Firmenzentrale der Cooperative Group kurz vor dem Bezug und wird das grünste Bürogebäude Großbritanniens sein. Der einem Bienenstock nachempfundene Baukörper bietet Platz für mehr als 3.000 MitarbeiterInnen und ist gut gerüstet für künftige Adaptionen. Der Leistungsumfang der Waagner-Biro Stahlbau AG umfasst die Doppelfassade des 15 Stockwerke hohen Gebäudes sowie die aus einem Stahldreiecksnetz gebildete Überdachung des lichtdurchfluteten Atriums. Neben seiner Kernkompetenz im Stahlbau setzte sich das österreichische Unternehmen diesmal auch mit den Herausforderungen des Werkstoffs Aluminium bei der zweischaligen Fassade auseinander. Im Vergleich zu Stahl stellt das Arbeiten mit Aluminium eine andere Komplexitätsebene dar. Gemeinsam mit einem Profilverhersteller wurden daher die notwendigen Modifikationen und Details auf Basis eines Standardprofils entwickelt.

»Wir sind stolz in unserem Kernmarkt Großbritannien mit innovativen Lösungen an vorderster Front der Nachhaltigkeit mitwirken zu können und sehen darin großes Potenzial für die Zukunft unseres Unternehmens«, so Rudolf Estermann, Vorstand der Waagner-Biro AG.

➤ **PREFA**

Juventus-Stadion mit Prefa-Fassade verkleidet

Turin beheimatet mit Juventus einen der erfolgreichsten und traditionsreichsten Fußballklubs Europas. Im altherwürdigen »Stadio delle Alpi« gewann die »alte Dame« Titel um Titel. 2009 wurde das Stadion schließlich abgerissen, um Platz für eine neue moderne Fußballarena zu machen, die gleichzeitig das Vereinsmuse-



Die »alte Dame« in neuem Gewand: die Fassade des neuen Juventus-Stadions.

um, den Juventus-Walk of Fame und die Area 12 – ein Einkaufszentrum mit mehr als 60 Geschäften auf einer Fläche von rund 19.500 Quadratmetern – beherbergt.

Ein Großteil der Fassade des neuen Bauwerks wurde mit dem zinkgrauen Prefalz-Produkt von Prefa eingedeckt. Andree Secchi, Prefa-Fachberaterin im Piemont, erklärt die Vorzüge von Prefalz: »Das aus Aluminium gefertigte Prefalz ist geschmeidiger als die meisten vergleichbaren Falzmateriale und daher leichter zu verformen. So ergeben sich unzählige individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, die mit kaum einem anderen Material möglich wären.«

➤ RIGIPS

Neue Deckenelemente

Das neue Gyptone Deckensystem mit Activ'Air Funktion überzeugt mit frischem Raumklima, hervorragender Akustik, vielfältigen Designs, geringem Gewicht und einer vorbildlichen Ökobilanz.

Eine angenehme Atmosphäre in Innenräumen hängt wesentlich von der Akustik ab. Vor allem in großen Räumen von Schulen, Universitäten, Groß-



Mit den Gyptone Deckenelementen verspricht Rigips Innovation auf höchster Stufe.

raumbüros oder Hotels spielen Schalleigenschaften eine große Rolle. Hier bewähren sich die Gyptone-Akustikplatten von Rigips bereits seit einigen Jahren. Sie bieten ein Höchstmaß an Funktionalität bei Einbau und Wartung und sorgen nachweislich für optimale Akustik und Sprachverständlichkeit.

Neben dem Lärmpegel und der Hörbarkeit ist auch die Luftqualität entscheidend

➤ HOCHTIEF CONSTRUCTION AUSTRIA

Hauptbahnhof Salzburg: Bauarbeiten pünktlich abgeschlossen



HOCHTIEF Construction Austria hat wesentlich zum neuen Erscheinungsbild des Salzburger Hauptbahnhofs beigetragen.

Als wichtigster Verkehrsknotenpunkt des Landes Salzburg ist der Salzburger Hauptbahnhof mit bis zu 25.000 Fahrgästen und 500 Zügen täglich einer der größten Bahnhöfe Österreichs. Eine nationale sowie internationale Verkehrssteigerung machte einen Umbau des Bahnhofs dringend notwendig.

HOCHTIEF Construction Austria hat im Sommer 2009 mit den Bauarbeiten begonnen und damit wesentlich zum heutigen neuen, modernen Gesicht des Bahnhofs beigetragen. Die gesamten Umbauarbeiten finden unter laufendem Betrieb des Bahnverkehrs statt, wobei großes Augenmerk darauf gelegt wird, die Beeinträchtigungen für alle Beteiligten so niedrig wie möglich zu halten. Die Arbeiten dauern noch bis Ende 2014 an, wobei durch die Fertigstellung der zentralen Passage mit Einkaufsmöglichkeiten und der wichtigsten Bahnsteige die Bahnkunden schon jetzt einen höheren Reisekomfort genießen können. Auch die Erneuerung des Nelböckviadukts bringt eine große Erleichterung für Fahrgäste und Autofahrer.

Es handelt sich um eine verkehrswichtige Unterführung der Westbahn im Bereich des Salzburger Hauptbahnhofs zwischen der Gabelsbergerstraße und der Saint-Julien-Straße. An Spitzentagen wird sie von 23.000 Fahrzeugen benützt. Nach Abtrag der 100 Jahre alten Stahlbrücke wurden die Fahrbahnen von zwei auf drei Spuren erweitert, Geh- und Radwege verbreitert und die Durchfahrthöhe angehoben. Nun können auch LKWs die Unterführung nutzen, die aufgrund der bisher niedrigen Höhe immer wieder steckengeblieben sind. Bei diesen Umbauarbeiten wurden 1.000 LKW-Fuhren Beton sowie 1.900 Tonnen Stahl verbaut.

»Wir werden heuer zwei weitere Bahnsteige sowie einen Durchgang nach Schallmoos herstellen. Danach wird noch ein Jahr im Bereich des Güterbahnhofs gebaut, was aber für die Fahrgäste wenig bis gar nicht bemerkbar sein wird«, erklärt Erwin Fahrnberger, Geschäftsführer von HOCHTIEF Construction Austria.

für die Leistungsfähigkeit und das Wohlbefinden von Menschen. Mit der neuen Generation der Gyptone Akustikplatten bietet RIGIPS auch dazu eine wesentliche

Verbesserung. Ab 2013 sind die Gyptone-Produkte mit Kante A und E15 mit dem Luftreinigungseffekt Activ'Air ausgestattet. Sie sind in der Lage, Ausgasungen

aus Farben, Möbeln oder Bodenbelägen zu binden – so wird die Raumluft spürbar entlastet und enthält bis zu 70 Prozent weniger Schadstoffe.

UNGER STEEL

20 Jahre in
Russland

Beim neuen Holcim-Zementwerk nahe Moskau zeichnet Unger für die gesamte Stahlkonstruktion, die Dachverkleidungen und Fassaden verantwortlich.

1992 betrat Unger den russischen Markt. Heute ist Unger eine fixe Größe in Russland und beschäftigt rund 100 Mitarbeiter. Allein im letzten Geschäftsjahr 2012 erwirtschaftete die Unger Gruppe rund ein Drittel des Gesamtumsatzes in Russland.

Die Unger Steel Group hat sich in den letzten zwei Jahrzehnten in Russland einen guten Namen als Spezialist und Generalist für individuelle Lösungen gemacht. Unger verfügt über alle notwendigen Lizenzen für Planung, Bau und Montage, unterstützt von der Grundstückssuche über die Errichtung bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe. Unger kennt die lokalen Gepflogenheiten und Bestimmungen am russischen Markt und trägt so zum Erfolg seiner Kunden bei. Neben zahlreichen Referenzen im Anlagen-, Hallen-, Industrie- und Bürobau zählen auch Einkaufszentren, Kraftwerke oder Sport-, Freizeit- und Mehrzweckbauten sowie Messe- und Veranstaltungsbauten, Autohäuser, Flughäfen, Parkhäuser, Ho-

tel- und Wohnbauten als auch der architektonische Stahlbau zum Portfolio der Unger Gruppe. So wurde die Unger Gruppe bei der Errichtung eines rund 20.500 m² großen Zementwerks für Holcim nahe Moskau mit der gesamten Stahlkonstruktion, den Dachverkleidungen und Fassaden betraut. Rund 25.000 Tonnen konstruktiver Stahl wurden hier verarbeitet. Mit dem Auftrag zur schlüsselfertigen Errichtung der Autohaus-Zentren für die Marken Toyota und Lexus der Rolf Gruppe in Moskau konnte die Unger Steel Group in 24 Monaten ein multifunktionales Schauraum- und Verkaufsobjekt auf mehr als 20.000 m² realisieren.

SANDVIK

Steirischer
Riese

Der neue Sandvik MR341.

Anfang Februar präsentierte Sandvik den neuen MR341. Das schwere Gerät ist nicht nur eine der gewaltigsten Maschinen, die von Sandvik in Zeltweg erzeugt werden, sondern auch die erfolgreichste. Jetzt wurde der Koloss, der für den kontinuierlichen Ausbruch von Tunneln konzipiert ist, auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Für die standesgemäße Präsentation wurde sogar ein eigener Versuchstunnel errichtet, um möglichst einsatznahe Bedingungen simulieren zu können.



Geschäftsführer Peter Schmid mit dem neuen Austrotherm Resolution® Dämmstoff, der schlanke und platzsparende Aufbauten ermöglicht.

AUSTROTHERM RESOLUTION

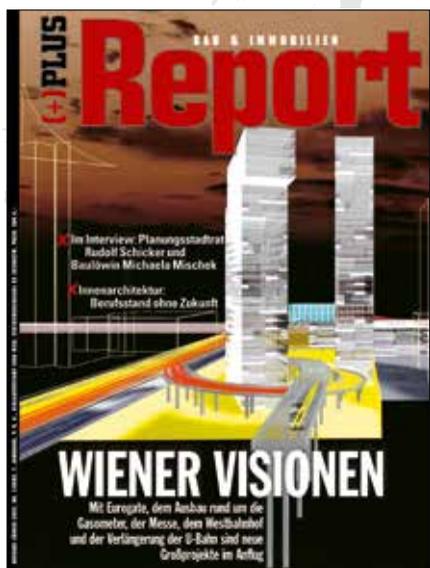
Dämmen und
Platz sparen

Auf der BAU München präsentierte Austrotherm den neuen Hochleistungs-dämmstoff Austrotherm Resolution®.

Der neuartige Dämmstoff spielt mit einer sensationellen Lambdawert von 0,022 W/(mK) seine Stärken vor allem dort im Neubau und in der thermischen Sanierung aus, wo bisher für eine sinnvolle Wärmedämmung zu wenig Platz war. Austrotherm Resolution® schafft mit nur 11 cm Dicke das, was bisher nur mit einer 20 cm Dämmplatte erreicht werden konnte. Mit herkömmlichen Dämmstoffen konnte man bisher bei engen baulichen Begebenheiten wie Loggien, Grenzbebauungen oder Höchstbebauungsvorschriften nur sehr schwer die geforderten U-Werte erreichen. Unerwünschte Wärmebrücken waren die Folge. Durch Austrotherm Resolution® werden schlankere Aufbauten erstmals Realität. Auch im Flachdach werden durch die geringere Aufbauhöhe Kosten bei der Gesamtkonstruktion gespart.

Austrotherm Resolution® ist ein neuartiger Resol-Hartschaum auf Bakelit-Basis und wurde von der Austrotherm F&E-Abteilung im Laufe der letzten Jahre entwickelt. Durch die innovative Produktionsweise in Blockform sind auch Formate je nach Kundenwunsch möglich – von Rohrschalen bis zu Schiffsrümpfen. »Die Produkte zur Dämmung von Fassade, Boden, Flach- und Steildach werden gegen Jahresmitte erhältlich sein«, so Austrotherm-Geschäftsführer Peter Schmid. »Die schnelle und einfache Verarbeitbarkeit sowie das geringe Gewicht wird alle Ausführenden freuen. Die ist ein weiterer Meilenstein in der innovativen Produktpalette der Austrotherm Gruppe.«

Im Februar 2003 stand der *Bau & Immobilien Report* ganz im Zeichen großer Ideen. Unter dem Titel »Wiener Visionen« wurde über bevorstehende Großprojekte wie Eurogate, Gasometer, Messe Wien oder den Westbahnhof berichtet. Außerdem äußerte sich *Planungsstadtrat Rudolf Schicker* zu Planungsgewinnen der Stadt und versprach, den Architekten und Bauträgern mehr Freiraum zu geben.



Der Bau & Immobilien Report im Februar 2003: Vieles, was damals noch Vision war, ist heute Teil des Stadtbilds – von Eurogate über die Messe Wien bis zum neuen Westbahnhof.

Anfang 2003 standen in Wien einige Großprojekte vor der Tür. Eurogate, Mehrwert Simmering, Wien Mitte und Westbahnhof sollten möglichst rasch in Angriff genommen werden. Aber nicht jedes Projekt war von Erfolg gekrönt. So haben etwa die in Simmering errichteten Projekte mit der geplanten Wohnzone nur am Rande zu tun. Über Wien Mitte schwebte lange Zeit die Unsicherheit der Aberkennung des Status Weltkulturerbe für die Innenstadt und auch über den Prater vorplatz wurde bereits diskutiert – freilich ohne die weitreichenden Konsequenzen dieses an sich guten Projekts auch nur zu erahnen. Aber nicht nur über bevorstehende Projekte wurde heiß diskutiert, der damalige Chef der Wiener Grünen, Christoph Chorherr, nahm mit dem Millenniumtower ein bereits in voller Pracht stehendes Gebäude zum Anlass, um harsche Kritik an den zentralen Kontrollinstitutionen der Stadtplanung und Stadtgestaltung zu üben. Konkret geißelte Chorherr ein laufendes Verfahren, das die Flächenwidmung im Millenniumtower betraf. »Die neue Widmung liegt als Blaudruck unter der Aktenzahl PD 7499 vor und soll alles legalisieren, was illegal ist«, wettete Chorherr. Gemeint waren damit »die massive Überschreitung der zulässigen Bauhöhe, die Unterbauung der B 10 mit einer Tiefgarage und die Abriegelung der Wehlstraße durch einen bis heute nicht genehmigten Verbindungsgang zwischen der Millenniumcity und dem Kinozentrum«. Georg Bock, als Gruppenleiter der Wiener Baupolizei für den Millenniumtower zuständig, blieb angesichts der Vorwürfe Chorherrns cool. Auf die Frage, ob tatsächlich Widmungen fehlen, ließ er sich erst gar nicht ein: »Was gebaut wurde, können Sie sehen, was gewidmet ist, steht in den Planungsdokumenten«, so Bock gegenüber dem *Bau & Immobilien Report*. Auch

die im Gange befindlichen Änderungen im Plandokument kommentierte er gelassen: »Manchmal kommt es zu einer Neufestlegung der Bebauungsbestimmungen«, meinte er trocken.

»Wir haben Verrücktheiten«

Im Rahmen des Schwerpunkts »Wiener Visionen« lud der *Bau & Immobilien Report* Planungsstadtrat Rudolf Schicker zum Interview. Der gab bereitwillig zu Protokoll, dass ihm die ersten zwei Jahre seiner Amtszeit enormen Spaß gemacht hätten und reklamierte für sich, die Diskussion über Experimentierfreudigkeit in der Architektur sowie im Bereich der Widmung voranzutreiben. Er stellte aber auch unmissverständlich fest, dass die Stadt auch in Zukunft humorlos Grenzen setzen wird. Er plauderte über kurz-, mittel- und langfristige Projekte und erklärte, dass der bevorstehende Kardiologenkongress mit 25.000 Teilnehmern die freihändige Vergabe des Messe-Projekts an Gustav Peichl rechtfertige. Andererseits distanzierte er sich offen von den Projekten Wienerberg-City und Monte Laa, die noch sein ÖVP-Vorgänger Bernhard Görg zu verantworten hatte. »Wenn man als Verkehrstadtrat Probleme hat, weil vorher zu wenig überlegt wurde, hält sich die Freude in Grenzen«, so Schicker im O-Ton. Auch zur herrschenden Bauordnung äußerte sich Schicker kritisch. »Wir haben einige Verrücktheiten in der Bauordnung. Eine Überschreitung der Bauklasse um eineinhalb Meter erfordert kein Verfahren nach § 69. Deshalb gehen alle an diese Grenze. Der Effekt ist, dass die Widmungsabteilungen Höhenbeschränkungen machen. Das macht doch keinen Sinn.« Aber Unzulänglichkeiten in der Bauordnung hat es immer gegeben und wird es wahrscheinlich auch immer geben. □



DYNAMIK AUF GUTEM FUNDAMENT

STRABAG SE ist einer der führenden europäischen Baukonzerne. Mit 76.900 Mitarbeitern wurde im Geschäftsjahr 2011 eine Leistung von € 14,3 Mrd. erbracht. Ausgehend von den Kernmärkten Österreich und Deutschland ist STRABAG über ihre zahlreichen Tochtergesellschaften in allen ost- und südosteuropäischen Ländern, in ausgewählten Märkten Westeuropas sowie auf der Arabischen Halbinsel präsent. STRABAG deckt dabei die gesamte Leistungspalette (Hoch- und Ingenieurbau, Verkehrswegebau, Spezialtief- und Tunnelbau) sowie die Bauwertschöpfungskette ab. Infos auch unter www.strabag.com.

STRABAG SE

Donau-City-Str. 9, 1220 Wien
Tel. +43 1 22422-0

STRABAG

Damit es wirklich für immer hält: Bau!Massiv!



Bauen Sie massiv mit nachhaltigen mineralischen Baustoffen wie Beton und Ziegel und entscheiden Sie sich für konkurrenzlose Langlebigkeit, Wertbeständigkeit, erstklassigen Wohnkomfort sowie für beste Wärme- und Schallschutz-Eigenschaften. Natürlich Energie und Kosten sparend. **Jetzt Planungstool testen: baumassiv.at**

BAU!MASSIV!
BAU FÜRS LEBEN