

BAU |
IMMOBILIEN

04. AUSGABE 2023
27. JAHRGANG

Report

LEAN & RECHT

Lean Construction ist in aller Munde.
Juristisch gibt es aber viele Hürden und
Stolpersteine.

ANALYSE

Die Bundesländer als Bauherren.
Wie viel Geld 2023 fließen wird.
Die große Report-Umfrage

BIM & CO

Die Software ist immer ausgereifter.
Was oft fehlt, ist die richtige Aus- und
Weiterbildung.





Mehr zu Karriere bei DYWIDAG



DYWIDAG – erfolgreich im Wettstreit um die besten Köpfe

*Der Fachkräftemangel macht auch vor DYWIDAG nicht halt. Das oberösterreichische Bauunternehmen ist laufend auf der Suche nach Mitarbeiter*innen. Mit umfassenden Maßnahmen und attraktiven Benefits gelingt es, vor allem Nachwuchskräfte zu gewinnen und langfristig an das Unternehmen zu binden.*

Bei der Suche nach jungen Mitarbeiter*innen setzt DYWIDAG in erster Linie auf die sozialen Netzwerke. »Die jungen Nachwuchskräfte sind fast nur noch über diese Schiene zu erreichen«, ist Geschäftsführer Gerald Höninger überzeugt. Zusätzlich hat sich die Präsenz in den Ausbildungsstätten und auf Jobmessen als wichtiger Faktor der Rekrutierung erwiesen. Denn mit der Ausbildung im eigenen Unternehmen hat DYWIDAG beste Erfahrungen gemacht. Einsteiger*innen die mit HTL-, FH- oder Universitätsabschluss kommen, werden über viele Jahre gewissenhaft eingearbeitet. Für die jungen Leute bietet das eine große Chance sich schnell im Unternehmen weiterzuentwickeln. »Das kostet natürlich viel Zeit und Ressourcen, die bestehende Mitarbeiter*innen investieren. Aber es zahlt sich für uns langfristig auf jeden Fall aus.«

Worauf die Jungen Wert legen

Auch für die jungen Generationen sind eine gute leistungsgerechte Bezahlung und Benefits wie ein Firmenwagen, Handy oder Laptop nach wie vor entscheidende Faktoren bei der Wahl des Arbeitgebers. Noch mehr werden heute aber gute Weiterentwicklungs- und reelle Aufstiegschancen geschätzt. »Dies unterstützen wir mit vielen Weiterbildungsangeboten im technischen, kaufmännischen, rechtlichen und fachspezifischen Bereich, mit Kommunikations- und Persönlichkeitstrainings oder den Besuch von Fachtagungen und Netzwerktreffen«, so Höninger. Zusätzlich bietet DYWIDAG seinen Mitarbeiter*innen einen hohen Digitalisierungsstandard und die neueste Technik am Arbeitsplatz. Auch Gleitzeit und Homeoffice werden angeboten.

Wichtige Soft Facts

In der Kommunikation legt DYWIDAG den Schwerpunkt auf die sogenannten Soft Facts. »Mit unserem guten Ruf in der Baubranche als stabiler, familiärer Arbeitgeber mit kollegialen Strukturen, flachen Hierarchien, kurzen Entscheidungswegen und wertschätzendem Umgang miteinander haben wir sehr gute Argumente im Kampf um die besten Köpfe«, sagt Höninger. Die geringe Fluktuation im Unternehmen führt bei Neuanrücklingen rasch zur Überzeugung, die richtige Wahl getroffen zu haben. Wertschätzung und Vertrauen in das Engagement und die Fähigkeiten der Mitarbeiter*innen sind Werte, die bei DYWIDAG sehr ausgeprägt und verankert sind. »Das leben wir aktiv, indem wir Konflikte wertschätzend lösen, Sorgen und Ängste ernst nehmen und Verbesserungsvorschläge aufgreifen«, so Höninger.



Über DYWIDAG

Das oberösterreichische Bauunternehmen mit Spezialisierung auf große Hoch-, Industrie-, Wirtschafts- und Wohnungsbauten sowie Altbaurevitalisierung feiert dieses Jahr sein 50-jähriges Bestehen in Österreich. Mit Niederlassungen in Linz, Wien, Graz und Elixhausen/Salzburg beschäftigt das Unternehmen rund 250 MitarbeiterInnen. Seit 2020 gehört DYWIDAG zur Bodner-Gruppe Kufstein. DYWIDAG ist in Österreich und Süddeutschland tätig.



Zwei-Klassen-Gesellschaft

Während die großen Konzernchefs auf ihren Bilanzpressekonferenzen Optimismus und Zuversicht versprühen, schlagen Vertreter des Baugewerbes in Hintergrundgesprächen Alarm. Aus dem einfachen Grund, weil ihnen das Geschäft wegbriecht. Wer hauptsächlich auf öffentliche Auftraggeber*innen setzt, kann beruhigt schlafen. Wer aber vom klassischen Häuslbauer lebt, dem stehen stürmische Zeiten bevor. Diese Zwei-Klassen-Gesellschaft wird auch durch eine aktuelle Report-Umfrage bestätigt. Demnach werden die Bundesländer 2023 ordentlich Geld in die Hand nehmen. Die geplanten Investitionen in die bauliche Infrastruktur liegen 2023 um 70 % über dem Vorkrisenjahr 2019. Und auch gegenüber dem absoluten Boom-Jahr 2022 wird heuer um fast ein Viertel mehr investiert.

Die Detailergebnisse finden Sie ab Seite 16.

Bernd Affenzeller
Bernd Affenzeller
 Chefredakteur

INHALT

BAU UND IMMOBILIEN REPORT



LEAN CONSTRUCTION: Juristische Hürden und Stolpersteine im Überblick.

14 **Fragen an die Politik**
 Fachkräftemangel und neue Berufsbilder.

16 **Investitionen**
 Die Bundesländer greifen 2023 tief in die Tasche.



»DAS IST DANN WIE BEI IKEA«: Ursula Soritsch-Renier, Chief Digital and Information Officer Saint-Gobain im Interview.

40 **Massiver Widerspruch?**
 Massivbau erfüllt zahlreiche Nachhaltigkeitsaspekte.



BAUEN MIT DATEN: BIM-Software wird immer ausgereifter. Dafür braucht es die richtigen Maßnahmen in Aus- und Weiterbildung.

54 **Best of... Baustelle**
 Die Vorzeigeprojekte der heimischen Bauindustrie.

62 **»keep it simple & clear«**
 Milena loveva, Konzernsprecherin Porr, im Porträt.

INSIDE

Was brisant ist und was Sie wissen müssen

KURZ ZITIERT

»Bauen ist das Managen des Unvorhergesehenen.«

Porr-CEO Karl-Heinz Strauss erinnert bei der Präsentation der Geschäftszahlen 2022 daran, dass am Bau nicht immer alles planbar ist.

»Wir arbeiten gemeinsam mit einem kanadischen Start-up an einer Augmented-Reality-Lösung für die Baustelle, wo exakt angezeigt wird, was wo hingehört. Das ist dann wie bei Ikea.

Damit kann man wesentlich schneller und auch mit unqualifizierten Leuten Qualität bauen.«
Ursula Soritsch-Renier, Chief Digital and Information Officer Saint-Gobain, über die digitale Zukunft auf den Baustellen.

»Noch liegen die Preiserwartungen von Käufern und Verkäufern um 20 Prozent auseinander. Solange das so ist, wird es auch kaum Transaktionen geben.«

Thomas G. Winkler, CEO UBM Development, über die aktuelle Flaute am Transaktionsmarkt.

»Die öffentliche Hand konnte in den letzten mehr als zehn Jahren aufgrund der günstigen Kapitalmarktzinsen erhebliche Mittel bei der Wohnbauförderung einsparen. Ich denke, nunmehr ist es wieder erforderlich, diese Mittel aufzustocken.«

Klaus Baringer, Obmann des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen, fordert von der Politik eine Aufstockung der Wohnbauförderung, um den drohenden Einbruch bei der Errichtung leistbaren Wohnraums zu verhindern.



Steinbacher will im nächsten Jahr ca. fünf Millionen Euro ins Unternehmen investieren – unter anderem in die Erweiterungen der Photovoltaikanlagen in Erpfendorf und Pritzwalk.

DURCHWACHSENES JAHR, POSITIVE BILANZ

Mit einem leichten Umsatzplus hat Dämmstoff-Spezialist Steinbacher das Geschäftsjahr 2022/2023 abgeschlossen. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen zeigt man sich mit der stabilen Weiterentwicklung des Unternehmens zufrieden.

Mit 460 Mitarbeiter*innen an drei Standorten hat die Steinbacher Dämmstoff-Gruppe im Geschäftsjahr 2022/2023 einen Umsatz von 128 Mio. Euro erwirtschaftet. Das entspricht einem Plus von 3,2 Prozent. »Steigende Rohstoffkosten, hohe Energiepreise und Lieferkosten treffen auch uns und haben unsere Kosten in die Höhe getrieben. Trotz des durchwachsenen Wirtschaftsjahres können wir aber auf eine stabile Weiterentwicklung des Unternehmens

zurückblicken«, sagt Geschäftsführer Roland Hebbel. Und Geschäftsführerin Ute Steinbacher ist überzeugt, mit der nachhaltigen Ausrichtung des Unternehmens auf einem guten Weg zu sein. Im heurigen Geschäftsjahr sollen insgesamt fünf Millionen Euro investiert werden – unter anderem in die Erweiterungen der Photovoltaikanlagen in Erpfendorf und Pritzwalk. Nach Abschluss können an allen Standorten gemeinsam rund fünf Millionen Kilowattstunden Strom produziert werden.

➔ Wohnen

16.700 Wohnungen von Gemeinnützigen

2022 haben die gemeinnützigen Bauvereinigungen um sechs Prozent mehr Wohnungen fertiggestellt als 2021. Ähnlich dürfte es heuer laufen. Danach könnte es düster werden. Konkrete Forderungen gibt es in Richtung Politik.

Im Jahr 2022 stellten die 182 gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBVs) rund 16.700 Wohnungen fertig. »Damit haben die GBVs um sechs Prozent mehr fertiggestellt als im Vorjahr und liegen auch vier Prozent über dem Zehnjahresdurchschnitt von 16.100 Wohnungen«, zeigt sich Klaus Baringer, Verbandsobmann der gemeinnützigen Bauvereinigungen, erfreut. 2023 wird laut Baringer ein ähnliches Bild zeichnen, ab 2024 werden die Aussichten aber düsterer. Die Zahl der Anfang 2023 in Bau befindlichen Wohnungen lag mit 29.200 um acht Prozent unter dem Zehnjahresschnitt, die Baubewilligungen mit 12.700 sogar um 24 Prozent unter dem Zehnjahresschnitt. Die ständig steigenden Kosten hätten auch bereits zu angekündigten Baustopps ein-



Für 2022 können GBV-Obmann Klaus Baringer (l.) und Stellvertreter Herwig Pernsteiner noch eine positive Bilanz ziehen. Eine schon jetzt rückläufige Bautätigkeit und deutlich sinkende Bewilligungszahlen geben aber Anlass zur Sorge für die Zeit ab 2024.

zelner GBVs geführt. Für Baringer ein deutliches Warnsignal, das auch die Politik wahrnehmen müsse. Speziell in Sachen Wohnbauförderung sieht Baringer Bedarf. Während vor 25 Jahren rund 2,3 Milliarden Euro (rund 1,4 % des Brut-

toinlandsprodukts) für Wohnbauförderung eingesetzt wurden, belaufen sich die Wohnbauförderungsmittel zuletzt nur noch auf 1,8 Milliarden (rund 0,4 % des BIP). »Diese Mittel müssen wieder aufgestockt werden«, so Baringer.

Foto: GBV



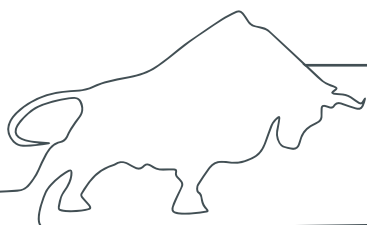
immOH!
Macht Ihre Immobilie
zu einem besseren Ort.

Facilitycomfort ist jetzt immOH!

Dürfen wir vorstellen: Facilitycomfort ist jetzt immOH!

Unser neuer Name und Auftritt bedeuten für Sie, dass Sie zufrieden OH! sagen. Denn mit unserem verstärkten Fokus auf Nachhaltigkeit erfüllen wir die Anforderungen an modernes Immobilienmanagement noch besser.

Jetzt Termin
vereinbaren
auf [immOH.at](https://www.immOH.at)



Verheißungsvolles erstes Quartal

Das erste Quartal 2023 brachte für fast alle an der Börse Wien gelisteten Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft schöne Zugewinne. Lediglich die CA Immo fasste ein sattes Minus von 12,52 % aus. Ordentlich Grund zum Feiern gab es hingegen bei Palfinger (+ 21,56 %), UBM (+ 21,49 %) und Wienerberger (+ 18,09 %).

Unternehmen	31.12.2022	31.03.2023	Performance
1 Palfinger	23,65 €	28,65 €	21,56 %
2 UBM	22,80 €	27,70 €	21,49 %
3 Wienerberger	22,56 €	26,64 €	18,09 %
4 Porr	11,76 €	13,50 €	14,80 %
5 Immofinanz	11,62 €	12,93 €	11,27 %
6 S Immo	12,48 €	13,28 €	6,41 %
7 Warimpex	0,65 €	0,66 €	1,54 %
8 Strabag	39,10 €	39,45 €	0,90 %
9 CA Immo	28,35 €	24,80 €	-12,52 %
Immobilien ATX (IATX)	259,95 €	274,57 €	5,62 %

Quelle: Börse Wien

➔ Baukosten



Nur noch moderater Anstieg

Im Vergleich zum März 2022 sind im März 2023 die Baukosten im Wohn-, Straßen- und Siedlungswasserbau nur noch leicht gestiegen. Im Brückenbau kam es sogar zu einer Kostensenkung.

BAUKOSTENENTWICKLUNG IM ZWÖLFMONATSVERGLEICH*

Monat	Wohnhaus- und Siedlungsbau	Straßenbau	Brückenbau	Siedlungswasserbau
April	+ 16,0 %	+ 21,5 %	+ 21,1 %	+ 16,1 %
Mai	+ 13,9 %	+ 20,3 %	+ 17,6 %	+ 15,8 %
Juni	+ 10,7 %	+ 19,5 %	+ 12,8 %	+ 14,1 %
Juli	+ 8,5 %	+ 18,8 %	+ 9,1 %	+ 13,1 %
August	+ 7,3 %	+ 18,5 %	+ 7,3 %	+ 12,4 %
September	+ 7,6 %	+ 19,1 %	+ 7,6 %	+ 12,4 %
Oktober	+ 7,6 %	+ 16,8 %	+ 8,1 %	+ 12,3 %
November	+ 6,5 %	+ 13,5 %	+ 6,0 %	+ 10,6 %
Dezember	+ 5,8 %	+ 12,5 %	+ 4,9 %	+ 10,0 %
Jänner	+ 5,7 %	+ 11,6 %	+ 3,9 %	+ 8,7 %
Februar	+ 5,3 %	+ 10,5 %	+ 3,8 %	+ 8,0 %
März	+ 0,5 %	+ 0,9 %	- 3,7 %	+ 2,6 %

*gegenüber Vergleichsmonat des Vorjahres

Quelle: Statistik Austria

Im März 2023 lagen die Baukosten für den Wohnhaus- und Siedlungsbau laut Statistik Austria nur noch 0,5 % über dem Wert des Vorjahresmonats. Die Kosten im Straßenbau stiegen um 0,9 % im Siedlungswasserbau um 2,6 %. Im Brückenbau sanken die Preise um 3,7 %.

Einen wesentlichen Anstieg im Vergleich zum März 2022 gab es bei den Transportkosten, was sich auf alle Bausparten auswirkte. Im Wohnhaus- und Siedlungsbau waren darüber hinaus die Warengruppen Polystyrol, Schaumstoffplatten sowie Fertigputz, -estrich und Fliesenkleber beträchtliche Kostentreiber. Die Warengruppe Diesel, Treibstoffe verzeichnete im Gegensatz dazu deutliche Kostenrückgänge gegenüber dem Vorjahresmonat, was sich vor allem auf die Tiefbausparten, insbesondere den Straßenbau, auswirkte. In den Warengruppen Gusseisenwaren und -rohre, Kunststoffrohre sowie Betonrohre kam es zu starken Kostenanstiegen, was vor allem den Siedlungswasserbau beeinflusste. Für den Rückgang im Brückenbau waren vor allem die sinkenden Kosten für die durch Stahlprodukte geprägten Warengruppen verantwortlich.

Foto: iStock

Unser Kampf gegen Lohndumping geht weiter

Seit der Arbeitnehmerfreizügigkeit kämpfen wir verstärkt gegen unseriöse und ausbeuterische Geschäftspraktiken ausländischer Unternehmen, die mit unfairen Mitteln heimische Betriebe und ihre Beschäftigten schädigen. Die Grenzgebiete Österreichs sind ganz besonders von dieser Problematik betroffen.

Im Burgenland beraten wir seit 2011 auf Ungarisch. In der Steiermark haben wir 2017 ein weiteres Projekt gestartet, wo wir direkt an der Grenze zu Slowenien in Spielfeld ein Beratungszentrum geschaffen haben. Mittlerweile wurden in der Muttersprache der Kollegen aus Slowenien und Kroatien rund 6.000 Beratungen durchgeführt. Bei gesamt 815 Interventionen konnten wir 940.000 Euro für die betroffenen ArbeitnehmerInnen erkämpfen. Beratungen in den Muttersprachen der Betroffenen nehmen den grenzüberschreitend Beschäftigten eine wesentliche Hemmschwelle, mit uns in Kontakt zu treten. Viele haarsträubende Fälle von Lohndumping – wie zum Beispiel

der Fall eines 62-Jährigen, der als Fliesenleger-Lehrling im 1. Lehrjahr angemeldet und krass unterentlohnt war – konnten nur durch diese Beratungen aufgedeckt werden. Insgesamt konnten die Zahlen von Lohn- und Sozialdumping in den vergangenen Jahren in Österreich gesenkt werden, dennoch liegen sie immer noch viel zu hoch. Jedes vierte Entsendeunternehmen zahlt nicht die richtigen Löhne, und das ist Wettbewerbsverzerrung.

Unsere Service- und Beratungsstellen helfen nicht zuletzt den seriösen österreichischen Firmen, denn gleicher Lohn für gleiche Arbeit bedeutet auch, dass österreichische Firmen nicht von dubiosen Dumpingunternehmen verdrängt werden.

KOMMENTAR



„Immer noch gibt es haarsträubende Fälle von Unterentlohnung.“

Abg. z. NR Josef Muchitsch
GBH-Bundesvorsitzender

Foto: GBH-Presse



Rundum Betreuung von AH! bis OH!

immOH!
Macht Ihre Immobilie zu einem besseren Ort.

Jetzt Termin vereinbaren auf immOH.at



Haus & Gebäudetechnik

Von HKL, Elektrotechnik und Sanitär über Schrankensysteme bis zu Mess-, Steuer- und Regeltechnik decken wir Ihren kompletten Bedarf an Gebäudetechnik ab.



Gewährleistung

Wir stellen sicher, dass Ihre Anlagen auch nach der Übernahme unabhängig geprüft werden, sodass Sie stets volle Transparenz über Ihre Gewährleistungsansprüche haben.



Sicherheitstechnisches Zentrum

Ob Objektsicherheitsprüfung, Brandschutz oder Arbeitsmedizin – Wir unterstützen Sie bei sämtlichen sicherheitstechnischen Herausforderungen.



Instandhaltung

Mit unserer professionellen Wartung, Inspektion, Instandsetzung sowie Überprüfung erhalten wir Ihre Anlagenverfügbarkeit. Unser Stördienst ist rund um die Uhr für Sie da.



Infrastrukturelle Leistungen

Mit unseren infrastrukturellen Services decken wir umfassende Reinigungs- und Leistungsarten ab.



Planungs- und Errichtungsleistungen

In den Bereichen Elektrotechnik, HKL und Photovoltaik sind wir von der Planung bis zur Wartung der fertigen Anlagen Ihr kompetenter Partner.

Die besten Arbeitgeber der Branche

Auch heuer wieder hat das Wirtschaftsmagazin Trend in Kooperation mit Statista, kununu und Xing die 300 besten Arbeitgeber des Landes ermittelt. Der Bau & Immobilien Report hat sich durch die Liste gearbeitet und präsentiert die besten der Branche.



Mehr als 8.000 zufällig ausgewählte Arbeitnehmer*innen unter Berücksichtigung einer breiten regionalen und soziodemografischen Streuung wurden gefragt, ob sie ihren aktuellen Arbeitgeber weiterempfehlen würden oder nicht. Den ersten Platz im Gesamtranking des Trends si-

chert sich in diesem Jahr Mercedes-Benz mit einem Weiterempfehlungs-Score von 8,29 (Maximalwert 10), gefolgt von Hilti und der Energie AG. Auch aus den Bereichen Bau sowie Herstellung und Verarbeitung von Werk- und Baustoffen haben es viele Unternehmen in das Ranking geschafft.

DIE BESTEN DER BRANCHE

Rang (*)	Unternehmen	Score**
1. (24)	Asfinag	7,93
2. (29)	Swietelsky	7,87
3. (33)	Habau	7,83
4. (34)	Rhomberg	7,83
5. (43)	Leyrer + Graf	7,74
6. (52)	Strabag	7,71
7. (55)	Prefa	7,68
8. (61)	Porr	7,63
9. (73)	Fröschl	7,57
10. (74)	Baumit	7,57
11. (79)	Norske Skog	7,53
12. (99)	i+R Gruppe	7,42
13. (105)	Blum	7,40
14. (111)	voestalpine	7,38
15. (112)	Schlotterer	7,38
16. (140)	Pfeifer	7,26
17. (142)	Egger	7,25
18. (144)	JAF	7,25
19. (158)	Stora Enso	7,19
20. (163)	Doka	7,17

* In Klammer die Positionierung im Trend-Gesamtranking.

** 10...würde ich auf jeden Fall als Arbeitgeber weiterempfehlen, 0...würde ich auf keinen Fall weiterempfehlen.

Quelle: Wirtschaftsmagazin Trend



News in Kürze

➔ Grüne Schulen

Ein interdisziplinäres Team der TU Wien rund um Projektleiterin Azra Korjenic hat Finanzierungsmodelle für leicht umsetzbare und kostengünstige Schulbegrünungen entwickelt. Dafür wurden Low-Cost-Bauteile entwickelt, die in Do-it-Yourself-Bauweise realisiert werden können. Die Bauanleitungen stehen kostenfrei zum Download bereit. Zusätzlich werden auch mögliche Finanzierungsszenarien aufgezeigt. Dabei war es den Forscher*innen wichtig, die geplante Begrünung in einem Lebenszyklus zu betrachten und die jeweiligen Phasen – von der Initiierung über die Errichtung, den Betrieb bis hin zum Um-/Rückbau – mitzudenken.

➔ Auf einen Blick

Seit 1. Mai sind bei Austrian Standards für die ÖNORMEN B2110, B2118 und A2060 drei aktualisierte Standards rund um Vertragsbestimmungen erhältlich. Erstmals angeboten wird ein Redline-Dokument, mit dem sich Kund*innen rasch einen Überblick über die wesentlichsten Änderungen verschaffen können. Mithilfe eines Farbsystems kennzeichnet Austrian Standards in diesem Vergleichsdokument nicht mehr gültige Informationen in rot und Ergänzungen beziehungsweise Änderungen in grün.

Vorsichtiger Optimismus in der Betonfertigteilebranche

Laut aktuellem VÖB-Konjunkturbarometer verzeichnete der Großteil der österreichischen Beton- und Fertigteilewerke im zweiten Halbjahr gleichbleibende oder wachsende Umsätze. Auch für das erste Halbjahr 2023 ist die Branche trotz massiver Rückgänge im Wohnbau (siehe auch Artikel unten) vorsichtig optimistisch.

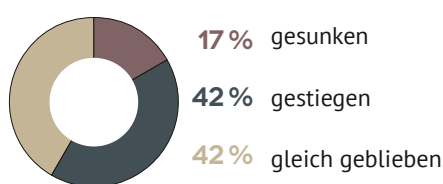
Die österreichische Betonfertigteilebranche konnte trotz einer schwierigen Konjunkturlage das Vorjahr stabil abschließen. Laut dem halbjährlichen Konjunkturbarometer, das vom Wiener Marktforschungsinstitut TQS Research & Consulting im Auftrag des Verbands Österreichischer Beton- und Fertigteilewerke (VÖB) durchgeführt wurde, verzeichneten 84 Prozent der befragten Unternehmen gleichbleibende oder steigende Umsätze im zweiten Halbjahr 2022 im Vergleich zum selben Zeitraum 2021. Bei einem Drittel der Befragten sind die Preiserhöhungen auf die gestiegenen Energie- und Rohstoffpreise zurückzuführen.

Den stärksten Rückgang gab es im Bereich des Wohnbaus, hier klagten 58 Prozent der Unternehmen über sinkende Umsätze. Eine stagnierende Konjunkturlage macht sich auch im Bürobau bemerkbar, demge-

UMSATZENTWICKLUNG

Vergleich 2. Halbjahr 2021

Wie hat sich der Umsatz in Ihrem Unternehmen im 2. Halbjahr 2022 gegenüber dem 2. Halbjahr 2021 entwickelt?



Quelle: VÖB

genüber steht eine relativ stabile Konjunkturlage im Industrie- und Tiefbau. Dort berichten 67 bzw. 46 Prozent der Unternehmen von gleichbleibenden oder steigenden Umsätzen.

Für 2023 wird in der Branche mit einer Konjunkturverlangsamung gerechnet. »Alarmstimmung herrscht aber keine«, sagt VÖB Präsident Franz Josef Eder. Allerdings werde die andauernde Inflationsspirale zu einem wachsenden Problem für die Betriebe.

Für den Rest des Geschäftsjahres 2023 geben sich die Unternehmen der heimischen Betonfertigteilebranche vorsichtig optimistisch. So geht mehr als die Hälfte von ihnen (58 Prozent) von einem »eher« oder »sehr« zufriedenstellenden ersten Halbjahr 2023 aus, rund 55 Prozent von ihnen rechnen mit steigenden bzw. gleichbleibenden Umsätzen. Ein Drittel (33 Prozent) prognostiziert gleichzeitig sinkende Umsätze im eigenen Betrieb. »Diese positiven Umsatzprognosen sind in erster Linie neuen Aufträgen, aber auch einer hohen Inflation geschuldet«, erklärt Anton Glasmaier, VÖB Geschäftsführer.

Massiver Einbruch bei Baubewilligungen

2022 wurden in Österreich 58.900 Wohnungen zum Bau zugelassen. Das ist gegenüber 2021 ein Rückgang von fast 23 Prozent und der drittniedrigste Wert seit 2010.

Mit rund 58.900 baubewilligten Wohnungen liegt das Jahr 2022 um 14 % bzw. 9.700 Wohneinheiten unter dem Durchschnitt der gesamten Zeitreihe seit 2010. Großen Einfluss auf die Entwicklung der Anzahl der Baubewilligungen hat der großvolumige Wohnbau: Während dessen Anteil in den Jahren 2010 bis 2015 im Durchschnitt noch bei etwa 49 % lag, stieg er in den Jahren mit den höchsten Werten auf etwas mehr als 59 %, 2022 war es rund die Hälfte. Der Anteil der Einheiten in neuen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern betrug 2022 österreichweit 29 %. An-, Auf- oder Umbautätigkeiten in Bestandsgebäuden machten (ohne Wien) ein Fünftel aller Baugenehmigungen aus. ■

Wissenswertes

- ➔ 22 Prozent aller Wohnungen werden in Wien genehmigt.
- ➔ Tirol hat die höchste Pro-Kopf-Rate mit 7,3 Wohnungen/1.000 Einwohner*innen.
- ➔ Im Österreich-Schnitt werden pro 1.000 Einwohner*innen 6,6 Wohnungen bewilligt.
- ➔ 45 Prozent aller Ein- und Zweifamilienhäuser werden in Niederösterreich errichtet.

ANZAHL BAUBEWILLIGUNGEN

Jahr	Baubewilligungen
2010	52.078
2011	59.534
2012	54.093
2013	60.835
2014	64.069
2015	67.100
2016	75.417
2017	86.312
2018	74.046
2019	84.822
2020	78.231
2021	76.011
2022	58.924

Quelle: Statistik Austria



Im zweiten Halbjahr 2022 ist der Transaktionsmarkt nicht nur in Österreich fast gänzlich zum Erliegen gekommen.

Übergaben, mit denen bis zum Jahresende 2022 gerechnet wurde.

Als Wettbewerbsvorteil sieht Winkler die starken Bilanzkennzahlen. So verfügt UBM zum Jahresende über Eigenkapital von mehr als einer halben Milliarde Euro. Bei einer Bilanzsumme von 1.451,8 Millionen Euro entspricht dies einer Eigenkapitalquote von 34,5 Prozent.

Auch die S Immo bilanziert 2022 mit einem Jahresergebnis von 18,9 Millionen Euro klar positiv, allerdings waren es 2021 noch 230,6 Millionen Euro. Die Mieterlöse beliefen sich auf 155,7 Millionen Euro (2021: 131,3 Millionen Euro) und lagen damit um rund 19 Prozent über dem Vorjahresniveau. Insgesamt stiegen die Umsatzerlöse von 196,9 auf 260,5 Millionen Euro. Nach mehreren Jahren hoher Bewertungsgewinne war das Ergebnis aus der Immobilienbewertung mit minus 78,4 Millionen Euro (2021: plus 198,7 Millionen Euro) negativ. Trotz des hohen Niveaus der operativen Ergebnisse verringerte sich daher das EBIT auf 18,0 Millionen Euro (2021: 270,3 Millionen Euro).

AUSBLICK

Bei Prognosen für 2023 sind beide Unternehmen vorsichtig. Die UBM verzichtet ganz auf eine Guidance. Es wird damit gerechnet, dass es vor dem zweiten Halbjahr zu keinen größeren Transaktionen kommen wird. Aufgrund verschobener Baustarts und den Schwierigkeiten vieler Branchen-Teilnehmer wird ab der Jahresmitte allerdings mit einer verstärkten Angebotslücke gerechnet, die den Anlagedruck vieler Investoren weiter erhöht.

Auch die S Immo ist mit Prognosen vorsichtig. Man kündigt aber an, sich 2023 »auf das Kerngeschäft zu konzentrieren und intensiv an der Optimierung des Portfolios zu arbeiten«. Verkäufe in Deutschland bleiben ebenso im Fokus wie der Erwerb weiterer ertragreicher und qualitativ hochwertiger Büroimmobilien in Österreich und CEE.

TURBULENTES IMMO-JAHR

Sowohl die UBM als auch die S Immo bilanzieren im Geschäftsjahr 2022 positiv. Allerdings mit deutlichen Abstrichen gegenüber dem Vorjahr. Entsprechend vorsichtig ist man auch beim Blick in die Zukunft.

Im Jahr 2022 erzielte die UBM eine Gesamtleistung von 390,7 Millionen Euro (2021: 471 Millionen Euro), die Umsatzerlöse sanken von 278,3 auf 133,9 Millionen Euro und das Ergebnis vor Steuern von 60,1 auf 31,5 Millionen Euro.

Zurückzuführen sind die Rückgänge laut CEO Thomas Winkler vor allem auf die komplette Flaute am Transaktionsmarkt im zweiten Halbjahr 2022. Ebenfalls mitverantwortlich seien Verzögerungen bei der Erteilung von Genehmigungen und

➔ Bilanz I

Zweitbestes Jahr für die Strabag

Mit einer Produktionsleistung auf einem Allzeithoch erzielte die Strabag im abgelaufenen Jahr das zweitbeste Ergebnis ihrer Geschichte und eine EBIT-Marge von 4,2 %. Der Auftragsstand klettert auf eine neue Höchstmarke.



Mit seiner der ersten Jahresbilanz, die Neo-CEO Klemens Haselsteiner präsentierte, kann er durchaus zufrieden sein. Mit 17,7 Mrd. Euro kletterte die Konzernleistung um 10 % nach oben, der Umsatz um 11 % auf 17 Mrd. Euro. Der Auftragsbestand wuchs um 6 % auf über 23. Mrd. Euro. Das EBITDA übersprang mit 1,3 Mrd. Euro zum vierten Mal in Folge die Milliardenmarke, mit der zweithöchsten EBIT-Marge der Geschichte von 4,2 % wurde ein EBIT von 706 Mio. Euro erzielt. Für 2023 ist Haselsteiner vorsichtig optimistisch. »Wir gehen davon

STRABAG 2022:

WESENTLICHE KENNZAHLEN

Produktionsleistung	17,7 Mrd. €	+10 %
Umsatz	17,0 Mrd. €	+11 %
EBITDA	1,3 Mrd. €	-13 %
EBIT	706,4 Mio. €	-21 %
Konzernergebnis	472,5 Mio. €	-19 %
Bilanzsumme	12,7 Mrd. €	+4 %
Auftragsbestand	23,7 Mrd. €	+6 %
Beschäftigte (Durchschnitt)	73.740	+/-0 %

aus, die Leistung auf hohem Niveau halten zu können – konkret erwarten wir € 17,9 Mrd. Gerade in Zeiten, in denen einzelne Bausegmente Rückgänge verzeichnen, macht sich unsere Strategie

der Diversifikation bezahlt. Dementsprechend rechnen wir damit, im Jahr 2023 eine EBIT-Marge von mindestens 4 % zu erwirtschaften und diese nachhaltig absichern zu können.«

➔ Bilanz II

Gutes Jahr für die Porr

Bei der Präsentation des erstmals kombinierten Geschäfts- und Nachhaltigkeitsberichts blickte Porr-CEO Karl-Heinz Strauss zufrieden in die Vergangenheit und optimistisch in die Zukunft.

Die europäische Bauwirtschaft hat zunächst »schwungvoll begonnen und wurde dann durch den Ukraine-Konflikt und die steigenden Material- und Energiepreise erneut vor Herausforderungen gestellt«, erklärt Karl-Heinz Strauss, CEO der Porr. »Dennoch konnten wir in fast allen wesentlichen Bereichen zuzulegen.« Im Geschäftsjahr 2022 erzielte die Porr einen Konzernumsatz von 5,79 Milliarden Euro. Das entspricht einem Wachstum von 11,9 %. Die Produktionsleistung erreichte 6,22 Milliarden Euro (+8,7 %) Das Ergebnis vor Steuern stieg sogar um 28,9 % auf 110 Millionen Euro und lag damit auch deutlich über dem Vorkrisenniveau 2019. Der Löwenanteil der Produktionsleistung wird mit 95,6 % in den sieben europäischen Heimmärkten erzielt. Mit 45,8 % stellt Österreich auch weiterhin den wichtigsten Markt dar, gefolgt von Deutschland und Polen. Der Auftragsbestand wuchs um 5,7 % und überschritt erstmals die Marke von acht Milliarden

PORR 2022:

WESENTLICHE KENNZAHLEN

Produktionsleistung	6,22 Mrd. €	+8,7 %
Umsatz	5,79 Mrd. €	+11,9 %
EBITDA	318,9 Mio. €	+10,9 %
EBT	110,0 Mio. €	+28,9 %
Konzernergebnis	82,6 Mio. €	+34,6 %
Bilanzsumme	4,15 Mrd. €	+2,0 %
Auftragsbestand	8,2 Mrd. €	+5,7 %
Beschäftigte (Durchschnitt)	20.232	+0,3 %

Euro. Auf Basis der Auftragslage rechnet der Vorstand für 2023 mit einer Leistung, die zumindest

auf dem Vorjahresniveau liegt, und einer Verbesserung des Ergebnisses.

KOMMENTAR

Was Meinung ist und wer Position bezieht



Betriebe mussten CO₂-Abgaben vorfinanzieren, vor denen sie eigentlich geschützt werden sollten.



Dr. Andreas Pfeiler / Geschäftsführer / Fachverband Steine-Keramik

Wo bleibt das Verständnis für das Unternehmertum

Die CO₂-Bepreisung von Energieträgern ist mit zahlreichen Hürden und Unsicherheiten gestartet. Die aktuellen Rahmenbedingungen sind für bürokratische Pannen aber denkbar ungünstig.

Wenn die Umsetzung einer Maßnahme in Österreich einen Preis für den holprigsten Start bekommen müsste, wäre das ohne Zweifel die Einführung der nationalen CO₂-Bepreisung von Energieträgern, das sogenannte »Nationales Emissionszertifikate-Gesetz 2022 (NEHG)«. Besteuert wird der CO₂-Gehalt von Treib- und Brennstoffen wie Benzin, Diesel, Kerosin, Erdgas oder auch Heizöl. Die Tonne CO₂ kostet daher seit Oktober 2022 EUR 30,-, zum Jahreswechsel 2023 stieg der Preis auf EUR 32,5. Von der Besteuerung ausgenommen ist jenes CO₂, das bereits im Europäischen Emissionshandel (ETS) bezahlt wird sowie Sonderfälle - wenn beispielsweise aufgrund von Carbon-Leakage-Kriterien oder Härtefallregeln besondere Belastungen nachweisbar sind.

MILLIONEN VORFINANZIERT

Gestartet wurde statt im Jänner 2022 mit einer kurzfristigen Verschiebung von zuerst sechs, dann insgesamt neun Monaten, bis Oktober 2022. Und das, obwohl viele Details noch nicht beschlossen bzw. das Online-System NEIS in vielen Bereichen noch nicht fertig programmiert war. Besonders brisant war die Tatsache, dass die Bepreisung in Kraft getreten ist, aber die vorgesehenen Ausnahmen noch nicht von der Europäischen Kommission beihilfenrechtlich genehmigt worden waren. Das war der Fall für die Befreiung von ETS-Anlagen. Es lag auf der Hand, dass eine Doppelbesteuerung auf EU-Ebene ein »no-go« sind, dennoch ging man den längeren Weg über Brüssel. Die Konsequenz daraus war, dass die Betriebe CO₂-Abgaben vorfinanzieren mussten, vor denen sie eigentlich geschützt werden sollten. In der energieintensiven Industrie wie jene in der Stein- und keramischen handelt es sich um Millionenbeträge, die liquide gemacht werden mussten.



In der energieintensiven Industrie wie jene in der Stein- und keramischen mussten Millionenbeträge liquide gemacht werden.

Diese fehlende Genehmigung durch die EU konnte zwar recht schnell im Laufe des Herbstes eingeholt werden und die Ausnahme für ETS-Betriebe trat in Kraft. Aber dennoch fehlen bis heute ein Leitfaden oder Richtlinien, wie mit der Abwicklung zu verfahren ist. Falscheingaben sind daher nicht selten, was wiederum zu einer Ablehnung des Antrags führt und die Unternehmen weiter zur finanziellen Vorfinanzierung verpflichtet.

SCHLECHTE ZEIT FÜR PANNEN

Jenen Unternehmen, die nun bereits große Beträge seit Herbst vorfinanzieren und nun am völlig intransparenten Rückerstattungsprozedere scheitern, fehlt mittlerweile jede Geduld. In einer Zeit blühender Konjunktur lässt sich eine derartige Häufung von Pannen wegstecken. Die jetzige Zeit dafür ist aber denkbar ungünstig. Es ist höchst an der Zeit, Transparenz zu schaffen. Nicht in zwei Wochen, sondern gestern!

CAT MINIBAGGER 302.7 CR



KOMPAKT. LEISTUNGSSTARK. VIELSEITIG.

Der Cat Minibagger 302.7 CR ist in der Standardausrüstung mit exklusiver Joystick-Lenkung, Tempomat, Klimaanlage und fahrerseitiger Konfigurierbarkeit der Einstellungen ausgestattet. Die nach hinten kippbare Fahrerkabine bietet eine einzigartige Zugänglichkeit zu Komponenten für Servicearbeiten, wobei wahlweise eine Version mit offenem Fahrstand mit Schutzdach oder einer Fahrerkabine zur Verfügung steht. Das neue Hydrauliksystem bietet mehr Hubleistung und kürzere Taktzeiten. Durch die anpassbaren Fahrereinstellungen verbessern sich Effizienz und Bedienkomfort. Die Minibagger der neuen Generation ermöglichen dank des kompakten Schwenkradius einen geringeren Überhang bei seitlichen Arbeiten.

#FRAGEN AN DIE POLITIK

In der Rubrik »Fragen an die Politik« haben Vertreter*innen der Bau- und Immobilienwirtschaft die Möglichkeit, konkrete Fragen an Spitzenpolitiker*innen zu richten. In der aktuellen Ausgabe kommt die Frage von Clemens Hecht, Sprecher der Qualitätsgruppe Wärmedämmsysteme. Die Antworten kommen von Arbeits- und Wirtschaftsminister Martin Kocher sowie Bildungsminister Martin Polaschek.

THEMA: FACHKRÄFTEMANGEL & NEUE BERUFSBILDER



CLEMENS HECHT,
Sprecher der Qualitätsgruppe Wärmedämmsysteme

»Aus zahlreichen Gründen herrscht Aufbruchstimmung rund um das Thema thermische Sanierung. Eine Herausforderung bei der Umsetzung stellt derzeit die Bereitstellung von Fachkräften dar. Diese sind zwingend erforderlich, um die Qualität von Produkt und Planung entsprechend umzusetzen. Aus unserer Perspektive sprechen aktuelle Berufsbilder künftig Auszubildende nicht ausreichend an, bilden die Erfordernisse und die Relevanz der Energieeffizienz z. B. im Fassadenbereich nicht immer vollständig ab. Vieles muss durch zusätzliche Schulungen oder Zertifizierungen (z. B. der zertifizierte Fachverarbeiter WDVS, kurz ZFV) ergänzt und nachgeholt werden. Dies trifft bei vielen auf wenig Gegenliebe.

Was ist angedacht, um Ideen für zukunftsfähige Inhalte und Berufsbilder gewerkeübergreifend im Bereich der Energieeffizienz von Fassaden umzusetzen? Wie kommen erforderliche Inhalte in ein zukunftsfittes (neues) Berufsbild?»



MARTIN KOCHER,
Arbeits- und Wirtschaftsminister

»Als Arbeits- und Wirtschaftsministerium unterstützen wir Unternehmen, ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie zukünftige Fachkräfte bei der Transformation. Der grüne Wandel bedingt starke Veränderungen am Arbeitsmarkt, gleichzeitig sind Green Jobs und Menschen mit klimarelevanten Ausbildungen entscheidende Treiber, um die Klimaziele zu erreichen. Österreich liegt mit einem Anteil von 20,8 Prozent an Green Jobs deutlich über dem OECD-Durchschnitt von 17,7 Prozent. Als Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft arbeiten wir mit unseren Maßnahmen daran, diesen Anteil bestmöglich auszubauen und Anreize zu setzen, um Qualifikationen für Green Jobs zu fördern.

Seit Frühjahr 2022 fördert die neue Umweltstiftung Aus- und Weiterbildungen für gering Qualifizierte oder Personen mit nicht mehr verwertbarem Lehrabschluss in Green Jobs. Teilnehmende sollen innerhalb von bis zu 24 Monaten Aus- und Weiterbildungslehrgänge und außerordentliche Lehrabschlüsse absolvieren. An der Stiftung beteiligen sich österreichweit Unternehmen aus Wirtschaftszweigen, die aufgrund ihrer Produktion und ihren Dienstleistungen zur Senkung der Schadstoffemissionen beitragen. Rund 1.000 Fachkräfte sollen dadurch in Green Jobs ausgebildet werden. Ab Juli 2023 werden wir auch die durch das Fachkräftestipendium förderbaren Ausbildungen um einige Ausbildungen im Baubereich ergänzen, wie beispiels-

weise Glasbautechnik, Sonnenschutztechnik sowie Malerei und Beschichtungstechnik. Im Bereich der Lehrausbildung setzen wir auf lehrberufsübergreifende Inhalte. Alle Lehrberufe werden nach fünf Jahren überarbeitet und gliedern sich nach fachspezifischen und fachübergreifenden Kompetenzbereichen. D. h. die Lehrlinge arbeiten praxisnah und blicken im Rahmen ihrer Ausbildung über das für den Beruf Verlangte hinaus. Für Energieeffizienz von Fassaden ist u. a. der Lehrberuf »Hochbau« ein gutes Beispiel. Seit 2020 gibt es in der Ausbildung einen eigenen Kompetenzbereich zu »Umweltschutz«. Ebenso wird der Einsatz digitaler Technologien immer wichtiger. Daher sollten Ausbildungs- und Schulungsangebote auch digitale Kompetenzen vermitteln und den Einsatz von digitalen Tools und Lösungen fördern.«

MARTIN POLASCHEK,
Bildungsminister



»Um die geplante Energie-
wende erfolgreich bewältigen zu können, braucht es eine gemeinsame Anstrengung aller Stakeholder, sowohl der Wirtschaft als auch des Bildungssystems.

Es ist wichtiger denn je, dass Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer über die erforderlichen »green skills« verfügen. Somit kommt der Aus-, Fort- und Weiterbildung eine

bedeutende Rolle zu. Auch die berufliche Erstausbildung muss auf neu entstehende Berufsbilder, die uns eine effiziente Energie-
nutzung ermöglichen, reagieren und entsprechende Kompetenzen berücksichtigen. Durch die enge Kooperation berufsbildender Schulen mit der Wirtschaft wird sichergestellt, dass die berufliche Erstausbildung bedarfsgerecht erfolgt und Kompetenzen, die in der Wirtschaft zunehmend an Bedeutung gewinnen, berücksichtigt werden. Bereits bei der aktuellen Lehrplangeneration wurde darauf geachtet, dass Aspekte des nachhaltigen Wirtschaftens und der Energieeffizienz in den Lehrplänen berufsbildender Schulen verankert sind. Mit der geplanten Novellierung der Lehrpläne wird dieses Thema jedenfalls noch weiter an Bedeutung gewinnen – die Vorbereitungen dafür wurde bereits begonnen. Was die Schaffung gänzlich neuer Berufsbilder im Rahmen der Dualen Ausbildung betrifft, liegt die Zuständigkeit aber nicht bei mir als Bildungsminister, sondern beim Bundesminister für Arbeit und Wirtschaft, Herrn Dr. Kocher. Der Verordnung neuer Berufsbilder durch den Wirtschaftsminister gehen in der Regel intensive Abstimmungen auf Ebene der Sozialpartner voraus. Parallel zur Verordnung neuer Berufsbilder durch den Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit wird in meinem Haus der entsprechende Lehrplan für die Berufsschule vorbereitet. Schule und Wirtschaft arbeiten im Bereich der Berufsbildung sehr erfolgreich zusammen.

Aktuell ist das Thema Energieeffizienz von Fassaden bereits in vielen unterschiedlichen Berufsbildern, wie beispielsweise jenem des Lehrberufs Wärme-, Kälte-, Schall- und Brandschutztechnik, aber natürlich auch jenen der Lehrberufe Hochbau und Hochbauspezialist/in verankert. Abschließend kann ich sagen, dass Energieeffizienz und Nachhaltigkeit aktuell in allen Schularten ein wichtiges Thema ist.«



PERFEKT GEDÄMMT



Empfohlen von Maler Welt- und Europameister

CHRISTOPH PESSL

WorldSkills 2022 / EuroSkills 2021

**Hohe Bundes- u.
Landesförderungen
für Bauherren!**



Details unter: www.capatect.at

Bundesländer investieren auch 2023 kräftig

Die öffentliche Hand stemmt sich mit aller Macht gegen ein Ende des Baubooms. Diese Vermutung legt ein Blick auf das Investitionsverhalten der Bundesländer nahe. Wie eine aktuelle Report-Umfrage zeigt, wird 2023 deutlich mehr in den Neubau und Erhalt der baulichen Infrastruktur investiert als in der Zeit vor Corona. Auch gegenüber 2022 gibt es teils deutliche Zuwächse weit über der Inflationsmarke.

TEXT | BERND AFFENZELLER

Die Coronakrise hat ein riesengroßes Loch in die Geldbeutel der öffentlichen Hand gerissen. Neben milliardenschweren Hilfspaketen sind auch die Steuereinnahmen drastisch eingebrochen. Entsprechend groß war die Sorge, dass die öffentliche Hand die Kassen schließt und etwa die Bundesländer ihre Investitionen in Neubau und Sanierung der baulichen Infrastruktur zurückfahren könnten. Aber eine Umfrage des *Bau & Immobilien Report* hat gezeigt, dass nach einer kurzen Schockstarre schon 2021 die Investitionen kräftig gestiegen sind. In ähnlicher Tonart ging es auch 2022 weiter, wenn auch die Sorgenfalten im Laufe des Jahres immer tiefer wurden. Grund genug für den *Bau & Immobilien Report*, auch heuer wieder eine Umfrage zum Investitionsverhalten der Länder zu starten. Dabei zeigt sich, dass die Länder bzw. einzelne Abteilungen der Länder auch 2023 kräftig investieren werden. Nicht nur gegenüber dem Vorkrisenjahr 2019 wird heuer deutlich mehr investiert, auch gegenüber dem Boomjahr 2022 gibt es fast überall Zuwächse. Im Burgenland werden heuer 194 Millionen Euro investiert, nach 159 im letzten Jahr. Die Kärntner Landesimmobilien investieren 18 statt elf Millionen Euro,



Wo die Länder als Bauherren auftreten, kann von Baustopps keine Rede sein.

FÜNFJAHRESVERGLEICH

Investitionen in die bauliche Infrastruktur der Länder

Land	2023*	2022	2021	2020	2019
Burgenland	194,0 Mio. €	159,2 Mio. €	172,3 Mio. €	190,0 Mio. €	160,0 Mio. €
Kärnten (nur Landesimmobilien)	18,1 Mio. €	11,4 Mio. €	11,2 Mio. €	7,4 Mio. €	7,3 Mio. €
Oberösterreich (nur Landesstraßeninfrastruktur)	139,3 Mio. €	97,9 Mio. €	78,7 Mio. €	63,6 Mio. €	63,9 Mio. €
Niederösterreich (nur Hochbau)	145,0 Mio. €	165,5 Mio. €	130,4 Mio. €	116,0 Mio. €	119,8 Mio. €
Salzburg	183,0 Mio. €	129,0 Mio. €	116,0 Mio. €	82,0 Mio. €	78,0 Mio. €
Steiermark (nur Landesstraßen- und Radwegebau)	101,8 Mio. €	94,2 Mio. €	63,0 Mio. €	68,9 Mio. €	79,0 Mio. €
Tirol	109,1 Mio. €	37,4 Mio. €	36,9 Mio. €	38,5 Mio. €	21,3 Mio. €
Vorarlberg	79,9 Mio. €	81,8 Mio. €	81,0 Mio. €	60,2 Mio. €	42,5 Mio. €
Wien (nur Wiener Wohnen)	141,2 Mio. €	115,1 Mio. €	118,6 Mio. €	90,6 Mio. €	79,0 Mio. €

*Prognose

Gegenüber dem Vor-Corona-Jahr 2019 wird heuer in allen Bundesländern bzw. berichtenden Abteilungen deutlich mehr investiert. Auch gegenüber dem Vorjahr gibt es beinahe überall Zuwächse.

Foto: iStock

ZAHLENSPIELE

	2023	2022	2021	2020	2019
Gesamt	1.111,4 Mio. €	891,5 Mio. €	771,2 Mio. €	717,2 Mio. €	650,8 Mio. €

Zählt man alle Angaben der Bundesländern bzw. der berichtenden Abteilungen zusammen, zeigt sich ein enormer Anstieg der Investitionen von über 70 Prozent seit 2019.

in die oberösterreichische Landesstraßeninfrastruktur fließen 139 statt 98 Millionen Euro und Wiener Wohnen investiert heuer 141 Millionen Euro nach 115 Millionen im letzten Jahr. In Tirol steigen die Investitionen sogar von 37 auf 109 Millionen Euro. Dieser eklatante Sprung ist einem Konjunkturpaket geschuldet, das zu Beginn der Coronakrise geschnürt wurde und weiterhin abgearbeitet wird. Dabei kommen zum Jahresbudget von rund 57 Millionen Euro für Neubau und Instandhaltungen Rücklagen aus dem Vorjahr in der Höhe von rund 53 Millionen Euro hinzu.

SCHWIERIGE RAHMENBEDINGUNGEN

Die aktuellen Entwicklungen haben vor allem bei vielen privaten Bauherren

dazu geführt, Projekte zu verschieben oder ganz abzublenden. Das ist in den Landesregierungen kein Thema. An Baustopps wird aktuell in keiner der befragten Abteilungen gedacht. Lediglich kleinere Verschiebungen seien möglich. Zu den größten Herausforderungen und Stolpersteinen zählen vor allem die Kostentwicklung der letzten Monate und der volatile Baupreisindex, der die Planbarkeit von Projektkosten erschwert. Dazu kommt der immer stärker spürbare Fachkräftemangel. »Daraus resultieren durch die Überlastungen von Firmen einerseits überschaubare Angebotsergebnisse als auch ein spürbarer Qualitätsverlust«, heißt es etwa seitens der Tiroler Landesregierung. Auch in Kärnten berichtet man von fehlenden Angeboten bei gewissen

Gewerken. Dabei werden laut Kärntner Landesregierung bei notwendigen Projekten auch höhere Baupreise in Kauf genommen, speziell bei Maßnahmen im Bereich erneuerbarer Energie.

WÜNSCHE AN DIE BUNDESREGIERUNG

An die Bundesregierung werden seitens der Länder sehr unterschiedliche Wünsche gerichtet. In Niederösterreich wünscht man sich, der Bund würde sich auf EU-Ebene für eine Valorisierung der EU-Schwellenwerte einsetzen. Tirol hofft auf Maßnahmen zur Attraktivierung der Lehre für den Kampf gegen den Fachkräftemangel und Kärnten wünscht sich eine Harmonisierung und Klarstellung von steuerrechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich erneuerbarer Energie und eine Vereinfachung der Förderstrukturen bzw. Abwicklungsmechanismen. In Oberösterreich und Vorarlberg spricht man sich für zusätzliche Mittel zur Sicherstellung der Erhaltung des Landesstraßennetzes aus, etwa durch eine Zweckwidmung der Einnahmen aus der Mineralölsteuer, sowie für eine gerechte Aufteilung auf die Straßenerhalter im Zuge des Finanzausgleichs. ■

ETHOUSE Award 2024

Der Preis für
energieeffizientes
Sanieren.



Jetzt
einreichen!

So geht
Vergangenheit
zukunfts-fähig.

Zur Website



Details unter:
www.waermedaemmsysteme.at/ethouse-award



Die rechtliche Seite von Lean Construction

Lean Construction ist in der Baubranche in aller Munde und findet sich immer öfter als Prinzip in den Bauverträgen wieder. Auf juristischer Ebene gibt es allerdings zahlreiche Unsicherheiten und Hürden. Gemeinsam mit der Rechtsanwaltskanzlei Toms Legal zeigt der Bau & Immobilien Report wie die Lean-Prinzipien in Verträgen effektiv und durchsetzbar verankert werden können.

TEXT | CHRISTOPHER TOMS

Das Konzept der Lean Construction basiert auf dem Prinzip der Minimierung von Verschwendung. Dazu werden verschwendete Materialien, Anstrengungen und Zeit mit dem Ziel untersucht, qualitativ hochwertigere und effizientere Ergebnisse zu erzielen. Alle Beteiligten entwickeln die Strategien immer mit Blick auf dieses Ziel. Anstatt zu reagieren und die Dinge kurzfristig zu betrachten, legt Lean Construction den Schwerpunkt auf langfristige Produktivität und Effizienz. In der Baubranche liegt der Fokus vor allem auf Störungen und Mehraufwände, die zusätzliche Kosten verursachen. Solche Störungen sind oft auf eine unzureichende Ausführungsplanung zurückzuführen.

Bei klassischen Projektabläufen werden die einzelnen Gewerke getrennt geplant, womit eine gezielte Zusammenarbeit kaum möglich ist. Es fehlt an Organisation und wechselseitiger Abstimmung.

Das führt zu Störungen im Bauablauf, längeren Bauzeiten und erhöht die Projektkosten. Mit Hilfe der Prinzipien der Lean Construction können solche Störungen im Bauprozess und die damit verbundenen Mehrkosten reduziert werden.

RECHTLICHE REALITÄT VERTRAGLICHER PLANUNG

Juristisch betrachtet stellt die Verankerung von »Lean Construction« in Verträgen einige Herausforderungen dar. Das beginnt bei der Formulierung der Prinzipien und reicht bis zur Frage, wie solche getroffenen Formulierungen im Vertrag bei Konflikten zu lesen sind, um festzustellen, was wer wann und wie schuldet. Laut § 914 ABGB ist bei der Auslegung eines Vertragspunktes zunächst vom Wortsinn auszugehen und gleichzeitig der dahinterstehende

Über die Kanzlei

TOMS LEGAL ist eine Rechtsanwaltskanzlei im Zentrum Wiens mit Anwaltszulassung für sowohl die österreichische als auch die englische Rechtsordnung. Der Fokus liegt auf Zivilrecht, Gesellschaftsrecht und M&A, mit besonderer Spezialisierung im Bau-, Planungs- und Energierecht. Mit ihrer langjährigen Erfahrung in gerichtlichen Streitigkeiten und alternativer Streitbeilegung sowie in der Entwicklung umfassender Vertragsgesamtlösungen legt die Kanzlei großen Wert auf eine kompetente und individuelle Beratung ihrer Mandant*innen.

www.tomslegal.eu

Wille der Parteien zu erforschen. Wenn beides zu keinem eindeutigen Ergebnis führt, ist der Vertragspunkt so zu verstehen, wie typische Vertragsparteien in der Baubranche den Vertragspunkt typischerweise verstehen würden.

Diese gesetzlichen Regeln können zu einem merkwürdigen Ergebnis führen. Oft kann der »Wille der Parteien« nicht festgestellt werden, beispielsweise wenn zu einem Vertrag keine Unterlagen existieren (wie beispielsweise Protokolle einer Vorbesprechung). Oft ist der »Wortsinn« nicht eindeutig, weil ein mehrdeutiger Begriff verwendet wurde oder ein Eingrenzungsmerkmal fehlt. Eben dann gilt zwischen den Vertragsparteien die Verkehrsübung, also was typische Vertragsparteien unter dem Vertragspunkt typischerweise verstehen würden. Und darüber lässt sich typischerweise gut streiten.

Sobald es unterschiedliche Ansichten zur Vertragsauslegung gibt, sind Konflikte und Verzögerungen vorprogrammiert. Im Einklang mit den Prinzipien der Lean Construction sollen nachfolgend Ansätze zur vertraglichen Verankerung und zur gleichzeitigen Konfliktvermeidung angeboten werden.

1 VERTRAGSKLARHEIT

Vertragsklarheit und Vertragsvollständigkeit sind oberstes Gebot. Im Vertrag sollten möglichst viele Themen klar abgebildet werden. Allgemeine Umschreibungen sind fehl am Platz, Begriffe, Zeiträume, Leistungsumfang sind zu präzisieren. Im Bauvertrag sollte es keinen Raum für Interpretationen geben. Die Klarheit des Bauvertrags soll nicht durch ungenaue Begriffe abgewertet werden.

2 SCHLICHTUNG BEI UNEINIGKEIT

Nachdem aber an irgendeiner Stelle die Vollständigkeit endet, da nicht alle faktisch denkbaren Themen vorweg bedacht werden können, wäre im Vertrag eine schnelle, überschaltete Schlichtungsinstanz, die für die Vertragsparteien verbindlich auslegt, eine empfehlenswerte Lösung. Voraussetzung der Wirksamkeit der »schnellen Schlichtung« in Form eines unparteiischen Dritten ist, dass die Vertragsparteien sich verpflichten, diese Entscheidung als

Die Freiheit, wirklich gestalten zu können.

Fassadenlösungen von Sto setzen Maßstäbe bei System- sicherheit und Individualität.

Über Proportionen und Formgebung, Materialien, Oberflächen und Farben können Sie die Wertigkeit und Ausstrahlung erzeugen, die Sie sich für Ihr Gebäude wünschen. Wählen Sie aus unseren ausdrucksstarken Materialien – wie Klinker, Stein, Keramik, Glas, Putz, plastischen Fassadenelementen – oder eine Kombination aus mehreren. Wir stellen die passende Systemlösung auf Basis einer VHF oder eines WDVS zur Verfügung – technisch sicher und erprobt.



Hier geht's zu den
Fassadenlösungen
von Sto!

sto

Bewusst bauen.

verbindlich zu akzeptieren, selbst wenn diese die eigenen Interessen nicht stützt, und dass diese Schlichtungsentscheidung so schnell erfolgt, dass die Bauabläufe bis dahin nicht stillliegen.

3 KOMMUNIKATION

Die notwendige Kommunikation sollte bereits im Vertrag genau festgelegt werden, hinsichtlich Häufigkeit und Form (schriftlich oder mündlich) und welche Entscheidungen vor welchen Schritten abzustimmen sind. Die Herausforderung dabei liegt sicher darin, sämtliche Beteiligte in die Kommunikation einzubinden.

Beispielsweise sollte abgestimmt werden, in welchem Zeitfenster ein Gewerk auszuführen ist und wie die Beteiligten sich gegenseitig abzustimmen haben, allenfalls mithilfe eines dritten Organisations, damit die Gewerke nahtlos ineinander übergehen.

Weiters ist es notwendig, dass alle Beteiligten informiert werden, wenn ein Gewerk in Verzug gerät und ob hier der Zeitplan durch Forcierung aufrecht bleibt oder es zu einer Verschiebung kommt. Optimal wäre eine Abfederung durch eine alternative zeitliche Einteilung der Einzelgewerke.

4 ÄNDERUNGEN IM BAUABLAUF

Änderungen und Anpassungen sind bei jedem Projekt unvermeidlich. Ein detaillierter Bauvertrag bedeutet, dass diese Änderungen nicht zu Stolpersteinen werden müssen. Dazu ist im Bauvertrag genau festzulegen, wie Änderungen vorgenommen werden sollen, wer sie vornimmt (Organisationskompetenz) und wie der Prozess aussieht. Wichtig ist, dass sich alle Vertragsparteien verpflichten, die Entscheidung der Organisationsinstanz als verbindlich zu akzeptieren, selbst wenn diese die eigenen Interessen nicht stützt.

5 PULL-PLANUNG

Die Pull-Planung ist eine Methode, bei der Personal, Materialien, Informationen oder Ausrüstung nur zu dem Zeitpunkt und an dem Ort eintreffen, an dem sie zur Aufrechterhaltung des Produktionsflusses benötigt werden.

Dabei sind Übergaben innerhalb der Projektstruktur zu spezifizieren und zu planen, um festzulegen, welche Schritte die nächsten Schritte im Ablauf »auslösen« (»Trigger«-Planung). Hier stellen Kapazitäten und zeitliche Verfügbarkeit des beschaffenden Vertragspartners die größten Herausforderungen dar; eine Dauerbereitschaftsverpflichtung wäre hierfür äußerst ungünstig.

Genau zu regeln ist daher auch das Signal (der »Abruf«) mit welchem der Schritt »abgerufen« wird – im Hinblick darauf, wer das Signal abgibt, in welchem Zeitabstand vor dem Schritt, in welcher Form und welche Folgen ein nicht rechtzeitiger Abruf auslöst.

6 MEILENSTEIN-PLANUNG

Zu empfehlen ist das Setzen von schrittweisen Zielen, die in den Gesamtzeitplan passen. Um eine Wirkung zu erzielen, müsste die Einhaltung verbindlich festgelegt werden, da bei der Vereinbarung als »Best-Effort«-Ziel die Vertragsparteien aufgrund der Sanktionslosigkeit wenig Motivation hätten, die Meilensteine tatsächlich einzuhalten.

Die verbindliche Festlegung hilft, allerdings müsste bei Nicht-

einhaltung ein tatsächlicher Schaden nachgewiesen werden. Das Fehlen einer Kostenersparnis ist schwer nachweisbar. Darüber hinaus müsste dieser Schaden erst über den mühsamen Weg eines Gerichtsverfahrens und eines Sachverständigengutachtens festgestellt werden, und ist daher erst bei einer gewichtigen Abweichung von einem Meilenstein wirtschaftlich sinnvoll. Alternativ könnte die Vereinbarung von Vertragsstrafen vereinbart werden (in der Praxis oft anzutreffen).

7 ALLIANZVERTRÄGE

Der Allianzvertrag ist ein alternativer Vertrag. Er weicht von den bisher in der Praxis oft verwendeten Bauverträgen wie Einheitspreisvertrag oder Pauschalpreisvertrag ab. Er soll eine gemeinsame Interessenlage nach dem Grundsatz »best for project« schaffen.

Der Vertrag basiert auf der Idee, dass Auftragnehmer und der Auftraggeber gemeinsam für das Projekt arbeiten und gemeinsam am Erfolg oder Misserfolg des Projekts partizipieren.

Benötigt wird dafür eine klare Definition von Verantwortlichkeiten und von gemeinsamen Risiken, ein eigenständiges Vergütungsmodell (direkte Kosten, indirekte Kosten, Bonus-Malus-Prinzip) und das Best-for-project-Prinzip (gemeinsame Verantwortung, direkte Kommunikation, Transparenz, No-Blame-Prinzip, Respekt).

Solche Verträge sind in der Praxis noch eher selten anzutreffen und stoßen zuweilen auf den Widerstand der agierenden Parteien mit dem Unverständnis, mehr Verantwortung übernehmen zu sollen als üblicherweise. Voraussetzung für die Effektivität einer derartigen Vertragsgestaltung ist allerdings die Zustimmung aller Beteiligten.

8 EINE FRAGE DER VERBINDLICHKEIT

Sämtliche der obigen Prinzipien lassen sich zwischen den Vertragsparteien in verschiedenen »Stufen« der Verbindlichkeit vereinbaren. Eine Verankerung in Bauverträgen kann mittels »Best-Effort«-Klauseln erfolgen, in welchen die Beteiligten sich zur Einhaltung nach bestem Wissen und Gewissen verpflichten. Eine solche Verankerung ist zwar symbolisch interessant, rechtlich aber leider etwas zahnlos, da die Einhaltung nicht gerichtlich durchsetzbar ist und damit auch praktisch allenfalls optional.

Notwendig zur Absicherung der Einhaltung der Prinzipien der Lean Construction ist daher die Festlegung der Verbindlichkeit der Einhaltung. Dabei stellt sich allerdings die Frage der Sanktion, die bei Nichteinhaltung ausgelöst wird. Zunächst ist an Schadenersatz zu denken, hier ist allerdings das Vorliegen eines Schadens Voraussetzung (ohne Schaden kein Ersatz). Behauptet werden könnte nun, dass durch die Nichteinhaltung eine Verzögerung oder Störung des Produktionsflusses eingetreten wäre, die Bezifferung eines Schadens wird dadurch aber nicht vereinfacht: sind dies in etwa die Forcierungskosten – sofern diese tatsächlich nicht aufgewendet wurden, möglicherweise die fiktiven Forcierungskosten –, ist dies noch einigermaßen leicht; schwierig wird es allerdings in Fällen, in denen Forcierungsmaßnahmen nicht denkbar sind, und die Verzögerung eine Vertragsstrafe nicht ausgelöst hat.

Als weitere Absicherungsmöglichkeit bietet sich die Vereinbarung von Vertragsstrafen an. Nach ständiger Rechtsprechung trifft

LEAN CONSTRUCTION

Ansätze – Lösungen – Stolpersteine im Überblick

Quelle: Toms Legal

Häufige Probleme in der Praxis	Prinzip/Ansatz der Lean Construction	Mögliche vertragliche Lösung	Rechtliche Stolpersteine
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Auslegung von Leistungsumfang bei geänderten Umständen ➔ Fehlendes Ausnutzen von Vorteilen 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Stetige Verbesserung 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Einrichtung einer dritten Schlichtungsinstanz ➔ Zielvereinbarung ➔ Erfolgsvereinbarung 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Verbindlichkeit der Entscheidung der Schlichtungsinstanz ➔ Verpflichtung der Schnelligkeit der Schlichtungsinstanz ➔ Kapazität und Bereitschaft der Schlichtungsinstanz
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Lieferverzug ➔ Personalausfall ➔ Fehlende Organisation 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Stetiger Produktionsfluss 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Reorganisation ➔ Übertragung von Organisationskompetenzen auf Organisationsinstanz 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Festlegung der Reorganisationskompetenz ➔ Verbindlichkeit der Entscheidung der Organisationsinstanz ➔ Verpflichtung der Schnelligkeit der Organisationsinstanz
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Leerzeiten – explodierende Vorhaltekosten ➔ Mehrkosten aufgrund ungenutzter zur Verfügung gehaltener Ressourcen 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Verbesserung der Gesamtleistung des Projektes 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Pull-Planung ➔ Meilensteine 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Best-Effort-Klauseln zahllos, nur durchsetzbar bei vertraglicher Verankerung von Vertragsstrafen oder Kündigungsrechten ➔ Ausschluss von § 1168 ABGB (Entschädigung trotz fehlender Werkausführung) nur beschränkt möglich ➔ Warnpflichten ➔ Pull-Planung führt zu Quasi-Dauerbereitschaftsverpflichtung ➔ Genaue Regelung des Abrufes (Zeit, Form, Folgen des zu späten Abrufes)
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Schuldzuweisungen – fehlende Kommunikation ➔ Kein Einblick in die Planung von Vertragspartnern 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Best-for-project-Prinzip 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Festlegung einer gemeinsamen Verantwortung ➔ Direkte Kommunikation ➔ Transparenz ➔ No-Blame-Prinzip ➔ Respekt 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Best-Effort-Klauseln zahllos, Durchsetzung schwierig, nur mit harter Verpflichtung sinnvoll ➔ Ohne Vertragsstrafen Nachweisprobleme bei der Schadensbeziehung

allerdings auch bei diesen den Gläubiger die Beweislast dafür, dass überhaupt ein solcher Umstand eingetreten ist, dass der Anspruch auf eine Vertragsstrafe besteht. Auch ist eine Vertragsstrafe nur bei Verschulden zu bezahlen, wobei den Schuldner die Beweislast für sein fehlendes Verschulden trifft.

Letztendlich ist die Frage der Art der Verbindlichkeit auch eine solche, die davon abhängt, was die Vertragsparteien untereinander akzeptieren, da niemand ohne seinen Willen in eine derartige Verpflichtung hineingedrängt werden kann.

ZUSAMMENFASSUNG

Lean Construction ist als Idee in der Baubranche sehr zu begrüßen. Wie diese vertraglich verankert und zwischen den Beteiligten effektiv durchgesetzt werden kann, wird sich in der Praxis künftig weisen. Nachdem die Idee auf eine nachhaltige und sinnvolle Zukunftsgestaltung hinausläuft, werden sich schnell neue Wege entwickeln die deutlich von der bisherigen Vertragsgestaltungspraxis abweichen. ■

Teil 9 der Serie
»Lean Baumanagement –
Werkzeuge und Methoden«



DIE ANWENDUNG DER LEAN-PRINZIPIEN IN DER BAUPLANUNG WIRD LEAN DESIGN GENANT. DAS OBERSTE ZIEL IST DIE EFFIZIENZSTEIGERUNG DER BAUPLANUNG DURCH SYSTEMATISCHE VERMEIDUNG DER VERSCHWENDUNG SOWIE EIN ERHÖHTER KUNDENWERT DURCH GEZIELTE WERTSCHÖPFUNG UND ENGE FEEDBACKSCHLEIFEN.

TEXT | GOTTFRIED MAUERHOFER

LEAN DESIGN

Es gibt drei Sichtweisen für eine effektive, effiziente und verschwendungsfreie Bauplanung. Die Sichtweise der Transformation, des Informationsflusses und der Wertschöpfung.

DREI SICHTWEISEN, DREI ANSÄTZE

Bei der Sichtweise der Transformation werden klassische Auf-

gaben im Designprozess definiert und abgearbeitet. Die Designprojekte allein basierend auf dieser Sichtweise zu realisieren, führt dazu, dass kein Fokus auf die Vermeidung von unnötigem Ressourceneinsatz gelegt werden kann und die Kundenanforderungen nicht bestmöglich umgesetzt werden können.

Die Betrachtungsweise des Designprozesses als Fluss von Informationen verhilft bei der Eliminierung von Verschwendung, da

Fotos: iStock

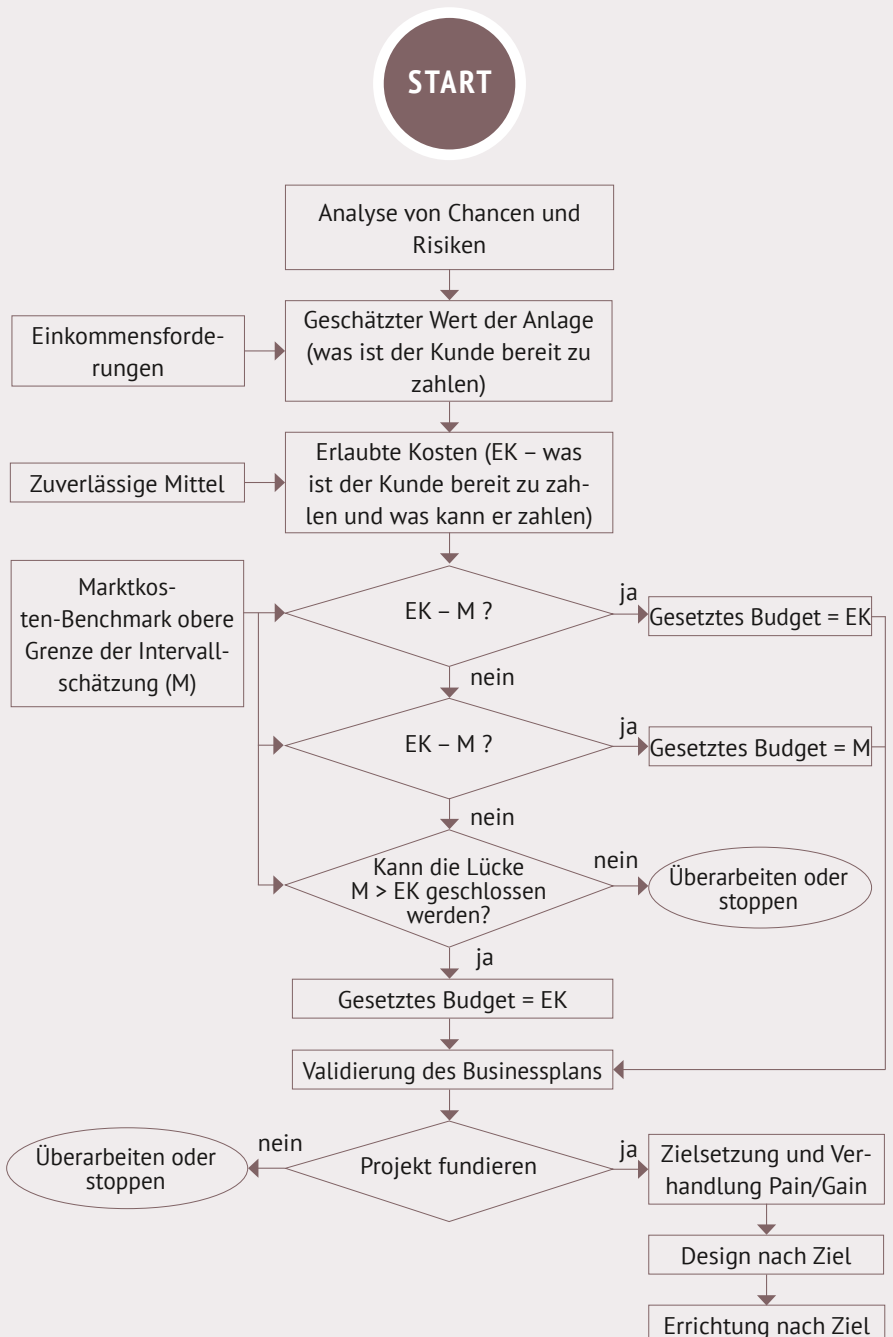
I BIM DABEI!

Eigener
BIM-Elementkatalog
nach aktueller
ÖNORM

CAD-neutral dank
IFC-Schnittstelle
(openBIM)

BIM-Viewer

Für jede
Betriebsgröße
geeignet



Schematische Darstellung des Target Value Design-Prozesses

der Fokus auf die Zeit gelegt wird. Hierbei wird versucht verschiedene Zeiten zu minimieren: die Zeit, bevor eine Information genutzt wird, die Zeit zum Check der Anforderungserfüllungen, die Zeit für Nacharbeit und die Zeit für Informationstransport. Die Sichtweise der Wertschöpfung stellt die Erfüllung des Kundenwunsches an erste Stelle. Dieser Wert setzt sich aus Produktperformance und Mangelfreiheit zusammen. Um den Wertverlust so gering wie möglich zu halten, müssen die Anforderungen mittels Anwendung eines systematisierten Kundenanforderungsmanagements möglichst genau analysiert werden.

Weiters müssen Iterationen zwischen den Prozessbeteiligten so schnell wie möglich organisiert werden.¹

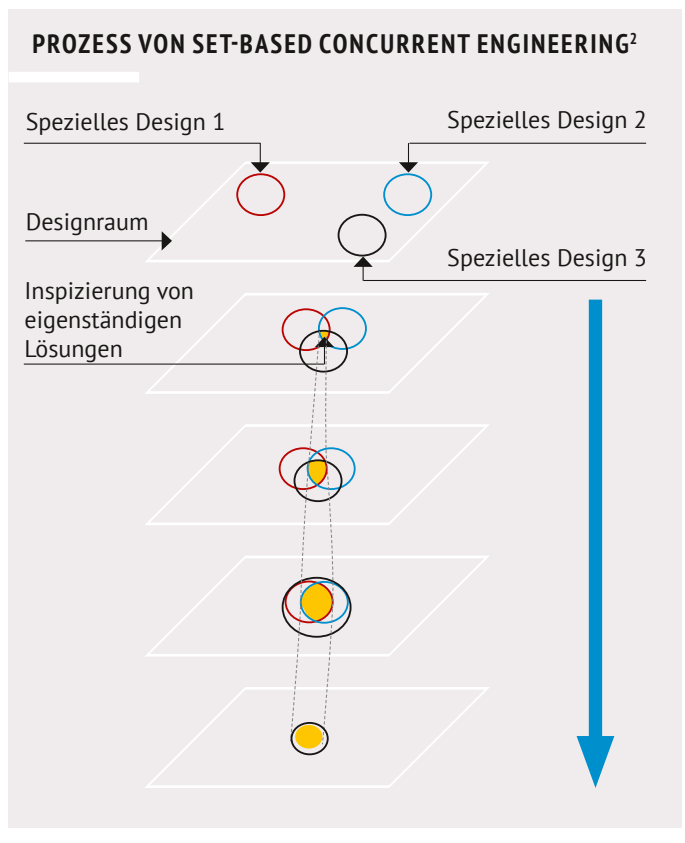
TARGET VALUE DESIGN

Das Target Value Design (TVD) verfolgt das Ziel, die aufgestellten Zielkosten des Bauherrn keinesfalls zu überschreiten und die Planung des Projekts an die Zielkostenvorgabe des Bauherrn anzupassen. Dieser Ansatz der Bauplanung setzt auf gegenseitiges Vertrauen unter den Partnerfirmen, Gewerken und anderen Projektbeteiligten. Weiters wird auf eine offene Kommunikation und häufiges Hinterfragen der

Zielerreichung gesetzt. Im Sinne des Lean-Ansatzes arbeiten die Personen transparent und begegnen einander mit Ehrlichkeit und Respekt.

Am Beginn des TVD-Prozesses wird eine Chancen- und Risikoanalyse durchgeführt, die zum monetären Betrag führt, den der Bauherr bereit ist zu zahlen. Da es Unterschiede im Willen und den Möglichkeiten einer Projektfinanzierung gibt, wird als nächstes hinterfragt, ob der Bauherr die genannte Summe auch zahlen kann. So entstehen die erlaubten Kosten (EK). Mittels einer Markteinschätzung wird über Benchmarking ein marktüblicher Wert für das Projekt definiert. Sollten die erlaubten Kosten über dem Wert der Marktforschung liegen, kann das Budget auf die erlaubten Kosten gesetzt werden. Sollten die erlaubten Kosten geringer sein als die Markteinschätzung, muss sich das Team die Frage stellen, ob die Diskrepanz überwunden werden kann, oder der Projektumfang angepasst werden muss. Wenn dies gelingt, wird der Businessplan von Schlüsselpersonen aus dem Projektteam mit Bauerfahrung validiert. Anschließend kommt es zur Pain-and-Gain Sharing-Verhandlung. Hierbei wird mit allen Projektbeteiligten ein Chancen- und Risikobereich ausgemacht, innerhalb dessen das Projekt abgeschlossen werden soll. Wird das Projekt unterhalb des Budgets abgeschlossen, profitieren alle Vertragspartner davon und bekommen die überschüssigen Mittel gerecht und zusätzlich zu ihrer Marge aufgeteilt. Wird das Projekt oberhalb der Zielkosten abgeschlossen, müssen die Projektbeteiligten gemeinsam eine Lösung finden und für die entstandenen Zusatzkosten aufkommen. Das Projekt wird mit dem Ziel, innerhalb der Zielkosten zu bleiben, ausgeführt.

Um die Kosten am Ende möglichst gering zu halten, setzt der Bauherr bei diesem Ansatz auf die Motivation aller Gewerke, sich für das gemeinsame Ziel einzusetzen, da jeder von einem positiven Projektabschluss profitiert. Der wesentliche Unterschied von Target Value Design zum traditionellen Zugang des Designprozesses ist, dass sich die Bauplanung und die spätere Ausführung stark an den Zielvorgaben des Bauherrn ausrichten und diese gegebenenfalls angepasst werden. Beim TVD-Zugang sollten häufige Feedbacks und retrospektive Fragen an den Bauherrn gerichtet werden, um nach jeder Teilplanung die Teilzielerreichung und eventuelle Änderungen in den Zielkosten aufzudecken. Somit kann die Anzahl der negativen Iterationen und die Nacharbeit in der Bauplanung verringert werden. Beim traditionellen Zugang wird im Gegensatz



dazu über längere Zeiträume geplant, bevor Feedback zur Planung eingeholt oder sich mit anderen Professionisten zusammengesetzt wird. Weiters wird darauf Wert gelegt, kleine Gruppen von Professionisten zu einem Planungsteam zusammenzubringen, damit diese eine integrierte Planung entwickeln können. Eine solche weist über die Zeit weniger Nacharbeit oder Konfliktpotenzial auf, als wenn alle Gewerke ihre Planung selbstständig fertigstellen und am Ende versuchen, diese zu fusionieren.

SET-BASED DESIGN

Bei der Methodik des Set-Based Designs werden die Designentscheidungen auf den spätestmöglichen Zeitpunkt gelegt, um die Vorteile des Erkenntniszuwachses und der Informationsgewinnung durch mehr Wissen zu erhalten. So können Spezialisten einzelne Designs noch über einen längeren Zeitraum ändern und evaluieren, bevor ein Konsens gefunden wird und eine Integration aller Teile zu einem Gesamtdesign erfolgt. Weiters können mit späteren Entscheidungen die Kosten, zu denen Commitment gezeigt wird, über einen längeren Zeitraum niedriger gehalten werden, da einzelne geldintensive Entscheidungen noch offenbleiben. Einzelne Teams von Experten erstellen ein Design für ihren Bereich und können nach und nach Evaluierungen auf den Kundenwert bezogen durchführen. Diese Designs sind im Designraum integriert und werden nach und nach zusammengefügt, um ein großes Enddesign zu erhalten, welches die optimale Planungslösung für den Auftraggeber enthält. Der Designraum umfasst die gesamte Menge an Einzeldesigns, welche von den verschiedenen Fachplaner entwickelt werden. Aufgrund der stufenweisen Zusammenführung an den Schnittstellen können mit erhöhtem Detaillierungsgrad immer feinere Abstimmungen zur Erreichung des Kundenwunsches durchgeführt werden. Die Sets der einzel-

Foto: iStock

Hintergrund zur Serie

Lean Baumanagement umfasst mehrere Bereiche, in denen unterschiedliche Werkzeuge und Methoden angewendet werden, um die Vorteile aus der Lean-Philosophie für den Baubereich nutzen zu können. Die Erläuterungen in den weiterführenden Ausgaben teilen sich grob in die sechs Bereiche Lean Production, Lean Construction, Lean Design, Lean Administration, Lean-Logistik sowie Supply Chain Management und Lean-Kultur auf. Aufbauend auf die Übersichtstabelle für Lean Baumanagement der Ausgabe 04/22 werden die einzelnen Bereiche kurz beschrieben und Werkzeuge und Methoden erläutert, die die Verschwendung identifizieren, reduzieren oder sogar eliminieren können.

MIT TARGET VALUE DESIGN WIRD DIE PLANUNG AN DIE ZIELKOSTENVORGABEN ANGEPASST.

nen Planungen werden dabei schrittweise reduziert. Durch häufiges Feedback kann die Zielerreichung sichergestellt werden. Abbildung 2 zeigt den Prozess von Set-Based Design schematisch dargestellt.

Im Gegensatz zur traditionellen Herangehensweise nach dem Punkt-Design-Ansatz ergeben sich durch den Set-Based-Design-Ansatz Vorteile wie effektive und effiziente Kommunikation, erhöhte Parallelität in der Planung, wichtige frühe Entscheidungen basierend auf Daten und erhöhte Flexibilität in Bezug auf Kundenbedarf.³ Der Set-Based-Design-Ansatz kann für Bauplanungen verwendet werden und führt zu einer erhöhten Produktivität durch Kollaboration in relevanten Feldern, welche in Bezug auf den Zeit- und Kostenrahmen eine ganzheitliche Betrachtung des Projektes ermöglichen.⁴ Um den Set-Based-Ansatz in einem kollaborativen Bauprojekt einsetzen zu können, muss eine gemeinsame Sprache der Professionisten entwickelt werden. So können sich diese untereinander darüber verständigen, welche Teillösungen der einzelnen Designs durchführbar und baubar sind und

welche nicht.⁵ Auf diese Weise können die einzelnen Stakeholder wie Architekten, TGA-Planer, Elektriker, Installationsplaner etc. effizienter in eine gemeinsame Diskussion über die Schnittstellen einsteigen, um an Ende eine möglichst große Wertschöpfung im Planungsprozess zu haben. Infolge späterer Entscheidungen und Commitment zu einer Lösungsalternative wird zum Zeitpunkt der Entscheidung eine höhere Planungsreife erreicht, was zu einer geringeren Abweichung des zu erfüllenden Endzustandes führt. Dadurch werden Kostenüberschreitungen unwahrscheinlicher und Termineinhaltungen realistischer. Set-Based Design kann durch den offenen Kommunikationszugang und das kollaborative Planen in Teams in den Lean-Design-Ansatz integriert werden und führt bei richtiger Anwendung zu weniger Verschwendung im Designprozess sowie erhöhter Wertschöpfung über die gesamte Planungsphase. ■

1 Vgl. FREIRE, J.; ALACRON, L. J.: Achieving Lean Design Process: Improvement Methodology. In: Journal of Construction Engineering and Management, 128/2002. S. 2

2 Vgl. BERNSTEIN, J.: Design Methods in the Aerospace Industry: Looking for Evidence of Set-Based Practices. Master Thesis. S. 49.

3 Vgl. WARD, A. et al.: Toyota, Concurrent Engineering and Set-Based Design. In: Engineered in Japan - Japanese Technology-Management Practices. S. 205.

4 Vgl. SEUNG-II, L.; JUN-SEO, B.; YOUNG, S. C.: Efficiency analysis of Set-Based Design with structural building information modeling (S-BIM) on high-rise building structures. In: Automation in Construction, 23/2012. S. 31.

5 Vgl. PARRISH, K.; WONG, J.-M.; TOMMELEIN, I. D.; STOJADINOVIC, B.: Exploration of Set-Based Design for reinforced concrete structures. In: Proceedings of the 15th International Conference of IGLC. S. 221.

WIR BAUEN FÜR
DIE ZUKUNFT

Sedlak
Bauunternehmen

MOTIVIERT.
INNOVATIV.
KONSEQUENT.



sedlak.co.at

NEUBAU | SANIERUNG | BAUTRÄGER

»» DAS IST DANN WIE BEI IKEA««

Auf dem Confare CIO Summit hielt Ursula Soritsch-Renier, Chief Digital and Information Officer Saint-Gobain, einen viel beachteten Vortrag über die »Digitalisierung der Bauindustrie«. Mit dem Bau & Immobilien Report sprach sie im Vorfeld der Veranstaltung über die Digitalisierungsstrategie von Saint-Gobain, die Abkehr von der Massenproduktion und die großen Digitalisierungssprünge der Vergangenheit und Zukunft. Außerdem erklärt sie, mit welchen neuen Technologien die Montage auf Baustellen so einfach wie der Aufbau eines Ikea-Regals werden soll.

TEXT | BERND AFFENZELLER

☞ Sie haben in Ihrer bisherigen Karriere für so unterschiedliche Unternehmen wie Novartis, Philips und jetzt Saint-Gobain gearbeitet. Inwieweit macht es einen Unterschied, in welcher Branche man tätig ist, wenn man für die Digitalisierungsagenden zuständig ist?

Ursula Soritsch-Renier: Das macht einen großen Unterschied. Jede Firma, jede Branche hat ihren eigenen Reifungsgrad. Und es geht immer darum, seine Stärken zu verbessern und die Schwächen nicht zu exponieren. Gerade in der IT und Digitalisierung steht die Wertschöpfungskette im Fokus. Und die ist in der Baubranche ganz speziell. Es gibt unglaublich viele Stakeholder, die involviert sind, die völlig unterschiedlich sind. In Indien agiert man anders als in der Schweiz oder den USA. Diese Wertschöpfungskette als einer der großen Materialhersteller beeinflussen zu können, ist eine extrem spannende Sache.

☞ Welche konkreten Möglichkeiten sehen Sie da?

Soritsch-Renier: Die Bauindustrie hat in den letzten Jahren nicht den Fortschritt gemacht, den wir gerne gehabt hätten. Aber das ändert sich jetzt signifikant. Die Start-up-Szene im Baubereich boomt. Da gibt es exponentielle Wachstumsraten. Während man in anderen, höher digitalisierten Branchen vielleicht

” Der größte Gamechanger sind Daten. “



»Während man in anderen, höher digitalisierten Branchen vielleicht mehr am Feintuning arbeitet, kann man in der Baubranche noch echte Sprünge machen«, sagt Ursula Soritsch-Renier.

mehr am Feintuning arbeitet, kann man in der Baubranche noch echte Sprünge machen. Durch Metathemen wie Nachhaltigkeit bekommt etwa die energieeffiziente und ressourcenschonenden Herstellung unserer Produkte einen ganz neuen Stellenwert. Da haben wir in unserem Konzern natürlich jede Menge Experten, aber mit Digitalisierung und IT, mit Datenanalyse und Algorithmen kann man noch viel mehr rausholen.

☞ Sie haben es schon angesprochen. Bei der Digitalisierung sind im Baubereich noch große Sprünge möglich. Wenn wir einen Blick zurück wer-



»Saint-Gobain ist 358 Jahre alt. So alt wird man nur, wenn man sich einen Hauch Bescheidenheit erhält, nicht alles zu wissen«, erklärt Ursula Soritsch-Renier, warum sie mit ihren Ideen bei Saint-Gobain auf offene Ohren gestoßen ist.

fen: Was waren aus Ihrer Sicht die größten Sprünge in den letzten Jahren in der Digitalisierung, wo gab es die größten Fortschritte?

Soritsch-Renier: Da gibt es für mich drei Bereiche. Zum einen die Kundeninteraktion. In den nordischen Ländern kommen 30 Prozent des Umsatzes aus dem E-Commerce.

➔ Warum nur in den nordischen Ländern?

Soritsch-Renier: Die sind in ihrem Denken und ihrem Zugang einfach weiter als die restliche westliche Welt. Das braucht auch ein Umdenken. Gerade im Baubereich ist E-Commerce kein triviales Thema. In China sind wir bei 100 Prozent, weil unsere Verkaufs-Agents genauso damit arbeiten wie die Kunden.

➔ Wie sieht es im DACH-Raum aus? Sind hier zumindest die 30 Prozent der nordischen Länder das Ziel?

Soritsch-Renier: Es geht mir nicht um Zahlen, es geht mir um eine Omni-Channel-Strategie. Es geht um Geschwindigkeit, um Service und um Qualität. Wir wollen die Bauindustrie in der gesamten Wertschöpfungskette optimal unterstützen. Das gelingt von Region zu Region unterschiedlich, weil die Märkte andere sind, die Strukturen der Kunden und auch die Regularien. Man kann nicht eine Lösung und ein Ziel über alle Märkte stülpen.

➔ Wo gab es neben der Kundeninteraktion weitere große Fortschritte?

Soritsch-Renier: Natürlich in der Produktion. Da ist schon viel passiert in Richtung industrielle IT, dennoch stehen wir noch ganz am Anfang. Wenn wir die Expertise der Menschen mit Daten unterstützen, kann man noch mindestens fünf bis zehn Prozent mehr

rausholen. Der dritte Bereich ist die Organisation. Wir sind sehr gut durch die Coronakrise gekommen, weil wir dezentral aufgestellt sind und die Länder ihre eigenen Entscheidungen treffen konnten. Mittels IT und Digitalisierung können hier aber enorme Synergien erzielt werden. Wenn ich in einer Fabrik einen guten Energie-Algorithmus habe, dann will ich den in jeder Fabrik haben. Jede Firma hat Ideen, eine Firma wird dann erfolgreich, wenn man die guten Ideen auch umsetzt und in den Markt bekommt.

“ Die Start-up-Szene im Baubereich boomt. “

➔ Gegen neue, revolutionäre Ideen gibt es immer auch Widerstand. Wie erleben Sie diese Transformation bei Saint-Gobain?

Soritsch-Renier: Ich bin vor zwei Jahren von außen zum Unternehmen gekommen, einem Unternehmen, das 358 alt ist. So alt wird man nur, wenn man sich einen Hauch Bescheidenheit erhält, nicht alles zu wissen. Die Einstellung des Topmanagements, dass man gut ist, aber überall besser werden kann, hat mich wirklich fasziniert. Natürlich ist Change Management schwierig, gerade bei einem Unternehmen wie dem unseren. Da geht es nicht nur um interne Veränderung, sondern wir müssen auch den kleinen Handwerker mitnehmen.

➔ Sie gehen davon aus, dass die Digitalisierung die Bauwirtschaft völlig neu gestalten wird. Oftmals finden angekündigte Revolutionen aber nicht statt. An welche Technologien denken Sie konkret?

Soritsch-Renier: Nur weil etwas noch nicht ist, heißt es nicht, dass es nicht sein wird. Denken Sie an Mobiltelefone. Die ersten gab es in den 70er-Jahren, aber bis es zu einem Massenmarkt wurde, hat es gedauert.

➔ Aber als Apple das iPhone herausgebracht hat, hat es keine zwei Jahre gedauert, bis klassische Handys vom Markt verschwunden sind. Eine Technologie wie BIM, der ähnlich disruptives Potenzial zugetraut wird, hat das nicht geschafft...

Soritsch-Renier: Das ist aber nicht überall der Fall. In den Niederlanden und auch in anderen Ländern wird kein öffentliches Gebäude mehr ohne BIM gebaut.

➔ Also ist die Politik gefragt?

Soritsch-Renier: Gerade im Baubereich braucht es wechselseitige Anstrengungen. BIM bietet auch viele Vorteile, die sowohl von Architekten- als auch Kundenseite gesehen werden, gerade im Bereich der Nachhaltigkeit. Da kommt es durch den Klimawandel zu einem Umdenken, nicht nur wie ein Objekt gebaut wird, sondern auch, wie es genutzt wird. Und natürlich geht es um Komfort, dazu zählen die Temperatur ebenso wie die Akustik. Wir haben in Holland ein Referenz-Handbuch für Schulumbauten herausgebracht. Wir haben nachgewiesen, dass bei diesen umgebauten Schulen die Noten um ein halbes Grad besser waren und es weniger Krankenstandstage aufgrund der geringeren Geräuschkulisse gab. Das setzt sich durch. Wenn etwas sinnvoll ist, brauche ich nicht unbedingt ein Vorgabe.



»Man kann nicht eine Lösung und ein Ziel über alle Märkte stülpen.«

Aber auch in anderen Bereichen kann die Digitalisierung viel leisten. Denken Sie nur an die zahlreichen anstehenden Sanierungen, um Gebäude zukunftsfit zu machen. In den Emerging Markets hingegen wird noch unglaublich viel Neues gebaut. Da geht es darum, nachhaltig zu bauen. Da kommen Unternehmen wie wir ins Spiel. Je mehr wir produzieren, desto mehr Haushalte können Energie sparen. In diesem Bereich gehen wir auch immer weiter weg von der Massenproduktion, hin zu, wir nennen es make-to-order. Früher haben wir Platten auf die Baustelle geschickt, die vor Ort zugeschnitten wurden. Da ist wahnsinnig viel weggeschmissen worden, also Zeit, Material und Energie verschwendet worden. Mit dieser neuen Methode und 3D-Design schicken wir exakt das auf die Baustelle, was in welcher Reihenfolge benötigt wird. Der Verarbeiter kann also immer die oberste Platte nehmen und weiter arbeiten. Damit haben wir nicht nur 30 Prozent weniger Abfall, wir sind auch doppelt so schnell. Auch dafür braucht es Anfangs Überzeugungsarbeit, aber wer das einmal gemacht hat, kommt wieder.

In Kanada arbeiten wir gemeinsam mit einem Start-up an einer Augmented-Reality-Lösung für die Baustelle, wo exakt angezeigt wird, was wo hingehört. Das ist dann wie bei Ikea (lacht). Damit kann man wesentlich schneller und auch mit unqualifizierten Leuten Qualität bauen.

☛ Welcher neuen Technologie trauen Sie das größte disruptive Potenzial zu? Was könnte ein echter Gamechanger werden?

Soritsch-Renier: Die Antwort ist nicht sexy, aber der größte Gamechanger werden Daten sein. Wenn man die richtigen Fragen stellt, richtig korreliert und verbindet, kann Großes entstehen.

Wir haben in der Vergangenheit über Supply-Chain-Optimierung geredet, über Optimierungen der Finanzservices, der Produk-

»Nur weil etwas noch nicht ist, heißt es nicht, dass es nicht sein wird.«

tion oder des Marketings. Aber zwischen diesen einzelnen Bereichen gibt es Prozessbrüche. Aber wenn diese Integration gelingt, wird es »beautiful«.

☛ Daten wurden in der Baubranche schon immer gesammelt, auch im späteren Betrieb. Das Schwierige ist es ja, aus diesen Daten echte Informationen zu gewinnen und einen Datenfriedhof zu vermeiden. Wie gelingt das?

Soritsch-Renier: Das ist die große Kunst. Wir brauchen Leute, die die richtigen Fragen stellen. Den Anfang macht die Data-Governance. Wir müssen verstehen, wie wir miteinander sprechen. Und jede Form der Digitalisierung läuft über Standardisierung. Es kann nicht jede Applikation und Funktionalität neu entwickelt werden. Das kann man standardisieren. Wir haben in den letzten zwei Jahren eine Datenplattform entwickelt, in der alle Technologien zusammengeführt werden. Das hat anfänglich viel Zeit und Geld gekostet, aber jetzt kann ich es duplizieren und niemand muss mehr über die Basis nachdenken. Das erhöht die Qualität und senkt die Kosten. Wir haben ein KI-Labor, in dem unsere Data Scientists gegenseitig auf ihre Arbeiten und Source Codes zugreifen und Abläufe beschleunigen können.

☛ Wie wird aus Ihrer Sicht die Baustelle im Jahr 2030 aussehen?

Soritsch-Renier: Das hängt vom Land ab. Aber generell wird Bauen auf Basis von Informationen stattfinden und einzelne Prozesse, die früher sehr umständlich waren, werden deutlich einfacher werden. Etwa die aufwendige Montage von Akustikdecken. Gemeinsam mit einem Start-up arbeiten wir an einer Lösung, die auf zwei bis vier Millimeter Genauigkeit projizieren kann, wo die Platte montiert werden muss. Das spart signifikant Zeit und Geld.

Bauen wird also schneller und besser werden. Nachhaltigkeit und Komfort werden immer besser zusammenfinden. Ein Beispiel: Wir haben in Paris einen Turm in Leichtbauweise errichtet. Das bedeutet weniger Material, weniger Energie in der Produktion und mehr Nachhaltigkeit. Auch Recycling und vor allem Re-Use werden in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Da muss die Branche aber richtig clever sein.

KOMMENTAR

Was Meinung ist und wer Position bezieht



”

Green Leases sollen sich zum neuen Standard etablieren. Was aber noch fehlt, sind Erfahrungen mit derartigen Klauseln in der Praxis bzw. einheitliche Regelungen.

“

Lisa Haslinger / Partnerin / Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH

Green Leases in Österreich?

Es gibt in Österreich (noch) keinen Standard für »grüne« Mietverträge – die Nachfrage nach derartigen Verträgen (bzw. genauer: Vertragsklauseln) steigt aber auch hierzulande. Im Ausland haben Projektgruppen bereits Regelungsempfehlungen (Klausel-Kataloge) entwickelt. In Österreich würde die Umsetzung dieser Klauseln in der Praxis wohl teils auf rechtliche Hürden stoßen.

Immer mehr Unternehmen heften sich »Nachhaltigkeit« an die Fahnen. Die Nachfrage nach »grünen« Immobilien steigt sowohl auf Investoren-, Eigentümer- als auch auf Mieterseite. Als Kanzlei mit Fokus unter anderem auf das gewerbliche Mietrecht erhalten wir vermehrt Anfragen zu Green Leases. Ein Green Lease ist ein Mietvertrag, der den Mieter zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und den Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie veranlassen soll. In Deutschland wurde vom Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ein Klausel-Katalog entwickelt, der teilweise auch in Österreich als mögliche Ausgangsbasis für Verträge herangezogen wird; dies vor allem mangels inländischer Alternativen: in Österreich fehlt derzeit (noch) ein ähnlicher Musterklausel-Katalog.

ZULÄSSIGKEIT UND DURCHSETZBARKEIT VON GREEN LEASES

Green Lease-Klauseln sollen im Wesentlichen die Parteien zu Abfall-, Verbrauchs-, und Emissionsreduktion anhalten und zu einer nachhaltigen Energiegewinnung, Reinigung und Erhaltung. Zur Kontrolle und Förderung dieser Obliegenheiten wird Verbrauchsmonitoring, Datenaustausch und auch die Abhaltung von »Nachhaltigkeitsdialogen« empfohlen. Angesichts des doch stark regulierten Mietrechts sind diese Klauseln im Einzelnen auf ihre Zulässigkeit und Durchsetzbarkeit zu prüfen. Ob eine Klausel zulässig ist, hängt in erster Linie von den im konkreten Fall anzuwendenden mietrechtlichen Regelungen ab (MRG-Anwendung; ABGB). Relevant ist auch, ob ein Vertrag allenfalls als sogenannter »Formularmietvertrag« den ABGB-Beschränkungen unterliegt.

In Bezug auf die Praktikabilität zeigt sich, dass empfohlene Klauseln teils wohl überschießend und nicht praxistauglich sind.

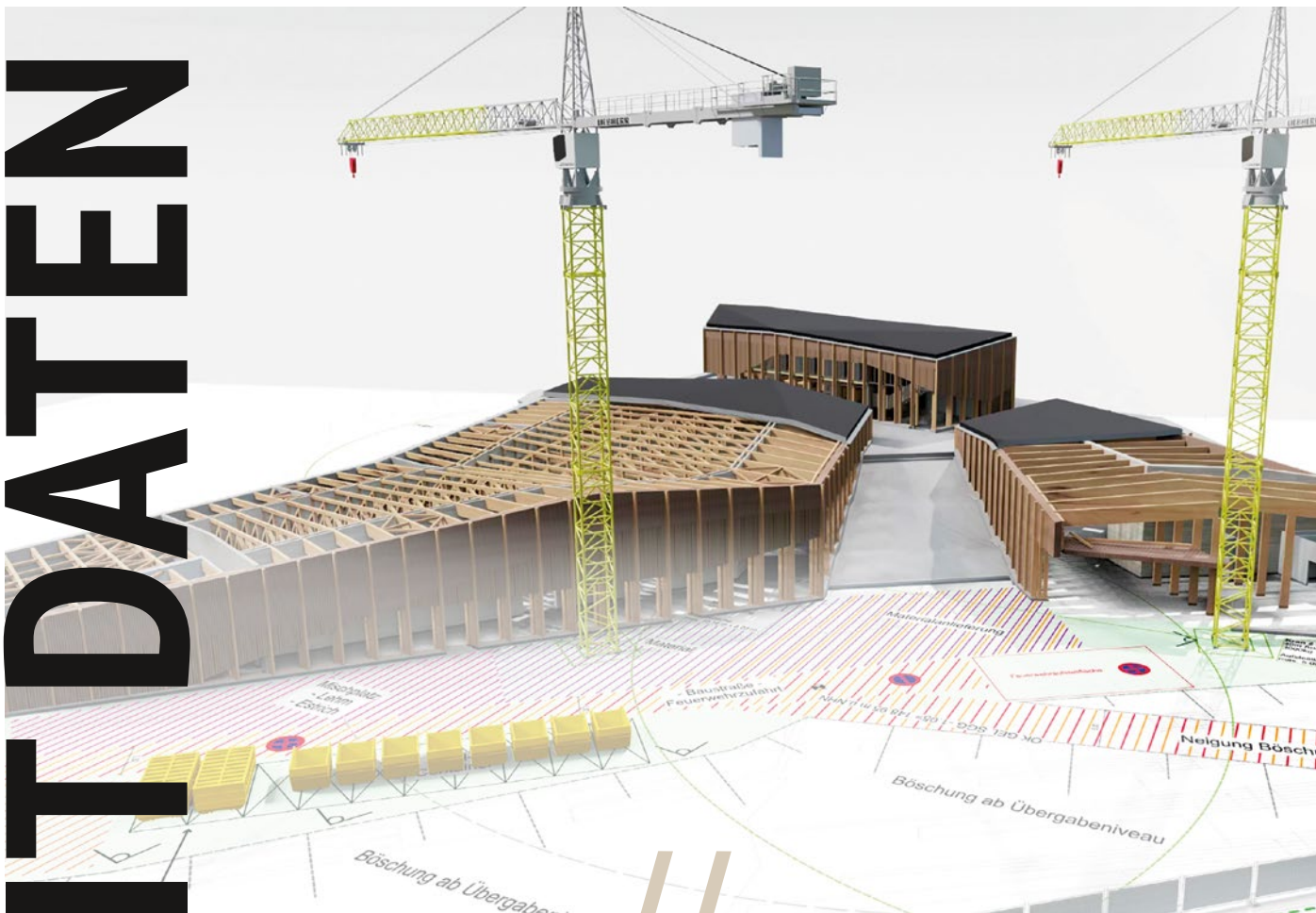
Bei einer derartigen »Überregelung« besteht das Risiko, dass eine Partei dadurch als übermäßig belastet und Klauseln damit als unzulässig angesehen werden können. Relevant auch die sogenannte »Owner-User-Problematik«: Investitionen in das Gebäude nützen einem Mieter nicht langfristig etwas, daher hat er selten Interesse hier mitzuzahlen; auf der anderen Seite sind mit Investitionen in Energie- und Wärmegewinnungsmethoden zusammenhängende Betriebskosten praktisch »Durchläufer« und nutzen Investitionen hier dem Vermieter nichts, sondern nur dem Mieter. Letztlich stellt sich auch die Frage, wie Vermieter in der Praxis Pflichten einer »nachhaltigen« Nutzung effektiv kontrollieren bzw. was die Konsequenzen von Vertragsverletzungen sein können und sollen.

Neben der bloßen Zuhaltungsforderung ist zu denken an Schadenersatz und Kündigung. Die scharfe Sanktion der Kündigung wird wohl in vielen Fällen überschießend (und im Anwendungsbereich des MRG allenfalls gar nicht durchsetzbar) sein. Ein »Schaden« des Vermieters ist oft schwer zu beziffern; pauschalierte Vertragsstrafen wären wiederum im Einzelfall auf ihre Zulässigkeit zu prüfen. Sind Klauseln als bloße Bemühenszusagen bzw. Absichtserklärungen formuliert, sind diese schon per se nicht im eigentlichen Sinne »durchsetzbar« bzw. pönalisierbar. Der Umstand, dass keine einschlägige Judikatur zur Zulässigkeit bzw. Durchsetzbarkeit derartiger Klauseln besteht, trägt auch zur Rechtsunsicherheit bei.

FAZIT

Green Leases sollen sich als neuer Standard etablieren. Was aber noch fehlt, sind Erfahrungen mit derartigen Klauseln in der Rechts- und Gerichtspraxis bzw. allenfalls einheitliche Regelungen. Fundierte rechtliche Beratung zur Schaffung praxistauglicher und »durchsetzbarer« Verträge ist schon von daher essentiell. ■

BAUEN MIT DATEN



Mit der BIM-Lösung von Allplan kann mit detaillierten Geländemodellen gearbeitet werden, Zufahrtsstraßen und Versorgungseinrichtungen lassen sich planen, Kollisionen zwischen Baustellenelementen erkennen und ein verlässlicher Bauzeitplan ist rasch erstellbar.

DIE VORTEILE AUS DER ARBEIT MIT BIM ERKENNEN IMMER MEHR BAUUNTERNEHMEN. ES GIBT AUSGEREIFTE SOFTWARE, BEI DER FORTBILDUNG GILT ES, NEBEN DEM THEMA PROGRAMME DIE ZUSAMMENARBEIT UND DEN AUSTAUSCH DER VERSCHIEDENEN GEWERKE UNTEREINANDER ZU BELEUCHTEN.

TEXT | KARIN LEGAT

er an der Baustelle der Strabag beim Projekt »Grünblick im Viertel Zwei« in der Wiener Leopoldstadt vorbeifährt, wird mit dem künftigen Standard am Bau konfrontiert: »Wir bauen mit Holz, Beton und Daten.« Entscheidend ist der Begriff Daten. »Bauen ist Handwerk, dennoch hat sich die Art und Weise, wie wir Gebäude und andere Bauwerke entwerfen, bauen und verwalten, in den vergangenen Jahrzehnten grundlegend verändert. Daten wurden auf der Baustelle einer der wichtigsten Rohstoffe«, informiert Markus Engerth, Vorstandsmitglied und technischer Unternehmensbereichsleiter bei der Strabag. Und dieser Rohstoff verlangt nach Wissen. Man muss verstehen, dass hinter der modellbasierten Arbeitsmethode mehr steckt als die Substitution von 2D-Plänen. »Viele Leute meinen, alles ist vordefiniert und lässt sich mit einem Knopfdruck auswerten. Das stimmt nicht. Es braucht Disziplin und es braucht Datenkonsistenz«, zeigt Anton Gasteiger, Geschäftsführer von Aga Bau, auf. Alfred Waschl von buildingSmart ergänzt den Faktor Standardisierung, »Digital hat nur 1 und 0.« Hier erkennt Daniela Hetz, Regional Marketing Manager Austria & Switzerland bei Nevaris, die Notwendigkeit, kleinere Bauunternehmen zu begleiten. »Man muss ihnen

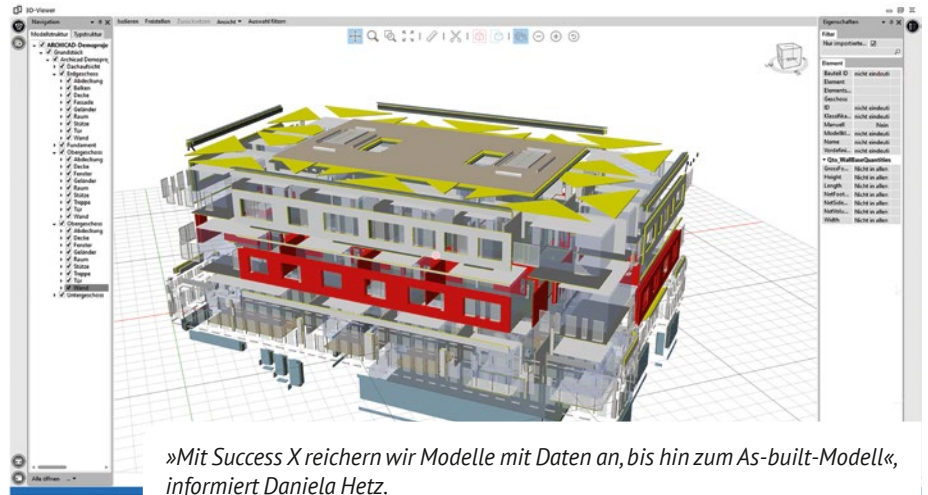
BIM-Pflicht

➔ Dänemark hat vor vier Wochen ein Gesetz erlassen, dass alle Planungen, die zu einer Genehmigung vorgelegt werden – egal ob für Privat- oder Industriegebäude –, mit Open BIM und IFC-Datenformaten abzugeben sind. In der Schweiz sind BIM-Einreichungen ab 2024 verpflichtend, in Deutschland ist durch das neue Bautenministerium das Thema am Weg. »In Österreich leben wir leider immer noch mit einem Merkmalsserver, der vor über zehn Jahren aufgesetzt wurde und über den bis zum heutigen Tag kein einziges Projekt abgewickelt wurde«, bedauert Alfred Waschl.

die Scheu nehmen, sie brauchen Sicherheit und Content. Da sind wir relativ weit, wir erleichtern die Einführungsphase und bieten einen großen Schulungsbereich.« Auch Allplan offeriert ein umfassendes Schulungskonzept.

WIE ZIRKEL UND BLEISTIFT

3D entwickelt sich zum nicht mehr wegzudenkenden Werkzeug im nachhaltigen Bauen. »Nur wenn wir als Branche ein durchgängiges Datenmanagement betreiben, können Materialien zielgerichtet und im Sinne der Kreislaufwirtschaft wiederverwendet oder eingespart werden. BIM macht es möglich, Ressourcen, ganz egal



»Mit Success X reichern wir Modelle mit Daten an, bis hin zum As-built-Modell«, informiert Daniela Hetz.

ob Material oder Zeit, effizient zu nutzen und damit ressourcenschonender zu bauen«, fordert Engerth. Als Beispiel aus der Praxis nennt er Generative Design. Anhand definierter Parameter berechnet und optimiert ein Algorithmus mithilfe von KI ein

DIGITALISIERUNG AM BAU

»Nach anfänglicher Skepsis findet eine breite Auseinandersetzung mit der Thematik statt«, betont Michael Monsberger, Univ.-Prof. für Gebäudetechnik an der



DIE MARKTANTEILE SIND LAUT BUILDINGSMART FÜR REVIT FALLEND, FÜR GRAPHISOFT STEIGEND, FÜR BRXCUT STARK STEIGEND.

Gebäudemodell. Das hat zur Folge, dass die Grundstücksfläche perfekt genutzt, die Bodenversiegelung reduziert, die Nutzfläche optimiert und Energie gezielt eingespart wird, weil Fensterflächen und damit die Nutzung von natürlichem Licht und Wärme optimal geplant sind.

TU Graz. KMU in der Bau- und Immobilienwirtschaft würden die Wichtigkeit der Digitalisierung und der damit einhergehenden Veränderungen für den Unternehmenserfolg erkennen. »Ich habe in den letzten zehn Jahren in der Baubranche niemanden getroffen, dem nicht klar gewesen wäre,



AVA & BIM 5D aus der Cloud

Smartes Baukostenmanagement nach Ö-Norm

Kostenlos testen unter www.avanova.de



Die 10 Dimensionen von BIM

Die BIM-Dimensionen beziehen sich auf die verschiedenen Informationsebenen

- 3D – Dreidimensionale Modellierung
- 4D – Bauzeitenanalyse der Bauwerke
- 5D – Kostenanalyse
- 6D – Nachhaltigkeit und Effizienz
- 7D – Verwaltung von Wartungsmaßnahmen

Eine offene Debatte besteht zu 3 neuen BIM-Dimensionen:

- 8D – Sicherheit in der Planungs- und Ausführungsphase des Bauwerks
- 9D – Schlankes Bauen
- 10D – Industrialisiertes Bauen

dass die Digitalisierung neben der Personalentwicklung das Kernthema der Unternehmensentwicklung ist«, so Alfred Wanschou, Country Manager bei Allplan Österreich. Die Ansätze würden sich allerdings stark unterscheiden. Während kleine Unternehmen wie Planungsbüros oder Handwerksbetriebe die Digitalisierung eher reaktiv lösungsorientiert vorantreiben, verfolgen große Unternehmen einen stärker datenzentrierten und strategischen Ansatz. Die Strabag realisiert die Vision der digitalen Baustelle seit Ende der 90er. Im Laufe der Jahre wurde BIM im Unternehmen unter der Bezeichnung

Daten werden für die Baustelle zu einem einer der wichtigsten Rohstoffe.

nung BIM 5D weiterentwickelt und mittlerweile erfolgreich bei Projekten implementiert. 7D steht mittlerweile für die Erweiterung des 3D-BIM um Zeit, Kosten, Nachhaltigkeitsaspekte und die Bewirtschaftung. Allerdings ist bisher oft mit 4D schluss, da die Anforderungen und das Verständnis für eine ganzheitliche, digitale Planung längst nicht in allen Köpfen verankert sind. »Neben BIM wird in Zukunft KI extrem wichtig werden, vor allem in der Planerwelt, denn sie ermöglicht Dinge, die wir uns wahrscheinlich noch nicht ganz vorstellen können: Ich denke hier an Entwurfsunterstützung jeglicher Art für Architekt*innen und Fachplaner*in-

nen, Abarbeitung gleichartiger Arbeiten wie z. B. Bemaßungen, aber auch Visualisierungen, Prüfungen und vieles mehr. Wir sind gerade in den Anfängen und ich sehe hier ein immenses Potenzial, das allerdings die Berufsbilder massiv beeinflussen wird«, erklärt Holger Kreienbrink, Director Product Intelligence bei Graphisoft.

NACH VERNETZUNG STREBEN

»Aktuell gibt es in der Baubranche die beiden Megatrends Klimaschutz und Fachkräftemangel. Beides erfordert zunehmend lebenszyklusübergreifendes Denken und



»Bei Nevaris steht der Nachhaltigkeitsaspekt im Vordergrund«, betont Daniela Hetz,



»BIM hat nichts mit elitär zu tun, sondern mit Fähigkeit und Kompetenz«, stellt Univ.-Prof. Iva Kovacic klar.



»Eine wichtige Priorität ist OpenBIM, d. h. die Weiterentwicklung und Nutzung offener Standards. Entscheidend ist auch die Datendurchgängigkeit«, zeigt Univ.-Prof. Michael Monsberger auf.

Handeln«, stellt Alfred Wanschou fest. So wie Gebäude heute stärker denn je in Stoffkreisläufen gedacht werden, entwickeln sich Digital-Twin-Lösungen, die die Nutzung von digitalen Daten über den gesamten Lebenszyklus des Bauwerks und darüber hinaus ermöglichen. Dazu gehören Planungsdaten und Bauzeitenpläne genauso wie Sensordaten. Gerade die frühen Zyklusphasen im Hochbau brauchen BIM, hier lebt das System seine Stärken aus: schnelle und exakte Berechnung von Massen, Kostenbewertung und erleichterte Koordination der Planungsteams untereinander. »Je weiter wir allerdings im Projekt voranschreiten, desto weniger findet BIM Verwendung«, informiert Holger Kreienbrink. Vor allem im Gebäudebetrieb und Facility-Management muss BIM forciert werden. Nach Vernetzung verlangt auch der Schritt zwischen Planung und Ausführung. »Hier handelt es sich um kein Technologie- sondern um ein prozessuales Problem«, betont Univ.-Prof. Iva Kovacic, Leiterin des Forschungsbereichs für Integrale Planung und Industriebau an der TU Wien. »Wir schauen uns zurzeit mit einigen Unternehmen diese Prozesse an und wollen dem Problem auf den Grund gehen, warum es so schwer ist, Datendurchgängigkeit einzuhalten, und warum das BIM-Modell oft verworfen und vom Bauunternehmen neu modelliert werden muss.«

FORSCHUNGSFELD BIM

»An Universitäten und Hochschulen wächst das BIM-Forschungsfeld«, informiert Univ.-Ass. Baumeister Georg Fröch vom Entwicklungszentrum für digitale Innovation DIGIT an der Universität Innsbruck. Ein entscheidendes Projekt an der TU Wien ist ein vom FWF gefördertes ACD, Advanced Computational Design, mit dem Ziel, die Entwicklung von Entwurfs- und Planungs-

werkzeugen mittels multi- und interdisziplinärer Grundlagenforschung in den Feldern digitale Architektur, integrale Bauplanung, Computergrafik und Virtual Reality, Mathematik und computergestützte Mechanik voranzutreiben. Ein weiteres Projekt zur Optimierung bereits in den frühen Planungsphasen ist BIMflexi. »Bei BIMflexi wurde ein parametrisches Softwaretool für die Planung der flexiblen Tragwerke für wandelbare Produktionshallen entwickelt«, informiert Iva Kovacic. Derzeit abgeschlossen an der TU Graz werden BIMBestand und TWIN. »In BIMBestand wird der Einsatz von BIM-Modellen im Gebäudebetrieb untersucht, das Projekt TWIN zielt auf zukünftige Anwendungsszenarien digitaler Gebäudewillige ab«, erklärt Univ.-Prof. Michael Monsberger. BIM2BEMFlow und TwinLight waren wiederum Forschungsprojekte am Institut für Konstruktion und Materialwissenschaften, Arbeitsbereich Baumanagement, Baubetrieb und Tunnelbau der Universität Innsbruck. BIM2BEMFlow erfasste Energiesimulationen bereits in den frühen Planungsphasen eines Bauprojekts, TwinLight stand für eine BIM-basierte Umsetzung von Tages- und Kunstlichtsteuerung. Das Institut ist Teil des DIGIT an der Universität Innsbruck. ■

➔ **Veranstaltungstipp:** 8. VDI-Fachkonferenz »BIM in der Gebäudetechnik«, 23.–24. Mai 2023 in Düsseldorf.

Anbieter (Auswahl)

Die BIM-Softwarelandschaft ist sehr vielfältig. Den DACH-Markt dominieren die BIM-Software-Packages von Autodesk und die Tools der deutschen Nemetschek Group (Allplan, Nevaris). Der Markt wächst stetig – ein Auszug:

- ➔ **Gebäudetechnik:** Graphisoft Building Systems, ACCA usBIM.maint, Solar, auxalia, Linear, Autodesk Revit, AutoCAD MEP
- ➔ **Baumanagement:** ACCA usBIM.resolver, RIB iTWO
- ➔ **Architektur:** Allplan, Graphisoft Archicad, Vectorworks, BricsCAD, CIVIL 3D, ProVI, Autodesk Revit, Trimble
- ➔ **Ausschreibung:** Nevaris Build, RIB iTWO, Nova AVA BIM, ABK, ABIS
- ➔ **Statische Berechnung:** Frilo & SCIA Engineer, Sofistik, Dlubal, Tekla, Autodesk Robot
- ➔ **Energieberechnungen:** Spacewell Energy
- ➔ **Modellkontrolle:** Solibri, Navisworks
- ➔ **Digitaler Bautagesbericht:** CAPMO, Sitalife

Für alles, was Sie planen, hat **A-NULL** die Lösung



BAUSOFTWARE

Individuelle Anwendungen
für Bauplanende



SCHULUNGEN

Aus- und Weiterbildung
für mehr Erfolg



CONSULTING

Gemeinsam schneller
zum Ziel



A-NULL
Bausoftware GmbH

WWW.A-NULL.COM

Alles über die Gehilfenhaftung



Auftragnehmer (AN) haften gegenüber dem Auftraggeber (AG) für von ihnen verursachte Schäden und umgekehrt. Doch wie sieht es mit dem Verhalten anderer AN und Subunternehmer sowie bei Produktfehlern von Produzenten aus?

TEXT | KATHARINA MÜLLER UND MATHIAS ILG



Im (deliktischen) Schadenersatzrecht gilt grundsätzlich, dass nur dann für das Verhalten eines Gehilfen wie für sein eigenes einzustehen ist, wenn es sich um eine habituell (also gewohnheitsmäßig) untüchtige oder wissentlich gefährliche Person handelt (§ 1315 ABGB).

Handelt es sich aber um einen Anspruch aus einem Vertrag, hat der ersatzpflichtige Vertragspartner für das Verhalten aller Gehilfen, derer er sich zur Vertragserfüllung bedient, wie für sein eigenes einzustehen (§ 1313a ABGB). Er hat sich also das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen zurechnen zu lassen. Die Erfüllungsgehilfenhaftung trifft im Werkvertragsrecht sowohl den AN als auch den AG gleichermaßen.

Haftung für andere AN und Subunternehmer

Für die Zurechnung des Erfüllungsgehilfen kommt es wesentlich darauf an, ob

die den jeweiligen Vertragspartner treffenden vertraglichen (Haupt- und Neben-) Pflichten durch oder mit Hilfe eines Dritten erfüllt werden sollen. Die Haftung ist jedoch auf das schuldhafte Verhalten des Erfüllungsgehilfen beschränkt, welches innerhalb der Wahrnehmung der übernommenen vertraglichen Pflichten liegt.

Den AG trifft im Bauvertrag, neben der Hauptpflicht zur Entrichtung des

Werklohns, die Nebenpflicht zur technischen und zeitlichen Koordinierung der von ihm eingesetzten AN und Lieferanten. Zur Erfüllung dieser vertraglichen Pflicht bedient sich der AG in der Praxis regelmäßig Dritter (insbesondere Architekten, Ziviltechniker oder technische Büros). Der AG hat sich deren Verschulden als Erfüllungsgehilfen daher zurechnen zu lassen, sofern dadurch die ihn treffende Pflicht zur Koordinierung verletzt wird.

Den AN trifft im Bauvertrag die Hauptpflicht zur Errichtung des Werkes. In der Praxis beauftragen AN ihrerseits regelmäßig Subunternehmer. Dabei ist es charakteristisch, dass dem Subunternehmer die Werkherstellung ganz oder teilweise delegiert wird. Der AN bedient sich daher in der Erfüllung seiner Hauptpflicht eines Erfüllungsgehilfen; letztlich wird die Hauptpflicht zumindest teilweise vom Subunternehmer erbracht. Der AN hat sich das Verschulden seiner Subunternehmer als Erfüllungsgehilfen daher zurechnen zu lassen. Wesentlich ist aber auch hier, dass das schuldhafte Verhalten im Zusammenhang mit Verpflichtungen stehen muss, die der AN vertraglich zu erfüllen hat.

Haftung für Produktfehler des Produzenten

Die Frage, ob der AN auch für Fehler von Produkten einzustehen hat, die er nicht selbst erzeugt hat, hängt vom konkreten Einzelfall ab. Im Allgemeinen gilt aber, dass der AN nur dann für Produkte von Lieferanten einzustehen hat, wenn er die gelie-

DIE AUTOR*INNEN

KATHARINA MÜLLER

ist Partnerin bei Müller Partner Rechtsanwälte mit den Beratungsschwerpunkten Baurecht, Claimmanagement und Konfliktlösung.

☞ Kontakt: k.mueller@mplaw.at

MATHIAS ILG

ist Juniorpartner bei Müller Partner Rechtsanwälte und spezialisiert auf Baurecht, Claimmanagement und Konfliktlösung.

☞ Kontakt: m.ilg@mplaw.at

www.mplaw.at

GEHILFENHAFTUNG IM ÜBERBLICK



Grundlagen

- ➔ (Deliktische) Haftung nur für habituell untüchtigen oder wissentlich gefährlichen Gehilfen (§ 1315 ABGB)
- ➔ (Vertragliche) Haftung für alle in der Vertragserfüllung eingebundenen Gehilfen (§ 1313a ABGB)



Haftung für andere AN und Subunternehmen

- ➔ AG haftet für das Verschulden der von ihm mit der Koordination beauftragten Konsulenten, sofern dadurch die ihn treffenden Pflichten und Obliegenheiten verletzt werden
- ➔ AN haftet für das Verschulden der vom ihm eingesetzten Subunternehmer, sofern dieses im Zusammenhang mit seinen vertraglichen Verpflichtungen steht



Haftung für Produktfehler des Produzenten

- ➔ Produzenten sind in der Regel keine Erfüllungsgehilfen des AN, sofern der AN diese nicht unmittelbar in die werkvertragliche Erfüllungshandlung einbezieht (insbesondere Anleitung und Überwachung durch Produzent)
- ➔ Jedenfalls Haftung für unzureichende Kontrolle der gelieferten Teile oder unsorgfältige Auswahl des Zulieferers

ferten Teile nicht ausreichend kontrolliert oder den Zulieferer nicht sorgfältig ausgewählt hat. Dies betrifft insbesondere Standardprodukte am Markt. Sofern der AN den Produzenten jedoch in die werkvertragliche Erfüllungshandlung unmittelbar einbindet, ist er nach der Rechtsprechung als Erfüllungsgehilfe des AN zu betrachten. Die ist etwa dann gegeben, wenn der Hersteller die Anwendung vor Ort erklärt und die Ausführung überwacht.

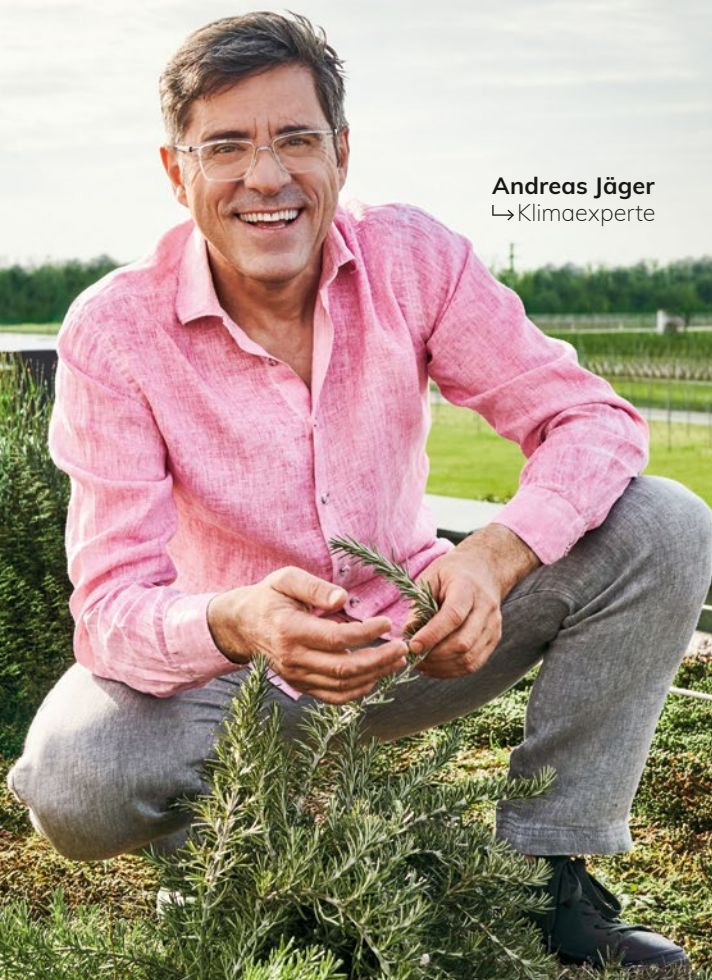
Fazit

AG und AN haften für das Verhalten ihrer Gehilfen, derer sie

sich zur Erfüllung ihrer vertraglichen Pflichten bedienen. Dies gilt für den AG vor allem für Konsulenten, die den AG treffende Koordinierungspflichten wahrnehmen und für den AN vor allem für die von ihm eingesetzten Subunternehmer.

Für Fehler von nicht selbst erzeugten Produkten haftet der AN nur dann nach der Erfüllungsgehilfenhaftung, wenn er den Produzenten in die Werkherstellung unmittelbar einbindet. Die Haftung für Erfüllungsgehilfen ist aber ausschließlich auf die Verletzung von Vertragspflichten beschränkt, die den jeweiligen Vertragspartner treffen. ■

 Gutes Klima. Gutes Leben.



Andreas Jäger
↳ Klimaexperte

Dämmen! Und sich von hohen Kosten trennen.

Zeit, sich von hohen Heizkosten zu verabschieden. Mit der Austrotherm Wärmedämmung sparen Sie jede Menge Heiz- und Kühllkosten ein sowie auch noch unnötige CO₂-Emissionen. Das freut nicht nur Ihr Haushaltsbudget, sondern auch das Klima, auf das sich übrigens jedes Gründach positiv auswirkt.

Dieses begrünte Umkehrdach wurde mit Austrotherm XPS® sicher gedämmt.

austrotherm.com

Ideen für ein moderneres Bauvertragsrecht

Im Zuge einer Enquete wurden einige ÖGEBAU-Vorschläge zur Modernisierung des Bauvertragsrechts von Expert*innen diskutiert. Besonders prominent war die Frage nach einer Verkürzung der Verjährungsfrist für den Schadenersatz bei Baumängeln.

TEXT | MATTHIAS WOHLGEMUTH, Geschäftsstelle Bau

Am 20. April fand im Wiener Juridicum eine Enquete der Österreichischen Gesellschaft für Baurecht (ÖGEBAU) statt, bei der Ideen zur Modernisierung des Bauvertragsrechts präsentiert wurden. Eines der zentralen Themen war die Forderung nach der Einrichtung von Bausenaten bei Gericht, die speziell auf die Bedürfnisse der Baubranche ausgerichtet sind. Diese sollen in der Lage sein, Streitfälle schnell und effektiv zu lösen.

Ein weiterer wichtiger Punkt war die Diskussion um das Leistungsänderungsrecht des Auftraggebers, das gemeinsam mit einer ganzen Reihe weiterer in der Praxis ganz wesentlicher und im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) gar nicht oder nicht ausreichend geregelter Fragen in das Gesetz – so jedenfalls der Vorschlag der Experten – eingearbeitet werden sollte.

So stellt sich, wenn man spezielle Regelungen für den Bauvertrag treffen will, zunächst die Frage, was ein Bauwerkvertrag überhaupt ist und wie er sich von anderen Vertragsformen abgrenzen lässt. Die oft mit dem zivilen Baurecht beschäftigten Experten vermischen in weiterer Folge detaillierte Regelungen zur Übernahme, zum Zurückbehaltungsrecht und zum Deckungs- und Haftungsrücklass im Gesetz und präsentierten zu all diesen Themenbereichen konkrete legislative Vorschläge.

KÜRZERE VERJÄHRUNGSFRIST FÜR SCHADENERSATZ GEFORDERT

Besonders prominent war die Frage nach einer Verkürzung der Verjährungsfrist für den Schadenersatz bei Baumängeln. Aktuell beträgt diese Frist 30 Jahre, was viele Bauunternehmen als zu lang empfinden. Der Gesetzgeber hat vor mehr als 20 Jahren mit dem Gewährleistungsrechts-Änderungsgesetz im ABGB zwar die Rechtsfolgen von Gewährleistung und Schadenersatz harmonisiert, aber gleichzeitig darauf verzichtet, die sehr lange absolute Frist von 30 Jahren für die Verjährung von Schadenersatzforderungen entsprechend zu verkürzen. Dies soll nun – so die Forderung aus weiten Teilen der Lehre und von den Praktikern – nachgeholt werden. Im europäischen Vergleich ist die österreichische Verjährungsfrist von 30 Jahren ohnehin ein »Ausreißer« nach oben. Die meisten Staaten haben die absolute Obergrenze für die Verjährung mit zehn Jahren festgelegt oder liegen damit, so wie Deutschland und die Schweiz, sogar darunter. Und auch in Österreich sehen modernere zivilrechtliche Sondergesetze absolute Verjährungsfristen von zehn Jahren vor. Die Experten diskutierten daher die Idee, die absolute Verjährungsfrist für Mangelschäden auf zehn Jahre zu verkürzen, um eine schnellere und effektivere Abwicklung von Schadensfällen zu ermöglichen.



In den meisten Ländern endet die Verjährungsfrist nach zehn Jahren oder früher. In Österreich sind es 30 Jahre.

WEITREICHENDE FOLGEN FÜR DIE PRAXIS

Bundesinnungsmeister Robert Jägersberger nutzte die Gelegenheit, um dieses drängende Problem aus Sicht der Praxis darzustellen. Denn was sehr rechtstechnisch klingt, hat für die Praxis weitreichende Folgen. »Die derzeitige Situation ist nicht nur für Bauunternehmen sondern auch für unsere Kunden unbefriedigend. Man hat es in der Baubranche mit Risiken aufgrund überlanger Verjährungsfristen zu tun, die man nicht einschätzen kann und die schlichtweg praxisfremd sind«, so Jägersberger.

Eine überlange Verjährungsfrist von 30 Jahren benachteiligt seriös wirtschaftende und dadurch länger bestehende Unternehmen und ist damit auch für Geschädigte von Nachteil, weil sie nur »Scheinsicherheit« schafft, wenn potenziell haftende Unternehmen nach diesem sehr langen Zeitraum gar nicht mehr existieren.

Darüber hinaus kann es in der Baubranche schwierig sein, Beweise für Schäden zu sichern, die 30 Jahre zurückliegen, da Dokumentationen und auch Zeugen nicht mehr verfügbar sein können, was es schwieriger macht, ein nicht vorliegendes Verschulden zu beweisen.

Bei der Suche nach ausreichendem Versicherungsschutz ebenso wie nach einem Unternehmensnachfolger sind nicht kalkulierbare und unabsehbare potenzielle Risiken aus den letzten 30 Jahren



Im Rahmen der ÖGEBAU-Enquete diskutierten Brigitta Zöchling-Jud (Universität Wien), Alexander Schopper (Universität Innsbruck), Petra Leupold (Verein für Konsumenteninformation) und Robert Jägersberger (Bundesinnungsmeister Bau) über eine Verkürzung der Verjährungsfrist für den Schadenersatz bei Baumängeln.

auch nicht gerade förderlich. Ein Thema, das auf der anderen Seite etwa den Käufer eines Bauunternehmens genauso trifft, der sich Gedanken dazu machen muss, wer künftig mit Forderungen wegen angeblicher Mängel aus schon abgeschlossenen Projekten an ihn herantreten könnte.

FORDERUNG AN DIE POLITIK

Aus der Praxis konnte Bundesinnungsmeister Jägersberger zudem berichten, dass Baumaterialien und -verfahren in den letzten Jahrzehnten erheblich vielfältiger und komplexer geworden sind. Man denke nur an die Entwicklung und ständige Weiterentwicklung der Haustechnik. Das Ziel muss jedenfalls eine ange-

messene und ausgewogene Verjährungsfrist sein, welche die Interessen aller Betroffenen berücksichtigt. Das war auch der weitgehend einhellige Tenor der Fachveranstaltung, sowohl bei Theoretikern als auch Praktikern, und eine konkrete Forderung an den Gesetzgeber.

FAZIT

Insgesamt war die Enquete ein wichtiger Impuls in Richtung einer Modernisierung des Bauvertragsrechts. Die vorgestellten Ideen und Forderungen werden nun von der ÖGEBAU weiter ausgearbeitet und sollen in Zukunft zu einer praxisnahen und zeitgemäßen Gesetzgebung führen. ■

powered by

CHANCE
2023 **BAU**

20. Juni 2023

15-17 Uhr (anschließend Buffet)
Talent Garden
Lichtensteinstraße 111-115
1090 Wien

AUSTROTHERM
Dämmstoffe

HEID & PARTNER
DIE LEBENSZYKLUS-KANZLEI

PHH
RECHTSANWÄLTE

project netWorld

qualityaustria
Erfolg mit Qualität

ROCKWOOL

styropor IGPH

SYNTHESA

Enquete »Chance Bau 2023«

Es diskutieren u.a.: (alphabetisch)

- ➔ Georg Blümel, *Synthesa*
- ➔ Natalie Harsdorf-Borsch, *Bundeswettbewerbsbehörde*
- ➔ Robert Hauptmann, *projectnetworld*
- ➔ Stephan Heid, *Heid & Partner Rechtsanwälte*
- ➔ Milena loveva, *Porr*
- ➔ Peter Krammer, *Swietelsky*
- ➔ Berthold Kren, *Holcim*
- ➔ Sarah Richter, *Bau EPD*
- ➔ Nina Tomaselli, *Die Grünen*
- ➔ Christoph Weber, *Horváth Österreich*
- ➔ Stefanie Werinos-Sydow, *PHH Rechtsanwälte*

... to be continued

über

- ➔ **Nachhaltigkeit:** der steinige Weg von der Theorie in die Baupraxis
- ➔ **Compliance:** Die Sicherstellung von fairem Wettbewerb

Anmeldung unter office@report.at



PETER SATTLER, PRINCIPAL UND HEAD OF GREEN TRANSFORMATION & CORPORATE SUSTAINABILITY BEI DER MANAGEMENTBERATUNG HORVÁTH BEFASST SICH SEIT VIELEN JAHREN MIT NACHHALTIGKEITSSTRATEGIEN UND NACHHALTIGKEITSBERICHTERSTATTUNG, DIE FÜR DIE MEISTEN GRÖßEREN UNTERNEHMEN AB 2025 ZUR VERPFLICHTUNG WIRD. ER PLÄDIERT FÜR AMBITIONIERTES HANDELN, ABER AUCH MEHR GELASSENHEIT.

»DEN LETZTEN BEISSEN DIE HUNDE«

☛ Bis wann sollten sich Unternehmen gerüstet haben, um die verpflichtende Nachhaltigkeitsberichterstattung einhalten zu können?

Peter Sattler: Die wichtigste Botschaft zuerst: CSRD und EU-Taxonomie müssen von den meisten Unternehmen zum ersten Mal mit dem Geschäftsjahr 2025 berichtet werden. Bis dahin sind alle Daten verfügbar und messbar zu machen. Dementsprechend sind davor alle Anforderungen zu klären, um die Berichtsfähigkeit überhaupt herzustellen. Wir empfehlen unseren Kunden, die Strukturen schon jetzt zu schaffen, damit es dann nicht zu Überraschungen kommt. Der Arbeitsmarkt ist knapp an Experten. Und auch bei den verfügbaren Leuten auf dem Markt muss man genau hinsehen: Wie viel Qualifikation oder Erfahrung ist tatsächlich vorhanden? Die Teilnahme an einem Uni-Kurs macht niemanden zum Nachhaltigkeitsprofi. Es ist zu erwarten, dass der Beratermarkt kurz vor der Berichtspflicht leergekauft sein wird. Wer also zuletzt kommt, den beißen die Hunde. Wir raten also klar dazu, schon jetzt mit den Vorbereitungen zu beginnen.

☛ Wenn es um die Definition von Nachhaltigkeit geht, ist die Verwirrung groß. Wir sehen hunderte neue Begriffe, Akronyme und Zertifikate. Worauf wird es in den nächsten Jahren ankommen? Was ist Pflicht?

Sattler: Es gibt im wesentlichen zwei Anforderungen, die für nahezu alle größeren Unternehmen relevant sind: zum einen die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Sie regelt die Anforderungen an die nichtfinanzielle Berichterstattung für alle ESG-Dimensionen, also Umwelt, Gesellschaft und Governance. Demgegenüber steht die zweite große Berichts-anforderung, nämlich die EU-Taxonomie. Sie richtet sich insbesondere an Kapitalgeber der Unternehmen, also Investoren und Banken. Beide Anforderungen sollten rechtzeitig angegangen werden, also lieber heute als morgen.

Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl freiwilliger Standards, Ratings und Zertifikate wie zum Beispiel GRI, TCFD, SBTi oder EcoVadis. Bei diesen freiwilligen Anforderungen raten wir, Synergien mit den verpflichtenden Anforderungen sicherzustellen, um Mehr-

aufwand zu vermeiden. Da ist die Frage zu stellen, welche freiwilligen Berichte dem Unternehmen tatsächlich helfen.

Als Berater muss ich festhalten, dass die Regulatorik Wirkung entfaltet, auch wenn es unangenehm ist. Viele Unternehmen, die sich sonst nicht mit dem Thema beschäftigt hätten, setzen jetzt konkrete Maßnahmen um, um wirklich nachhaltiger zu werden.

☞ An den neuen Anforderungen kommt also niemand mehr vorbei. Ist das in den Vorstandsetagen schon angekommen? Und wer ist zuständig?

Sattler: Die Sensibilität in den Vorstandsetagen wächst. Das liegt daran, dass viele Unternehmen ihre Geschäftsmodelle an eine nachhaltige Welt anpassen oder manchmal auch komplett überarbeiten müssen. Zum anderen liegt das auch daran, dass selbst Unternehmen mit einem nachhaltigen Geschäftsmodell, wie zum Beispiel der Herstellung von Windrädern, nachhaltiger werden müssen. Das heißt also, sie müssen das Thema Sustainability in ihre Strategie aufnehmen, Ziele definieren, Maßnahmen festlegen, den Umsetzungsfortschritt mit KPIs messen – und darüber ihre Stakeholder im Rahmen des ESG-Reportings informieren.

Hinsichtlich der Zuständigkeit sehen wir unterschiedliche Ausprägungen. Es gilt wie bei jeder Organisationsform: Es gibt keine perfekte Organisation, nur eine passende. Unternehmen, deren Nachhaltigkeit stark von Kundenseite eingefordert wird, verorten das Thema oft beim CEO. Unternehmen, die eine komplexe technologische Transformation benötigen, nehmen oftmals den COO in die Verantwortung. Der CFO ist insbesondere dann hauptverantwortlich, wenn die Kapitalmarktkommunikation vorrangig ist. Einen eigenen Chief Sustainability Officer sehen wir in der Praxis noch selten. Eine Art »Chief Green Transformation Officer« wird sich aber in den nächsten Jahren stärker etablieren.

☞ Reicht der aktuelle Headcount in den Unternehmen? Oder braucht es für die viele neuen Aufgaben weitere Mitarbeiter?

Sattler: Die Anzahl der benötigten Mitarbeiter ist von der Unternehmensgröße und dem Veränderungsbedarf abhängig. Zumeist sehen wir ein Kernteam mit vier bis acht Leuten, die an CSRD und EU-Taxonomie arbeiten und Geschäftsbereiche sowie Funktionen einbinden. Hier darf man sich keine Illusionen machen: CSRD und EU-Taxonomie sind keine Themen, die man an einem Freitagnachmittag erledigen kann. Darüber hinaus ist auch das Thema der Mitarbeiterqualifikation und -motivation zu erwähnen. ESG-Reporting ist mittlerweile eine äußerst komplexe Materie, ESG-Reporting-Experten werden überall händierend gesucht.

Ein weiterer wichtiger Faktor wird die Automation der Datenbeschaffung und Datenbearbeitung im Nachhaltigkeitsbereich werden. Nachdem Unternehmen mit einer ungeheuren Anzahl an Datenpunkten arbeiten müssen, werden jene Unternehmen klar effizienter sein, die die richtigen Prozesse und Systeme installiert haben. Zudem können aus den nichtfinanziellen Daten, die im Rahmen des ESG-Reportings erfasst werden, zahlreiche wichtige Informationen abgeleitet werden, die auch für den ökonomischen Erfolg von Unternehmen sehr relevant sind, z. B. wenn man an Energie- und Ressourceneffizienz denkt.

☞ Wie schaut die Zusammensetzung von ESG-Teams aus? Wer muss dabei sein und wer sollte dabei sein?

Sattler: Da können wir auf Erfahrungswerte zurückgreifen. Wichtig ist eine starke zentrale Steuerung. Viele Unternehmen lassen zu Beginn dezentrale Teams alleine arbeiten, die an der Komplexität der Materie verzweifeln, Anforderungen unterschiedlich interpretieren und Auslegungsspielräume unterschiedlich nutzen. Am Ende ist das Ergebnis nicht zufriedenstellend: Lange Projektdauer, nicht harmonisierte und vor allem nicht aggregierbare Daten. Das muss nicht sein. Ein zentrales Team muss hier klare Vorgaben machen: Welche Anforderungen sind verpflichtend, wie sind Anforderungen auszulegen, klare Zeitpläne etc. Selbst wenn man im Unternehmen verschiedene Geschäftsmodelle hat, ist dieser Ansatz zu empfehlen. Am Ende wird ja auch auf Gruppenebene berichtet.

Die Einbindung der dezentralen Einheiten, aber zentral gesteuert, macht natürlich Sinn. Die Daten werden ja dezentral gemessen bzw. kreiert. Beispielsweise für die Konformitätsprüfung im Rahmen der EU-Taxonomie ist die Einbindung der technischen Experten auf einer Standortebene unerlässlich. Relevante Funktionen für CSRD und EU-Taxonomie sind jedenfalls der Sustainability-Bereich, die Finanz, das Personalwesen, die Abteilung für Health & Safety, das Umweltmanagement, die Produktion und das Supply Chain Management. Je nach Unternehmen, Geschäftsmodell und materiellen Themen sind hier unterschiedliche Zusammensetzungen erforderlich.

” *Es ist zu erwarten, dass der Beratermarkt kurz vor der Berichtspflicht leergekauft sein wird. Wir raten also klar dazu, schon jetzt mit den Vorbereitungen zu beginnen* “

☞ Die Berichtsanforderungen sind teilweise noch nicht vollständig definiert. Wie sollten Unternehmen am besten damit umgehen?

Sattler: Es ist richtig, dass hier noch Anpassungen bevorstehen, bei der CSRD in den Details zu allgemeinen Anforderungen ebenso wie bei sektorspezifischen Anforderungen. Bei der EU-Taxonomie stehen die Bewertungskriterien für vier von sechs Umweltzielen aus. Darüber hinaus werden weitere Kriterien für Gesellschaft und Governance diskutiert.

Unabhängig von diesen Änderungen sollten sich Unternehmen rasch informieren, was mit den neuen, verpflichtenden Reportinganforderungen auf sie zukommt. Dabei geht es oft um die Basics in puncto Umweltmanagement, HR oder HSE, die Unternehmen jetzt nachziehen müssen. Wenn das geklärt ist, kann man einen Plan erarbeiten, wie man die geforderte Berichtsfähigkeit herstellen kann. Es braucht neue Prozesse, Systeme und Verantwortlichkeiten. Wer zu spät beginnt, wird das erste Jahr der neuen Berichtspflichten durchgehend mit Firefighting beschäftigt sein. Das kann durch rechtzeitiges Handeln vermieden werden.

Das Thema Nachhaltigkeit muss also breiter als bloß hinsichtlich des ESG-Reportings gedacht werden. Da sich auch die Geschäftsmodelle in zahlreichen Sektoren grundlegend verändern werden, gilt es jetzt, Übersicht zu bewahren und sich strategisch entsprechend auszurichten. ■



Massivbau wird oft nur mit Zement und hohen CO₂-Emissionen in Verbindung gebracht. Er erfüllt aber zahlreiche Nachhaltigkeitsaspekte.

TEXT | KARIN LEGAT

Massiver Widerspruch?

Der Einsatz von Carbonbeton (Textilbeton) als Bewehrung beweist sich als hochwertige Alternative zur klassischen Stahlbewehrung. (Im Bild: Krumbachbrücke, Vorarlberg).



Mit der Frage, wie Beton nachhaltiger werden kann, beschäftigt sich heute fast jede Hochschule«, berichtet Univ.-Prof. Jürgen Feix, Leiter des Arbeitsbereichs Massivbau und Brückenbau an der Universität Innsbruck. Auch die Industrie forsche an CO₂-reduzierten Produktionsweisen, denn Beton bildet den wichtigsten Konstruktionsbaustoff. 80 Prozent der Hochbautätigkeit beruhen auf Beton und Ziegel, 15 Prozent auf Holz und Trockenbau, fünf Prozent auf Stahl. «Wir müssen den Betonbau neu denken«, fordert Frank Dehn, Professor für Baustoffe und Betonbau sowie Leiter der Materialprüfungs- und Forschungsanstalt des Karlsruher Institut für Technologie KIT. Es brauche neue beton-technologische, tragwerksplanerische, ausführungstechnische und



Mit Brantner Slagtory können 80 Prozent der Schlacke in den Stoffkreislauf rückgeführt werden.



**DURCH DEN BUNDES-ABFALL-
WIRTSCHAFTSPLAN KÖNNEN
SEIT JÄNNER 2023 GESTEINS-
KÖRNUNGEN AUS ASCHEN UND
SCHLACKEN ALS KIESERSATZ IN
BETON VERWENDET WERDEN.**

regulatorische Konzepte. Zur Rohstoffeffizienz spricht Philipp Preinstorfer von der TU Wien den Wandel auf der Strukturebene an. Beton wird heute ineffizient verwendet, weil er billig ist – teuer sei die Arbeitskraft. »Nach dem Zweiten Weltkrieg war das Verhältnis anders – Material war teuer, die Arbeitskraft günstig. Damals hat man mit dünnen Platten und Rippen gearbeitet.« Laut ETH Zürich lässt sich durch eine Änderung der Baustruktur auch 20 Prozent an Zement einsparen. Angesichts des CO₂-Verbrauchs und der Notwendigkeit, materialsparend zu bauen, erwartet Jürgen Feix aber wieder einen Wandel.

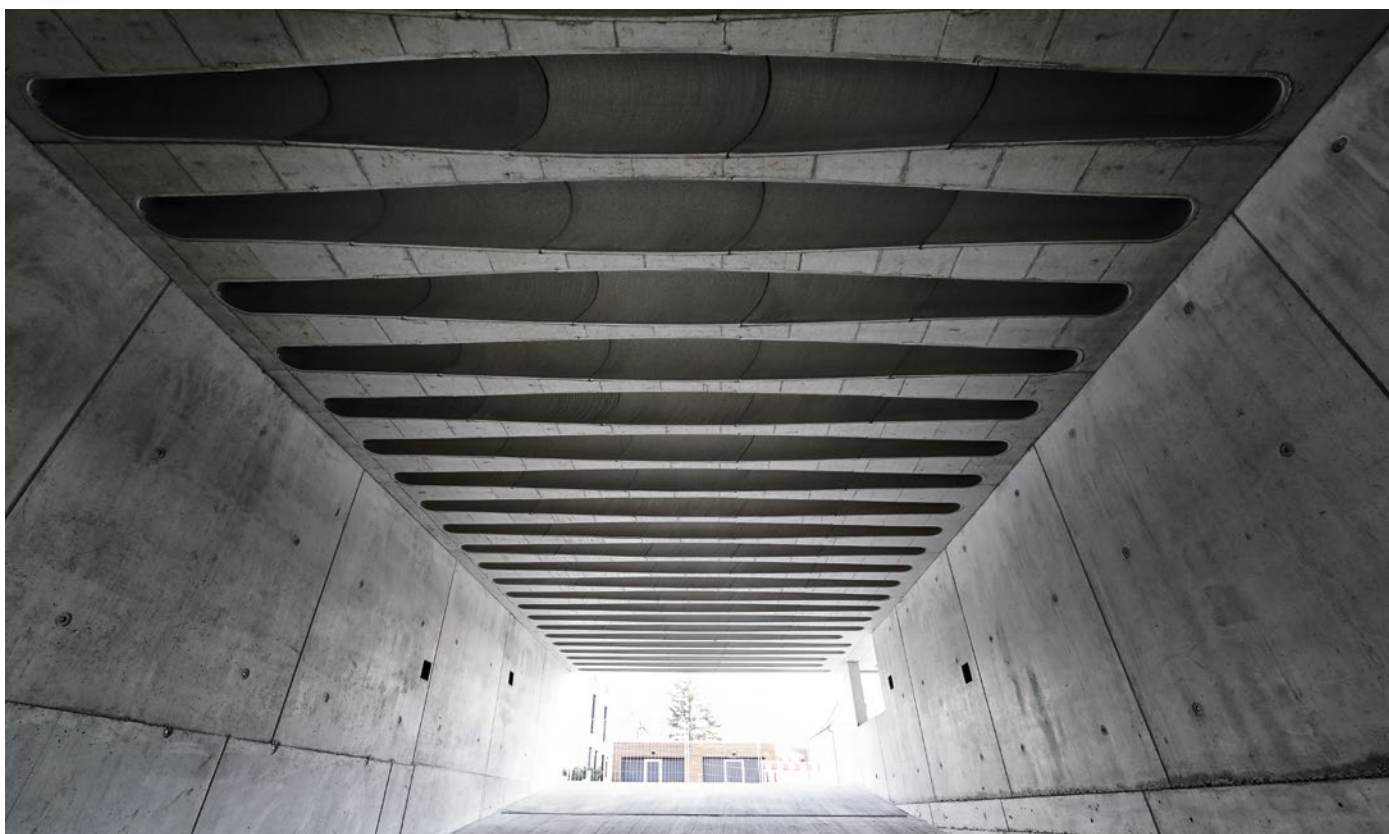
MASSIVBAU NEU BERECHNEN

»Man wirft Beton immer vor, dass er wegen der Zementherstellung sehr CO₂-intensiv ist. Das ist unbestritten, aber die CO₂-Be-

wertung erfasst nicht den gesamten Lebenszyklus«, kritisiert Feix die Vorbehalte und fordert ein Überdenken. Transportwege würden nicht einberechnet – Beton sei aber ein regionaler Baustoff. »Wenn man sich ansieht, woher Holz vielfach importiert wird, ist die gute Ökobilanz rasch passé.« Zudem nehme Beton wie alle mineralisch gebundenen Baustoffe im Zuge der Karbonatisierung über die Lebensdauer wieder CO₂ aus der Luft auf. Dieser Faktor falle momentan völlig unter den Tisch. Auch Univ.-Prof. Christian Hanus, Leiter des Departments für Bauen und Umwelt an der Donau-Universität Krems, erkennt Fehler bei der Bewertung. »Gerechnet wird mit völlig veralteten Daten, man muss die Klimadaten der Zukunft heranziehen.«

NACHHALTIGER BETON

Klimaschutz und Massivbau stellen per se keinen Widerspruch dar, vor allem wenn wiederverwertbar über mehrere Nutzungszyklen und rezyklierbar gebaut wird«, betont Hanus und verweist dazu passend auf das Projekt »Monumentum ad usum«, das den Leerstand reduzieren und denkmalgeschützte Gebäude wieder in Nutzung bringen soll. »Bei diesem Projekt haben wir Alt- mit Neubauten verglichen, den gesamten Lebenszyklus analysiert. Altbau hat für die Sanierung sehr geringe Aufwendungen, was Energie und Emissionen anbelangt.« Zielgruppe des Projekts sind gemeinnützi-



»Digitale Verfahren helfen, wirtschaftlich filigrane Betonquerschnitte herzustellen«, betont Stefan Peters vom Forschungszentrum für Nachhaltiges Bauen. Dies wird deutlich am Praxisbeispiel einer Wohnsiedlung in Nördlingen, bei der durch gedruckte Aussparungskörper Ressourcen eingespart und 35 Prozent CO₂ durch die Konstruktion substituiert wurde.

ge Bauträger, der Endbericht erscheint in den nächsten Wochen.

Beton könne auch mit seiner thermisch wirksamen Masse punkten, Bauteilaktivierung verstärke diesen Effekt. Entscheidend für nachhaltiges Bauen sind laut Univ.-Prof. Manfred Curbach, Leiter des Instituts für Massivbau der TU Dresden, »effiziente Ressourcenverwendung, CO₂-reduzierte Zementproduktion ebenso wie eine Revolution in der Bauweise.« Mit Carbonbeton lässt sich der Materialeinsatz um mindestens 50 Prozent reduzieren, die TU Dresden hat sogar 80 Prozent erreicht. Die textile Bewehrung besteht aus Carbon-Garnen, die auf Textilmaschinen zu einer gitterartigen Matte gestickt und mit Kunstharz getränkt in eine steife Form gebracht werden. Derzeit wird Carbon noch aus Erdöl hergestellt, eine Alternative bildet Lignin. Die TU Dresden arbeitet gemeinsam mit der TU München daran, Carbonfasern aus dem Ausscheidungsprodukt von Blaualgen herzustellen. Die Erstinvestition bei Carbonbeton ist etwas höher, bei steigender Nachfrage sinken die Preise. Über den Lebenszyklus betrachtet rechnet sich Carbonbeton auf jeden Fall, da die Korrosionsproblematik wegfällt.



»DAS BESTE CO₂-EFFIZIENTE BAUWERK IST JENES, DAS MAN NICHT ABREIßEN MUSS. HOCHLEISTUNGSMATERIALIEN – EINES DER FORSCHUNGSGEBIETE AN DER TU WIEN – BIETEN HOHE FESTIGKEIT, HOHE DAUERHAFTIGKEIT UND ERHÖHTE BESTÄNDIGKEIT GEGENÜBER CHEMISCHEN UND MECHANISCHEN ANGRIFFEN«, BERICHTET PHILIPP PREINSTORFER.

FÜR UNIV.-PROF. MANFRED CURBACH BILDET CARBONBETON EIN ENTSCHIEDENDES MOSAIKSTEINCHEN IN DER WELT DES NEUEN BAUENS.

NACHHALTIGER ZIEGEL

Neben Beton kann auch Ziegel im Nachhaltigkeitswettbewerb punkten. Norbert Prommer, Geschäftsführer des Verbands Österreichischer Ziegelwerke, schätzt am Ziegel vor allem dessen lange Lebensdauer, die kurzen Transportwege und das Potenzial moderner einschaliger Bauweise. »So errichtet die ARE in Kooperation mit Wienerberger im Wildgarten in Wien auf den beiden letzten Bauplätzen 14 Gebäude, wobei die weltweit ersten Wohngebäude mit acht Vollgeschoßen in monolithischer Ziegelbauweise mit integrierter Wärmedämmung ausgeführt werden.« Mit der Frage nach Rohstoffeffizienz befasst sich die TU Graz. »Durch digitale Bemessung von Mauerwerkswänden kann sparsamer mit dem Material umgegangen werden«, so Univ.-Prof. Stefan Peters, Leiter des Insti-



Blick in die massive Baulandschaft

➤ Nachhaltig massiv zu bauen ist keine Premiere für heimische Bauunternehmen. Karl-Heinz Strauss, CEO der Porr, berichtet von Arbeiten und Versuchen mit Recyclingprodukten wie Ziegelsand und diversen Aschen. Beim Projekt Fildertunnel wurde feingemahlene Hochofenschlacke als Ersatzstoff verwendet. Die Strabag hat beim Bau des Innovation Centers am Züblin-Campus in Stuttgart erstmals ausschließlich CO₂-reduzierten Beton eingesetzt. Johann Marchner, Geschäftsführer von Wienerberger Österreich, verweist auf Innovationen bei keramischen Baustoffen wie z. B. Dematerialisierung und das Produkt Eco-brick. »Ab Sommer 2023 arbeiten wir im Demo Plant in Utten-dorf mit dem weltweit größten Industrie-Elektro-Ofen, ab Mitte 2024 produzieren wir den grünsten Ziegel Europas.«

tuts für Tragwerksentwurf ITE und Sprecher des Forschungszentrums für Nachhaltiges Bauen. Auch Kreislauffähigkeit ist für Ziegel kein Fremdwort, Reststoffe wie Schleifstaub werden bereits als Bestandteil von Zementen und als Zusatzstoff im Beton verwendet. Pionier*innen arbeiten am zerstörungsfreien Rückbau und der Wiederverwendung von großformatigen Ziegelfertigteilwänden und den damit verbundenen Geschäftsmodellen nach der Devise Re-Using statt Downcycling.

NACHHALTIGE REZEPTE

Das Betonrezept Zement, Sand/Kies und Wasser ist veraltet, mittlerweile gibt es viele neue Herstellungsverfahren, es werden zahlreiche zusätzliche Stoffe einbezogen, die ihn z. B. fester und dauerhafter machen. Am KIT wird mit Reststoffen wie Hüttensanden, kalzinierten Tonen, die alkalisch aktiviert werden, und Geopolymeren, die in der Industrie anfallen, gearbeitet. Damit entfällt Deponieren, die Materialien bilden einen Teil des Wertstoffkreislaufs. In der Masse sind sie noch nicht so verfügbar wie Zement, aber für gewisse Nischen- und Sonderanwendungen bilden sie laut Frank Dehn eine sehr lukrative und technisch sinnvolle Alternative. Brantner green solutions hat ein anderes Verfahren entwickelt, um Kreislauffähigkeit zu realisieren: »Brantner Slagtory«. In einem patentierten Nassverfahren werden Aschen und Schlacken aus der Müllverbrennung



»NEBEN DEN BEMÜHUNGEN UM DIE SENKUNG DER CO₂-EMISSIONEN ENTLANG DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE ARBEITET DIE ÖSTERREICHISCHE ZEMENTINDUSTRIE SEIT JAHREN AN KREISLAUFWIRTSCHAFT UND SCHONUNG DER RESSOURCEN«, BETONT CLAUDIA DANKL, GESCHÄFTSFÜHRERIN VON ZEMENT+BETON UND VERWEIST AUF DEN 15-PROZENT-KLINIKERANTEIL MIT BAUSTOFFRECYCLING-MATERIAL IM VERGLEICH ZUM EU-SCHNITT VON 3,9 PROZENT.

bis zu einer Korngröße von 50 Mikrometern von Wert- und Schadmetallen befreit, die Salze ausgewaschen und die Gesteinskörnungen können damit wieder verwertet werden. »Wir sind damit bereits mit namhaften Betonherstellern in Kontakt«, informiert Gerhard Stockinger, Geschäftsfeldleiter Aschen- und Schlackenbehandlung. Aktiv involviert sind die beiden großen Städte Österreichs Wien und Linz.

AUSWEG NEUE STRUKTUREN

»Wenn wir in dem Tempo weitermachen wie bisher, wird es mehr als ein oder zwei Jahrzehnte dauern, bis wir klimaneutral produzieren«, so Manfred Curbach, der die Möglichkeit des Rolling-Review-Verfahrens ähnlich wie in der Medizin empfiehlt. Die Strabag arbeitet bereits systematisch an Technologien zur CO₂-Reduktion im Beton. »Wir setzen Forschungs- und Pilotprojekte zu CO₂-reduziertem Beton um und intensivieren zirkuläres Bauen«, betont Vorstandsmitglied und technischer Unternehmensbereichsleiter Markus Engerth. Eine realisierbare Lösung besteht im Monitoring massiver Bestandsstrukturen. Bei Bedarf kann mittels textiler Aufbetonschichten oder Verbundankerschrauben gestärkt werden wie bei der Krumbachbrücke in Vorarlberg. »Das ist ein extremer Nachhaltigkeitsfaktor, den weder der Stahl- noch der Holzbau momentan so stark verfolgen«, so Jürgen Feix.



Mehr als 100 Teilnehmer*innen nahmen an der dritten Auflage der Future Brick Days von Wienerberger Österreich zum Thema »Keramische Bauwelten« teil.

Nachbericht zu den 3. Future Brick Days Keramische Bauwelten

Am 25. April fand in der MQ Libelle im Wiener MuseumsQuartier die dritte Auflage der Future Brick Days von Wienerberger Österreich zum Thema »Keramische Bauwelten« statt. Mehr als 100 Teilnehmer*innen nutzten die Gelegenheit, um sich über die Topthemen der Baubranche auszutauschen.

Dieses Mal stand das Thema »Keramische Bauwelten« im inhaltlichen Fokus der Veranstaltung und damit einhergehend unter anderem die Fragen, wie nachhaltig keramische Baustoffe sind und warum ihnen die Zukunft gehört.

DIE GEBÄUDE DER ZUKUNFT

Nach der offiziellen Eröffnung der Veranstaltung durch Sandra Hofmeister, Chefredakteurin der Zeitschrift *Detail*, machte die Keynote »Rethink Brick« von Prof. Dr. Anupama Kundoo, Architektin und Senior Lecturer der University of Queensland, Davenport und Visiting Professor der Yale University und an der Fachhochschule Potsdam, den Auftakt zum dritten FBD. Darin gab sie Einblicke in ihr langjähriges Forschungsprojekt in der experimentellen Stadt Auroville im indischen Puduchery und schilderte ihre Erkenntnisse hinsichtlich nachhaltiger Baumethoden und Wiederverwendung von Materialien.

Christian Kircher, Architekt und Co-Gründer des Wiener Architekturbüros

Smartvoll, schilderte in seinem Vortrag die Besonderheiten des neuen Gemeinschaftszentrums in Großweikersdorf und wie mit Symmetrie und dem Einsatz keramischer Baustoffe ein Ort der Begegnung für die Bürger*innen im Herzen der Gemeinde geschaffen wurde.

Stephan Buehrer, Architekt und Gründer von AETAL in Zürich, hielt einen spannenden Vortrag zum Thema »Undressed: Über die konstruktive Materialität«. Und Dominik Campanella, Mitbegründer und CEO Concular in Stuttgart, erklärte, wie er mit resto den ersten größten Online-Marktplatz für wiederverwertbare Baumaterialien und mit Concular die führende digitale Plattform für zirkuläres Bauen geschaffen hat.

Nach einer kurzen Pause hielt der neue Design Direktor des weltbekannten Studio F. A. Porsche, Henning Rieseler, einem Vortrag zum Thema »Design the unexpected: Keramisches Neuland«. Das Studio zeichnet unter anderem für den preisgekrönten Tondach V11, dem Dachziegel-Exportschlager aus dem Hause Wienerberger verantwortlich.



Veranstaltungstipp

➔ Die nächste Ausgabe der Future Brick Days wird im Frühjahr 2024 stattfinden und sich der »Zukunft des Wohnens« annehmen. Im Fokus stehen dann Fragen wie: Wohnung, Haus oder Flatrate? Wie leben wir in Zukunft? Und welche Wohnkonzepte und Bauformen setzen sich langfristig durch?

Mehr dazu in Kürze unter: www.futurebrickdays.at

Den krönenden Abschluss des Nachmittags machte Julian Weyer, Architekt und Award Winner, C. F. Möller Architects, Aarhus und Berlin, mit seiner Keynote über den »Unicampus Aarhus: Die Dänische Funktionale Tradition«.

ZUFRIEDENER VERANSTALTER

Johann Marchner, Geschäftsführer von Wienerberger Österreich, zeigt sich über den Erfolg der Event-Serie erfreut: »Es ist wirklich großartig zu sehen, wie sich unsere Future Brick Days zu einer Plattform des Austausches rund um wichtige Zukunftsthemen der Baubranche etabliert haben. Vielen Dank an die Vortragenden für ihre impulsgebenden Reden und allen Teilnehmern im Publikum für die wertvollen Diskussionen, die auch uns als Hersteller dazu motivieren, den beliebtesten Baustoff der Österreicher kontinuierlich weiterzuentwickeln.«

➔ Fossilfreie Zukunft

Bauteilaktivierung mit prädiktiver Steuerung

Treberspurg & Partner Architekten ZT GmbH haben ein ehrgeiziges Ziel. Alle ihre Projekte sollen zu 100 % mit erneuerbarer Energie betrieben werden. Wie das gehen kann, zeigt ein Projekt in Purkersdorf. Dort kommen neben einer effektiven Wärmedämmung auch Bauteilaktivierung und eine prädiktive Steuerung zum Einsatz.



Heizung und Kühlung richten sich automatisch nach der Wettervorhersage.

Das Doppelhaus in Purkersdorf wird seit 2019 von zwei Familien bewohnt. Die beiden Häuser sind baulich und gebäudetechnisch miteinander verbunden. Das Gebäude ist als solares Passivhaus mit großen Südfenstern in Stahlbetonkonstruktion ausgeführt und bietet neben den hohen Speichermassen die Möglichkeit großer Spannweiten. Dass die Entscheidung auf den Baustoff Beton fiel, hat für Architekt Christoph Treberspurg einen einfachen Grund. »Unser Ziel war die fossilfreie Versorgung des Gebäudes. Die Speicherfähigkeit von Beton nutzen wir im Deckenbereich zum Heizen und Kühlen.«

Das Besondere an dem Doppelhaus in Purkersdorf ist die prädiktive Steuerung, die mittels Wetterprognosedaten den Wärmeeintrag in- oder aus dem Gebäude optimiert. Zudem kann auf Wetterereignisse bereits im Vorfeld reagiert werden. Die Steuerung erkennt hohe solare Erträge und drosselt Stunden vor dem Eintreten bereits den Wärmeeintrag, um ein Überhitzen der Räume zu vermeiden und nutzt damit maximal die solare Einstrahlung als Beitrag zur Wärmebereitung des Gebäudes.

Ergebnis Energiemonitoring

In den letzten vier Heizperioden lag der durchschnittliche Wärmebedarf bei 17 kWh/m²/Jahr. Umgerechnet auf derzeitige Strompreise (Annahme: 40,5 Cent/kWh) belaufen sich die Kosten für die Heizwärmebereitung auf 1,70 €/m²/Jahr.

Darüber hinaus kann mit der Kombination Bauteilaktivierung und prädiktive Steuerung die Wärmeerzeugung und Wärmeabgabe zeitlich entkoppelt werden. Die Wärmepumpe produziert Wärme in Zeiten, in denen Photovoltaikanlagen oder Windparks erneuerbaren Strom erzeugen, während die Wärmeabgabe durch die aktivierten Bauteile Stunden später erfolgt, ohne Komforteinschränkungen für die Nutzer.

Sichtlich zufrieden mit dem Ergebnis zeigt sich auch Sebastian Spaun, Geschäftsführer der Vereinigung der österreichischen Zementindustrie VÖZ. »Beton stellt hier sein Multitalent für das Bauen der Zukunft unter Beweis. Mit Bauteilaktivierung gelingt in Kombination mit erneuerbaren Energien der Sprung in eine fossilfreie Zukunft.«



Bestellungen bei Rohrdorfer ganz einfach per App.



Beton oder Kies digital bestellen

Mit dem Ziel, digitale Bestellprozesse für Kund*innen und Mitarbeiter*innen sicher, transparent und einfach bedienbar zu gestalten, stellt die Rohrdorfer Unternehmensgruppe eine digitale App für elektronische Bestellungen zur Verfügung. Mit der Lösung sollen mühsame Tätigkeiten beim Bestellen von Beton und Kies, wie das Suchen, Sammeln oder händische Abtippen von Belegen entfallen. Die Anwendung ist für Kund*innen kostenlos und kann auf allen gängigen Endgeräten genutzt werden. Für die Rohrdorfer-Mitarbeiter*innen bedeutet die App eine Vereinfachung für Dokumentation und Kommunikation, da alle über die App abgewickelten Bestellungen automatisiert ins CRM übertragen werden. Auch Nutzer der App, wie etwa die Porr, ziehen ein positives Fazit: »Durch die elektronische Bestellung werden unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf der Baustelle entlastet und können sich besser auf wertschöpfende Tätigkeiten und die Optimierung der Logistik auf den Baustellen konzentrieren«, sagt Lukas Gisch, Operational Management der Porr.

»5 BIS 10 % RENDITE SOLLTEN ES SCHON SEIN«

IN DEUTSCHLAND IST DIE GEIGER GRUPPE IN DEN BEREICHEN ENTSORGUNG, SANIERUNG, ROH- UND BAUSTOFFVERSORGUNG SOWIE BAU- UND IMMOBILIENENTWICKLUNG EINE FESTE GRÖÖZE AM MARKT. CHRISTIAN MESSINGER HAT DIE AUFGABE, DIE PRÄSENZ AM ÖSTERREICHISCHEN MARKT AUSZUBAUEN. IM INTERVIEW MIT DEM BAU- & IMMOBILIEN REPORT SPRICHT ER ÜBER DIE ALLEINSTELLUNGSMERKMALE DER GRUPPE, DIE SCHWERPUNKTE IN ÖSTERREICH UND DIE EHRGEIZIGEN ZIELE.

TEXT | BERND AFFENZELLER

☞ Die Geiger Gruppe ist seit 2015 in Österreich tätig. Anfangs vor allem im Bereich Umweltsanierung, Flächenrecycling, Deponiebau und Abfallentsorgung. 2018 ist auch das Bauträgergeschäft dazugekommen. Jetzt sollen die Aktivitäten mit einer neuer Organisationsstruktur ausgeweitet werden. Welche konkreten Ziele verfolgen Sie in Österreich?

»KREISLAUFWIRTSCHAFT IST DAS URTHEMA DER GEIGER GRUPPE.«

Christian Messinger: Ein wichtiges Ziel ist ein einheitliche Markenauftritt. Von Deutschland ausgehend wurde der gesamte Markenauftritt erneuert, inklusive einem neuen Logo. Das hat zeitlich sehr gut zur neuen Strategie in Österreich gepasst, die verschiedenen Geschäftsfelder unter einem Dach zu vereinen. Jetzt geht es darum, die Bekanntheit zu steigern und gesund zu wachsen.



»Unser Alleinstellungsmerkmal ist das Zusammenspiel von Umwelt und Immobilien. Wir können kontaminierte Grundstücke erwerben, sanieren und darauf attraktive Projekte entwickeln«, sagt Christian Messinger.

Foto: Geiger

➤ Wie genau sieht Ihre Strategie aus?

Messinger: Eigentlich sind es zwei Strategien, eine für den Umwelt- und eine für den Immobilienbereich.

Im Umweltbereich wollen wir verstärkt in der Altlastensanierung tätig werden. Ein weiteres wichtiges Thema ist das Flächenrecycling, das aktuell sowohl in der Gesellschaft als auch der Politik an Bedeutung gewinnt. Und schließlich decken wir den gesamten Abfallwirtschaftsprozess mit seinen Auswirkungen ab. Das alles sind Kernkompetenzen der Geiger Gruppe in Deutschland, die wir auch in Österreich erfolgreich am Markt platzieren wollen.

Im Immobilienbereich setzen wir auf frei finanzierte Wohnungen. Unsere Stärken sehen wir ganz klar in der Planung, von der Finanzierung über den Grundstückskauf und die Projektab-

»ES GEHT DARUM, DIE KERNKOMPE- TENZEN DER GEIGER GRUPPE AUCH AM ÖSTERREICHISCHEN MARKT ZU PLAT- ZIEREN.«

wicklung inklusive Bauleitung bis zur schlüsselfertigen Übergabe. Darüber hinaus bauen wir derzeit eine eigene Generalplanungsabteilung auf und werden auch Generalunternehmer-Lösungen für Dritte anbieten. Auch regional wollen wir uns breiter aufstellen und in Zukunft auch außerhalb von Wien tätig sein, insbesondere im Speckgürtel um Wien und in Graz. Das wurde bislang alles sehr autark in Wien abgewickelt. In Zukunft werden wir verstärkt Synergien mit der deutschen Mutter nutzen, die schon jetzt erfolgreich in der Projektentwicklung tätig ist.

➤ In den letzten Jahren hat der Wohnbau sehr geboomt. Aktuell wird mit deutlichen Rückgängen gerechnet. Wie schätzen Sie die Chancen speziell im frei finanzierten Bereich ein?

Messinger: Es wird sicher schwieriger. Uns werden schon jetzt viele Grundstücke angeboten, die aber weder vom Preis passen noch über genügend Entwicklungspotenzial verfügen. Da ist es sehr wichtig, selektiv vorzugehen. Unsere Stärke ist, sehr punktuell Projekte zu realisieren. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen gibt es für Unternehmen unserer Größe immer noch Projekte in guter Lage mit ausreichend Potenzial. Aber wir wissen, dass andere Marktteilnehmer auch schon Projekte verschoben haben.

➤ Mussten Sie auch schon Projekte verschieben?

Messinger: Bislang nicht. Wir evaluieren laufend, haben aber bis 2027 eine sehr gute Auslastung und Projekte, für die es eine gute Nachfrage gibt.

➤ Werden Sie durch die sich laufend ändernden Rahmenbedingungen Ihre Strategie anpassen müssen?

Messinger: Nein, die Marktentwicklung hat uns nicht so getroffen, dass wir unsere Strategie ändern müssten. Wir haben zum Glück langfristige Bestandskunden, auch internationale Anleger, die immer wieder bei uns kaufen. Zwischen Herbst 2022 und Jahresanfang 2023 ist die Nachfrage tatsächlich eingebrochen, aber jetzt zieht sie wieder an. Sie ist noch nicht ganz dort, wo sie einmal gewesen ist, aber wir sind schon fast wieder im Plan.

➤ Worin unterscheidet sich im Wohnbau der österreichische Markt vom deutschen?

Messinger: Die Kollegen in Deutschland tun sich aktuell viel schwerer. Die Marktpreise sind höher und die Situation in der Projektentwicklung deutlich angespannter.

➤ Was kann ein Unternehmen aus Deutschland, was lokale Anbieter nicht können? Wodurch unterscheiden Sie sich vom Wettbewerb?

Messinger: Unser Alleinstellungsmerkmal ist das Zusammenspiel von Umwelt und Immobilien. Wir können kontaminierte Grundstücke erwerben, sanieren und darauf attraktive Projekte entwickeln. Wir haben etwa ein von der Elektroindustrie kontaminiertes Grundstück in der Nähe eines Sees saniert und darauf eine attraktive Immobilie errichtet. In der klassischen Projektentwicklung haben wir den Vorteil sehr kurzer Berichtswege und rascher Entscheidungsfindung. Im Umweltbereich hat die Geiger Gruppe in den letzten 100 Jahren ein enormes Know-how entwickelt. Wir haben verfahrenstechnische Lösungen entwickelt, die sonst nur wenige im Angebot haben.

➤ An den Themen Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft kommt aktuell niemand vorbei. Inwieweit können Sie von dieser Themenstellung profitieren?

Messinger: Kreislaufwirtschaft ist das Urthema der Geiger Gruppe. Das ist in unserer DNA. Wenn das Thema auch bei den Kunden an Bedeutung gewinnt, kommt uns das natürlich entgegen. Das spüren wir auch schon in der Projektaukwaise.

➤ In welchen Bereichen sehen Sie für Geiger in Österreich das größte Wachstums- und Zukunftspotenzial?

Messinger: Im Umweltbereich sehen wir die größten Potenziale in der Altlastensanierung, dem Flächenrecycling und der Abfallwirtschaft. Hier geht es vor allem um die Aufbereitung von (Bau)reststoffen und die Gewinnung von Sekundärrohstoffen. Im Immobilienbereich sehe ich vor allem in der geographischen Erweiterung großes Potenzial. Wachstumschancen sehen wir auch im Holzbau und dem Holzsystembau. In Deutschland wird mit der Energietechnik gerade ein neuer Geschäftsbereich implementiert, von dem wir viel erwarten. Auch in der Gebäudesanierung sehen wir großes Wachstumspotenzial. Unser Ziel ist es, mit den Stärken der Gruppe in Österreich erfolgreich zu sein.

➤ Ich nehme an, die Zentrale in Deutschland hat gewisse Erwartungen an Österreich und auch an Sie. Welche Ziele wurden Ihnen mit auf dem Weg gegeben?

Messinger: Das Motto lautet: »Rendite vor Umsatz.« Es geht nicht um Wachstum um jeden Preis, auch wenn wir natürlich wachsen wollen, organisch und wenn es passt auch anorganisch. In Summe geht es darum als attraktiver Arbeitgeber eine attraktive Rendite nach Deutschland abzuliefern.

➤ In welcher Größenordnung?

Messinger: Zwischen fünf und zehn Prozent sollten es schon sein. ■

GUTE KRISENKOMMUNIKATION ZEICHNET SICH DURCH VORBEREITETE STRUKTUREN AUS, DIE SCHNELLE REAKTIONEN UND ENTSCHEIDUNGEN ERMÖGLICHEN.

Das Unerwartete erfolgreich **managen**

KRISENKOMMUNIKATION IN DER BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

TEXT | SABINE SCHNABEL UND SANDRA OREŠKI

Sicherheitsvorfälle, Projektverzögerungen, Rechtsstreitigkeiten oder gar ein Sanierungsverfahren: Die dynamische Bau- und Immobilienbranche sieht sich regelmäßig mit mehr oder weniger plötzlichen Krisen konfrontiert. Ist eine solche Situation erst einmal eingetreten, muss sie bewältigt werden – ein essenzieller, aber oftmals

Foto: iStock

Dos und Don'ts der Krisenkommunikation

DOS:

- ➔ Definition der relevanten Stakeholder und Ansprechpersonen
- ➔ Zuteilung der Kommunikatorrollen (intern & extern)
- ➔ Vorbereitung eines Krisenplans
- ➔ Schnelle Reaktion – Zeitvorsprung hilft bei proaktiver Kommunikation
- ➔ Double-Check aller Fakten – Glaubwürdigkeit ist die Basis für den Reputationsschutz

DON'TS

- ➔ Unkontrollierte, nicht abgestimmte Kommunikation nach außen
- ➔ Vogel-Strauß-Taktik
- ➔ Kommunikation mit Medien, bevor (interne) Stakeholder informiert wurden
- ➔ Keine Nutzung professioneller Ressourcen
- ➔ Keinerlei Schuldeingeständnis bzw. Ziehen von Konsequenzen

vernachlässigter Aspekt ist dabei die (Krisen-)Kommunikation, um den Prozess erfolgreich zu steuern, Reputation zu schützen und Vertrauen wieder aufzubauen.

In einer solchen Situation geht es prioritär darum, die Auswirkungen auf Projekte und Stakeholder abzufedern. Der Druck von innen und außen kann dabei durch professionelle und koordinierte Kommunikation mit den relevanten Stakeholdern sowie gegebenenfalls auch mit den Medien reduziert und gemanagt werden. Dazu muss das Management bereit sein, proaktiv, transparent und sensibel zu kommunizieren – auch wenn dies oft gegen den natürlichen menschlichen Instinkt geht, sich zu verstecken und den Sturm auszusitzen. Letztere Strategie hat den entscheidenden Nachteil, dass man nur noch Passagier der Geschehnisse ist und keinerlei Kontrolle über die Berichterstattung und die Botschaften hat. Genau darum geht es in der Krisenkommunikation aber: Kontrolle, Deutungshoheit und Vertrauensschaffung.

VOM CHAOS ZUM KONTROLLIERTEN ABLAUF

Vorbereitung ist dabei das A und O der Krisenkommunikation. Und zwar weniger in Bezug auf die konkrete Situation, die selten konkret planbar ist – sondern vielmehr können die Vorbereitung von Strukturen und Krisenplänen wie ein professionelles Kommunikationsteam (im Zweifel Expert*innen von außen), die Entwicklung eines Krisenkommunikationsplans und die Zuweisung von Rollen und Verantwortlichkeiten an – idealerweise krisentrainierte – Teammitglieder eine koordinierte Reaktion während einer Krise gewährleisten. Ein proaktiver und vorbereiteter Ansatz kann den entscheidenden Unterschied machen, ob eine Krise erfolgreich gemanagt wird oder zum Desaster wird. Ein weiterer, wesentlicher Aspekt der Krisenkommunikation, wie bereits erwähnt, ist Proaktivität und Transparenz (im Rahmen des rechtlich Möglichen), um die Kontrolle zu haben und zu behalten in der Krisensituation. Stakeholder wie Mitarbeiter*innen, Investor*innen, Berater*innen und Co. müssen rechtzeitig informiert werden, denn nur durch proaktive und transparente Kommunikation kann Vertrauen und Glaubwürdigkeit aufgebaut werden.

In einem weiteren Schritt sind auch die Zusammenarbeit und Koordination zwischen den Stakeholdern von entscheidender Bedeutung. Zu jedem Zeitpunkt muss feststehen: Wer spricht wann, mit wem, worüber?

Im digitalen Zeitalter kann schließlich auch die Nutzung digitaler Kommunikationsmittel wie E-Mail, Intranet und Social Media eine schnelle und effektive Kommunikation während einer Krise erleichtern. Die Steuerung des Informationsflusses kann dazu beitragen, die Verbreitung von Fehlinformationen oder Spekulationen zu verhindern.

FAZIT

In der Krise geht es also insgesamt darum, durch gute Vorbereitung und entsprechende Strukturen schnelle Reaktion und Entscheidungen zu ermöglichen, um die Situation proaktiv und kontrolliert managen zu können. Genau darin liegt der Erfolg von guter Krisenkommunikation – in der Bau- und Immobilienbranche genau wie in allen anderen Sektoren. ■

DIE AUTORINNEN



SABINE SCHNABEL (R.) IST CEO, SANDRA OREŠKI SENIOR CONSULTANT BEI BSH ADVISORS.

➔ Die Agentur berät Unternehmen und Organisationen bei der Kommunikation in strategisch kritischen Situationen, wie in der Krise, bei Transformationsprozessen oder in Sondersituationen. Weitere Beratungsfelder sind Public Affairs & Corporate Communications.

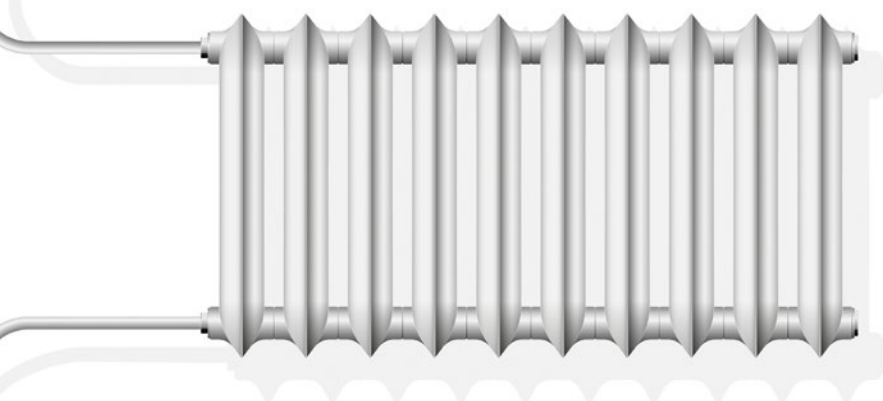
➔ **Kontakt:** sabine.schnabel@bsh-advisors.com
sandra.oreski@bsh-advisors.com

Heizkosten- abrechnungsgesetz

Auswirkungen der OGH-Entscheidung

Wenn Eigentümer*innen Geld in ihre Immobilie stecken, um ein Objekt zukunftsfit zu machen und damit die Energiekosten für den oder die Nutzer*in gesenkt werden, liegt die Überlegung nahe, die Kosten auf die Nutzer*innen umzuwälzen. Der Oberste Gerichtshof sieht das anders. Der Bau & Immobilien Report zeigt, welche Auswirkungen das hat und warum es wichtig ist, ob es um eine oder mehrere wirtschaftliche Einheiten geht.

TEXT | WILFRIED SEIST & ANTONIA TEMMEL, DSC DORALT SEIST CSOKLICH RECHTSANWÄLTE



Anwendungsbereich HeizKG

- ➔ Eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage
- ➔ Vorrichtung zur Ermittlung der Verbrauchsanteile
- ➔ Versorgung von mindestens vier Nutzungsobjekten

Zahlreiche Projektentwickler und Immobilieneigentümer wollen die Wärme- bzw. Kälteversorgung ihrer Projekte bzw. Objekte auf eine ökologisch vernünftige Basis stellen und statt auf Gas auf erneuerbare Energiequellen setzen. Wichtig dabei ist natürlich, dass die dafür aufgewendeten Kosten letztlich auf die Nutzer überwälzt werden können. Neben den Kosten des laufenden Betriebes sind dies vor allem auch die Anschaffungs- bzw. Errichtungskosten der Anlagen. Diese sind etwa bei den beliebten Erdwärmepumpen oder Luft-/Wärmepumpen erheblich. Durch die Entscheidung des OGH vom 21.04.2022, 5 Ob 5/22d wurde die Möglichkeit der Umlegung dieser Anschaffungs- bzw. Errichtungskosten im Anwendungsbereich des HeizKG teilweise verunmöglicht. Die Auswirkungen dieser Entscheidung sind daher bei der Ausrüstung sowie Umrüstung zentraler Wärme- bzw. Kälteversorgungsanlagen entsprechend zu berücksichtigen.

VORRANG HEIZKG

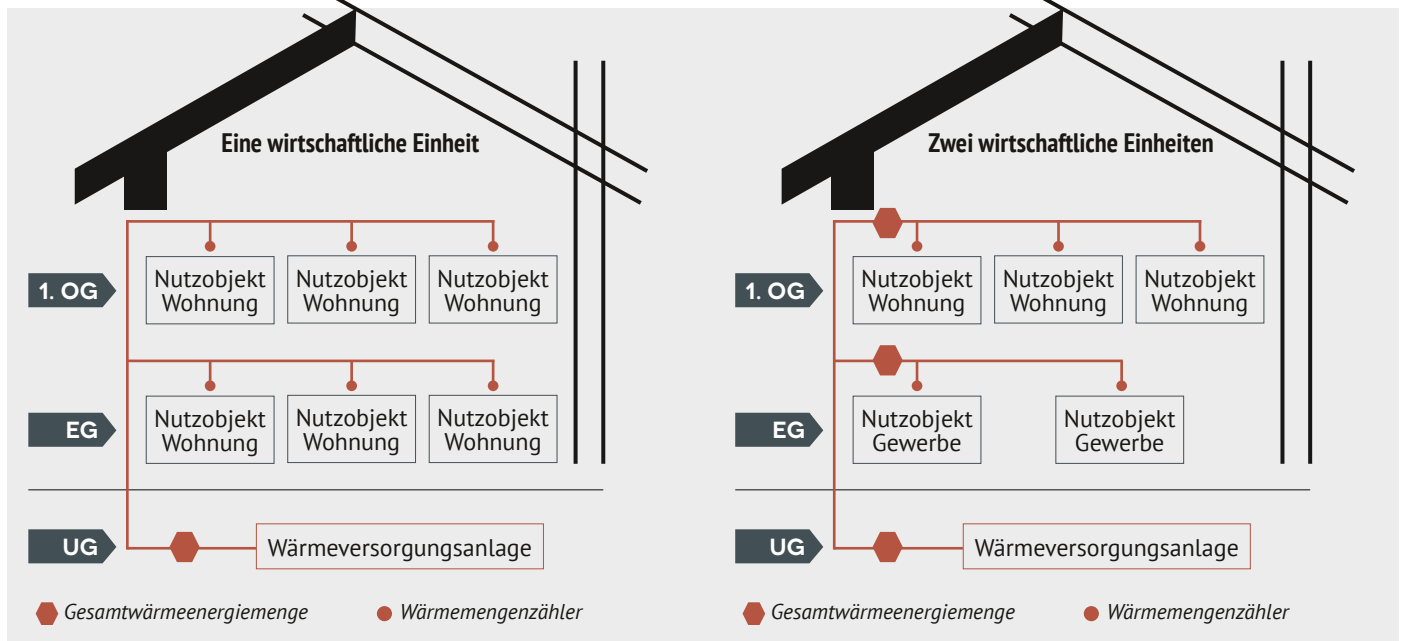
Kernpunkt des Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetzes (HeizKG) ist die Aufteilung und die verbrauchsabhängige Abrechnung des Heiz- und Warmwasserverbrauchs bei zentral beheizten Mehrparteienhäusern. Ob das HeizKG, dem gegenüber anderen bundesgesetzlichen oder vertraglichen Regelungen über die Verteilung und Abrechnung der Wärmekosten der Vorrang zukommt, zur Anwendung gelangt, hängt primär von der technischen Ausgestaltung des Gebäudes ab. Wird ein Nutzungsobjekt durch einen Einzelvertrag mit einem Wärmeanbieter individuell beliefert oder erfolgt der Wärmebezug auf Basis von Einkäufen des Nutzers selbst, kommt das HeizKG nicht zur Anwendung. Nutzungsobjekte sind Miet- und Wohnungseigentumsobjekte, sonstige selbständige Räumlichkeiten

sowie jene Nutzungsgegenstände, welche der allgemeinen Benützung dienen. Werden hingegen in einem Gebäude oder einer wirtschaftlichen Einheit zumindest vier Nutzungsobjekte durch eine gemeinsame Versorgungsanlage mit Wärme, Warmwasser oder Kälte versorgt und sind diese mit Vorrichtungen zur Ermittlung der Verbrauchsanteile ausgestattet bzw. müssen diese nach den Bestimmungen des HeizKG, nach anderen Rechtsvorschriften oder aufgrund vertraglicher Verpflichtungen ausgestattet werden, ist für die Vornahme der Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten das HeizKG heranzuziehen (§ 3 Abs 1 HeizKG). Grundsätzlich können die Energiekosten i. S. d. § 2 Z 8 HeizKG sowie die sonstigen Kosten des Betriebs i. S. d. § 2 Z 10 HeizKG verrechnet werden. Unter Energiekosten fallen die Kosten der Energieträger, die zur Umwandlung in Wärme oder Kälte bestimmt sind, wie z. B. Kohle, Öl, Gas, Strom und dergleichen sowie die Kosten der sonst für den Betrieb der gemeinsamen Versorgungsanlage erforderlichen Energieträger. Sonstige Kosten des Betriebs stellen alle übrigen Kosten des Betriebs dar, wie die Kosten für die Betreuung und Wartung einschließlich des Ersatzes von Verschleißteilen – insbesondere von Vorrichtungen zur Erfassung (Messung) der Verbrauchsanteile – und die angemessenen Kosten der Abrechnung. Der Aufwand für Erhaltung oder Verbesserung der Wärmeversorgungsanlage kann hingegen nach dieser Gesetzesbestimmung nicht verrechnet werden.

SONDERSTELLUNG § 4 ABS 2 HEIZKG

Von dieser Grundregel weicht § 3 Abs 2 Z 1 HeizKG insoweit ab, als im Fall der Wärmeversorgung nach § 4 Abs 2 HeizKG die Heiz- und Warmwasserkosten abweichend von den sonst zwingenden Bestimmungen des HeizKG nach den vertraglich in den Wärmeliefer-

VERSCHIEDENE ANWENDUNGSBEREICHE



rungsverträgen vereinbarten oder behördlich festgesetzten Preisen abzurechnen sind. In diese Preise fließen die Kosten für die Anschaffung bzw. Errichtung der gemeinsamen Wärmeversorgungsanlage ein und können so auf die Abnehmer umgelegt werden.

Die Bestimmung des § 4 Abs 2 HeizKG nimmt eine Sonderstellung im System des HeizKG ein, weil dadurch (entgegen dem vorrangigen Regelungsgegenstand des Gesetzes) nicht (nur) die Aufteilung oder Abrechnung der Versorgungskosten, sondern auch die Art und Weise der Preisbildung und damit eine Privilegierung der Aufteilung und Abrechnung von Versorgungskosten bei Bezug von Fernwärme (im weiteren Sinn) vorgesehen wird (vgl. Würth in Rummel ABGB³ § 4 HeizKG Rz 2). Im Anwendungsbereich des § 4 Abs 2 HeizKG richten sich zudem die Erhaltungspflichten betreffend die Wärmeversorgungsanlage nach den vertraglichen Vereinbarungen in den Wärmelieferungsverträgen.

Entgegen dem an sich eindeutigen Wortlaut des § 4 Abs 2 Z 2 HeizKG schränkt der OGH deren Anwendungsbereich in der Entscheidung vom 21.04.2022, 5 Ob 5/22d erheblich ein. Erfasst wird nach der Rechtsprechung des OGH demnach lediglich der Fall, in dem ein gewerbsmäßiger Wärmeerzeuger mit Zustimmung der Wärmeabnehmer im Gebäude (in der wirtschaftlichen Einheit) Wärme erzeugt, die nicht nur dieses Gebäude (diese wirtschaftliche Einheit), sondern auch andere Gebäude (wirtschaftliche Einheiten) mit Wärme versorgt; es wird sohin auf eine fernwärmeähnliche Versorgung abgestellt. Nicht privilegiert ist daher nach Ansicht des OGH ein gewerbsmäßiger Versorger, der mit einer zentralen Wärmeversorgungsanlage ausschließlich ein Gebäude versorgt.

Bei einer wirtschaftlichen Einheit i. S. d. HeizKG handelt es sich nach der Legaldefinition des § 2 Z 7 HeizKG um eine »Mehrzahl von Nutzungsobjekten in einem oder mehreren Gebäuden oder Gebäudeteilen mit einer gemeinsamen Wärme- oder Kälteversorgung und -abrechnung, unabhängig davon, ob die Gebäude oder Gebäudeteile auf einer Liegenschaft oder auf mehreren Liegenschaften errichtet sind.« Wirtschaftliche Einheiten i. S. d. HeizKG werden nach stän-

diger Rechtsprechung ausschließlich nach den technischen Möglichkeiten der Zuordnung des Energieverbrauchs gebildet. Auf die Willensentscheidung kommt es nicht an. Wenn es für mehrere an eine Versorgungsanlage angeschlossene Gebäude jeweils eigene geeichte Zähler gibt, bilden diese getrennte wirtschaftliche Einheiten.

Es ist daher insbesondere bei der Versorgung bloß eines Gebäudes wesentlich zu prüfen, ob zumindest zwei wirtschaftliche Einheiten dargestellt werden können. Dies sollte etwa dann, wenn ein Gebäude teils für Wohnzwecke und teils für gewerbliche Zwecke verwendet wird, gegeben sein. ■

ÜBER DIE KANZLEI



Wilfried Seist, Partner und Rechtsanwalt, sowie Antonia Temmel, Rechtsanwältin bei DSC Doralt Seist Csoklich.

DSC DORALT SEIST CSOKLICH RECHTSANWÄLTE GMBH

Seit über 30 Jahren steht DSC Doralt Seist Csoklich für Rechtsberatung auf den Punkt gebracht. Im Immobilienrecht bietet die Kanzlei 360°-Service und berät Mandant*innen von der hochkomplexen Großtransaktion bis hin zum immobilienrechtlichen Tagesgeschäft.

Nationale und internationale Anwaltsverzeichnisse zeichnen das Immo-Team und dessen Expert*innen jährlich mit Top-Rankings aus.

➤ Weitere Informationen: www.dsc.at

Gelungenes Comeback

*Mehr als vier Jahre nach der letzten Auflage feierte die Weltleitmesse für Architektur, Materialien und Systeme von 17. bis 22. April ihr Comeback. Das Feedback von Aussteller*innen und Besucher*innen ist positiv, die nackten Zahlen sprechen aber teils eine andere Sprache.*



Eine gewisse Unsicherheit war spürbar nach über vier Jahren ohne BAU. Wie macht sich die lange Pause bemerkbar? Würde der April-Termin genauso gut funktionieren wie der Jänner? Und überhaupt: Sind Präsenzmessen im ganz großen Stil überhaupt noch zeitgemäß? Die Antworten auf all diese Fragen fallen unterschiedlich aus. Zwar war die Messe auf Aussteller*innenseite auch heuer wieder ausgebucht, mit 190.000 Besucher*innen verzeichnete man aber um 60.000 weniger als im Jänner 2019. Dafür verantwortlich machte die Messe München in erster Linie Warnstreiks an deutschen Flughäfen sowie im öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Das hätte den positiven Trend der ersten Tage, als die Besucherzahlen an das Niveau von 2019 herankamen, gebremst. Dennoch bilanzieren die beiden Messechefs Reinhard Pfeiffer und Stefan Rummel die BAU 2023 positiv. »Die BAU hat erneut bewiesen, dass sie die wichtigste Bühne für Innovationen und Premieren im

Bausegment ist und bleibt. Trotz der vierjährigen Zwangspause präsentierten sich so viele Firmen wie noch nie in München. Damit wird der sehr positive Zuspruch zu Fachmessen und insbesondere zu Weltleitmessen, wie er sich schon in 2022 gezeigt hat, untermauert.«

Ganz ähnlich sieht das Dieter Schäfer, Vorsitzender des Aussteller*innenbeirats der BAU: »Mit der Verlegung der BAU 2023 in den April haben wir alles richtig gemacht. Voll belegte Hallen und ein hoher internationaler Besucheranteil unterstreichen die Relevanz der BAU. Umso wichtiger war es, dass die Messe nach über vier Jahren wieder stattgefunden hat. Künftig kehrt die BAU wieder zum gewohnten Januartermin zurück.«

Für Felix Pakleppa, Hauptgeschäftsführer des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes sendet die BAU nach der langen Zwangspause ein richtungsweisendes Signal in die Baubranche: »Mit den Leitthemen Digitale Transformation, Zukunft des



Vorschau

Die nächste Ausgabe der BAU findet von 13. bis 18. Januar 2025 auf dem Münchner Messegelände statt.

Wohnens, Ressourcen und Recycling sowie dem Modularen Bauen wurden die aktuell größten Herausforderungen und Trends perfekt abgesteckt. Damit bietet die BAU auch in diesem Jahr eine großartige Plattform, um Zukunftsperspektiven zu schaffen.«

Die Rückkehr nach über vier Jahren bewertet auch Katharina Metzger, Präsidentin des Bundesverbands Deutscher Baustoff Fachhandel, als geglückt: »Wir sind mehr als zufrieden mit der BAU 2023, denn eine so wichtige Branche kann es sich nicht leisten, sechs Jahre ohne Messeplattform zu sein. Auch, wenn wichtige Hersteller



Unter dem Motto »Doka Connects« begrüßte der österreichische Schalungshersteller Besucher*innen aus aller Welt.



Mapei nutzte die BAU, um erstmals das Portfolio von profilbas zu präsentieren. Der Hersteller von technischen Profilen und Abschlussprofilen für Böden und Wände, Sockelleisten, Glasprofilen, Eingangsmatten-Systemen und Stelzlager-Systemen ist seit September 2022 Teil von Mapei.

für unsere Fachhändler mit ihren Handwerkern leider diesmal nicht mit an Bord waren, hoffen wir, dass wir 2025 im Januar wieder mit der alten Präsenz der Lieferanten rechnen können.«

Internationalität der Besucher*innen erreicht Rekordwert

An der Spitze des internationalen Besucher*innenrankings der BAU stehen Österreich, Italien und die Schweiz. Dank starker Zuwächse belegen Polen und die Türkei die Plätze vier und fünf. Insgesamt liegt der internationale Anteil bei fast 80.000 Besucher*innen. Das entspricht 40 Prozent der Gesamtbesucherzahl und markiert einen Rekordwert. Prozentual liegt die Internationalität damit noch ein gutes Stück über dem bisherigen Rekordergebnis aus dem Jahr 2019 (37 Prozent).

Besonders hervorzuheben ist die Anzahl der chinesischen Besucher*innen. Mit 1.600 Personen zählt China zu den Top 10 Besucher*innenländern der BAU 2023. Eine positive Überraschung, nachdem die

Corona-Beschränkungen für Reisen von China ins Ausland erst kürzlich gelockert wurden.

Zufriedene Aussteller*innen und Besucher*innen

Das gelungene Comeback der BAU zeigt sich auch in der Befragung durch das Meinungsforschungsinstitut Gelszus. Dort bewerteten 93 Prozent der Aussteller*innen die Messe mit ausgezeichnet bis gut. Ihr Leitmessecharakter wird von 91 Prozent anerkannt. 90 Prozent der Aussteller*innen erteilten Bestnoten für die Qualität, 89 Prozent für die Internationalität der Besucher*innen.

Bei Doka freute man sich über viele persönliche Gespräche und angeregte Diskussionen. Großes Interesse am Doka-Stand rief die neue, vielseitige Deckenschalungsfamilie DokaXdek sowie der seit Kurzem mögliche Einsatz der leichten Handschalung DokaXlight in der Decke hervor. Auch die digitalen Angebote wie Sitelife und Concremote Betonmonitoring

rückten vermehrt in den Mittelpunkt der Aufmerksamkeit. Auch bei Schöck wurde nach sechs Messetagen ein positives Fazit gezogen. »Die Messe ist eine hervorragende Bühne, um unsere Produkte und Services in ihrer Vielfalt live zu präsentieren. Zugleich ist der fachliche Austausch mit unseren Kunden, mit Architekten, Planern und Verarbeitern das A und O unserer gesamten Arbeit. Ihr Feedback und ihre Anregungen sind eine wichtige Grundlage für neue Produkte, die wir im Idealfall dann spätestens zur nächsten BAU 2025 präsentieren können«, so CEO Mike Bucher. Und auch Guido Hörer, Vertriebsleitung Erlus AG, hat keinen Grund zur Klage. »Unsere Bilanz der BAU 2023 ist durchweg positiv. Wir sind sehr zufrieden mit der Qualität der Besucher an unserem Stand. Kurz gesagt: Die BAU 2023 war für uns besser denn je.«

Auch die Besucher*innen gaben der BAU 2023 Bestnoten. So bewerteten 98 Prozent der Befragten die BAU mit ausgezeichnet bis gut. ■

#BEST

BAUSTELLE

Auch heuer hat der *Bau & Immobilien Report* wieder führende Bauunternehmen des Landes nach ihren nationalen Vorzeigeprojekten gefragt. Dieses Mal führt die virtuelle Baustellentour von Vorarlberg bis Wien quer durch Österreich.

DYWIDAG: Aufstockung Baumax Airportcenter Salzburg



Fakten

Baubeginn:	März 2021
Bauende:	Juni 2023
Bruttogeschossfläche:	40.000 m ²
Auftragsvolumen:	k.A.

Die ARGE Aufstockung Baumax Salzburg, bestehend aus den Firmen Dywidag und Bodner, führt seit März 2021 die Generalunternehmer-Arbeiten an der ehemaligen Baumax-Filiale in Wals-Siezenheim durch. Das bestehende Gebäude ist ca. 155 m lang und 50 m breit und besteht aus drei Geschossen (Tiefgarage, Basement und Erdgeschoss). Der Auftrag der Phase 1 umfasste eine zweigeschossige Aufstockung auf das Erdgeschoss. Die Aufstockung erfolgte in Hybridbauweise mittels Stahlkonstruktion und Holzdecken. Obwohl der Abbruch termingerecht voranschritt, waren die Materialengpässe aufgrund der Coronapandemie eine Herausforderung. Trotz zum Teil extremer Lieferzeiten und Unterbrechungen im Bauablauf, konnte Ende 2021 termingerecht der erste Projektmeilenstein »Dach und Fassade dicht« gefeiert werden.

Ab Jänner 2022 starteten die Ausbaurbeiten für den Hauptmieter dm-drogeriemarkt. Die größte Herausforderung waren die fortlaufenden Umplanungen während der Ausführung. Die neuen Büroflächen wurden dennoch termingerecht Anfang Juli zum weiteren Möblierungsausbau übergeben. Im ersten Obergeschoss wurden bis Jänner 2023 noch zwei Büroflächen mit jeweils ca. 900 m² ausgebaut und danach an die Nutzer Land Salzburg und Fressnapf Tiernahrungs GmbH wie geplant übergeben.

Im Juli 2022 erhielt Dywidag den Generalunternehmerauftrag für die Phase 2 – die Instandsetzung der bestehenden Tiefgarage und die Erneuerung der Fassade im Erdgeschoss. Die Tiefgarage ist Ende März 2023 in Betrieb gegangen, die Fassade wird im Juni 2023 fertiggestellt.

HOCHTIEF: Komplettsanierung der Heiligenstädter Hangbrücke Wien



Baubeginn: Jänner 2021

Bauende: Dezember 2023

Brückenlänge: 880 m

Auftragsvolumen: 21,5 Mio. Euro



Nach mehr als 45 Jahren intensiver Nutzung waren die Schäden an der Heiligenstädter Hangbrücke so massiv, dass sich die MA29 Brücken- und Grundbau für eine Komplettsanierung entschied. Für die Umsetzung der komplexen, technisch wie logistisch höchst anspruchsvollen Arbeiten zwischen dem Leopoldsberg und dem Kuchelauer Hafen zeichnet Hochtief verantwortlich. Die knapp 900 Meter lange Brücke wurde bereits schrittweise in 1.575 Teile zersägt und abtransportiert sowie ein neues Plattenträgerwerk bestehend aus 41 Einzelträgerwerken er-

richtet. Diese Arbeiten mussten auf engstem Raum zwischen der stark frequentierten B14 und der zweispurigen Franz-Josef-Bahn ausgeführt werden. Der Verkehr wird in drei Hauptverkehrsphasen am Baufeld vorbeigeführt. Damit wird sichergestellt, dass während der gesamten Bauzeit durchgehend zwei Fahrstreifen befahrbar sind. Bis Ende 2023 wird Hochtief sämtliche verbleibende Arbeiten wie zum Beispiel Leitungs- und Straßenbau abschließen. Dann kann der Verkehr wieder auf vier Fahrstreifen zwischen Wien und Klosterneuburg rollen.

LEYRER + GRAF: Sanierung Wohnhausanlage Gregorygasse Wien

Im Jänner 2023 wurde mit der Sanierung einer Wohnhausanlage aus den 60er-Jahren in der Gregorygasse 20–26 im 23. Wiener Gemeindebezirk begonnen. Bis Herbst 2025 sollen die fünf Wohnblöcke, 22 Stiegen und 135 Wohnungen zukunftsfit gemacht werden. Dafür werden thermische Sanierungsmaßnahmen umgesetzt, die Dachgeschosse ausgebaut und 22 neue Aufzugstürme in Holzbauweise errichtet. Dieses Projekt zeigt auf eindrucksvolle Weise, wie bei älteren Wohnhausanlagen durch gezielte Sanierungsmaßnahmen die Potenziale der Energieeinsparung ausgeschöpft werden können und somit ein wichtiger Beitrag zur Erreichung der Klimaziele geleistet wird. Leyrer + Graf wurde als Teilgeneralunternehmer beauftragt und ist für die schlüsselfertige Herstellung des Dachgeschossausbaus sowie der Aufzugszubauten exklusive der HKLS- und Elektroarbeiten verantwortlich. Dieses Projekt wird mittels Lean Construction Management in der Planungs- und Ausführungsphase begleitet, um eine schnellere, effizientere und qualitativ hochwertigere Umsetzung der Prozesse zu erreichen.



Baubeginn:

Fertigstellung:

Auftragsvolumen:

März 2023

Herbst 2025

k. A.



ÖSTU-STETTIN: Wohnprojekt Nordbahnviertel Wien



Baubeginn: Februar 2022 **Nutzfläche:** 22.000 m²
Bauende: März 2024 **Auftragsvolumen:** k.A.

Das zur Habau Group gehörende Unternehmen Östu-Stettin startete im Februar 2022 im Auftrag der Migra und Wogem mit dem Bau eines neuen Wohnhauses auf dem Areal des ehemaligen Nordbahnhofes, einem der bedeutendsten Stadtentwicklungsgebiete Wiens. Wo vor nicht allzu langer Zeit noch schwere Güterzüge der ÖBB rollten, entsteht derzeit ein modernes Gebäude mit 247 Wohnungen, neun Büros, einem Supermarkt und 133 Tiefgaragenplätzen. Dieses ist bis zum vierten Obergeschoss in eine Sockelzone aufgeteilt; darauf sitzen drei Türme mit bis zu je sechs Stockwerken. Bei der Umsetzung spielt das Thema Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle: So werden beispielsweise die Dachflächen fast vollflächig mit Photovoltaikanlagen und die Fassade mit einer aufwendigen Begrünung – als Schutz gegen Hitze im Sommer – ausgestattet.

Die Baumaßnahmen starteten im Februar 2022 und sollen bereits im März 2024 abgeschlossen sein. Damit der straffe Zeitplan hält, sind die umfangreichen und anspruchsvollen Bodenarbeiten bereits voll im Gange. In den kommenden Monaten werden insgesamt 2.800 Tonnen Stahl und 21.000 Kubikmeter Beton auf einer Nutzfläche von 22.000 Quadratmetern verbaut werden.

PORR: Wien Museum

Mit dem Umbau des renommierten Wien Museums ist im Herzen Wiens ein modernes Stadtmuseum entstanden. Den denkmalgeschützten Bau von Oswald Haerdtl erhalten und zugleich die Ausstellungsfläche des Museums deutlich vergrößern – das macht das Projekt am Karlsplatz nach dem Siegerentwurf der Architekt*innen Certov/Winkler + Ruck besonders komplex. Die Arbeitsgemeinschaft Porr-Ortner-Elin errichtete zwei neue Obergeschosse und baute die Geschossfläche von 10.000 m² auf 15.000 m² aus. Da das bestehende Gebäude das Gewicht von zwei zusätzlichen Geschossen nicht selbst hätte tragen können, wurden die beiden Stockwerke des Neubaus auf einem Sockel auf 42 Bohrpfehlen im Innenhof des Gebäudes errichtet. Dadurch entsteht der Eindruck eines über der ursprünglichen Struktur »schwebenden« Neubaus. Ebenfalls bemerkenswert ist das »hängende Stiegenhaus« aus Sichtbeton, das den Neubau erschließt. Das neue Wien Museum verdankt seinen einzigartigen Charakter der Verbindung von handwerklichem Können mit dem Einsatz hochwertiger Materialien in einem aufregenden Design.



Baubeginn: Juli 2020
Bauende: Juli 2023
Auftragsvolumen: k.A.

RHOMBERG BAU: Sanierung Festspieltribüne Bregenz



Baubeginn: August 2022 faller Architekten ZT GmbH,
Bauende: Mai 2023 Bregenz
Architektur: Dietrich Untertrifaller **Auftragsvolumen:** k.A.

Der Applaus der letzten Aufführung von Giacomo Puccinis Oper »Madame Butterfly« war kaum verstummt, als die Rhomberg-Teams vom Hoch- und Tiefbau mit der Einrichtung der Baustelle für den Umbau der Festspieltribüne begonnen haben. Der Auftrag umfasst den Abbau der bestehenden Fertigteile, Abbrucharbeiten in den Bereichen unter der Tribünenkonstruktion und eine Adaptierung der bestehenden Ortbetonelemente. Eine neue Unterdachkonstruktion mit Sandwichpaneelen samt Abdichtungsebene wurde ebenfalls errichtet. Im Anschluss wurden die bestehenden Rinnenträger saniert und die neuen Fertigteilträger versetzt. Zeitgleich zu den Arbeiten an der Tribüne wurden bauliche Maßnahmen an der Ufermauer vorgenommen. Außerdem sind umfangreiche Arbeiten an der Außenanlage und der Infrastruktur Teil des Auftrags.

Fotos: Östu Stettin, PORR, Rhomberg_Bau

STRABAG: Schlossgalerie Landeck

Der Bau der Schlossgalerie war aufgrund der geologisch ungünstigen Verhältnisse, der steil abfallenden Felshänge und der Steinschlaggefährdung sowie der beengten Platzverhältnisse für alle Beteiligten ein technisch herausforderndes Bauwerk. Es mussten bis zu 35 Meter hohe Felswände abgetragen und unterhalb des Galeriebauwerkes eine Hangbrücke errichtet werden, deren Stützscheiben in steilen Hängen fundiert wurden und Höhen bis zu 25 Meter aufweisen.

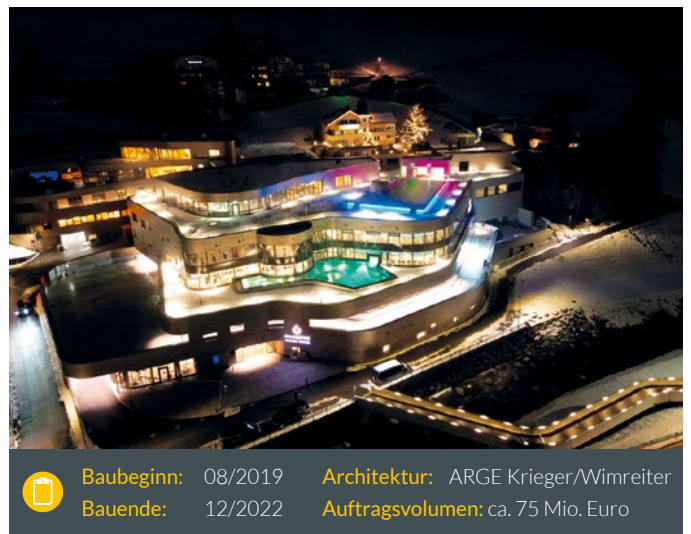
Mit den Plänen, die zum Vertragszeitpunkt zur Verfügung gestellt wurden, wurde von Strabag-Konzernexpert*innen ein BIM-Modell für den Straßen- und Betonbau erstellt. Das Urgelände wurde zudem nochmals mit einer Drohne aufgenommen und mit den zur Verfügung gestellten Daten verglichen. Dabei konnten bereits frühzeitig Abweichungen festgestellt und eine entsprechende Anpassung der Ausführungsplanung veranlasst werden. Im Zuge der detaillierten Bauablaufplanung zeigten sich die Herausforderungen dieser Baustelle: Zu Beginn der Bauarbeiten kam es außerdem zu einem Felssturz, der für die erfolgreiche Bauabwicklung sowohl einen erhöhten Sicherheits-, Logistik- und Zeitaufwand zur Folge hatte.



Baubeginn: April 2020
Bauende: Oktober 2022
Auftragsvolumen: 27 Mio. Euro

SWIETELSKY: Silvretta Therme Ischgl

Im Hochtal der Trisanna, auf ca. 1.700 Metern über dem Meeresspiegel, entstand mit der Silvretta Therme ein moderner Wellnessstempel in Ischgl. Für die Baumeisterarbeiten zeichnete der Swietelsky Standort Landeck verantwortlich. Mit der HTB Baugesellschaft wurde ein weiteres Unternehmen der Swietelsky AG mit den Baugrubensicherungen und dem angrenzenden Uferverbau sowie für den Bau einer Brücke beauftragt. Die Therme wurde so nachhaltig und energiesparend wie möglich geplant und errichtet. Neben einem fossilfreien Heizungssystem wurde konsequent auf eine maximale Dämmung sowie eine umfassende Installation von Wärmerückgewinnungsanlagen geachtet. Ebenso verzichtete man rund um den Bau der Eislaufanlage bewusst auf Ammoniak, das aktuell noch in vielen vergleichbaren Eislaufanlagen verwendet wird. Stattdessen setzen die Betreiber auf CO₂ – auch wenn das bei Errichtung noch als unwirtschaftlich galt. Der Vorteil: Diese Technik stellt sowohl Kälte für die Eisfläche als auch Wärme auf hohem Temperaturniveau bereit, was sich bei den Betriebskosten positiv bemerkbar macht.



Baubeginn: 08/2019
Bauende: 12/2022
Architektur: ARGE Krieger/Wimreiter
Auftragsvolumen: ca. 75 Mio. Euro

WILHELM SEDLAK GMBH: Gesundheitszentrum Aspern Wien

In der Seestadt Aspern errichtet die Dipl. Ing. Wilhelm Sedlak Gesellschaft m.b.H. in rund 20 Monaten Bauzeit das neue »Gesundheitszentrum Aspern«, das aus zwei sechsgeschossigen Baukörpern besteht, die im EG und UG miteinander verbunden sind. Bei der Konzeption wurde besonderes Augenmerk auf eine nachhaltige und optimal auf die Gebäudenutzung abgestimmte Energieerzeugung und Haustechnikanlage gelegt. Für die Wärme- und Kälteversorgung sorgen Erdwärmesonden unter den Gebäuden, kombiniert mit einer Sole/Wasser-Wärmepumpe. Die PV-Anlage am Dach erzeugt einen Teil des benötigten Stromes. Damit wird ein wesentlicher Teil der notwendigen Energie für den Gebäudebetrieb autark produziert. Für das »Gesundheitszentrum Aspern« werden die Zertifizierungen »DGNB Gold« und »TQB 800« angestrebt.



Baubeginn: Juli 2022
Bauende: Q3 2024
Bruttogeschossfläche: 13.600 m²
Auftragsvolumen: k. A.

FIRMENNEWS

Neues aus den Unternehmen

Startklar für das zweite Leben

Ein Cat Dealer Rebuild kann eine kostengünstige Alternative zur Neuanschaffung einer Baumaschine sein.



TRANSFORMING SPACES

Vor allem nachhaltiges Design stand für die Architekt*innen im Fokus. Aus diesem Grund wurde das Dach und die Gebäudestruktur bei der Sanierung beibehalten.

Mit neun Sheddach-Lichtbändern mit insgesamt 432 dreifach verglasten Modulen von Velux Commercial wird ein ehemaliges Fabriksgebäude in Aarhus zu einem lichtdurchfluteten Open-Space-Büro.

Die 1899 erbaute Fabrik wird vom Architektur- und Ingenieurbüro Sweco als Bürogebäude für rund 180 Mitarbeiter*innen genutzt. Das Gebäude besitzt ein Sägezahndach, das bereits 1959 mit Oberlichtern ausgestattet wurde. Da sich der Zustand der Oberlichter und damit ihre thermische Effizienz sowie die Tageslichtzufuhr im Laufe der Zeit verschlechterten, war die Sanierung nötig, bei der das Dach und die Gebäudestruktur erhalten bleiben sollten.

Die alten Oberlichter wurden gegen 432 Velux Modular Skylights Module ausgetauscht, womit der Tageslichteinfall deutlich erhöht und der Bedarf an künstlicher Belichtung reduziert wurde. Um die neuen Sheddach-Lichtbänder auf die bestehende Dachkonstruktion des Gebäudes anzupassen, wurden für jedes Lichtband zwei speziell dimensionierte Module angefertigt. Die Velux

Modular Skylights konnten aufgrund der Qualität, der Effizienz des Systems sowie des Designs überzeugen. Dank der verborgenen Kettenmotoren ist im geschlossenen Zustand kein Unterschied zwischen festen und offenen Modulen erkennbar.

»Wir verbringen heutzutage 90 Prozent unserer Zeit in Innenräumen und einen Großteil davon natürlich am Arbeitsplatz. Umso wichtiger ist es, auch in Bürogebäuden für gute Tageslichtverhältnisse zu sorgen. Eine ausreichende Versorgung mit Tageslicht verbessert nicht nur nachweislich die Konzentrationsfähigkeit von Arbeitnehmer*innen, sondern wirkt sich auch positiv auf das Wohlbefinden aus. Das renovierte Büro von Sweco zeigt, wie mit natürlichen Lichtquellen ein altes Fabriksgebäude zu einem hellen und angenehmen Arbeitsplatz wird«, erklärt Johannes Reiter, Sales Director Velux Commercial Österreich.



Beim Cat Dealer Rebuild werden Baumaschinen generalüberholt. Dafür gibt es von Zeppelin Österreich eine Gewährleistung von drei Jahren.

Der größte aktive Steinbruch für Baumaterial in Österreich, der Steinbruch Holitzer in Bad Deutsch-Altenburg, versorgt vor allem Wien und Niederösterreich mit mineralischen Baustoffen wie Sand, Splitt, Schotter und Wasserbausteinen. Weil Nachhaltigkeit bei Betreiber Rohrdorfer einen hohen Stellenwert hat, wurde ein Cat Muldenkipper 775F aus dem Jahr 2008 mit 21.000 Betriebsstunden einem Cat Dealer Rebuild unterzogen. Dafür wurde gemeinsam mit den Servicespezialisten von Zeppelin Österreich ein Konzept ausgearbeitet, wie die Maschine bestmöglich weiter in Betrieb gehalten werden kann. Der Dieselmotor, das Getriebe, der Wandler, der Antriebsstrang, die Hydraulik, die Betriebsbremse, die Lenkung, der Endantrieb, die Achsen und das Differential wurden vollkommen überarbeitet. Die Überarbeitung des Muldenkörpers wurde von Rohrdorfer selbst durchgeführt und der Cat wird bereits wieder für die Verfrachtung von abgebautem Kalkstein zum Brecher eingesetzt.

Fotos: Velux Commercial, Zeppelin

➔ Recht

Großer Erfolg für VERUM

Mehr als 250 Personen informierten sich beim Webinar »VERUM aktuell« über die EU-weite Lieferkettenrichtlinie und ihre Auswirkungen auf die Vergabe.



Katharina Häusler, Niederhuber & Partner, und Berthold Hofbauer, Heid & Partner, stießen mit ihrem Webinar zu Lieferketten und Vergaberecht auf großes Interesse in der Baubranche.

Veranstaltet wurde das Webinar von den beiden Rechtsanwaltskanzleien Heid & Partner sowie Niederhuber & Partner. Beide Kanzleien bündeln in einer fachlichen Kooperation ihre langjährige juristische Expertise im Vergabe- und Umweltrecht und informieren seit September 2021 gemeinsam

über das Format VERUM (VERgabe- und Umweltrecht) zu aktuellen Topschwerpunktthemen der analogen und digitalen Infrastruktur. In der aktuellen Folge ging es um die Themen Lieferketten und Vergaberecht.»Die EU-weite Lieferkettenrichtlinie soll sicherstellen, dass Unternehmen und öffentliche

Auftraggeber Menschenrechte und Umweltstandards in ihrer gesamten Lieferkette – somit bis zur Rohstoffgewinnung – einhalten. Gerade die öffentliche Hand muss somit (auch) in Österreich rechtzeitig mit der Umsetzung beginnen, um ihrer Lenkungsverantwortung zu entsprechen und sicherzustellen, dass sie rasch den Anforderungen des zukünftigen Gesetzes entsprechen«, erklärt Berthold Hofbauer die Bedeutung des Lieferkettengesetzes für die Vergabepraxis. »Immer mehr Konsument*innen legen Wert darauf, dass Produkte umweltverträglich und unter fairen Arbeitsbedingungen hergestellt werden. Die neuen gemeinsamen europäischen Lieferkettenregeln sollen hier für mehr Transparenz, aber auch Fairness zwischen den Unternehmen sorgen. Gefordert ist eine gesamthafte Betrachtung in allen Prozessen – vom Rohstoffeinkauf bis zur Vergabe. Wer aktiv mitgestaltet und nicht nur hinterherhinken möchte, sollte schon jetzt die notwendigen Anpassungen vornehmen«, unterstreicht Katharina Häusler die Wichtigkeit eines raschen Handelns von Seiten der Unternehmen.



➔ Info:
Das Webinar zum Nachsehen

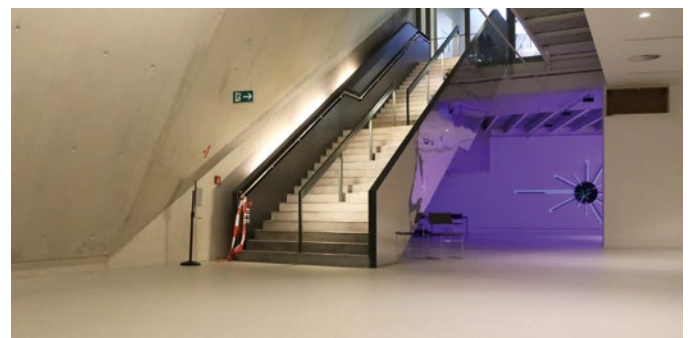
➔

Profi-Bodenbeschichtung fürs Museum

Im modernen Zubau des Schlossmuseums Linz machte ein Wasserschaden die Sanierung des Bodens der Ausstellungsflächen notwendig. Die Verantwortlichen entschieden sich für Produkte der Marke Disbon von AvenariusAgro. Damit erfüllt die Beschichtung nun wieder allen Anforderungen an Strapazierfähigkeit und Belastbarkeit.

Im Rahmen der Sanierung wurden zunächst in die Fläche Löcher für die Aus-

trocknung gebohrt und Beschädigungen im Boden abgspachtelt. Anschließend erfolgte die Grundierung der Fläche, inklusive einer leichten Absandung. Eine Verlaufsbeschichtung mit Farbchips wurde aufgetragen, bevor die Versiegelung erfolgte. Die Ausführung erfolgte durch die Leitner Bautechnik Linz, die fachliche Beratung übernahm Christian Dirnberger von AvenariusAgro. Die eingesetzten Produkte waren DisboXID 462 2K-EP als Grundierung, DisboXID 464 EP als Verlaufsbeschichtung und DisboPUR W 458 2K-PU als Versiegelung. Die Farbchips hatten die Farbe Weiß. Die Gesamfläche betrug etwa



Der Boden des Schlossmuseums in Linz wurde mit Produkten von AvenariusAgro erfolgreich nach einem Wasserschaden saniert.

1.500 m². Durch die Sanierung mit den Produkten von Disbon konnte die Bodenbeschichtung der Ausstellungsflächen des Schlossmuseums Linz wiederhergestellt werden und erfüllt nun wieder alle Ansprüche an eine moderne und langlebi-

ge Bodenbeschichtung. Disbon Bodenbeschichtungen sind belastbar und resistent gegen Abrieb und Chemikalien. Sie eignen sich ideal für stark frequentierte Bereiche und sind in verschiedenen Farben und Designs erhältlich.



Das intelligente Schachtentlüftungssystem HVS dichtet die standardmäßig vorgeschriebene Lüftungsöffnung im Schachtkopf bedarfsgerecht ab und reduziert den Wärmeenergieverlust deutlich.

ENERGIESPAREN IM AUFZUGSSCHACHT

Mit einer intelligenten Schachtentlüftung unterbindet Schindler den Kamineffekt bei einem Aufzugsschacht und reduziert so die Energie- und die Betriebskosten erheblich.

Durch die Lüftungsöffnung über dem Aufzug kann der Rauch im Brandfall dank Kamineffekt abziehen. Der Kamineffekt wirkt aber auch, wenn es nicht brennt. Damit ist der Lüftungswärmeverlust in einem meterhohen Aufzugsschacht immens und bei dau-

erhaft erhöhten Energiekosten ein echter Kostentreiber. Schindler setzt aktuell verstärkt auf Energieeffizienz und stattet die Lüftungsöffnung mit einem intelligenten Klappensystem aus. Das intelligente Schachtentlüftungssystem HVS dichtet die vorgeschriebene Lüftungsöffnung im Schachtkopf bedarfs-

gerecht ab. Der Kamineffekt wird unterbunden und der Wärmeenergieverlust deutlich reduziert.

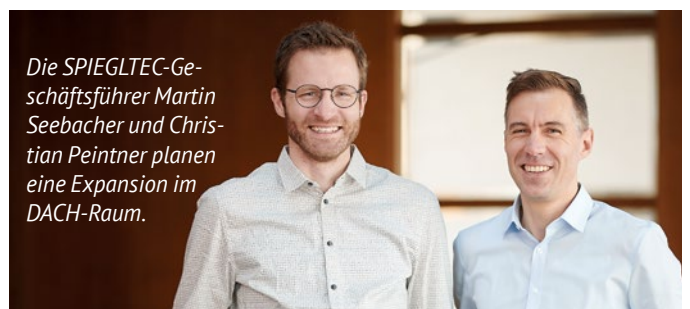
So kann etwa durch eine smarte Lüftungsklappe bei einem Aufzugsschacht (Breite 1,60 m, Tiefe 1,80 m) mit einer Schachthöhe von 27 m (etwa sieben Stockwerke) in einem Wohnhaus ein jährlicher Wärmeverlust von rund 9.045 Kilowattstunden verhindert werden. Das wäre bei Heizenergiekosten von 0,25 Euro/kWh eine jährliche Ersparnis von 2.600 Euro. Bei einem größeren Aufzugsschacht (Breite 2,50 m, Tiefe 2,50 m) eines Krankenhauses könnten ein Wärmeverlust von rund 42.288 Kilowattstunden und damit 10.570 Euro an Kosten im Jahr eingespart werden.



25 Jahre Planungskompetenz aus Tirol

SPIEGLTEC zählt zu den heimischen Vorreitern im Bereich der Planung und Umsetzung hoch spezialisierter Produktionsanlagen für die pharmazeutische und chemische Industrie. Die Kernkompetenzen liegen neben der Prozess- und Verfahrenstechnik vor allem in der technischen Gebäudeausrüstung. Darüber hinaus ist das Behörden-Engineering, bei dem man die Auftraggebenden bei allen Einrei-

chungen und Abnahmen unterstützt, zu einem weiteren wichtigen Tätigkeitsbereich geworden. Dieses Übernehmen von Verantwortung unterscheidet das eigentümergeführte Unternehmen auch klar von den ganz Großen der Branche. Kund*innen werden von SPIEGLTEC von der ersten Idee an unterstützt, die Anlagen und das Gebäude werden in einer mehrstufigen Designphase entworfen. Das Unternehmen erstellt die Ausschreibungen, unterstützt im Procurement mit Vergabeempfehlungen und begleitet Bestellprozesse. In



Die SPIEGLTEC-Geschäftsführer Martin Seebacher und Christian Peintner planen eine Expansion im DACH-Raum.

der bauausführenden Phase übernimmt SPIEGLTEC die Gesamtkoordination der Anlagenerrichtung über alle Baugewerke bis zur Inbetriebnahme der Anlage. Aktuell plant SPIEGLTEC den Ausbau der Engineering-Leistungen und eine weitere Expansion im

DACH-Raum. Noch heuer soll eine Niederlassung in Basel eröffnet werden, in Ludwigshafen ist eine zweite Niederlassung in Deutschland geplant. Zudem wird das Firmengebäude in Brixlegg derzeit ausgebaut, um rund 100 neue Arbeitsplätze zu schaffen.



News in Kürze

Die Zukunft nachhaltiger Gebäudeplanung

Premiere für die weltweit erste Greentech-Lösung für Ökobilanzen und Kreislauffähigkeit in der BIM-Planungsumgebung.

Das BIM-Unternehmen Die Werkbank IT GmbH und das Umweltinstitut EPEA GmbH haben die gemeinsame Greentech-Lösung »BIM & More Metronome« entwickelt, die Ökobilanzierung, Cradle-to-Cradle-Berechnungen und BIM in einer einfachen Anwendung kombiniert. BIM & More Metronome erlaubt es Architekt*innen und Planer*innen ohne Vorkenntnisse im Bereich der Ökobilanzierung und Kreislaufwirtschaft einzelne Bauteile und ganze Gebäude in ihrer gewohnten digitalen Planungsumgebung nach ökologischen Kriterien zu bewerten und zu optimieren. Eine Kooperation mit MadaStar soll zudem jederzeit über den Planungsverlauf den finanziellen Mehrwert des Ökodesigns informieren. BIM & More Metronome ist den Entwicklern zufolge als ein klassisches BIM-Bibliothek-Contentmanagement konzipiert, mit dem Planer*innen und Architekt*innen im Backend Produktlösungen sowohl der Industrie als auch eigene Lösungen organisieren können.

Das fortan integrierte neuartige »BIM & More«-Plugin ermöglicht die Integration in Revit und Archicad.



Styropor zu 100 % recyceln und erneut dem Kreislaufzuführen – das ist das Ziel der Forschungsgruppe »EPSolutely«, die an praxistauglichen Lösungen arbeitet. Dämmstoffprofi Steinbacher ist einer der zwölf Projektpartner.

Step by step zur EPS-Kreislaufwirtschaft

Nachhaltigkeit ist in der DNA von Steinbacher fest verankert. So strebt der Tiroler Dämmstoff-Spezialist die hundertprozentige Kreislaufwirtschaft an und entwickelt als Teil der Forschungsgruppe »EPSolutely« funktionierende Recycling-Konzepte für die Zukunft.

Expandiertes Polystyrol, auch als Styropor oder EPS bekannt, ist zu 100 % recyclingfähig. Die Realität sieht derzeit in Österreich noch anders aus: Laut der aktuellen Conversio-Studie beträgt die EPS-Recyclingquote bei Bauware 26 % und bei Verpackungen 56 %. Oft kommt das recycelte Material aber nur als Dämmeinlage zum Einsatz. Wünschenswert im Sinne der Nachhaltigkeit wäre dagegen eine echte Kreislaufwirtschaft, in der das recycelte EPS in gleichwertiges Rohmaterial umgewandelt und dem Kreislauf erneut zugeführt wird. Aus diesem Grund wurde das Projekt EPSolutely, bestehend aus zwölf Partnern unter der Leitung von Fraunhofer Austria, ins Leben gerufen.

Next Step: praxistaugliche Lösungen

Das Material von Verunreinigungen zu befreien, erfordert verschiedene Lösungsansätze, die experimentell überprüft werden. Bereits im ersten Projektjahr konnte das Konsortium wichtige Fortschritte für das EPS-Recycling verbuchen. »Wir entwickeln mögliche Konzepte und bewerten diese aus ökologischer sowie ökonomischer Sicht. Denn die Kreislaufwirtschaft soll sich für die Unternehmen auch lohnen. Ich bin überzeugt, dass es uns gemeinsam mit den Projektpartnern gelingen wird, erste effiziente und praxistaugliche Lösungen in den nächsten Monaten zu finden«, sagt Sebastian Lumetzberger, der das Projekt bei Fraunhofer Austria leitet.



Früher Fertig dank Concremote

Seit kurzem schützt die Galerie Mingèr die Hauptverkehrsachse im Engadiner Hochtal in der Schweiz vor Steinschlag und Lawinen. Wichtig beim Bau war ein uneingeschränktes Lichtprofil, damit der Verkehr während der Bauarbeiten wie gewohnt weiterrollen konnte. Die Lösung kam in Form von

Doka UniKit, dem Ingenieurbaukasten von Doka für schweres Traggerüst. Um die erforderlichen Spannweiten zu erreichen, wurden zwei elektrisch betriebene Tunnelwagen eingesetzt. Die Herausforderung bestand darin, die vordefinierte Betonierfolge mit unterschiedlichen Blocklängen umzusetzen. Dank einer kranunabhängigen, abklappbaren Seitenabschalung war es beim Verfahren der Schalwagen

möglich, die bereits vorab betonierten Pfeiler zu passieren. Um die Bauzeit signifikant zu beschleunigen, kam auch Concremote von Doka zum Einsatz: Dabei wird über Sensoren die Temperatur gemessen und die Druckfestigkeit der Betonstruktur berechnet bzw. die Frühdruckfestigkeit überwacht. Durch den Einsatz der Concremote-Kabelsensoren konnte die Ausschallfrist halbiert und die Bauzeit um fünf Wochen verkürzt werden.

PORTRÄT

Milena loveva gibt einen ganz persönlichen Einblick

Teil 12 der Serie

»Frauen in der
Bauwirtschaft«

Keep it simple and clear

Milena loveva ist Konzernsprecherin der Porr und leitet die entscheidenden Unternehmensbereiche Investor Relations and Strategy, Sustainability und Corporate Communications.

TEXT | KARIN LEGAT

»Viel zu viel wird heute in Präsentationen und Reden gepackt, wodurch sich die Aufmerksamkeitsspanne immer mehr reduziert. Man muss fokussierter und zielorientierter arbeiten.« Das ist eine der Hauptanforderungen, die Milena Ioveva an ihre tägliche Arbeit stellt. Und diese hat es in sich: Die 46-jährige ist Konzernsprecherin der Porr und leitet die Bereiche Investor Relations & Strategy, Sustainability und Corporate Communications, entscheidende Sektoren im Unternehmen. Davor war die gebürtige Bulgarin nach einem BWL-Studium für die Raiffeisen Gruppe, die OMV und UBM Development tätig. »Bei Raiffeisen war meine Aufgabe sehr finanzlastig, ich habe viel mit Zahlen gearbeitet. Kommunikation ist dabei sehr wichtig, denn man muss Zahlen gut präsentieren und nicht trocken runterratern«, beschreibt Ioveva diese Jahre. Danach wechselte sie zu OMV ins Performance Management, 2010 zur Porr. Wieso der Change? »Bauen ist etwas, das jeden angeht. Menschen bauen für Menschen, Wohnräume ebenso wie Infrastruktur.« Es brauche durchdachte und smarte Infrastruktur sowie Gebäude, die Effizienz, Energie und Emissionen in einer Stadt optimieren. Nach sechs Jahren bei der Porr wechselte sie für knapp zwei Jahre als Leiterin Investor Relations und Unternehmenskommunikation zu UBM Development. Zurück bei der Porr betreute Ioveva mitunter mehrere Kapitalmarkttransaktionen und baute den Bereich Investor Relations auf. »Bauen beeinflusst die Lebensräume jedes Einzelnen, daher finde ich das Thema so spannend.« Ob sie selbst auch schon etwas gebaut hat? »Ja, ein Gartenhaus«, lacht Milena Ioveva.

NACHHALTIG IM OFFICE ...

»Ich bin für die konzernweite Sustainability zuständig, erarbeite gemeinsam mit dem Vorstand und dem Sustainability Board die ESG-Strategie der Porr und unterstütze die operativen Einheiten«, hält Ioveva fest. Der Umgang mit ESG-Themen sei mittlerweile sehr komplex, viele Führungskräfte sind sich bei Maßnahmen nicht sicher. »Genau hier komme ich als Nachhaltigkeitsexpertin ins Spiel. Mit meinem Team gebe ich den Rahmen vor, in dem man sich bewegen kann.« Die Finanzexpertin hebt die Arbeit mit ihren Kolleg*innen hervor. »Ich arbeite sehr viel mit Vertrauen. Kein Mensch ist alleine der Beste, es ist das Team, das Erfolg sichert. Eine gute Zusammenarbeit ermöglicht auch gutes Zeitmanagement«, spricht sie ihre Triple-Tätigkeit an. Man müsse gut priorisieren können, multitaskingfähig sein und es gilt dabei, »One Voice« zu schaffen, d. h. Finanz-, Unternehmens- und nachhaltige Kommunikation zu vernetzen. Das Thema ESG ist wesentlich für den Bereich Investor Re-



»Angesichts des Fachkräftemangels brauchen wir andere HR-Konzepte. Ich möchte ein Vorbild für andere Frauen sein, möchte zeigen, dass man es schafft.«

lations, da Nachhaltigkeit oft ein Diskussionsthema mit Investoren ist. Hier erwähnt Milena Ioveva ihre Bibliothek, die auch zahlreiche Bücher zum Thema Nachhaltigkeit beinhaltet. »ESG ist kein fixes Regulatorium, das man einmal auf der Uni lernt. ESG lebt, vieles ist offen. Man muss sich ununterbrochen Wissen aneignen,« stellt sie klar und verweist auf die sektorspezifischen Anforderungen im Sommer 2023, die wieder Änderungen bedingen.

... WIE PRIVAT

Für sie selbst ist Sustainability fixer Bestandteil ihres Lebens, es sei ihr eine Herzensangelegenheit. »Privat kaufe ich z. B. fast immer nur regional, die regionale Landwirtschaft muss gefördert werden. Dazu muss man nicht raus aus der Stadt, es gibt auch regionale Bauerngeschäfte in Wien. Verpackung zu vermeiden, d. h. Obst und Gemüse einzeln zu kaufen, ist für mich ebenso wichtig. Und ich bin eine passionierte Rennradfahrerin, liebe u. a. den Donauradweg.« Nach 100 Kilometern am Rennrad entspannt sie zu Hause bei einem guten Buch – aktuell bei »Reden, die die Welt veränderten.«

» In der nächsten Ausgabe: Ruth Schiffmann, Geschäftsführerin Nevaris Bausoftware und Bluebeam Zentral- und Westeuropa.

Foto: Porr

BAU!MASSIV!



DU HAST ES IN DER HAND.

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



EIN FLAMMENDER APPELL FÜR STEINWOLLE

Vertrauen Sie bereits bei der Planung auf den vorbeugenden Brandschutz von ROCKWOOL Steinwolle. Bauen Sie auf die Sicherheit, die Ihnen unsere nichtbrennbaren Dämmstoffe bieten: Euroklasse A1, Schmelzpunkt > 1000°C. Entscheiden Sie sich für das gute Gefühl, im Ernstfall alles zum Schutz von Menschen und Werten getan zu haben.

Übernehmen Sie beim Brandschutz die 1000°C-Verantwortung!

 **ROCKWOOL**

www.rockwool.at



> 1000°C