



# Report

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

## DEZIBEL DES LEBENS

*Geräusche sind Teil des Lebens. In den eigenen vier Wänden kann der Lärm aus der Nachbarwohnung aber schnell zum Ärgernis werden. Die Lösungen der Dämmstoff-Spezialisten.*

---

### Neues Stadtbild

*Wie Photovoltaik das urbane Erscheinungsbild verändern wird.*

---

### Bürobauboom

*Wie internationale Spekulanten die Stadtplanung beeinflussen.*

---

### Energiefalle

*An welchen Schrauben die Hersteller drehen, um Aufzüge effizienter zu machen.*

# open<sup>®</sup>reflect

## Die KlimaFassade

23% mehr  
Dämmleistung

Heizkosten sparen  
– ein Leben lang



Baunit open<sup>®</sup>reflect – Die KlimaFassade verbindet nicht nur traumhaft schöne Wärmedämmung und Kostendämmung auf einzigartige Weise, sondern überrascht auch jetzt im neuesten Farbsystem von Baunit Life mit einzigartigen Farbtönen. Dank eines perfekt abgestimmten Systems genießen Sie ein natürlich-gesundes Wohngefühl und eine individuelle, innovative Farbgestaltung. Und mit dem besten Baunit WärmedämmverbundSystem zum besten Preis sparen Sie Heizkosten – ein Leben lang.

- **Atmungsaktive Wärmedämmung**
- **Behagliches Raumklima**
- **Erhältlich im größten Farbsystem für die Fassade: Baunit Life**

*Life*  
COLORED BY BAUNIT

Ideen mit Zukunft.

**BAU  
NIT**  
baunit.com



Bernd Affenzeller,  
Redakteur

## editorial

### Chance Hochbau 2012

Zum insgesamt zehnten Mal veranstaltet der Bau & Immobilien Report gemeinsam mit Partnern und Sponsoren im Herbst die Enquete »Chance Hochbau«. Schon heute haben zahlreiche prominente Persönlichkeiten ihre Teilnahme zugesagt – darunter Finanzstaatssekretär Andreas Schieder, der Wiener Wohnbaustadtrat Michael Ludwig, Bundesinnungsmeister Hans-Werner Frömmel, der neue Geschäftsführer des Fachverbands Steine-Keramik, Andreas Pfeiler, der Vorsitzende der Gewerkschaft Bau-Holz, Josef Muchitsch, Strabag-Vorstand Franz Urban u.v.m. Inhaltlich wird sich das hochkarätige Podium neben dem Dauerbrenner »Wohnbau« heuer dem Thema »Kommunale Infrastruktur« widmen. Spannende Debatten mit Vertretern der Kommunen sind garantiert. Wir freuen uns, Sie am 17. Oktober im Gironcoli-Kristall im Strabag-Haus zu begrüßen.

### gastkommentar

**Andreas Pfeiler.** Ergebnisse der BaulMassivl-Studie. **seite 4**

### inside

**Neuer Player.** Namensänderung. Wettbewerb. Abrissempfehlung. Nachricht aus Brüssel. Kommentar. Referenz. Ideengeber. Telegramm. Personalia. **ab seite 5**

### bürobauboom

**Gebautes Marktversagen:** Wie internationale Spekulanten die Stadtplanung beeinflussen. **seite 14**

### coverthema

**Dezibel des Lebens.** Dämmstoffspezialisten sagen dem Lärm aus der Nachbarwohnung den Kampf an. **seite 18**

### photovoltaik

**Neues Stadtbild.** Wie Photovoltaikanlagen das Stadtbild der Zukunft verändern werden. **seite 26**

### aufzüge

**Effiziente Himmelsstürmer.** Die Hersteller arbeiten fieberhaft an der Verbesserung der Energieeffizienz von Aufzügen und Rolltreppen. **seite 32**

### impresum

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



**Büroeröffnung in Thalgau:** Fünf Millionen Euro hat die Strabag in den Standort Thalgau investiert. Besonderer Wert wurde beim Neubau auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gelegt. Aus diesem Grund kommen u.a. eine Grundwasserwärmepumpe zum Heizen und Kühlen sowie eine energiesparende LED-Beleuchtung zum Einsatz. Dank der ausschließlichen Verwendung von schadstoff- und wartungsarmen Baustoffen wurde das Projekt mit der bauXund-Auszeichnung gewürdigt.

### Integrierte Managementsysteme sind unsere Kompetenz

Qualitätsmanagement ist DIE zentrale Integrationsplattform.

Trainings ■ Assessments ■ Zertifizierung  
NEU: EN 1090 für Metallbau!



➤ *BAU!MASSIV!-Studie*

## Drei Viertel wollen Ziegel oder Beton

*Ein massiv errichtetes Eigenheim* ist Top-Favorit der Österreicher. Nachhaltiges Wohnen ist aber nur mit Förderungen leistbar. Ein Gastkommentar von Andreas Pfeiler.



Market-Umfrage: 76 % der Befragten bewerten bei der Massivbauweise die Langlebigkeit und 65 % die hohe Wertbeständigkeit als sehr gut.

**D**as Marktforschungsinstitut Market befragte im Mai 2012 mehr als 1.000 Österreicherinnen und Österreicher zu ihren Topthemen bei Kauf, Bau, Sanierung und Finanzierung eines Objektes. Dabei zeigte sich eine klare Präferenz bei der Wahl der Bauform: Drei Viertel der Österreicherinnen und Österreicher wünschen sich für ihr eigenes Wohnprojekt einen Massivbau aus Ziegel oder Beton.

Bei privaten Bauentscheidern, die eine Investition derzeit planen oder vor kurzem abgeschlossen haben, sind es sogar 80 %.

Die wichtigsten Kriterien diesbezüglich sind die hohe Energieeffizienz (74 %), gefolgt von einer langen Lebensdauer (72 %), guter Raumluftqualität (69 %) und geringen Kosten für Wartung und Instandhaltung (66 %).

Niedrige Anschaffungskosten sind nur

40 % der Befragten sehr wichtig. Dieser langfristige Blickwinkel ist sinnvoll – denn die Investitionen für die Anschaffung machen über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes betrachtet deutlich weniger aus als sämtliche andere Ausgaben – von der Heizung bis zur Sanierung.

Massive Baustoffe punkten mit Langlebigkeit, Wertbeständigkeit und Sicherheit. 76 % der Befragten bewerten bei der Massivbauweise die Langlebigkeit und 65 % die hohe Wertbeständigkeit als sehr gut – diese beiden Kriterien sind in der Bevölkerung die wichtigsten Argumente für massives Bauen. Hinzu kommt für mehr als die Hälfte der Befragten die umfassende Sicherheit.

Die aktuelle Market-Umfrage fragte auch nach den wichtigsten Herausforderungen bei der Finanzierung einer



»Qualitatives Wohnen quer durch alle Einkommensschichten ist nur dann leistbar, wenn eine bedarfsgerechte Wohnbaufinanzierung zur Verfügung steht«, zeigt Andreas Pfeiler den hohen Stellenwert der Wohnbauförderung auf.

Wohnung oder eines Hauses. Die hohen Grundstückspreise sind das größte Hindernis (54 %), danach sind Baukosten, verfügbare Eigenmittel sowie die Bauauflagen, um eine Förderung zu erhalten, die wichtigsten Faktoren.

Finanziert wird großteils mit einem Mix aus Eigenmitteln, Kredit und Förderungen. Nur 24 % der Befragten kalkulieren ausschließlich mit Eigenmitteln und Kredit. 30 % benötigen für die Finanzierung alle drei Säulen. Lediglich 8 % der Befragten mit abgeschlossenem oder laufendem Wohnprojekt sind überzeugt, dass Vorhaben ohne Förderung unverändert realisierbar sind.

Die Umfrage zeigt einmal mehr, wie wichtig die Wohnbauförderung für die Anschaffung eines Eigenheims ist. Qualitatives Wohnen quer durch alle Einkommensschichten ist nur dann leistbar, wenn eine bedarfsgerechte Wohnbaufinanzierung zur Verfügung steht. Hier ist die Politik gefordert, über den laufenden Finanzausgleich hinaus die wichtigen Eckpfeiler Wohnbauförderung und Bausparen in ausreichender Dotierung sicherzustellen. Der Sparkurs aufgrund der Schuldenkrise darf nicht zulasten des geförderten Wohnbaus gehen. □

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

➤ **HKL**

## Neuer Player



Die HKL-Zentrale in Österreich hat Anfang Juni ihren Betrieb in Wiener Neudorf aufgenommen.

Merlo-Teleskopmaschinen und Raumsysteme. Ein großes Baushop- und Mietshop-Angebot sowie ein 24-Stunden-Rundum-Service ergänzen das Sortiment.

Mit den vier Geschäftsbereichen »Vermietung, Verkauf, Service und Baushop« will HKL Unternehmen in Österreich zukünftig die größte Angebotsvielfalt am Markt bieten. »Insbesondere die Möglichkeit, bei der Auswahl und Miete einer Maschine gleich alles weitere notwendige Zubehör und Equipment für die Baustelle einkaufen zu können, ist neu und sehr attraktiv für die Branche in Österreich«, gibt sich Winterfeld selbstbewusst.

Am heiß umkämpften heimischen Baumaschinenmarkt mischt seit Anfang Juni ein neuer Player mit. Der deutsche Marktführer und Komplettanbieter HKL Baumaschinen hat in Wiener Neudorf seine neue Österreich-Zentrale eröffnet. Noch in diesem Jahr sollen zwei weitere Standorte folgen. »HKL wird den Vermietermarkt für Baumaschinen und Baugeräte in Österreich positiv verändern«, ist Burkhard Winterfeld, Geschäftsführer HKL Austria, überzeugt. Mit seinem Leistungsportfolio richtet sich HKL an die Bauwirtschaft, Industrie, Gewerbe und Kommunen. Der Maschinenpark umfasst unter anderem Atlas Copco Kompressoren, Stromerzeuger und Hydraulikhämmer, Bomag Verdichtungstechnik, Yanmar Mini- und Kompaktbagger und Raupendumper, Terex- und Kramer-Radlader sowie

➤ **NAMENSÄNDERUNG**

## Bilfinger Berger wird Bilfinger

Der deutsche Bilfinger-Berger-Konzern hat an der Börse vom Sektor »Constructions« zu »Services« gewechselt und dabei auch gleich eine Namensänderung durchgeführt. Der Firmenwortlaut wird von Bilfinger Berger SE auf Bilfinger SE gestrafft. Der Name soll künftig allen operativen Beteiligungen vorangestellt werden. Als sichtbares Zeichen des Prozesses wird auch das bisherige Logo durch eine Möbiusschleife ersetzt.

Für die Österreich-Tochter, die im abgelaufenen Jahr mit 450 Mitarbeitern im Hoch-, Industrie- und Ingenieurbau

180 Millionen Euro Umsatz gemacht hat, heißen die Herausforderungen der Zukunft Immobilien, Infrastruktur und neue Energien. »Die Kompetenz der Ingenieure und das Service-Know-how unserer Fachkräfte versprechen einen Wettbewerbsvorteil«, sind die Geschäftsführer Ludger Koch und Rudolf Kraft unisono optimistisch.

➤ **TU GRAZ**

## Stadhäuser aus Ziegel

Im Rahmen der Lehrveranstaltung »Verdichtung im Städtischen Wohnbau – Dense Cities« entwerfen 36 Studenten an der TU Graz verschiedene Ziegelhäuser für eine Grund-

stücksfläche nahe der alten Straßenbahnremise in Graz im Maßstab 1:500. Ziel dieser Lehrveranstaltung unter der Leitung von Architekt Hans Gangoly ist, einen neuen Blick auf den Einsatz des Baumaterials Ziegel im städtischen Raum zu erlangen. Als Gastprofessor konnte der belgische Architekt Kersten Geers gewonnen werden. Finanziert wird das Projekt von dem Verband Österreichischer Ziegelwerke (VÖZ) in Kooperation mit der Wienerberger Ziegelindustrie GmbH sowie der Tondach Gleinstätten AG. Die Modelle werden am 29. Juni 2012 im Rahmen der Schlusspräsentation der Projekte in Graz gezeigt. Weitere Ausstellungen sind in Wien, Zagreb und Ljubljana geplant.



## TELEGRAMM

news in kürze

➤ **BIG:** Der Realisierungswettbewerb für die Funktionssanierung und Erweiterung des Christian-Doppler-Gymnasiums in Salzburg ist abgeschlossen. Aus insgesamt 40 internationalen Einreichungen ging stöcklgruber Architekten aus Vorarlberg als Gewinner hervor.

➤ **ÖGNI:** Die BAI Bauträger Austria Immobilien GmbH ist jüngstes Mitglied der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilien ÖGNI.

➤ **Porreal:** Die FMA Gebäudemangement GmbH wurde in Porreal Facility Management GmbH umfirmiert. Gleichzeitig mit der Namensänderung wurde auch die Firmenzentrale in den Office Park Euro Plaza am Wienerberg verlegt.

➤ **Bank Austria:** Die UniCredit Bank Austria AG startet den Verkaufsprozess für ihre Liegenschaft in der Schottengasse 6–8. Im Rahmen eines Bieterverfahrens soll der Zuschlag an den Bestbieter für diese Immobilie bis Ende dieses Jahres erfolgen.

➤ **Alpine:** In Oslo unterzeichnete Alpine einen 170 Mio. Euro schweren Auftrag über den Bau einer Eisen- und Autobahn. Entlang des Mjøsa-Sees sollen bis Ende 2016 ein 6,4 km lange vierspuriger Autobahnabschnitt sowie 5,2 km der zweigleisigen Eisenbahnstrecke entstehen. Auch der Bau eines 8 km langen Fuß- und Radweges sowie von Lokalstraßen wurde beauftragt.

➤ **Porr:** Die Porr AG erhält im Rahmen einer vom Wiener Krankenanstaltenverbund veranstalteten europaweiten Ausschreibung den Zuschlag für den Rohbau des Krankenhauses Nord in Wien. Das Auftragsvolumen beträgt 98,4 Mio. Euro.

➤ NACHRICHT AUS BRÜSSEL



# Europäische Rohstoffpolitik: Auf der Suche nach einer Strategie



2008 hatte die EU-Kommission die Rohstoffe entdeckt. Mit vielen Fanfaren wurde die EU-Rohstoffinitiative ins Leben gerufen und zu einem zentralen Grundstein der europäischen Industriepolitik erklärt. Was ist daraus geworden? Eine Spurensuche von Gilbert Rukschcio.

Gleich der erste Satz in der Mitteilung der EU-Kommission zur Europäischen Rohstoffinitiative aus dem Jahr 2008 liest sich eigentlich vielversprechend: »Rohstoffe sind essentiell für ein nachhaltiges Funktionieren von modernen Gesellschaften. Zugang und Leistbarkeit von mineralischen Rohstoffen sind entscheidend für ein gutes Funktionieren der europäischen Wirtschaft.« Er war das Ergebnis beharrlicher Überzeugungsarbeit, dass Rohstoffe für Europas Wirtschaft und Gesellschaft strategische Relevanz besitzen. Österreich spielte übrigens in der Ausarbeitung der EU-Rohstoffinitiative eine wesentliche Rolle, denn der Österreichische Rohstoffplan diente in weiten Strecken als Blaupause.

Rukschcio: »Die EU-Rohstoffstrategie wurde in den letzten Jahren völlig verwässert und dümpelt mehr oder weniger orientierungslos vor sich hin.«

**Von der Politik verwässert, aber noch nicht tot.** Was damals jedoch als vielversprechender Startschuss gedacht war, musste dann schnell mit den politischen Realitäten Bekanntschaft machen. So entdeckte der – mittlerweile ehemalige

– französische Präsident Sarkozy das Thema für sich und seine Anliegen. Da zu jener Zeit – 2009 bis 2011 – die Preise der Grundgüter wie Weizen oder Roggen an den Börsen rauf und runter gingen, erweiterte die EU-Kommission die Begrifflichkeit primär auf französischen Druck um die »commodities«. Sarkozy wollte damals auf diesem Wege eine Regulierung durchsetzen, die die ungezügelte Spekulation auf Rohstoffe unterbinden und somit die Volatilität einbremsen sollte – im Interesse der französischen Bauern und Lebensmittelkonzerne. Folge war jedoch, dass die EU-Rohstoffstrategie völlig verwässert wurde und seitdem auch mehr oder weniger orientierungslos vor sich hin dümpelt. Doch die Verschärfung der Wirtschaftskrise und die Suche nach einer neuen Industriepolitik könnten neuen Anstoß geben.

**Zurück zu den Wurzeln als Neustart?** EU-Industriekommissar Tajani hat erkannt, dass Rohstoffen auch in der Wiederbelebung der europäischen Industrie eine Schlüsselrolle zukommt. Erst jüngst rechnete er auf einer Konferenz in Brüssel vor, dass Rohstoffe im Wert von über 100 Milliarden Euro unter europäischer Erde liegen. Ob der Politik in Brüssel auch klar ist, dass es dafür geeignete Rahmenbedingungen geben muss, um diese zu fördern, wird unter anderem die Revision der Richtlinie zu Umweltverträglichkeitsprüfungen zeigen. Diese soll noch vor der Sommerpause von der Kommission beschlossen werden.

Eine mögliche neue Initialzündung, um dem wichtigen Thema Rohstoffe neuen Schwung zu verleihen, bietet möglicherweise der Rohstoffkongress EUMICON 2012 Mitte September in Leoben, der internationale, europäische und österreichische Akteure und Politiker zusammenbringen wird. Es bleibt zu hoffen, dass dieses Mal den Worten auch Taten folgen.

**Zum Autor:** Gilbert Rukschcio studierte Politikwissenschaft in Wien und Aix-en-Provence. Seine berufliche Laufbahn startete er 2005 im Europäischen Parlament. Er ist Geschäftsführender Gesellschafter von peritia communications und als Politikberater mit Tätigkeitsschwerpunkt in Brüssel für verschiedene österreichische und internationale Unternehmen und Verbände tätig. In seiner Kolumne »Nachricht aus Brüssel« versorgt er die LeserInnen der Report-Fachmedien mit Hintergrundinfos zu europäischen Fragen.

# PERSONALIA

## DES MONATS



**Gerd Wakonig steht unmittelbar vor seinem Abschied bei Hectas.**

➤ **Abschied.** Überraschender Abgang bei Hectas: Nur knapp drei Jahre nach seiner Bestellung zum kaufmännischen Geschäftsführer trennt sich Hectas Gebäudedienste von Gerd Wakonig. Zu den Gründen für die Trennung heißt sich das Unternehmen bedeckt. Nach einem Nachfolger wird aktuell gesucht.



**Stefan Freidl ist der neue Key Account Manager von Ytong.**

➤ **Neu an Bord.** Stefan Freidl zeichnet als Ytong Key Account Manager für das Gebiet

Österreich – Süd verantwortlich. Zu seinem Portfolio gehört die gesamte technische Produktpalette inklusive der Entwicklung neuer Anwendungen. Er ist auch Ansprechpartner und persönlicher Berater für Architekten und Bauunternehmen. Zuletzt war Freidl als Vertriebs- und Projektleiter im Baustoffhandel Öbau tätig.



**Gerhard Haumer ist neu in der Geschäftsführung der Porreal Immobilien Management GmbH.**

➤ **Neu im Management-Team.** Gerhard Haumer wurde zum

Mitglied der Geschäftsführung der Porreal Immobilien Management GmbH bestellt. Zuletzt war er 17 Jahre lang Geschäftsführer der first facility GmbH. Der gelernte Maschinenbauer und studierte Betriebswirt kann auf umfangreiche Erfahrung in zahlreichen europäischen Ländern, insbesondere den CEE-Ländern, verweisen.



**Drexel-und-weiss-Geschäftsführer Reinhard Weiss wechselt zu Muttergesellschaft.**

➤ **Wechsel zur Mutter.** Reinhard Weiss, Mitbegründer

und Geschäftsführer von drexel und weiss, hat das Unternehmen verlassen, um eine Stabsfunktion innerhalb der Muttergesellschaft VKR Holding zu übernehmen. Christof Drexel wird das Unternehmen als alleiniger Geschäftsführer weiterführen. Weiss ist für die Entwicklung neuer Märkte für die Geschäftssparte Ventilation and Indoor Climate der VKR Holding verantwortlich.



**Christian Teichmann ist neuer Direktor von Scania Österreich.**

➤ **Neuer Österreich-Direktor.**

In seiner neuen Funktion als Di-

rektor von Scania Österreich folgt Christian Teichmann auf Björn Speer, der das Unternehmen in beidseitigem Einverständnis verlässt. Teichmann begann seine Karriere bei Scania bereits Mitte der 90er-Jahre. Zuletzt war er für Scania Deutschland Österreich als Direktor Verkauf Lkw tätig.



**Heinz-Jakob Holland ist der neue CEO der Xella-Tochter Fermacell.**

➤ **Neuer CEO.**

Heinz-Jakob Holland ist der neue

Geschäftsführer von Fermacell. Damit löst er Christoph Dorn ab. Holland verfügt über langjährige Erfahrung in der Baustoffindustrie, speziell in den Bereichen Vertrieb, Marketing sowie Um- und Ausbau von internationalen Unternehmen.

**Perfekte Dämmung und optimales Raumklima aus einer Hand.**



Endlich eine innovative Systemlösung, die Ihnen bei der Dämmung im Schrägdach eine echte Alternative bietet.

**Ein optimal aufeinander abgestimmtes Trio:**

- Die hochkomprimierte Klemmrock sorgt für hervorragende Wärmedämmung zwischen den Sparren.
- Die Wärmebrückenwirkung der Sparren wird durch eine zusätzliche Dämmschicht unter den Sparren mit Flexirock minimiert.
- Durch das Aufbringen der Hochleistungsdampfbremse und Luftdichtungsbahn Intello Rockfol climate auf die querliegende Zusatzdämmung wird der Bauteil vor Feuchteschäden geschützt. Intello Rockfol climate schafft als feuchtevariable Dampfbremse optimales Wohnklima.

**Alles aus einer Hand: Das perfekte System für die energetische Sanierung.**

**Achtung! Dieses Trio kann Ihre Heizkosten um bis zu 30 % senken!**



[www.rockwool.at](http://www.rockwool.at)

[www.chanceenergiesparen.at](http://www.chanceenergiesparen.at)

**ROCKWOOL®**  
DÄMMT PERFEKT & BRENNT NICHT

**immovement**

Immobilien- und Facility Management-  
Consulting GmbH

**Entwicklung gestalten**

Tel: +43/2236/8002-4000  
office@immovement.at  
www.immovement.at

**Die wirtschaftlichste Lösung!**



abisplan abisava abisstatik  
ABIS Softwareentwicklungs- Ges.m.b.H.  
Rechbauerstraße 20-22 8010 GRAZ  
Tel.: 0316 / 83 13 61 Fax: 0316 / 83 78 08  
www.abis-software.com

**EISENBAHNBRÜCKE LINZ**

**Sanieren  
oder abreißen**



So könnte die neue Eisenbahnbrücke über die Donau in Linz aussehen.

Hundertzwölf Jahre alt ist die Eisenbahnbrücke in Linz – und damit dürfte sie nun langsam am Ende ihrer

**KOMMENTAR**

Von Josef Muchitsch

**Dem Infrastrukturmotor Bau geht der Sprit aus**

»Der für den Arbeitsmarkt wichtige Bausektor stagniert. Die erhöhte Bauarbeitslosigkeit kann auch jetzt – zu Beginn der Bau-Hauptsaison - nicht abgebaut werden.

Mit Anfang Juni gab es im Vergleich zum Vorjahr um 8,8 % mehr Arbeitslose im Baubereich, vor allem in Salzburg, der Steiermark und Niederösterreich steigen die Arbeitslosenzahlen deutlich.

Wir haben als Bausozialpartner bereits zu Jahresbeginn auf diese Problematik hingewiesen und für die Politik Vorschläge erarbeitet und präsentiert. Zu Recht haben wir in den letzten Jahren viele sehr erfolgreiche Initiativen gestartet, die die Beschäftigung am Bau und in vor- und nachgelagerten Branchen sichern und äußerst positive Zusatzeffekte für die Allgemeinheit bringen.

Was wir brauchen, sind gezielte und sinnvolle Investitionen in die Infrastruktur durch die öffentliche Hand und private Auftraggeber.

Wir brauchen nicht nur die Arbeitsplätze am Bau, wir brauchen auch mehr leistbaren Wohnraum, Schulen und Kindergärten, sanierte Straßen, größere Anstrengungen in Hinblick auf thermische Sanierungen und vieles mehr. Es wird Zeit, dass die Verantwortlichen auf Gemeinde-, Landes- und Bundesebene das endlich begreifen und handeln.

Es geht nicht zuletzt um tausende Familien, welche nicht wissen, wie sie mit einem Arbeitslosentaggeld von 31,40 Euro bei durchschnittlich 77 Tagen Arbeitslosigkeit im Jahr ihre Grundbedürfnisse finanzieren sollen. Arbeitslosigkeit zahlt sich nicht aus und verursacht Frust und letztendlich auch Politikverdrossenheit. Das muss endlich in die Köpfe der Verantwortlichen.«

*Josef Muchitsch ist Abgeordneter zum Nationalrat und Bundesvorsitzender der Gewerkschaft Bau-Holz.*



Verwendungszeit angekommen sein. Durch Salzstreuung ist die Brücke massiv beschädigt. Jetzt spricht sich Josef Fink vom Institut für Tragkonstruktionen/Stahlbau der TU Wien in einem von der Stadt Linz beauftragten Gutachten für einen Abriss und Neubau der Brücke aus. Die Brücke ist derzeit schwer beschädigt und muss ständig ausgebessert werden. An den Metallteilen kam es zu starker Korrosion. Josef Fink befindet in seinem Gutachten zwar, dass die Brücke mit gewissen Zusatzmaßnahmen noch bis über das Jahresende hinaus benützt werden kann, allzu lange sollte man

sich mit größeren Baumaßnahmen aber nicht mehr Zeit lassen. Josef Fink schlägt vor, zuerst auf provisorischen Pfeilern unmittelbar neben der Eisenbahnbrücke ein neues Tragwerk zu errichten, während der Verkehr weiterhin über die alte Brücke geleitet wird. Sobald dieses Tragwerk fertig ist, könnte der Verkehr ohne Unterbrechung auf die neue Konstruktion umgeleitet werden. Die Kosten dafür sollen bei rund 57 Millionen Euro liegen. Eine Sanierung würde aufgrund des schlechten Ausgangsmaterials und dem hohen logistischen Aufwands laut Fink fast 100 Millionen Euro kosten.

**CHANCE HOCHBAU 17. Oktober 2012 Gironcoli Kristall** powered by



➤ UNGER STEEL GROUP

## Schlüsselfertig und zukunftsfit

Unger Steel Group hat für das niederösterreichische Familienunternehmen Karl Mertl HandelsgesmbH in Rannersdorf bei Schwechat eine schlüsselfertige, multifunktionale Stahlhalle für die Lagerung und Bearbeitung von Edelstahlrohren errichtet. Dabei wurden schon jetzt alle notwendigen Vorkehrungen für die Installation einer Photovoltaikanlage geschaffen. Mit rund 800 m<sup>2</sup> und einer Leistung von rund 110 kWp wird Mertl eine der größten privaten Photovoltaikanlagen in Nieder- und Oberösterreich betreiben. Die Gesamttonnage dieses Projektes beläuft sich auf 300 Tonnen. Zu den größten Herausforderungen des Projekts zählen der Einbau eines Hochregallagers, die Montage von vier Hallenkränen sowie die anschließende Montage einer Photovoltaikanlage am Dach. Sämtliche baurelevante Gewerke wie Baumeister- und Stahlbauarbeiten sowie die Gebäudehülle wurden von der Unger Steel Group ausgeführt. »Wir sorgen für eine kostengünstige und hochwertige Lösung durch die Vielfalt an Bauweisen, Materialien und neueste Bausysteme und garantieren so einen wesentlichen Vorteil für den Kunden«, erklärt Horst Ache, Geschäftsbereichsleiter Generalunternehmung Unger Steel Group. Und CEO Josef Unger ergänzt. »Als Spezialist und Generalist können wir langjährige und branchenübergreifende Erfahrung zur Verfügung stellen. Nur so kann ein rasches, kosteneffizientes und schlüsselfertiges Ergebnis innerhalb kurzer Zeit realisiert werden.«



Unger Steel Group realisierte multifunktionale Lagerhalle für den Stahlrohrspezialisten Mertl in Rannersdorf.

Unger Steel Group realisierte multifunktionale Lagerhalle für den Stahlrohrspezialisten Mertl in Rannersdorf.



Maba zählt zu den führenden, österreichischen Unternehmen und setzt auf Innovationskraft und Forschung.

CityBloc® dient als Absperrung oder als Wegeleitsystem im urbanen Raum. Als Einzelelement oder geschlossenes System ist CityBloc® vielfältig einsetzbar und sorgt zudem für Verkehrssicherheit. Völlig neue Wege beschreitet die Maba Fertigteilindustrie mit einem neuen witterungsresistenten Konzept zur Oberflächengestaltung der Elemente.

KOMPETENT & VERLÄSSLICH

T +43 (0)5 7715 400-0, [www.maba.at](http://www.maba.at)

**MABA**  
FERTIGTEILINDUSTRIE

Ein Unternehmen der Kirchdorfer Gruppe 

**TELEGRAMM**  
news in kürze

➤ **BIG:** Die Fassadensanierung des Bundesrechenzentrums im dritten Bezirk durch die Bundesimmobiliengesellschaft ist abgeschlossen. Seit Juli 2009 wurde die rund 18.000 m<sup>2</sup> große Fassade erneuert, thermisch saniert und den neuesten Erdbebennormen angepasst. Insgesamt wurden 42 Mio. Euro investiert.

➤ **S Immo:** Die S Immo AG konnte für das Eurocenter in Zagreb mit der Zagrebacka Banka d.d einen weiteren Mieter gewinnen. Das Bürogebäude ist damit zu 100 % vermietet. Das 2004/2005 erbaute Eurocenter verfügt über sechs Stockwerke mit rund 8.000 m<sup>2</sup> Büroflächen, zwei Tiefgaragen mit 123 Stellplätzen und eine Kantine.

➤ **CA Immo:** Im ersten Quartal 2012 konnte CA Immo das Ergebnis um 23,1 % auf 65,6 Mio. Euro steigern. Der Beitrag aus Immobilienverkäufen lag dabei bei rund 5,2 Mio. Euro. Die Mieterlöse stiegen um 12,8 % auf 72,4 Mio. Euro. Das EBITDA lag mit einem Plus von 30,3 % bei 60,3 Mio. Euro.

➤ **Würth:** Im Juni eröffnet Würth drei weitere Kundenzentren in Enns (OÖ), Vorchdorf (OÖ) und Liezen (Steiermark). Damit bietet der Marktführer im Handel von Befestigungs- und Montagmaterial ein 36 Standorte umfassendes Filialnetz für 40.000 Kunden aus Gewerbe und Handwerk.

➤ **Buwog:** Die Buwog Gruppe erwirbt im Rahmen einer übertragenden Sanierung das operative Geschäft der Berliner CMI AG sowie deren Berliner Projekte und tritt damit in den Berliner Wohnungsbaumarkt ein. Nach der Übernahme können nun alle im Bau befindlichen Berliner Projekte, wie z.B. das Humboldt Palais, fortgeführt werden.

➤ **ISOVER**

**Ideen für die Zukunft**



Saint Gobain Isover setzt auf das Multi-Komfort-Haus, eine Weiterentwicklung des klassischen Passivhauses.

Bei Saint Gobain Isover Austria hat man sich ein paar Gedanken über die Zukunft der Baubranche gemacht und dabei die Themen Wohnungsneubau und Sanierung in den Vordergrund gestellt. In Wien etwa hinke das Angebot an Wohnungen der Nachfrage schon deutlich hinterher. Zu einer deutlichen Entschärfung der Situation könnte laut Geschäftsführer Daniel Domini eine gezielte urbane Nachverdichtung sorgen. »Wohnungen müssen dort gebaut werden, wo ausreichend Infrastruktur vorhanden ist, nicht am Stadtrand.« Während in Wien nur knapp 4.500 Einwohner pro Quadratkilometer leben, sind es in Paris mehr als 20.000. Rund 30.000 Wohneinheiten könnten laut Domini unter Wiener Dächern zusätzlich errichtet werden, nur 500 sind es pro Jahr. »Die Techniken sind vorhanden, die Baustoffe auch. Der Dachausbau Leicht ist täglich geübte Praxis, scheitert aber oft an behördlichen Auflagen«, klagt Domini.

Im Bereich der Sanierung sieht Domini ein großes Potenzial im Bereich der Innendämmung. »Vor allem bei historischen Fassaden ist Innendämmung der beste Weg.« Saint Gobain Isover wird deshalb seine Aktivitäten in diesem Bereich deutlich ausbauen und laut Marketingleiterin Monika Döll noch im Herbst dieses Jahres die ersten Planungsunterlagen zur Verfügung stellen.

Einen starken Fokus will Isover auch in Zukunft auf das Passivhaus und die konzerneigene Weiterentwicklung Multi-Komfort-Haus richten. Dabei reicht es nicht, den energetischen Standard des Passivhauses zu erreichen und Regelwerke einzuhalten, vielmehr muss eine Reihe von darüber hinausgehenden Komfortkriterien erfüllt werden. Als spezielle Multi-Komfort-Haus-Dimensionen gelten die Gestaltungsfreiheit, die benötigte Zeit zur Ausführung der Maßnahmen, Sicherheit, Energieeffizienz, Nachhaltigkeit, das Raumklima sowie Ruhe durch optimierte Raumakustik und erhöhten Schallschutz. Um diesem hohen Anspruch näher zu kommen, organisieren die österreichischen Saint-Gobain-Unternehmen Isover, Rigips, Eckelt Glassolutions und Weber gemeinsame Schulungsprogramme für Geschäftspartner und Organisationsveranstaltungen für Bauschaffende und interessierte Laien.

**TELEGRAMM**  
news in kürze

➤ **Svoboda Büromöbel:** Als erster österreichischer Büromöbelhersteller hat Svoboda einen umfassenden Webshop eröffnet. Damit will man neue, internetaffine Zielgruppen sowohl im Business- als auch im Homeoffice-Bereich ansprechen. Der Webshop ist ab sofort online und wird neben dem regulären Sortiment auch regelmäßige Aktionen bieten.

➤ **Fermacell:** Im April 2012 übernahm die Xella-Tochter Fermacell GmbH in Nordspanien ein insolventes Werk zur Produktion von Gipsfaserplatten. Der Kaufpreis betrug 14,5 Mio. Euro. Darüber hinaus werden weitere 8 Mio. Euro in das Objekt investiert. 2011 konnte Fermacell seinen Umsatz um über 12 % auf 208 Mio. Euro steigern.

➤ **Immofinanz:** Die Immofinanz-Tochter Buwog International hat die dritte Phase der Bauarbeiten des Projekts Debowe Tarasy in Kattowitz, Polen, begonnen. In insgesamt drei Gebäuden werden 137 funktionelle und komfortable Appartements zwischen 27 und 110 m<sup>2</sup> Fläche entstehen. Die Fertigstellung ist für 2013 geplant. Das Gesamtinvestment beträgt 21,7 Mio. Euro.

➤ **Strabag:** Die Strabag SE hat von der Republik Moldawien und der MCA Moldova den Auftrag zur Erneuerung eines 48 km langen Abschnitts der Nationalstraße M2 erhalten. Das Projekt mit einem Volumen von ca. 35 Mio. Euro beinhaltet die Sanierung der Straße sowie die Verbesserung von Anschlussstellen innerhalb einer Bauzeit von 24 Monaten.

➤ **Verkehrsbüro:** Am Standort Neu Marx wurden mit dem Austria Trend Hotel Doppio und dem Doppio Offices eine Bürokomplex und ein neues Vier-Sterne Hotel eröffnet.

Denner, Merlitz & Bergmann

# Fernkälte von Wien Energie:

# 20°C

ohne viel

# CO<sub>2</sub>

Ob 20 Grad, 19 Grad oder noch kühler – Fernkälte ist nicht nur eine innovative, sondern auch umweltfreundliche Art der Kälteversorgung. So senken Sie einen Großteil Ihres Energieverbrauchs und sparen gleichzeitig 70 % an CO<sub>2</sub>. Mehr Infos auf [wienenergie.at/fernkaelte](http://wienenergie.at/fernkaelte)



**WIEN ENERGIE**

UNSERE KRAFT FÜR SIE.



[www.wienenergie.at](http://www.wienenergie.at)

Wien Energie Fernwärme, ein Unternehmen von Wien Energie.

➤ *Stadterneuerungspreis*

## Wien saniert

*Im Rahmen der Sanften Stadterneuerung* wird in Wien viel Geld in die Sanierung und Revitalisierung des historischen Gebäudebestands investiert. Drei herausragende Projekte wurden jetzt mit dem Stadterneuerungspreis 2012 ausgezeichnet.



Die Sieger: Eine umgebaute Metallwarenfabrik aus den Nachkriegsjahren, ein abgewohntes Gründerzeithaus und mehrgeschößige Baublöcke aus den 30er- und 50er-Jahren bilden das Siegertrio des Stadterneuerungspreises 2012.

**W**ien ist anders. Auch in Sachen Sanierung und Revitalisierung geht die Bundeshauptstadt – auch international beachtete – eigene Wege. Anstatt wie in anderen Metropolen ganze Viertel zu schleifen, wird viel Geld in die Revitalisierung von bestehenden Grätzeln und die Sanierung des Gebäudebestands investiert. »Sanfte Stadterneuerung« nennt man das in Wien und hat dafür 2010 die »Scroll of Honour«, die wichtigste Auszeichnung der Vereinten Nationen im Bereich des Wohnens, erhalten. 320.000 Wohnungen konnten so in Ausstattung und Qualität wesentlich verbessert werden. »Mit der Sanften Stadterneuerung ist es gelungen, zahlreiche Viertel in unserer Stadt nachhaltig aufzuwerten und die Wohn- und Lebensqualität deutlich zu steigern und zu verbessern«, sagt Wohnbaustadtrat Michael Ludwig anlässlich der Verleihung des Wiener Stadterneuerungspreises STEP 2012. Knapp 200 Millionen Euro lässt die Stadt jedes Jahr für die Wohnhaussanie-

rung springen. Damit schafft und sichert die Stadt auch angesichts der wirtschaftlichen Lage wichtige Arbeitsplätze.

2011 konnten die Sanierungsarbeiten bei 240 Objekten mit mehr als 9.900 Wohneinheiten abgeschlossen werden. Die gezielten Steigerungen im Bereich der geförderten Wohnhaussanierung haben sich nachhaltig auf Wirtschaft, Konjunktur und Beschäftigung ausgewirkt. Eine Vielzahl jener Projekte, die in den vergangenen Jahren Förderzusagen erhalten haben, sind derzeit in Umsetzung. Aktuell befinden sich 376 Objekte mit 23.755 Wohneinheiten und einem Gesamtbauvolumen von 671,1 Millionen Euro in Sanierung.

### Neues Leben in der alten Fabrik

Seit 27 Jahren verleiht die Landesinnung Bau Wien den Wiener Stadterneuerungspreis. Heuer wurde der Preis von Landesinnungsmeister Rainer Pawlick gemeinsam mit der Wiener Wirtschaftskammer-Präsidentin Brigitte Jank und

Stadtrat Ludwig in feierlichen Rahmen im Kursalon Wien vergeben.

Den ersten Platz belegt ein Projekt aus den frühen Nachkriegsjahren in unmittelbarer Nähe zur Meidlinger Hauptstraße. Aus einer ehemaligen Metallwarenfabrik machte Bauherr Bank Austria Real-Invest gemeinsam mit dem Architekten Roger Karré als Planer der Franz Katlein Gesmbh ein modernes Wohnobjekt mit großzügigen, loftähnlichen Wohneinheiten.

Der zweite Platz ging an ein von der Brandstätter Bauplanungs GmbH und dem Bauunternehmen Pittel + Brausewetter GmbH saniertes Gründerzeithaus in Simmering.

Den dritten Platz errang die Sanierung von 277 Wohnungen der Stadt Wien rund um den Albin Hirsch Platz, ebenfalls in Simmering. Nach Plänen der Kaminsky & Partner ZT GmbH wurde das ehemalige »Barackenlager« Hasenleiten durch die Baufirma Ing. Josef Graf GmbH thermisch saniert und die einst tristen Innenhöfe in attraktive Eigengärten verwandelt. □

➤ Immobilienpreisspiegel

## Preise steigen weiter

**Immobilien sind weiter im Aufwind.** Bei Baugrundstücken, Eigentumswohnungen und Mieten gibt es deutliche Preissteigerungen. Das stabilste Element am heimischen Immobilienmarkt ist der Wiener Zinshausmarkt.

Den neuen Steuergesetzen zum Trotz erfreuen sich Immobilien bei Eigentümern und Anlegern ungebrochener Beliebtheit. »Immobilien sind und bleiben ein sicherer Hafen«, sagte Thomas Malloth, Obmann des Fachverbandes der Immobilienreuhänder der WKÖ, bei der Präsen-

tation des aktuellen Immobilienpreisspiegels. Österreichweit am stärksten nachgefragt sind Baugrundstücke und Wohnimmobilien. Bei Einfamilienhäusern in Wien haben die Quadratmeterpreise um 5,08 % angezogen, knapp gefolgt von Tirol. Auch Eigentumswohnungen waren im Vorjahr eine beliebte Geldanlage. Das führte neuerlich in allen Bundesländern zu einem Preisanstieg – den größten mit +9,72 % wieder in Wien. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der Bundeshauptstadt lag bei 3.298,47 Euro – und war der höchste in ganz Österreich. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Mieten, wo es in Wien mit einem Plus von 6,42 % die deutlichste Preissteigerung gab, die moderatere mit 0,54 % im Burgenland.

Diese Entwicklung hat natürlich auch Schattenseiten. »Das hohe Preisniveau im städtischen Bereich und in den Speckgürteln ist trotz niedriger Zinsen für viele schon jetzt eine unüberwindliche Hürde«, mahnt Malloth und fordert die Schaffung

von Wohnraum »in den Stadtzentren durch Nachverdichtung mit Dachgeschosausbauten«. Durch Sanierung des Altbestandes und Dachgeschosausbauten könnte laut Malloth mehr Energie gespart werden als mit dem Neubau von Passivhäusern und außerdem wertvoller Grünraum geschont werden.

### Stabile Zinshäuser

Das stabilste Element am heimischen Immobilienmarkt sind derzeit die Wiener Zinshäuser. Die Nachfrage nach dem »Wiener Gold« als sicherem Investment ist laut Zinshaus-Marktbericht von Eugen Otto weiter sehr hoch, auch bei ausländischen Investoren. Das Transaktionsvolumen für 2011 lag laut Otto bei 780 Millionen Euro. Das ist gegenüber dem Vergleichszeitraum 2010 ein Plus von 10 %. Spitzenreiter dabei war nicht ganz überraschend der 1. Bezirk, wo 166 Mio. Euro umgesetzt wurden – im Vergleich zu 2010 ein Anstieg um 75 %.



Innovation in seiner schönsten Form

IVANKA - Concrete Leather Clutch

C<sup>3</sup> Atelier  
powered by  
Holcim

www.c3atelier.at - Was Beton alles kann sehen Sie im neuen C<sup>3</sup>Atelier in Wien!



Trotz mehrerer Zertifikate und modernen Büroflächen stehen weite Teile des Maximums in Simmerung leer

## Gebautes Marktversagen

*Wenn Bürobauten nicht mehr für einen tatsächlichen Bedarf*, sondern vorrangig spekulativ errichtet werden, geht das zulasten der architektonischen und städtebaulichen Qualität. Schuld daran sind nicht zuletzt internationale Pensionsfonds.

Von Reinhard Seiß

**K**ein Gebäudetyp steht so sehr für die jüngste Entwicklung Wiens wie der Bürobau: Nichts prägte das Stadtbild und die Silhouette im letzten Jahrzehnt mehr (Stichwort Millennium Tower), kein Typus verkörpert laut Stadtmarketing die Modernität Wiens besser (Stichwort Donau City), kaum eine andere Projektgattung erregte derart die Gemüter (Stichwort Wien Mitte). Gleichwohl sind viele Bürobauten ein wirtschaftlicher Misserfolg (Stichwort Florido Tower) und bieten in urbanistischer wie bauökologischer Hinsicht Beschämendes (Stichwort Vienna Twin Towers). Dabei ist der in Mode gekommene Büro großbau hiesiger Ausprägung an sich schon un-urban – so wie die

meisten Großwohnanlagen der 1960er- und 70er-Jahre öde, weil monofunktional sind. Was bei Wohnbauten dank der Wohnbauförderung bisher noch zu keinen ernsthaften Verwertungsproblemen geführt hat, stellt bei Bürobauten zunehmend einen Grund für Leerstand dar. Denn ein städtisches Flair zählt zu den wichtigsten »weichen« Bewertungskriterien von Immobilien, und ein solches lässt sich allein durch hunderte Angestellte, die um neun Uhr in ein Gebäude strömen und es um 17 Uhr wieder verlassen, nicht erzeugen.

### Schwer vermittelbar

Selbst in »Wiens zweiter City«, im Hochhausviertel auf der Donauplatze, ist

es schwierig, Großstadtatmosphäre durch großvolumige Bürobauten zu generieren – obwohl dort wenn schon kein Miteinander von Arbeiten und Wohnen besteht. Holprig gestaltet sich auch die Stadtentwicklung über der U3 in Erdberg, wo ein reiner Office District geplant und bereits mehrheitlich realisiert wurde: Im neuen Stadtteil TownTown werden im Endausbau 20 Bürogebäude 5.000 Beschäftigten Platz geben. Nachdem das von der Soravia Gruppe in Public Private Partnership mit den Wiener Stadtwerken entwickelte Projekt mangels Nachfrage jahrelang auf Eis gelegen war, sprang die Politik mit der »Vermittlung« von Mietern wie dem Wiener Krankenanstaltenverbund, der

Landessanitätsdirektion und mehreren Magistratsabteilungen helfend ein. Der Office Tower von Baumschlager & Eberle wird von den Wiener Stadtwerken gleich selbst als neues Headquarter genutzt.

Rund 600.000 Quadratmeter Bürofläche sind in der Bundeshauptstadt unvermietet – darunter auch in so mancher »Ikone« des Bürobaubooms seit Mitte der 1990er-Jahre: Der vom Porr-Konzern im Jahr 2001 erbaute Florido Tower im 21. Bezirk, der die nötige Flächenwidmung als gemischt genutzter Turm mit Wohnungen, einem Hotel und anderen Funktionen erhalten hatte, fand in den ersten Jahren kaum Mieter – und gilt mit seinen 31 Büroetagen abseits des leistungsfähigen öffentlichen Verkehrs bis heute als schwach ausgelastet. Der Galaxy Tower im 2. Bezirk wiederum blieb nach seiner Sanierung im Jahr 2002 – in deren Zuge dem Investor aus Rentabilitätsgründen eine Aufstockung um sechs Stockwerke bewilligt wurde – zunächst komplett unvermietet und erfreut sich nach wie vor eher zurückhaltender Nachfrage am Wiener Immobilienmarkt.



TownTown zählt zu den ehrgeizigsten Büroentwicklungen in Wien, hatte aber mit Startschwierigkeiten zu kämpfen. Jetzt stimmt die Auslastung dank stadtnaher Mieter.

Blättert man die Immobilienseiten der Wiener Tageszeitungen durch, fallen größere Leerstände aber auch an sehr guten Standorten wie etwa im Millennium Tower von Gustav Peichl und Boris Podrecca oder in der Donau City, insbesondere in Hans Holleins Saturn Tower, auf.

### Teufelskreis Leerstand

Zwar liegt die – kolportierte – Büroleerstandsrate in Wien mit 6,5 % noch unter dem europäischen Durchschnitt von etwa 10 % (Brancheninsider gehen indes von bis zu 15 % aus), signifikant hoch ist allerdings der Leerstand von rund 20 % unter den Wiener Bürobauten der letzten zehn, 15 Jahre. Als mahndendes Beispiel dient die Büro-Geisterstadt »Marximum« in Simmering: ein immens dicht verbautes Quartier, in dem zigtausende Quadratmeter Bürofläche in großmaßstäblichen Gebäuden seit zwei Jahren leerstehen – und in dessen steril gestaltetem öffentlichen Raum höchstens das Security-Personal zu sehen ist, das das Potemkin'sche Viertel bewacht. ☐

# THERMA

MIT DER KRAFT VON AUSTROTHERM™

## Die Herrschaft über Druck und Kälte



**AUSTROTHERM XPS® TOP 50 FÜR HOHE UND AUSTROTHERM XPS® TOP 70 FÜR HÖCHSTE DRUCKBELASTUNGEN**

- ▶ Extra hochdruckfeste XPS-Dämmung vom österreichischen Marktführer
- ▶ Optimale Dämmung unter der Boden- und Fundamentplatte
- ▶ Beste Wärmedämmung gegen Kälte von unten und Druck von oben

ERHÄLTlich IM BAUSTOFF-FACHHANDEL





Selbst architektonische Wahrzeichen in durchaus guten Lagen wie der Millennium Tower sind nicht vor Leerstand gefeit.



Der im Jahr 2001 erbaute Florida Tower fand in den ersten Jahren kaum Mieter und ist auch heute noch schwach ausgelastet.

## Die Pensionsfonds kommen

Bleibt die Frage, warum Investoren trotz Leerstands nach wie vor auf mittelmäßige bis schlechte Bürobauprojekte setzen. Die Antwort ist vor allem an den internationalen Finanzmärkten zu finden, insbesondere bei den Pensionsfonds. Die teilweise Privatisierung und Kommerzialisierung der bis in die 1990er-Jahre öffentlichen Rentensysteme in den meisten europäischen Staaten ließ binnen weniger Jahre hoch dotierte Fonds entstehen, die ihre Gelder langfristig anlegen mussten und müssen – zumal sie in den ersten Jahrzehnten überwiegend Einnahmen verbuchen und noch kaum Pensionsauszahlungen anstehen. Zudem setzen Investmentfonds in wirtschaftlich flauen Zeiten verstärkt eher auf sichere Immobilienrenditen als auf riskante Gewinne an der Börse. So beruhte die Errichtung zahlreicher Bürobauteile, die neben Einkaufszentren als attraktivste Investitionsform gelten, schon bald nicht mehr auf dem konkreten Büroflächenbedarf

von Unternehmen, sondern auf der Notwendigkeit, überschüssige Gelder zu veranlagen.

Vor allem deutsche Fonds fanden – nachdem der Markt in der Bundesrepublik nicht mehr genügend Objekte geboten hatte – Interesse an Wiener Immobilien und waren damit hauptverantwortlich für viele Bürobauteile, die ab dem Jahr 2000 in dieser Stadt entstanden. Einer Analyse der Immobilienexperten von CB Richard Ellis zufolge stieg der Anteil deutscher Fonds an den gesamten Immobilieninvestitionen in Österreich allein von 2000 auf 2001 von 14 % um mehr als das Doppelte auf 33 % an und erreichte in den Jahren 2002 und 2003 über 50 %. Dies zeigt nicht nur die Dominanz deutscher Fonds gegenüber Anlegern aus Drittländern, deren Anteil konstant bei 20 % lag, sondern auch, wie wenig die errichteten Bürobauteile mit der tatsächlichen Wirtschaftsentwicklung Wiens zu tun hatten – und bis heute haben.

## Gefahr der funktionalen Verödung

Den Marktforschern des Immobilien-Consulters ERES zufolge sind in Wien seit Mitte der 1990er-Jahre »als Konkurrenz zum klassischen Bürobezirk – dem 1. Bezirk – elf neue Stadtzentren entstanden beziehungsweise im Entstehen«. Im dadurch ausgelösten Mietpreiskampf konnte die Innenstadt ebenso wie andere traditionelle Bürodistrikte bald nur noch bedingt mithalten.

Dies ging und geht auf Kosten der Branchenvielfalt der dicht bebauten Gebiete sowie zulasten von Handel und Gastronomie im Umfeld – und bewirkte abseits der touristisch aktiven Zonen eine funktionale Verödung. □

### ➤ ZUR PERSON ◀

➤ **Dr. Reinhard Seiß** ist Stadtplaner, Filmemacher und Fachpublizist in Wien und Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung

# Von den Besten lernen.



**ARS**  
AKADEMIE  
FÜR RECHT,  
STEUERN &  
WIRTSCHAFT

## Energieeffiziente Bürogebäude Fachtagung

mit DI Dr. BENKE, DI Dr. FLOEGL, Univ.-Prof. DI Dr. STREICHER u.a.  
am 18.09.12, Wien | 18.02.13, Wien

## Immobilienbewertung Lehrgang

mit BM KommR Ing. SCHÖBINGER, V. LAMBRECHT, Ing. VITEK, BM DI BENESCH u.a.  
von 02.07.–02.08.12, Wien | 10.10.–15.11.12, Wien | 19.03.–17.04.13, Wien

## Örtliche Bauaufsicht Lehrgang

mit Ing. REITER, RA Ing. DDr. WENUSCH, BM DI BENESCH, SR DI KIRSCHNER, Mag. KOCH u.a.  
von 13.09.–16.11.12, Linz | 18.10.–23.01.13, Wien | 21.02.–26.04.13, Wien (9-tägig)

## Miet- & Wohnungseigentumsrecht

für Fortgeschrittenen & Spezialisten

mit Dr. DIRNBACHER  
von 20.–22.08.12, Pörschach | 04.–06.02.13, Kitzbühel

## Erhaltungspflichten im Miet- und WE-Recht

mit Dr. DIRNBACHER  
am 31.07.12, Wien | 12.11.12, Graz | 28.01.13, Wien

## Est- & USt-Fallen bei Vermietung und Verkauf

mit Mag. (FH) KRUPLAK, StB Mag. PORTELE  
am 28.06.12, Innsbruck | 29.06.12, Dornbirn | 02.07.12, Klagenfurt  
18.07.12, Salzburg | 19.07.12, Linz | 23.07.12, Wien

## Partnerschaftssitzungen & Mehrkostenforderungen

mit Dr. WACH  
am 30.08.12, Wien | 19.02.13, Wien | 27.08.13, Wien

## ÖNORM-konforme Dokumentation und Aufarbeitung von MKFs

mit RA DDr. MÜLLER, DI SOMMERAUER  
am 11.09.12, Wien | 10.09.13, Wien

ars.at

Details & weitere Seminare ☎ (01) 713 80 24-0



# Dezibel des Lebens

**Geräusche sind Teil des Lebens.** In den eigenen vier Wänden kann der Lärm aus der Nachbarwohnung aber schnell zum Ärgernis werden. Wie der Schall im mehrgeschoßigen Wohnbau effektiv gedämmt werden kann und welche Rolle Körper- und Luftschall spielen.

Von Karin Legat



Vor 40 Jahren bin ich als junger Techniker in ein Wohnhaus gerufen worden, in dem am Nachmittag stets seltsame Klopfgeräusche zu hören waren. Die Ursache: Eine Dame hat sich ein Zubrot verdient und Briefkuverts mit ihrer Hebelschreibmaschine beschrieben. Das Gerät stand auf einem kleinen Tisch nahe der Wand. Bei jedem Tastenschlag ist es dagegen geschlagen. Durch den Körperschall, also die direkte Übertragung der winzigen Stöße auf die Wand, hat die ganze Hausgemeinschaft mit ihr mitgetippt«, erinnert sich Baumeister Peter Rosenberger. Mit kleinen Filzplättchen zwischen Tisch und Wand war das Problem rasch beseitigt. »Akustisches Störpotential liegt im individuellen Empfinden.« 30 % der Menschen sind sehr geräuschsensibel. »Das kann man in der Generalplanung nicht abdecken. Diese Fälle müssen individuell betreut werden«, so Rosenberger. »Ich bin oft wie ein Arzt mit einem Stethoskop in Häusern unterwegs auf der Suche nach Fehlern im Schallschutz und nach Schallübertragungswegen.«

## Jedes Dezibel zählt

Die Anforderungen an Körper- und Luftschallschutz sind in Normen und Gesetzen erfasst, darunter in den Bauordnungen der Länder, in den ÖAL-Richtlinien, der OIB-Richtlinie 5 und in der ÖNORM B 8115. »In Wien muss eine Wohnungstrennwand eine Dämmung von 55 dB aufweisen. Das ist nicht nur für meinen Geschmack zu wenig«, urteilt Kazimir Jureša, Geschäftsführer von Franner Lärmschutz. Denn schon ein Gespräch erzeugt 60 bis 65 dB.

»Wenn ich Freunde einlade und es wird etwas lauter, steigert sich der Pegel rasch auf 75 dB.« Durch den Schallschutz einer Wohnungstrennwand werden zwar nur 20 dB nach außen weitergeleitet, aber das kann schon als Störfaktor wahrgenommen werden. Vor diesem Hintergrund weist Jureša dem Lärmschutz im großvolumigen Wohnbau große Bedeutung bei. »In einem Einfamilienhaus kann ich meine Kinder oder Mitbewohner bitten, leise zu sein und weniger herumzuhüpfen.

**30 Prozent der Menschen sind sehr geräuschsensibel. Das kann man in der Generalplanung nicht abdecken.**

Wenn im Mehrgeschoßbau der Nachbar im oberen Stockwerk trampelt, bin ich chancenlos.« Wie die 55 Dezibel wirken, ist durch die Normen nicht festgelegt. »Hohe und tiefe Frequenzen hören sich bei demselben dB-Wert unterschiedlich an. Bei höheren Frequenzen wirkt Dämmung besser.«

Oft bilden schalltechnische und akustische Nachbesserungen für Bewohner und Gebäudeinhaber den einzigen Weg zu Harmonie im Wohn-, aber auch Arbeitsbereich. Die meisten Kunden buchen eine Messung inklusive Vorschlägen zur Optimierung der Geräuschkulisse. Messungen alleine kommen selten vor. Am ehesten werden sie bei Neubauten angefordert, wenn Zweifel an der korrekten schallschutztechnischen Ausführung des Gebäudes bestehen. »Die klassische bau-

akustische Messung deckt den Bereich zwischen 125 und 3.150 Hertz. Es gibt aber auch sensible Fälle, wo eine Störung im tieffrequenten Bereich empfunden wird. Die Frequenzen zwischen 6 Hertz und 50 Hertz sind körpereigene Frequenzen, wobei es zu Resonanzerscheinungen kommen kann, die von sensiblen Menschen als besonders störend wahrgenommen werden. Besonders wichtig ist es, nicht nur den Schalldruckpegel zu messen, sondern auch die Frequenzcharakteristik zu bestimmen«, berichtet der Physiker Manfred Bayerl von bayerl-consult.

## Der Einbau zählt

»Stärke und Eigenschaften der Dämmprodukte sind wichtig, entscheidend ist aber der fachgerechte Einbau in die Bauteile«, formuliert Lärmexperte Jureša. »Körperschallbrücken sind unbedingt zu verhindern. In einem Raum verliert die vorhandene Trittschalldämmung bereits bei fünf bis sieben Schallbrücken ihre Wirkung. Die Estriche befindet sich wieder auf dem Niveau der Rohbetonplatte.« Das berücksichtigen viele Verarbeiter zu wenig. »Generell bin ich der Meinung, dass viele Baufachleute die Normen noch

nicht gelesen haben. Bei schwimmendem Estrich muss die Trittschalldämmung vollflächig und in gleicher Stärke aufgebracht werden. Auch über Verrohrungen und Verkabelungen darf die Dicke der Dämmung nicht verringert werden. Teilweise werden die Rohre aber nur mit einer dünnen Dämmschicht überzogen. Leidtragende sind später die Bewohner. Die Baufolie wiederum muss vollflächig und überlappend über die Dämmstoffe gezogen werden. Bei Ungenauigkeiten fließt der Beton in die Dämmschicht, härtet aus und die nächste Körperschallbrücke ist geboren.« Baufolie und Randstreifen sollten zudem erst abgeschnitten werden, wenn der gesamte Oberbelag, also Fliesen und Parkett, verlegt ist. »Schon alleine der Parkettkleber verursacht eine Körperschallbrücke. Leider handeln die meisten Bodenleger vorschnell.« Luftschall entsteht vielfach durch zu dünne Konstruktionen. »Grundsätzlich dämmen schwere Bauteile wie Beton oder Ziegel mit wenig Hohlräumen besser«, betont Johann Jandl, Leiter Produktmanagement, Forschung & Entwicklung bei Austrotherm. Ergänzenden Luftschallschutz bieten schalltechnisch entkoppelte Vorsatzschalen.

## Dämmung bringt's

Die Welt um uns wird immer lauter. Der Verkehr hat sich vervierfacht. Auch in den eigenen vier Wänden ist der Lärmpegel gestiegen. Waschmaschinen rum-peln, Geschirrspüler laufen unrund, etc. Wenn Dämmmaterialien richtig eingebaut sind, werden Geräuschquellen nahezu beseitigt. Jureša empfiehlt, weiche Materialien wie Schaumstoffe und Mineralfasern als Dämmstoff hinter einer Vorsatzschale einzusetzen. »Wirkungsvolle Trittschallplatten aus Mineralfaser sind z.B. mit dem Wert 35/30 gekennzeichnet. Das bedeutet eine Plattenstärke von 35 mm, die in eingebautem Zustand auf 30 mm einfedern soll. »Gummigranulat- und PU Matten federn 2 bis 3 mm ein, sind dünner und sparen an Bauhöhe. Damit erreiche ich eine wirkungsvolle entkoppelte Körper- bzw. Trittschalldämmung.« Eine negative Empfehlung gibt er für Hartschäume ab. »Damit sinkt die Durchgangsschalldämmung um bis zu 8 dB.« Styropor hat sich laut Austrotherm als Trittschalldämmmaterial etabliert, da es laut Produktmanager Jandl mit speziellen Maschinen elastifiziert, d.h. weicher gemacht, wird. »Dadurch wird ein hervorragender Luftschallschutz von bis zu 30 Dezibel erreicht.« Ergänzend raten Schallexperten zu Lärmschutzfenstern, 45 dB sind heute Standard. »Eine Verbesserung um 10 Dezibel bedeutet bereits die Halbierung des Lärms«, so Jandl.

## Kostenplus 5 %

Wird die Akustikdämmung bereits in der Planung berücksichtigt, ist der Mehraufwand minimal. Laut der Wiener Magistratsabteilung MA22, zuständig u.a. für Lärm und Luftverschmutzung, belaufen sich die Kosten auf 5 % des Gesamtbudgets. Lärmdämmung ist natürlich auch im Nachhinein möglich – sowohl self-made als auch professionell. Trittschall kann etwa mit einem weichen Belag wie einem Teppich entgegengewirkt werden. Rohre, Metallringe und andere Befestigungsmaterialien lassen sich mit einer schalldämmenden Einlage aus Gummi oder elastischem Kunststoff ummanteln. Bei lauten Badewannen, Geschirrspülern oder Waschmaschinen hilft eine weiche Matte als Kompensator der Vibrationen. Filzplatten lindern Quietsch- und

## > PERSÖNLICHES EMPFINDEN <

Quelle: Statistik Austria



➤ Im Jahr 2007 fühlten sich 38,9 % der Österreicherinnen und Österreicher in ihrer Wohnung durch Lärm belastet. Der Verkehr als Ursache stellte die größte Lärmquelle dar. Danach führt der Mikrozensus »Umweltbedin-

gungen, Umweltverhalten« die Lärmquellen Lokale, Betriebe, Baustellen, Nachbarwohnungen sowie Freizeit- und Tourismuseinrichtungen bzw. -veranstaltungen an. Der nächste Mikrozensus erscheint im 4. Quartal 2012.



4 in 1: Trittschalldämmplatten bieten vier Vorteile in einem: Trittschallschutz, verbesserten Luftschallschutz, ausgezeichnete Wärmedämmung und geringe Setzung.

◇ Klopferäusche. Für umfangreichere akustische Dämmmaßnahmen bieten Bauprofis wie Ziegler Schallschutz, Franner-Lärmschutz, STO, Knauf oder Austrotherm effektive Lösungen. Im Portfolio von Ziegler Schallschutz finden sich u.a. gedämmte Treppenlager, Dämmschaum, Schallabsorber-Systeme, Akustikpaneele und Schallschutztüren. Franner hat schalldämmverbessernde Vorsatzschalen für den Boden-, Wand- und Deckenbereich, die für die verschiedensten Frequenzen geeignet sind, im Angebot. Akustik-Spritzputze, schallabsorbierende Betonsteine und hochwertige Estrichdämmungen ergänzen das Programm. Wer auf der Suche nach Trittschalldämmplatten, Akustikse-

geln und anderen Faserdämmschichten ist, wird auch bei Austrotherm, Knauf, Steinbacher und STO fündig. Zur seitlichen Dämmung hat Kazimir Jureša noch einen hilfreichen Tipp. »Mineralwolle bildet die Schicht zwischen den Vorsatzschalen. Sie sollte nicht leichter als 40 kg/m<sup>3</sup> sein, da sie sonst zusammensackt und Hohlräume bzw. Resonanzräume bildet.« Schutzmaßnahmen an der der Lärmquelle zugewandten Seite erhöhen zudem die Dämmwirkung um 30 %. »Auf jeden Fall muss zwischen Wand und Dämmung ein Abstand von 10 bis 15 cm bestehen, die Konstruktion darf nicht an die Wand geschraubt werden, sonst entsteht wieder ein Schallübertragungsweg.« □

## »BLAUER ENGEL« FÜR ROCKFON AKUSTIKDECKEN



➤ **Verlegt in Rasterdecken** oder als frei hängende Akustikelemente in Form von Deckensegeln und Baffeln sollen Rockfon-Produkte das Innenraumklima und die Raumakustik verbessern – in Büroräumen, Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen ebenso wie in Gewerbeimmobilien und Tiefgaragen. Mit ihren schallabsorbierenden und wärmedämmenden Eigenschaften sollen sie die Lebensqualität der Menschen erhöhen. Sie werden über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus schadstoffarm

hergestellt und sind als nachgewiesene wohngesunde Baustoffe aus ökologischer und baubiologischer Sicht unbedenklich. Dafür wurde Rockwool jetzt mit dem »Blauen Engel«, dem ersten und bekanntesten Umweltzeichen der Welt, ausgezeichnet.

## ➤ Interview

# »Steuerliche um die Quot

**Roland Hebbel, Geschäftsführer Steinbacher Dämmstoffe**, spricht im Interview über Veränderung am Dämmstoffmarkt, erklärt, warum die Nachfrage nach dem neu aufgelegten Sanierungsscheck noch verhalten ist und fordert weitere politische Maßnahmen zur nachhaltigen Steigerung der Sanierungsquote.

**Report:** Steinbacher feiert heuer sein 50-Jahr-Jubiläum. Wie hat sich der Dämmstoffmarkt in dieser Zeit verändert?

**Roland Hebbel:** In den vergangenen 50 Jahren ist das Energie- und Umweltbewusstsein kontinuierlich gestiegen, was sich sowohl im gesamten Markt als auch in den Anforderungen an die Dämmstoffe widerspiegelt. Vor einem halben Jahrhundert war Dämmen, wenn überhaupt, dann nur bei Neubauten ein Thema, heute macht den Großteil die optimale thermische Sanierung bestehender Gebäude aus. Schlagworte wie langfristiges und nachhaltiges Energiesparen, maximale Effizienz und Qualität, Schonung der heimischen Ressourcen, Wohlfühlen in den eigenen vier Wänden etc. spielen heute eine große Rolle. Diese Haltung bestimmt die Nachfrage – und dementsprechend das Angebot.

**Report:** Wo liegen heute die größten Herausforderungen?

**Hebbel:** Wir sind in unserem Handeln stark von den Marktbedingungen sowie den Rohstoffpreisen beeinflusst – können also nur so gut sein, wie es die Gesamtsituation zulässt. Aufgrund der anhaltenden Rohstoffpreisteigerungen und der star-

# Anreize, e zu erhöhen«

ken Verunsicherung der Märkte durch die finanzwirtschaftlichen Probleme hatten wir in den letzten Jahren mit einer allgemein schwierigen Marktsituation zu kämpfen. Die thermische Sanierung stützt jedoch den Baustoffmarkt enorm. Da die goldenen Zeiten vorbei sind, liegt die größte Herausforderung im Moment darin, das Beste aus der Situation zu machen und firmenpolitisch weitsichtig zu agieren. Zudem möchten wir als einziger Dämmstoff-Komplettanbieter weiterhin unserer Vorreiterrolle gerecht werden.

**Report:** Die Branche hat lange für die Wiederaufnahme des Sanierungsschecks gekämpft. Jetzt zeigt sich, dass die Nachfrage eher verhalten ist. Ist der Sanierungsboom vorbei?

**Hebbel:** Nein, das täuscht. Beim ersten Mal war der Sanierungsscheck befristet, deshalb war der Ansturm sehr groß. Jetzt ist es eine längerfristig angelegte Maßnahme zur Förderung der Sanierungsbereitschaft – und somit des Energiesparverhaltens. Um die definierten EU-Ziele zu erreichen, muss die Quote allerdings noch deutlich steigen.

**Report:** Braucht es ordnungspolitische Maßnahme, um die Sanierungsrate auf die von Experten geforderte 3%-Quote zu bringen?

**Hebbel:** Die Chancen stehen gut, dass der Sanierungsscheck bis 2020 verlängert und die Mittel von bisher 100 Millionen Euro pro Jahr auf die geforderten 300 Millionen Euro erhöht werden. Um die EU-Ziele allerdings bis 2020 (-20% Energieverbrauch, -20% CO<sub>2</sub>-Verbrauch gegenüber 1990, 20% Anteil erneuerbare Energie; Anm. d. Red.) zu erreichen, muss die Sanierungsrate auf mindestens 3 %, mittelfristig sogar auf 5 % steigen – ansonsten werden diese Ziele nicht er-



»Um künftig die Förderung und Finanzierungsmittel für die thermische Sanierung abzusichern, wären steuerliche Anreize wesentlich sinnvoller als irgendwelche Gesetze oder Verordnungen, die vom Bürger ohnehin nur umgangen werden wollen«, sagt Roland Hebbel.

reicht. Bisher ist die Sanierungsrate nur geringfügig von 1 % auf 1,2 % gestiegen, was meines Erachtens folgende Gründe hat: Für die Anhebung der Sanierungsrate auf 3 % spielen die Wohnbauförderung und Bausparfinanzierung eine entscheidende Rolle. Diese Systeme sind allerdings durch die im Sparpaket beschlossenen Maßnahmen in Mitleidenschaft gezogen! Um künftig die Förderung und Finanzierungsmittel für die thermische Sanierung abzusichern, wären steuerliche Anreize wesentlich sinnvoller als irgendwelche Gesetze oder Verordnungen, die vom Bürger ohnehin nur umgangen werden wollen. Wir sollten uns am Südtiroler Modell ein Beispiel nehmen, wo

bis zu 50 % der Sanierungskosten steuerlich absetzbar sind.

**Report:** Was waren in den letzten fünf Jahrzehnten die wichtigsten Entwicklungsschritte bei Steinbacher?

**Hebbel:** Von jeher bestimmen dieselben Werte die Firmenkultur und -politik des Unternehmens: Topqualität, Innovation, absolute Orientierung am

Kunden, permanente Investition in den eigenen Standort, gute Zusammenarbeit mit langjährigen Partnern sowie die Gewährleistung moderner Arbeitsplätze und eines angenehmen Betriebsklimas. Somit ist es vielmehr die Summe vieler wichtiger Entwicklungsschritte, und die Konsequenz, mit der sie gesetzt werden, die die Steinbacher-Erfolgsgeschichte ausmacht. Eine wesentliche Entwicklung der jüngsten Zeit stellt sicherlich der Bau des neuen Logistikzentrums am Hauptstandort Erpfendorf dar – eine Investition von knapp 3 Mio. Euro in neue Kapazitäten und somit in gesteigerte Leistungsstärke und Effizienz. □



Das neue Wacker Neuson-Werk in Horsching, von Strabag in nur elf Monaten errichtet

➤ Werksneubau

# Produktionshalle in Rekordzeit umgesetzt

**STRABAG** errichtete in nur elfmonatiger Bauzeit *eines der weltweit größten* und modernsten Kompaktmaschinenwerke.

Im Mai 2011 fand der Spatenstich statt. Im Mai 2012 konnten die ersten Baumaschinengeräte und Kompaktbaumaschinen des Herstellers Wacker Neuson vom Band laufen. Das weltweit agierende Produktionsunternehmen mit Hauptsitz München hat seit Jahren einen österreichischen Sitz in Leonding bei Linz. Aufgrund steigender Nachfrage und der geplanten Kooperation mit dem weltweit tätigen Unternehmen Caterpillar stieß das bestehende Werk in Leonding schon lange an seine Kapazitätsgrenzen. Deshalb erwarb der Konzern bereits 2008 ein rund 170.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück südöstlich der oberösterreichischen Hauptstadt Linz in der Gemeinde Horsching.

Am neuen Standort sollten Produktionshallen mit 46.500 m<sup>2</sup> und Büro- und Ausstellungsflächen mit 10.000 m<sup>2</sup> entste-

hen. In Anbetracht der Größe der Baustelle und einer knapp bemessenen Bauzeit von nur zwölf Monaten stellte die Projektrealisierung für alle Beteiligten eine erhebliche Herausforderung dar, vor allem die Terminvorgabe mit dem Fertigstellungstermin April 2012. »Somit musste das Objekt mit Jahresende 2011 »dicht« sein«, erklärt Johann Alber, Projektverantwortlicher der Strabag AG: »Eine besondere Aufgabe war, dass die Detailplanung und statische Berechnung erst bei Auftragserteilung an uns übertragen wurden, somit konnte mit den Fundierungsarbeiten erst im Juni 2011 begonnen werden.«

### Flexibel und leistungsstark

Zur Umsetzung derartiger Großbauvorhaben sind Unternehmen mit hohem Leistungspotenzial und Flexibilität

unbedingt notwendig. Den Zuschlag zur Bauausführung hatte die Strabag AG erhalten, die aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung und internationaler Vernetzung über das notwendige Know-how zur Ausführung komplexer Industrieprojekte verfügt.

### Werk für 600 Mitarbeiter

Nach dem Beginn der Bauarbeiten im Mai 2011 konnte nach nur vier Monaten Bauzeit Dachgleiche für den rund 50.000 m<sup>2</sup> großen Industriekomplex gefeiert werden. Zum Ende des Jahres waren rund 80 % des Bauauftrages umgesetzt und im April 2012 wurden die Generalunternehmerarbeiten mit einem Auftragsvolumen von rund 30 Millionen Euro nach nur elf Monaten Bauzeit abgeschlossen.

Die Gesamtinvestitionssumme in eines der größten und modernsten Kompaktmaschinenwerke der Welt beläuft sich einschließlich Grundstückserwerb und Erschließung auf rund 65 Millionen Euro. Im Endausbau plant Wacker Neuson die Beschäftigung von 600 Mitarbeitern.

In den neuen Fertigungshallen ist es nun möglich, Produktionsprozesse zu optimieren und mit neuesten Technologien, wie beispielsweise einer Lackieranlage mit Pulverbeschichtung und einer Sandstrahlanlage, die Qualität der Produkte zu stärken. □

### ➤ ECKDATEN ◀

- **Bruttogeschossflächen:** 57.000 m<sup>2</sup>
- **Umbauter Raum:** 547.000 m<sup>3</sup>
- **Dachfläche:** 50.000 m<sup>2</sup>  
(Strabag Tunnelbau)
- **Hallenboden:** 46.500 m<sup>2</sup>
- **Auftragsvolumen:** 33 Mio. Euro  
(Gesamtvolumen: 65 Mio. Euro)
- **Neubau:** Generalunternehmer ohne Haustechnik
- **Baubeginn:** Mai 2011
- **Bauende:** April 2012
- **Unternehmen:** Strabag AG, Direktion AV, Hochbau ÖÖ
- **Auftraggeber:** Wacker Neuson Linz GmbH

➤ **LIEBHERR**

## Eine Seilbahn über die Themse



Der LR 11350 stellt bei Nacht den mächtigsten Pylon der Seilbahnanlage an der Themse fertig.

Eine Seilbahn über die Themse soll bei den Olympischen Sommerspielen in London stündlich rund 2.500 Personen transportieren. Vom Millennium-Dome, olympische Spielstätte in Greenwich auf der Südseite

des Flusses, werden dann die Besucher in rund fünf Minuten über die neue Flussquerung zur Sport-Arena an den Royal Victoria Docks nördlich der Themse gelangen können. Für die Errichtung eines 90 Meter hohen Seilbahn-Pylons mitten im Fluss zeichnete ein Liebherr-Raupenkran LR 11350 verantwortlich. Ursprünglich sollte ein großer Mobilkran den aus einzelnen Teilstücken bestehenden Pfeiler zusammenbauen. Die Beschaffenheit des Untergrundes am Themse-Ufer ließ einen Kranstandort in direkter Flussnähe jedoch nicht zu. Die notwendige Ausladung von beachtlichen 120 Metern erforderte eine Neuplanung und schließlich ein deutlich größeres Gerät. Die Wahl fiel auf den LR 11350 mit 1.350 Tonnen Tragkraft. Damit wurden Segmente mit bis zu 71 Tonnen Gewicht auf der Themse platziert. Dieser Pylon im Süden der Anlage ist mit seinen 90 Metern Höhe und einem Gesamtgewicht von 568 Tonnen der größte und schwerste der insgesamt drei Stahltürme.

➤ **HARSCO**

## Betondruck per Handy berechnen

Harsco Infrastructure hat die branchenweit erste mobile App zur Berechnung des Betondrucks entwickelt. Mit dieser Anwendung sollen sich vor Ort auf der Baustelle ganz einfach per Handy die zulässige Steiggeschwindigkeit von

Beton bzw. der maximale Frischbetondruck berechnen lassen.

Für den konkreten Einsatzfall ermittelt der Rechner nach Eingabe einiger weniger Daten, wie schnell der Beton gegossen werden darf, ohne den Betondruck zu überschreiten, für den die eingesetzte Schalung zugelassen ist. Wahlweise lässt sich auch errechnen, welcher Betondruck entsteht, wenn eine

bestimmte Betoniergeschwindigkeit vorgegeben wird – eine allerdings eher seltener vorkommende Anwendung, da ja im Regelfall die Schalung vorgegeben ist.

Der von Harsco Infrastructure für iPhones und Android Smartphones gratis zum Download bereitgestellte Betondruckrechner ist universell einsetzbar und unabhängig vom verwendeten Schalungssystem.

## **RINGER**

Gerüste - Schalungen

**RINGER KG. Römerweg 9  
A 4844 Regau  
Tel: +43 7672 72711 0  
Fax: +43 7872 78805  
e mail: [verkauf@ringer.at](mailto:verkauf@ringer.at)  
<http://www.ringer.at>**

### GERÜSTE



### SCHALUNGEN



➤ FISCHER

## Neues Injektions-System für alle Baustoffe



Das neue Injektionsmörtel-System von fischer im Einsatz.

Dübel Spezialist fischer bietet mit dem System FIS V das weltweit erste Injektionsmörtel-System an, das für alle relevanten Baustoffe zugelassen ist.

Das Injektions-System fischer FIS V eignet sich zur spreizdruckfreien Verankerung von Gewindestangen, Innengewindehülsen, Betonstahl oder Vierkantrohren in nahezu allen Baustoffen. Durch den Zwei-Komponenten-Hybrid-Mörtel soll die Verankerung unlösbar in den Baustoff eingebunden werden. Bei Befestigungen in Loch- und Kammerstein sorgt eine Hülse für die formschlüssige Verbindung

zwischen dem Verbundmörtel und dem Mauerwerk. Diese Siebhülse zentriert zudem die Verankerung und soll verhindern, dass zu viel Verbundmörtel in die Hohlräume fließt. In Beton und Vollstein kann das System FIS V ohne Siebhülse verarbeitet werden; in Porenbeton erzeugt ein spezieller Bohrer ein konisches Bohrloch, das mit dem Verbundmörtel verfüllt wird.

Um eine sichere und schnelle Verarbeitung des Injektionsmörtels zu gewährleisten, hat fischer eine neue Auspresspistole entwickelt: die fischer FIS DMS. Durch die neue Arretierung haben Kartuschen sicheren Halt, selbst bei Anwendungen über Kopf. Die ausgeglichene Balance soll ein kraftschonendes, sogar einhändiges Arbeiten ermöglichen.

➤ ISOCELL

## Dichtmasse zum Abrollen

Um die Luft- und Winddichtheit der Gebäudehülle zu gewährleisten, müssen die dafür vorgesehenen Folien oder Plattenwerkstoffe an Überlappungen und Anschlüssen dauerhaft abgedichtet werden. Mit der Airstop Dimaroll hat ISOCELL nun eine Dichtung im Angebot, die wie ein Klebeband verarbeitet wird: Mithilfe eines Dispensers wird die Airstop Dimaroll von der Rolle direkt auf den staub- und fettfreien Untergrund aufgetragen. Nach Abziehen des Liners, der die nach dem Abrollen außenliegende Klebeseite schützt, wird die Folie bzw.



Die Dichtmassenraupe Airstop Dimaroll von Isocell wird wie ein Klebeband verarbeitet.

der Plattenwerkstoff durch leichtes Andrücken fixiert. Die vollständige Verbundfestigkeit soll nach 24 Stunden erreicht werden.

Durch den Einsatz eines Dispensers wird die Anwendung laut Gabriele Leibetseder, technische Leiterin von Isocell, wesentlich vereinfacht und beschleunigt, ohne dass es zu einem Abrutschen oder Ausbluten der Rolle kommt.

➤ STO

## Neues Verkaufszentrum und mehr Verantwortung

Die Österreich-Tochter des Baustoffkonzerns Sto AG verzeichnete im Geschäftsjahr 2011 mit einer Steigerung von 10 % einen neuen Rekordumsatz von rund 85 Millionen Euro. Für heuer erwartet Geschäftsführer Walter Wiedenbauer ein Plus von 5 %. Diese Entwicklung wird auch von der Konzernmutter honoriert und so erhält Sto Österreich die Kompetenzen für die Wachstumsmärkte in Südosteuropa. Neben Slowenien, Kroatien, Bosnien, Serbien, Kosovo, Albanien, Montenegro und Mazedonien wird die Sto



Das neue Sto-Verkaufszentrum in Wien wurde als Passivhaus errichtet.

GesmbH zukünftig auch für Rumänien, Bulgarien, Griechenland, Zypern und Malta verantwortlich sein. Der Gesamtumsatz in der Region beläuft sich derzeit auf 100 Millionen Euro. Ziel ist ein zweistelliges Umsatzwachstum ab 2013. Dabei setzt Wiedenbauer vor allem auf eine Stärkung des Faktors Dienstleistung.

Gleichzeitig wird aber auch in technologische Innovationen investiert. Gemeinsam mit der TU Graz wird an der Entwicklung einer besonders nachhaltigen und neuartigen Fassadentechnologie gearbeitet, die vollständig recyclebar ist. »Wir haben nunmehr die erste Projektphase abgeschlossen und die nächsten Projektschritte eingeleitet und sind zuversichtlich, die Marktreife in absehbarer Zeit zu erreichen«, erläutert Wiedenbauer.

Bereits fertig ist das neue Verkaufszentrum in Wien. Für rund 6,5 Millionen Euro wurde ein mehrteiliger Gebäudekomplex in Passivhausstandard errichtet, der neben einem großzügigen Verkaufsraum auch Veranstaltungs- und Schulungsräumlichkeiten bietet. Als Nächstes wird die Zentrale in Villach bis 2015 in Passivhausweise umgebaut. Kostenpunkt: 8,5 Millionen Euro.

➤ VÖTTER CONSULTING

## Neues Jobportal für die Baubranche gestartet

Mit [baujob.info](http://baujob.info) geht eine neue Jobbörse für die Baubranche online. Hier sollen Baufachleute auf einen Blick die aktuellsten Jobinserate von Bauunternehmen aus ganz Österreich finden – vom Architekten über den Vertrieb bis zum Praktikanten. Neben der angebotenen Stelle erfahren Interessenten auch alles über Aufgaben, Anforderungen, Einsatzort und sämtliche Zusatzinfos. Man kann sich die Angebote aber auch wöchentlich per Mail zusenden lassen.

Für Unternehmen, die [baujob.info](http://baujob.info) ausprobieren möchten, bietet Initiator Stefan Vötter sein Service bis 30. Juni 2012 kostenlos an, danach wird eine Jahresgebühr abhängig von der Unternehmensgröße fällig.

➤ TU WIEN

## Außen Beton, innen bio

Selbst die härtesten Betonproben gehen zu Bruch, wenn sie im Labor von Ildiko Merta getestet werden. Die Forscherin untersucht am Institut für Hochbau und Technologie der TU Wien neuartige Betonsorten, die sie mit pflanzlichen Fasern verstärkt. »Beton zeigt unter Druck extrem gute Belastungseigenschaften«, sagt Ildiko Merta. Eine Betonsäule kann problemlos schwere Lasten tragen. Die Zugfestigkeit und Zähigkeit von Beton ist allerdings viel schwächer. Betonkonstruktionen, die unter Zugbelastung stehen, zeigen schon bei geringen Belastungen Risse.

Um die Widerstandskraft zu erhöhen, werden heute in der Regel Stahl- oder Kunststofffasern verwendet. »Wir gehen an der TU Wien allerdings einen ganz anderen Weg.« In Mertas Faserbetone kommt Natur: Aus bestimmten Pflanzen wie Hanf, Stroh und Elefantengras gewinnt sie Fasern von wenigen Zentimetern Länge, die dem Beton beigemischt werden und dadurch das Verformungsverhalten unter Belastung, die sogenannte



**Bekömmlich.**

*Diese köstlichen Erdbeeren wachsen in Gartenerde, die Styropor enthält.*

*Was gut für Erdbeeren ist, ist auch gut für die Umwelt.*

*STYROPOR SCHÜTZT: die Erde vor Verdichtung, die Fassade vor Wärmeverlusten. Wärmedämmung mit Styropor ist ökologisch unbedenklich und spart Energie.*

[www.styropor.at](http://www.styropor.at)

**styropor** | GPH

Duktilität, verbessern sollen. Erste Versuche zeigen, dass besonders Hanffaserbetone deutlich bessere Eigenschaften aufweisen. Ildiko Merta will ihre Forschung daher in den nächsten Jahren speziell auf diese Betone konzentrieren. Für Merta steht dabei der Umweltgedanke im Vordergrund: Wenn Kunststoff oder Stahl durch Biomasse ersetzt werden können,

verbessert sich die Umweltbilanz des Materials. Ein noch ungelöstes Problem ist allerdings die Haltbarkeit: Mit der Zeit können die Fasern im Beton verrotten, nach einigen Jahren wird sich dadurch die Duktilität des Betons verschlechtern. »Genau dafür müssen wir nun Lösungen finden – etwa durch geeignete Imprägnierungsmittel«, sagt Ildiko Merta.

PV-Anlagen werden ein fixer Bestandteil im Stadtbild der Zukunft.



## Neues Stadtbild

*Mehrgeschosige Gebäude bilden die energieeffizienteste Architektur der Gegenwart.* Für Photovoltaik werden sie allerdings erst ansatzweise eingesetzt, es dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser. Für eine Trendwende bedarf es laut Experten der Diskussion über ein neues Stadtbild sowie der kreativen Gestaltung der PV-Module.

Von Karin Legat

Die Entwicklung der ersten Silizium-Solarzelle reicht zurück in die Mitte des letzten Jahrhunderts, Ende der 80er-Jahre wurde die Photovoltaik als Stromquelle für die Energiewirtschaft entdeckt. Seit 2003 findet eine explosive Entwicklung dieses PV-Bereiches am Weltmarkt statt. Lag die globale Jahresproduktionsleistung 1995 bei 100 MWp, betrug sie 2010 bereits über 15.000 Mega-Watt-peak. Prognosen zufolge wird der weltweite Markt für gebäudeintegrierte Photovoltaik (GIPV) von derzeit 1,6 Mrd. Dollar bis 2016 auf 8,7 Mrd. steigen. Seit 2009 ist auch eine Marktverdoppelung in Österreich zu registrieren. Entscheidend für Photovoltaik ist die Globalstrahlung, die in Mitteleuropa etwa aus 40 % direkter (Strahlung trifft ohne Streuung auf die Erdoberfläche) und 60 % diffuser Strahlung (Strahlung

wird durch Wolken, Dunst, Nebel oder Schmutzteilchen gebrochen) besteht. In Österreich liegt die Jahres-Globalstrahlung je nach Region zwischen 1.100 und 1.400 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr (Quelle: ZAMG).

Ob das eigene Gebäude für PV geeignet ist, berechnen Fachleute. Es kann aber ebenso Eigeninitiative gesetzt werden, etwa mithilfe eines Solarkatasters oder PV-Rechners. Ob dieses Onlineberechnungstool die eigene Entscheidung unterstützt, kann etwa auf der Seite des Bundesverbandes Photovoltaic Austria oder bei Sonnenkraft getestet werden. »Wenn Beschattungen aus der Nachbarschaft in die Berechnungen einbezogen werden, wird es etwas komplexer«, zeigt Architektin Ursula Schneider von pos architekten auf, die sich seit 1980 schwerpunktmäßig auf solares, ökologisches und energieeff-

zientes Bauen konzentriert. »Aber auch dafür gibt es Programme.«

### Zukunft GIPV

»Wir sehen einen deutlichen Trend hin zur Produktion von Energie auf der Gebäudehülle«, betont Schneider. »Speziell in Gebieten, in denen Land kostbar ist, bildet gebäudeintegrierte Photovoltaik DIE Energielösung der Zukunft«, ergänzt Hubert Fechner, Leiter des Studiengangs Erneuerbare Urbane Energiesysteme an der FH Technikum Wien. »Das trifft vor allem auf Mitteleuropa zu.« Photovoltaik-kraftwerke können in alle baulichen Anlagen und Gegenstände des täglichen Lebens integriert werden. »Jede Dach- und Fassadenfläche lässt sich grundsätzlich durch eine PV-Anlage ersetzen. Im Ertrag dominieren flach geneigte Dachflächen in alle Richtungen jedenfalls gegenüber

➤ ZUSAMMENFASSUNG DER PROJEKTERGEBNISSE ◀

## Innovative Energietechnologien in Österreich – Marktentwicklung 2011

➤ In der nachfolgenden Tabelle werden wesentliche, in Zahlen darstellbare Ergebnisse zu den einzelnen Sektoren zusammenfassend dargestellt.

Ergebnisse	Biomasse Brennstoffe	Biomassekessel	Biomasseöfen	Photovoltaik	Solarthermie	Wärmepumpen
Inlandsmarkt 2011	168,9 PJ	21.193 Stk.	39.259 Stk.	91.674 kW <sub>peak</sub>	236.240 m <sup>2</sup>	16.686 Stk.
Veränderung 2010>2011	+3,4%	+14,2%	+4,5%	+113,7%	-17,4%	-1,6%
Anlagen in Betrieb 2011	n.r.	ca. 322.000 Stk.	n.v.	187,2 kW <sub>peak</sub>	4,7 Mio. m <sup>2</sup>	185.191
Exportquote 2011	Handelsbilanz: 1.200.803 Tonnen <sup>4</sup> Importe	70%	70%	86% <sup>2</sup>	78%	35%
Energieertrag 2011 <sup>3</sup>		168,9 PJ		174,1 GWh	1.920 GWh	1.543 GWh
CO <sub>2</sub> – Einsparungen (netto) <sup>1</sup>		9,6 Mio. t		71.856 t	440.395 t	392.354 t
Branchenumsatz 2011	1.435 Mio.Euro	861 Mio.Euro	133 Mio.Euro	272 Mio.Euro	365 Mio.Euro	201 Mio.Euro
Beschäftigung 2011	14.190 VZÄ	4.103 VZÄ	559 VZÄ	4.181 VZÄ	3.600 VZÄ	1.060 VZÄ

<sup>1</sup> Ausgewiesen werden Nettoeinsparungen, d.h. die Emissionen aus der benötigte Antriebsenergie (elektrischer Strom) für Pumpen, Steuerungen, Kompressoren etc. werden in der Kalkulation berücksichtigt.

<sup>2</sup> bezieht sich auf die Inlandsproduktion von Modulen; die Exportquoten im Bereich Wechselrichter betragen mehr als 99%.

<sup>3</sup> ausgewiesen wird nur der Anteil erneuerbarer Energie im Gesamtenergieertrag.

<sup>4</sup> erfasst sind hier Stückholz, Hackgut und Pellets.

n.r.: Rubrik ist für diesen Sektor nicht relevant.

n.v.: Rubrik konnte für diesen Sektor nicht verifiziert werden.

VZÄ: Vollzeitäquivalente

Quelle: Marktstatistik Photovoltaik 2011

Fassadenflächen«, sagt Schneider. Süd-geneigte Dachflächen sind naturgemäß am ertragreichsten. Österreich verfügt über 140 km<sup>2</sup> geeigneter Dachflächen und über 50 km<sup>2</sup> ausreichend südorientierte Fassadenfläche. Um 20 % des heimischen Strombedarfs über Photovoltaik zu decken, reichen rund 60 % der geeigneten Dach- und Fassadenflächen. »Sehr energieeffiziente Gebäude mit geringem Strombedarf können auch heute schon 100 % ihres Bedarfes auf ihrer Dachfläche decken. Das gilt auch für mehrgeschossige Gebäude«, meint Schneider. Über den langfristigen Erfolg von gebäudeintegrierter Photovoltaik entscheidet für Fechner die optische Ausführung der PV-Anlage bei Einhaltung eines möglichst hohen Wirkungsgrades. »Weltweit sind bei Hochhäusern und Industriehallen bereits einige vorbildliche Beispiele kreativer GIPV realisiert, wie z.B. der Willis Tower in Chicago und der Power Tower der Energie AG in Linz. Aber es besteht noch

massiver Entwicklungsbedarf.« Fassadenhersteller müssten sich dem Thema GIPV verstärkt widmen. »Fassaden dürfen nicht länger ausschließlich als Elemente gegen Wetter, Schall, Wärme und für Belichtung gesehen werden. Die Integration der Zusatzfunktion Energie entscheidet künftig über eine funktionelle Fassade.«

### Diskussion Stadtbild neu

»Im Neubau ist natürlich wesentlich mehr Gestaltungsfreiheit gegeben«, betont der FH-Experte. Aber auch bei der Sanierung ist PV leicht zu integrieren. »Gerade bei Gründerzeithäusern werden oft Dachgeschöbausbauten vorgenommen. Diese Flächen sind als Neubau anzusehen. Wohnbauten aus der Nachkriegszeit sind wiederum mit wenig genutzten Flachdächern oder leicht geneigten Gebäudeabschlüssen ausgestattet. Hier bieten sich gute Voraussetzungen für Photovoltaik. Bestehende Welleternitplatten können einfach getauscht

werden«, schlägt Schneider vor. »Solange Photovoltaik hohe Investitionen erfordert, ist es wichtig, die Module optimal zu orientieren. Wenn der Kostendruck sinkt, ist der Weg frei für die gesamte Gebäudehülle inkl. der Fassade. Dann wird die Kreativität der Architekten, aber auch der Produktentwickler gefordert«, meint Schneider. Wir müssen zudem endlich vom Standpunkt abkehren, dass PV unsichtbar sein soll. GIPV muss besser in das Stadtbild integriert werden. Alte und moderne Architektur bestehen ja auch nebeneinander«, so Fechner und nennt als Beispiele das Haas-Haus in Wien oder die Gasometer. »Dieses Ziel müssen wir uns auch für die GIPV setzen.« Natürlich wird das mit Standardmodulen nicht funktionieren. »Wir brauchen neue adaptierte Zellen, die mit der Gebäudehülle verschmelzen. Das ergibt nicht nur ein optisches Plus, auch Kostenreduktionen sind realisierbar, da andere Materialien verwendet werden können.« Individu- ➤

## VERSCHIEDENE WEGE ZUM ZIEL



➤ **Ein Blickfang:** Der Neubau des Logistik-Centers im schweizerischen »ZUGgate« mit individuell gefertigten Photovoltaikmodulen in Verbundsicherheitsglas von Ertex Solar.



➤ **Lamilux** realisiert scheibenintegrierte Photovoltaik-Tageslichtsysteme.



➤ **Die PV-Fassaden** von ATB Becker für die ENERGYbase produzieren rund 42.000 kWh/Jahr.

◊ alle architektonische Gestaltungsmöglichkeiten gibt es bereits viele am Markt, darunter rahmenlose schwarze PV-Module wie das Eternit Megaslate Solarlaminat und Paneele, die je nach Sonnenstand ihre Struktur ändern, wie das Dachpaneel FX.12 von Prefa. Vergessen darf man auch nicht auf die individuellen Module von Raymann, ATB-Becker, Nikko, Ertex-Solar und PVB. »In diese Richtung muss weitergeforscht werden«, drängt der FH Institutsleiter. »Wir koordinieren die österreichische PV-Technologieplatt-

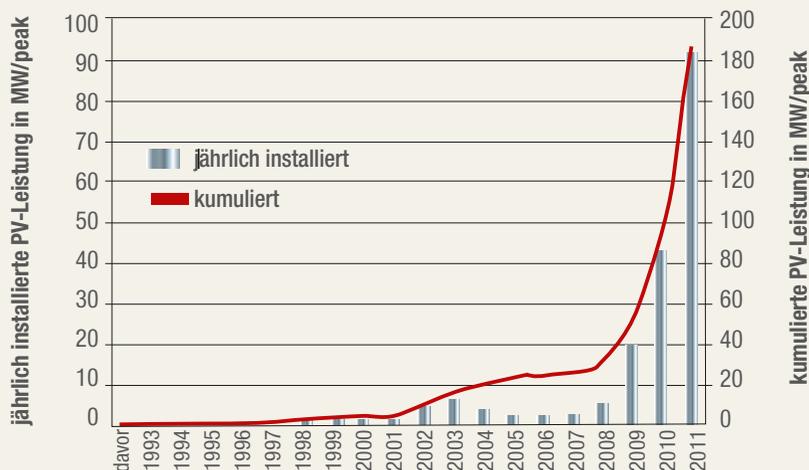
form, in der alle heimischen PV-Hersteller vertreten sind. Gemeinsam wollen wir ein Forschungsprogramm zum Thema GIPV lancieren«, kündigt Fechner an.

### PV-Architektur

In erster Linie wird Photovoltaik am Dach installiert, wo durch hohe Solarstrahlung und wenig Verschattung die Sonnenenergie optimal genutzt werden kann. Ihren maximalen Ertrag erreicht PV bei einer Dachneigung von 30 Grad und Südausrichtung. Je steiler die Strahlen

auffreffen, umso ergiebiger ist die Energieausbeute. »Bei Fassaden werden durch den geringeren Einfallswinkel lediglich 65 bis 70 % des Dachtrages erreicht«, zeigt Fechner auf. Hinsichtlich Montageart dominiert die Aufdach-Installation mit fast 90 %, danach folgen freistehende Anlagen und dachintegrierte mit etwa 6 % sowie fassadenintegrierte PV mit 1 %. »Das Dach ist der PV-Ort Nummer eins. Es gilt daher, ihn weiter zu optimieren«, fordert Fechner und nennt als Beispiel die PV-Nutzung von Dachschildeln. Diese Lösung wird bereits von Dow Solar und Lumeta angeboten. »Der Ball liegt bei den Dachelementherstellern«, so Fechner. »Wir sind bereits mit diversen österreichischen Dachfirmen im Gespräch. Das Interesse an diesen Dachelementen ist sehr groß«, berichtet er. Für Schneider geht die Entwicklung von Dachschildeln nicht weit genug. »Das ist wie die Pferdekutsche mit Motor zu Beginn der Automobilherstellung.« Intensive Forschung muss v.a. flach geneigten Dächern gewidmet werden, die normalerweise mit Bahnen oder großflächig gedeckt werden. »Hier gibt es noch keine auch vom Wirkungsgrad interessanten Indach-Lösungen.«

## MARKTENTWICKLUNG



➤ **Der österreichische Photovoltaikmarkt** hat durch unterschiedliche Fördermaßnahmen der Länder und des Bundes vergangenes Jahr einen historischen Höchststand der Marktdiffusion erreicht. 2011 wurden bundesweit netzgekoppelte PV-Anlagen mit einer Gesamt-

leistung von 90.984 kW/peak und autarke Anlagen mit einer Gesamtleistung von 690 kW/peak installiert. Die in Österreich in Betrieb befindlichen Anlagen führten 2011 zu einer erneuerbaren Stromproduktion von 174,1 GWh.

## VORSCHAU

➤ **Mehr zu den unterschiedlichen PV-Generationen, zum Moduleinsatz, zu Sicherheit und Zukunft der PV** im Juli und September im Bau & Immobilien Report.

➤ *Kommentar von Bernhard Mucherl, Murexin*

## Nachhaltigkeit – nur eine Frage der Ehre?

*Nachhaltigkeit ist kein Mäntelchen, das man sich umhängt, wenn es gerade gut läuft.* Nachhaltigkeit ist kein Marketinggag, sondern eine Unternehmensphilosophie, die sich auch wirtschaftlich rechnet, erklärt Murexin-Vorstand Bernhard Mucherl in einem Gastkommentar.



Bernhard Mucherl: »Nachhaltige Unternehmen nutzen Einsparungspotenziale, die sich aus dem effizienten Einsatz von Rohstoffen und Energie ergeben.«

**B**ei Murexin sind wir überzeugt: Nachhaltigkeit ist kein Sahnehäubchen, kein Luxus für gute Konjunkturzeiten. Im Gegenteil. Als wir im Februar des Jahres für unser Produkt Innensilikatfarbe Bioweiß SK 500 das Österreichische Umweltzeichen erhielten, ging dieser Auszeichnung eine eingehende Prüfung der Farbe »auf Herz und Nieren« voraus. Besonderes Augenmerk legt man dabei beispielsweise auf die Vermeidung von krebserregenden Stoffen oder den Einsatz von Lösemitteln. Aber auch das »danach« eines Produktes und dessen Verpackung bei der Entsorgung wird unter die Lupe genommen. Murexin Innensilikatfarbe Bioweiß SK 500 hat in jeder Kategorie überzeugt, ohne bei ebenfalls kundenrelevanten Ansprüchen an die Qualität (Deckkraft, Abriebverhalten, ...) Abstriche zu machen. Zusätzlich ist die Farbe dermatologisch

als unbedenklich für Allergiker eingestuft.

Neben dieser Farbe erhielten mittlerweile auch andere Murexin-Produkte das österreichische Umweltzeichen, viele weitere sind beispielsweise nach GEV-EMICODE als EC1 oder EC1plus zertifiziert, also als besonders emissionsarm.

### Nachhaltigkeit **wirkt**

Ob sich diese Auszeichnung oder eine Zertifizierung gemäß ISO 14001 für ein Unternehmen rechnet? Die Antwort lautet: »Ja, natürlich.« Neben dem unbestreitbaren Vorteil für Mensch und Umwelt aus so einer Zertifizierung hat Murexin als Unternehmen auch einiges davon. Erstens die Nutzung von Einsparungspotenzialen, die sich aus dem effizienten Einsatz von Rohstoffen und Energie ergeben. Zweitens haben wir auch unseren Kunden und der Gesellschaft

« **Eine Zertifizierung rechnet sich:** Für den Menschen, die Umwelt und das Unternehmen. »

gegenüber die Verantwortung, umweltverträgliche und nachhaltige Produkte herzustellen. Drittens wird man so den steigenden Anforderungen zum Thema Nachhaltigkeit auch in Ausschreibungen mehr als gerecht.

Ganz nach dem Motto »Murexin. Das hält.« legen wir auch in der Kommunikation größten Wert darauf, nicht zu übertreiben, sondern halten uns klar und deutlich an die Fakten.

Obwohl es kein geringer Aufwand ist, so ein System in einem Unternehmen einzuführen, rechnet sich zum Beispiel eine ISO 14001-Zertifizierung schon innerhalb kurzer Zeit. Ein geringerer Energie- und Materialeinsatz schlagen sich sofort positiv zu Buche.

Nachhaltigkeit ist für uns kein imageträchtiges Schlagwort, sondern eine Geisteshaltung, die von jedem Mitarbeiter mitgetragen wird. Jeder hier will eine lebenswerte Umwelt für sich und folgende Generationen erhalten, daher werden Nachhaltigkeit fördernde Maßnahmen im Unternehmen tatkräftig unterstützt.

Nachhaltige Produkte werden auch nicht einfach so »erfunden«. Das passiert ganz strukturiert im Rahmen eines organisierten Innovationsmanagements. Wir entwickeln neue Produkte immer gemeinsam mit dem Anwender. Uns geht es dabei immer um höchste Qualität und Innovationskraft, um nachhaltig am Markt agieren zu können.

Damit ist das Thema Nachhaltigkeit auch eng mit der Innovationskraft eines Unternehmens verbunden. Und gerade in herausfordernden Zeiten lohnt es sich für den Kunden, auf innovative Produkte zu setzen: Denn auch, wenn der Preis für das Produkt selbst auf den ersten Blick höher erscheint, bringen Faktoren wie raschere Trocknungseigenschaften oder geringerer Verbrauch deutliche Kostenvorteile auf den Quadratmeter gerechnet, und das zusätzlich zu einem nachhaltigen und langfristigen Ergebnis. □

➤ Thema Qualitätsmanagement

## Nichts dem Zufall überlassen

**Im Rahmen der Eröffnung der neuen Kirchdorfer-Verwaltungszentrale** in Wöllersdorf hat Quality-Austria-Prokurist Axel Dick mit Andreas Hermann, Leiter Qualitätsmanagement und Organisationsentwicklung bei der Kirchdorfer Gruppe, **über Qualitätsmanagement entlang der Wertschöpfungskette**, Schnittstellenmanagement und die Rolle von Zertifizierungen gesprochen. Der *Bau & Immobilien Report* hat genau zugehört.

**Axel Dick:** Anlässlich der Eröffnung der revitalisierten Zentrale habe ich folgendes Zitat von Kirchdorfer-Geschäftsführer Erich Frommwald gelesen: »Das Achten von Bestehendem, das Gestalten und daraus etwas Neues zu schaffen sind die Werte der Kirchdorfer Gruppe«. Was bedeutet dies für die Qualitätspolitik der Gruppe und der einzelnen Sparten?

**Andreas Hermann:** Aufgrund unserer historischen Wurzeln in den Bereichen Zement, Kies und Beton sehen wir uns verpflichtet, die damit einhergehende Tradition zu nutzen und diese Kraft der Erfahrung in Neues zu verwandeln. Für die Qualitätspolitik bedeutet das langfristige, unternehmerische und nachhaltige Herangehensweisen. Mit unserer Kontinuität und Know-how schaffen wir Innovationen und sind der verlässliche und kompetente Partner für unsere Kunden. Unsere Werte, Führungsgrundsätze und Politiken spiegeln unsere Geisteshaltung in konzentrierter Form wider. Sie dienen unseren Mitarbeitern als Ordnungsrahmen, damit wir in allen Sparten die höchsten Qualitätsansprüche unserer Kunden systematisch erreichen. Die Stärken des Löwen liegen somit eingebettet in der professionellen Umsetzung von: »Werte schaffen, gestalten und achten«.

**Dick:** Welche Rolle spielt Qualitätsmanagement für die Kirchdorfer Gruppe und ihre einzelnen Firmen?

**Hermann:** Wir wollen nichts dem Zufall überlassen und somit ist der systematische Ansatz des Qualitätsmanagements jener, der uns die Qualität sowie die Komplexität in unseren Kernkompetenzen beherrschen lässt und unsere ausgezeichnete Dienstleistungs- und Produktqualität ausmacht.



Andreas Hermann zeichnet bei Kirchdorfer für das Qualitätsmanagement und die Organisationsentwicklung verantwortlich.

**Dick:** Wie ist das Qualitätsmanagement bei Kirchdorfer organisiert? Neben der Kirchdorfer Gruppe sind ja auch Töchterunternehmen zertifiziert.

**Hermann:** In den Zentralbereichen auf Konzern- bzw. Holding-Ebene werden die organisatorischen und infrastrukturellen Ressourcen- und Rahmenbedingungen für das operative Geschäft geschaffen. Diese übergreifende Betreuung stellt Synergien in allen Geschäftsbereichen in den Vordergrund. Die QM/Organisationsentwicklung ist somit in der Dachorganisation angesiedelt, um diese Synergien nutzbar gestalten zu können und sogenannte »Best Practice«-Lösungen konzernweit auszurollen. Dies bedeutet eine schlanke QM-Stabsstelle, welche in allen Organisationsebenen über die operativen Prozessverantwortlichen in den einzelnen Gesellschaften wirkt. Diese agieren verantwortungsvoll und mit ausgeprägtem QM-Bewusstsein und sichern somit hohe Kundenzufriedenheit.

**Dick:** Die Wertschöpfungstiefe in der Kirchdorfer Gruppe ist sehr hoch. Wie wird das Qualitätsmanagement entlang der Supply Chain sichergestellt, im Sinne von »next process is your customer«, und welche Vorteile ergeben sich daraus?

**Hermann:** Die hohe Wertschöpfungstiefe der Kirchdorfer Gruppe lässt sich von den Rohstoffen wie Zement und Kies bis zum fertigen Produkt wie Lieferbeton oder Betonfertigteile einfach nachvollziehen. Diese Supply Chain aus dem Qualitätsmanagementsystem heraus fertig gedacht, ermöglicht vorteilhafte Lösungen für unsere Kunden. Als Beispiel dafür seien hier die innovativen Lärmschutzlösungen für Infrastrukturprojekte genannt. Gebündeltes Wissen in der Beton-technologie ließ diese entstehen, woraus wiederum die Stärkung in den operativen Geschäftsfeldern der MABA Fertigteilindustrie, der MABA Tracksolutions und der DELTA BLOC International erfolgt. Somit materialisiert sich unsere systematische Vorgangsweise entlang der Wertschöpfungskette in zusätzlichem Mehrwert für unsere Kunden.

**Dick:** Aus der deutschen Fraunhoferstudie 2011 geht hervor, dass mangelnde Kommunikation und Abstimmung



Die neue Kirchdorfer-Verwaltungszentrale in Wöllersdorf.

zwischen den Prozessen, nicht eingehaltene Prozessabläufe und unklare Zielsetzungen für eine nicht zufriedenstellende Abwicklung von Geschäftsprozessen verantwortlich sind. Wie stellen Sie sicher, dass in Ihrem Netzwerk die Kommunikation, die Abstimmung zwischen den Prozessen und die Prozesse eingehalten werden?

**Hermann:** Unsere methodischen Ansätze mit mittel- bis langfristigen Strategien und Geschäftsfeldplanungen werden in festgelegten Prozessen auch zu Sparten- bzw. Konzernthemen verdichtet. Somit sind die Zielsetzungen klar definiert. Abteilungsübergreifende Prozesse werden von qualifizierten Prozessverantwortlichen systematisch betreut – strukturierte Regelkommunikation sorgt für die optimale Abstimmung. Ständiger Wissensaustausch über Hierarchien und Unternehmensgrenzen hinweg soll die laufende Optimierung und Verbesserung sicherstellen. Kern unseres Systems ist, nur auf Kundenbedürfnisse hin ausgerichtete »End-to-end«-Prozesse zu designen, um Schnittstellenproblematiken effizient entgegenzuwirken.

**Dick:** Inwieweit sind interne/externe Audits für die Kirchdorfer Gruppe eine Lernplattform?

**Hermann:** Die Audits sind der Spiegel, der unserer Organisation in regelmäßigen Abständen vorgehalten wird. Intern auditieren unsere speziell ausgebildeten Mitarbeiter firmenübergreifend, um einerseits die Unabhängigkeit zu wahren

und andererseits den übergreifenden Wissensaustausch zu forcieren. Interne Mitarbeiter quer über alle Hierarchieebenen hinweg zu internen Auditoren auszubilden und laufend weiter zu qualifizieren, schafft ein breites QM-Bewusstsein, da diese auch als QM-Ansprechpartner bzw. QM-Botschafter wirken. Im externen Audit nutzen wir durch gesonderte Auditzielsetzungen die Kompetenz unseres Partners Quality Austria. Das externe Audit bringt eine umfangreiche und fundierte Fremdsicht in die Unternehmungen, um intern schwer detektierbare Verbesserungspotenziale aufzuzeigen.

**Dick:** Welche Herausforderungen sieht die Kirchdorfer Gruppe aus dem Blickwinkel des Qualitätsmanagements auf sich zukommen?

**Hermann:** Wir leben Qualitätsmanagement umfassend und langfristig. Die Herausforderung liegt darin, das System an die sich immer schneller ergebenden Veränderungen laufend anzupassen. Ziel ist, die Unternehmungen dabei systemtechnisch so zu unterstützen, dass sie auch zukünftige Herausforderungen meistern können. Wir verstehen deshalb unser QM-System als die Plattform für die Integration weiterer Systeme und Aspekte. Es soll die Basis dafür sein, auch zukünftig das Richtige richtig zu tun. Sei es nun, die Kunden im Fokus zu behalten oder auch den Stakeholder-Ansprüchen gerecht zu werden. □

## GLOSSAR

➤ **Qualitätsmanagement:** Die ISO 9001 als die Qualitätsmanagementnorm ist heuer 25 Jahre alt. Im Fokus des Qualitätsmanagements stehen der Kunde und seine Anforderungen. Die Unternehmensprozesse müssen konsequent am Kunden ausgerichtet werden. Dabei unterscheidet man zwischen Kern- und Unterstützungsprozessen. Klare strategische Ausrichtungen, kommunizierte und verstandene Ziele sind die Voraussetzung und Grundlage für die ständige Verbesserung der Leistungen, die über Kennzahlen gemessen werden. Die ISO 9001 fordert auch die Mitarbeiterorientierung und das Management von Partnerschaften. Aktuell geht die ISO 9001 in die nächste Revision.



## DIE THEMEN IM NÄCHSTEN HEFT:

**Seniorengerechtes Bauen:**  
*Herausforderungen und Chancen.*

**Leichtbau:**  
*Holz und Stahl auf der Überholspur.*

**Gebäudetechnik:**  
*Was ein Gebäude intelligent macht.*

**Photovoltaik:**  
*Eine Frage der Infrastruktur.*

**Facility Management:**  
*Die besten Referenzen im Überblick.*

*Der Bau & Immobilien Report bietet das passende redaktionelle Umfeld für Ihre Werbebotschaft.*

**AUSGABE 7/2012**

**Anzeigenschluss: 16. Juli**

**Erscheinungstermin: 24. Juli**

### KONTAKT

Daniela Skala

01/902 99 77

0676/898 299 209

skala@report.at



## Effiziente Himmelsstürmer

**Europa braucht zwei Atomkraftwerke, nur um seine Aufzüge in Betrieb zu halten.** Fieberhaft arbeiten die Hersteller an der Verbesserung der Energieeffizienz. Im Mittelpunkt des Interesses steht der Standby-Betrieb, der für einen Löwenanteil des Stromverbrauchs verantwortlich ist.

*Von Bernd Affenzeller*

**W**eltweit gibt es rund 8,5 Millionen Aufzugsanlagen, die täglich rund 1,5 Milliarden Personen befördern. Alleine in den 27 EU-Staaten sind derzeit etwa 4,8 Millionen Aufzüge in Betrieb, die pro Jahr rund 18 TWh Strom verbrauchen. Das entspricht in etwa dem jährlichen Verbrauch des gesamten deutschen Schienenverkehrs oder dem Output von zwei Atomkraftwerken. »Wir müssen die Energieeffizienz der Anlagen weiter verbessern«, nennt Thomas Büttner, Mitglied der Geschäftsleitung bei Otis Österreich, eine zentrale Herausforderung für die Branche. Und tatsächlich hat sich einiges getan in den letzten Jahren. Bei Otis sind etwa regenerative Antriebe seit rund zwei Jahren Standard. Dabei wird die Energie, die üblicherweise als Hitze verpufft, in das gebäudeinterne Stromnetz zurückgespeist. Auch Kone-Sprecher Günter Baca ortet ein großes Interesse an diesen regenerativen Antrieben, speziell bei Hochleistungsaufzügen. Aktuelle Forschungsprojekte bei Kone zeigen, dass damit eine deutliche Reduktion der benötigten Energie möglich ist. »Wir haben den Verbrauch um 50 % gesenkt, werden uns damit aber nicht begnügen«, stellt Baca fest.

Auch im Hotel Pannonia Tower in Parndorf kommen Aufzüge der Energieeffizienzklasse A zum Einsatz.

### Problem Stillstand

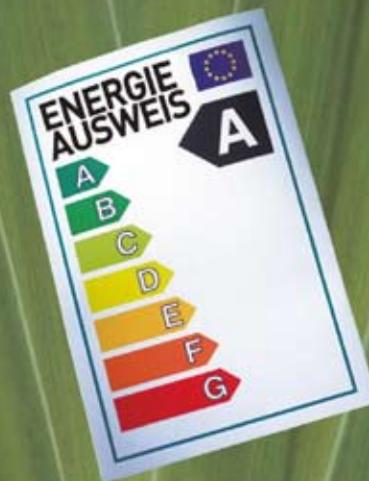
Um die Gesamteffizienz der Anlagen weiter zu steigern, muss der Aufzug laut Baca auch als »Stehzeug« gesehen werden. Bei einem durchschnittlichen Wohnhausaufzug liegt der Standby-Stromverbrauch laut einer Studie des Fraunhofer-Instituts für System- und Innovationsforschung ISI bei 70 %. In Bürogebäuden beträgt der Stillstandsanteil aufgrund der höheren Fahrtenzahl immerhin noch 40 %. »Die erste rentable und mit geringem Aufwand durchführbare Möglichkeit, den Energieverbrauch zu senken, ist sicherlich die Abschaltung des Kabinenlichts während des Stillstands«, erklärt Simon Hirzel, Leiter des EU-Projekts »Energy efficient elevators and escalators«, kurz E4-Projekt, am ISI. Ebenso könnten Komponenten wie Lüftung oder Antrieb im Standby-Modus abgeschaltet werden. Auch neue Lichttechnologien versprechen große Einsparungspotenziale. »LED-Leuchten verbrauchen etwa 80 % weniger Energie als Halogenleuchten«, rechnet Baca vor. Verbesserte Frequenzumrichter können den Anlaufstrom reduzieren und für einen geregelten Stillstand der Kabine sorgen. Auch die Möglichkeit, das Ganglicht über den Kabinenstand des Aufzuges anzusteuern, ist eine der vielen kleinen »Schrauben«, mit denen die Energie- und damit die Betriebskosten reduziert werden können.

Bei Otis ersetzt man die herkömmlichen Tragseile mit Polyurethangurten und spart sich damit teure und umweltschädliche Schmierstoffe, erzählt Thomas Büttner. »Für unsere Fahrtreppen haben wir ein automatisches Schmiersystem entwickelt. Im Vergleich mit herkömmlichen Systemen senkt es den jährlichen Ölbedarf um bis zu 98 %.«

Bedeutenden Einfluss auf den tatsächlichen Energieverbrauch des Aufzugs im Betrieb erzielen neben der Auswahl der Komponenten die Bereiche Montage, Wartung und Instandhaltung. Der autarke Aufzug ist für die Aufzugsexperten aber schwierig zu erreichen. In gewissen Situationen muss Strom zugeführt werden, um ihn in Gang zu setzen. Dieser kann aber minimiert werden, etwa durch die Analyse der Komponenten. »Es gibt Computerplatinen, die mit weniger Standby-Strom auskommen und trotzdem auf Knopfdruck sofort einsatzbereit sind«, berichtet Baca. ☐

Dedicated to People Flow™

**KONE**



KONE erhält als erster Aufzugshersteller die „Energieeffizienzklasse A“ für einen Standardaufzug

## Da fährt auch die Umwelt gut

Aufzüge sind Kraftfahrzeuge. Aufzüge sind langlebig. Da ist es nicht egal, welchen Sie auswählen. Sie bestimmen damit wesentlich die Entwicklung Ihrer Energiekosten und die Auswirkungen auf unsere Umwelt.

Ihre Entscheidung heute, hat auch in Jahrzehnten noch Bedeutung. Mit KONE Aufzügen treffen Sie mit Sicherheit die richtige Entscheidung:

Mit dem Einbau eines neuen KONE MonoSpace® können bis zu 70 % Energie eingespart werden.

Weitere Informationen unter: [www.umweltaufzug.com](http://www.umweltaufzug.com)

### KONE Aktiengesellschaft

1230 Wien Forchheimergasse 34  
Tel: 863 670 Fax: 863 67 221  
[www.kone.at](http://www.kone.at)



## > TRANSIT MANAGEMENT <

➤ **Deutliche Verbesserungen** für Gebäudedesign und -management verspricht ein neues Service von Schindler. Das Transit Management berechnet auf Grundlage der so genannten PORT-Technologie den zeiteffizientesten Weg zu jedem Ziel im Gebäude und hat dabei auch die Zugangskontrolle, die Benutzerführung, den Transport sowie verschiedene Sicherheitselemente integriert.



Mit der PORT-Technologie wird der Aufzug zum Herzstück eines kompletten Gebäudeleitsystems.

Auf dem Weg ins Büro halten Angestellte ihre vorprogrammierte Zugangskarte vor das Benutzerterminal. Auf dem Touchscreen-Display wird die Liste der Bereiche angezeigt, zu welchen die Personen Zutritt haben. Der Benutzer trifft seine Wahl und wird auf dem schnellsten Weg ans Ziel geführt. In Notfallsituationen zeigen die Terminals Evakuierungshinweise und Fluchtwege an. Sämtliche Aufzüge werden so gesteuert, dass die im Gebäude anwesenden Personen so rasch und sicher als möglich evakuiert werden können. Weil außerdem die Auslastung optimiert wird, kann laut Schindler die benötigte Anzahl an Aufzügen und damit an Aufzugsschächten reduziert werden, so dass für Gebäudeentwickler und Eigentümer mehr vermietbare Fläche zur Verfügung steht.

Das System ist zudem nicht nur für neue Gebäude erhältlich, sondern kann durch Nachrüstung auch in nahezu alle bestehenden Gebäudetypen eingebaut werden.

### ⇨ Vom Nachzügler zum Musterschüler

Jede Menge Einsparungspotenzial bieten auch bestehende Anlagen. So machte Kone durch Modernisierungsmaßnahmen an einer Anlage in einem Bürohaus der SCS aus einer Energieeffizienz »D« ein glattes »A«. Die Gesamtersparnis über die geplante Nutzungsdauer von 25 Jahren beträgt rund 27.000 Euro. Auch der »Ministeraufzug« im Finanzministerium wurde kurzerhand mit einem »Sparpaket« von Kone ausgestattet.

### Mehr als nur ein Aufzug

Bei Schindler Aufzüge und Fahrtreppen will man sich davon verabschieden, einfach nur Aufzüge zu produzieren. »Wir beziehen das gesamte Gebäude in den Entwicklungsprozess ein«, erklärt Gerhard Perschy, Director Marketing & Sales. Daraus ergeben sich vielfältige Synergien, Optimierungspotenziale und Einsparungsmöglichkeiten. Als Beispiel nennt Perschy die PORT-Technologie, die erstmals ein komplettes »Gebäudeleitsystem« und somit fundamentale Verbesserungen für Gebäudedesign und -management bietet (siehe Kasten oben).

Einen – zumindest symbolisch – wichtigen Schritt hat Schindler auch mit der Kooperation mit dem Schweizer Flugzeugprojekt Solar Impulse gesetzt. Dabei handelt es sich um das erste Flugzeug, das nur von Solarenergie angetrieben die Erde umrunden soll. »Für uns zählt Solar Impulse zu den inspirierendsten Umweltprojekten überhaupt, weil es weltweit ein starkes Signal



Ein umfassendes Personenflusskonzept mit 29 Aufzügen und zwei Rolltreppenanlagen soll im DC Tower 1 für kontrollierte Besucherströme sorgen. Sieben Expressaufzüge von Kone werden mit 28,8 km/h die schnellsten Österreichs sein und die Besucher in 40 Sekunden vom Erdgeschoß auf die Aussichtsplattform in 200 Metern Höhe bringen.

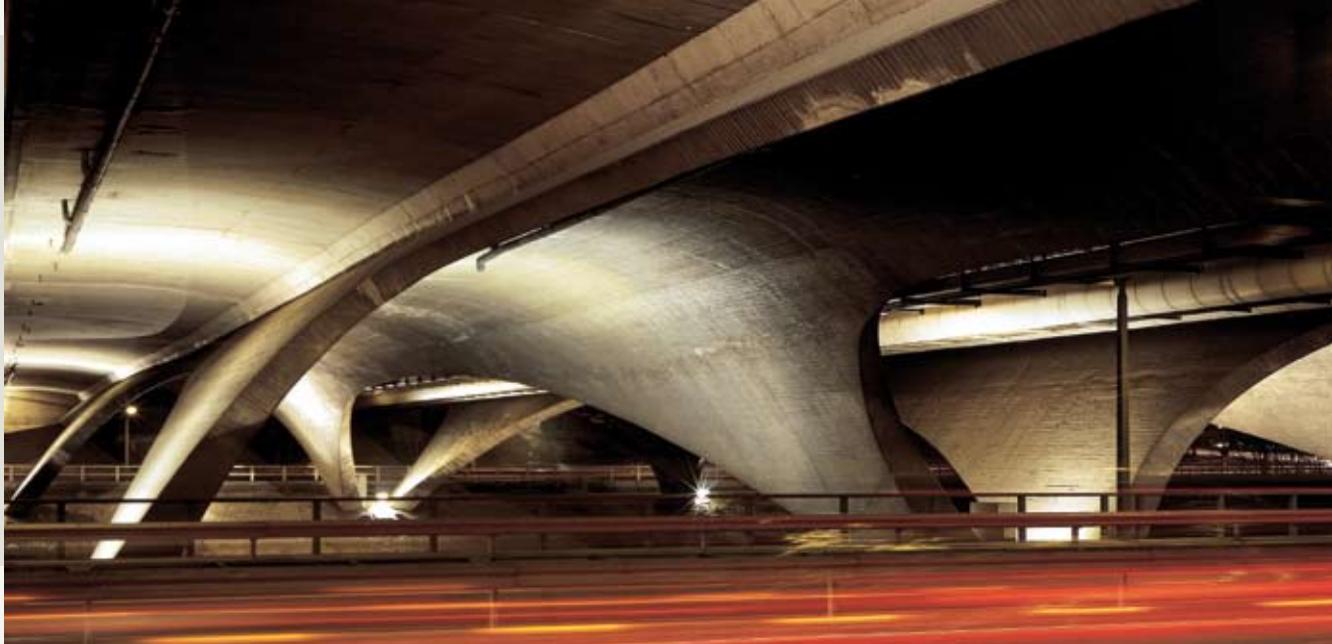
setzt«, so Perschy. »Nur mit Pioniergeist können gesellschaftliche Routinen und etablierte Verhaltensmuster verändert werden.« Solar Impulse zeige eindrücklich, wie wir uns nach und nach aus der Abhängigkeit fossiler Energien lösen könnten, indem heute verfügbare technologische Lösungen bis hart an die Grenze des Möglichen ausgeschöpft werden. »Wer weiß, vielleicht bieten wir unseren Kunden auch bald einen nur durch Solarkraft angetriebenen Aufzug an«, zeigt sich Perschy optimistisch. □

## > SICHERHEIT <

➤ **So prüft der TÜV.** 6,5 Milliarden Mal im Jahr wird in Österreich einer von 100.000 Aufzügen benützt. Dabei steht vor allem die Sicherheit der Fahrgäste im Vordergrund. Deshalb müssen Aufzugsanlagen einmal im Jahr auf ihre Betriebssicherheit geprüft werden. Folgende Punkte werden von »zugelassenen Prüfstellen für Aufzüge« wie etwa TÜV Austria kontrolliert:

- Verriegelungen für Schachttüren
- elektrische Sicherheitseinrichtungen
- Tragmittel einschließlich ihrer Befestigungen
- Bremseinrichtung
- Messen von Strom oder Leistung und der Geschwindigkeit
- elektrische Leitungen
- Notendschalter
- Treibfähigkeit
- Geschwindigkeitsbegrenzer
- Fangvorrichtung am Fahrkorb
- Puffer
- Notrufeinrichtung
- Schutz des aufwärtsfahrenden Fahrkorbes gegen Übergeschwindigkeit
- Schutzeinrichtung gegen unbeabsichtigte Bewegung des Fahrkorbes

Festgestellte Mängel werden im Inspektionsbericht vermerkt und in das Anlagenbuch eingetragen. Außerdem setzt die Inspektionsstelle eine Frist zur Behebung fest. Wenn Mängel nicht fristgerecht behoben werden, so muss dies die Inspektionsstelle der Behörde schriftlich anzeigen.



## AUSGEZEICHNETE BAULEISTUNGEN BRAUCHEN GROSSARTIGE TECHNIKER

Herausragende Leistung soll prämiert werden. So geschieht es mit den herausragenden Leistungen der Wiener Ingenieurinnen und Ingenieure.



Rossauer Brücke (1981–1983) und Erdberger Brücke (1969–1971/ganz oben): Zwei Beispiele des reichen Brückenschaffens von Prof. Alfred Pauser, dem ersten Preisträger des Wiener Ingenieurpreises.

**A**uch heuer ist es wieder so weit: Noch bis 29. Juni 2012 sind die Einreichungen für den Wiener Ingenieurpreis möglich. Er wird heuer zum dritten Mal vergeben und ist mit 10.000 Euro dotiert. Der Wiener Ingenieurpreis wurde 2008 von der Stadt Wien gemeinsam mit der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland ins Leben gerufen. Er wird alle zwei Jahre vergeben und wird von der Stadt Wien unterstützt. Auch die Wiener Brückenbauabteilung MA 29 – Brückenbau und Grundbau ist bei diesem Preis in der Jury für die Stadt Wien vertreten.

Mit dem Preis wird ein wichtiges und innovatives Werk ausgezeichnet, das in der Gesellschaft einen weitreichenden Impuls bewirkt hat. Dies kann ein Projekt oder das Lebenswerk einer herausragenden Ingenieurin oder eines herausragenden Ingenieurs beziehungsweise eines Teams sein. Mit der Vergabe des Ingenieurpreises soll auf die Leistungen und das Können der Ingenieurinnen und Ingenieure aufmerksam gemacht werden sowie ihre Stellung in der öffentlichen Wahrnehmung verbessert werden.

Erste Preisträger waren 2008 der Grandseigneur des Wiener Brückenbaus, Prof. Alfred Pauser, im Jahr 2010 wurde Bau-

ingenieur Dipl.-Ing. Dr. techn. Richard Woschitz mit diesem Preis bedacht. Ausgezeichnet können alle Ingenieurleistungen werden, das Spektrum reicht dabei vom Bauingenieurwesen und Bergwesen, der Elektronik und Elektrotechnik, Kulturtechnik und Wasserwirtschaft über Landschaftsplanung, Maschinenbau, technische Chemie und Physik, Raumplanung, Verfahrenstechnik, Vermessungswesen bis hin zum Wirtschaftsingenieurwesen. Die Werke der Preisträgerin oder des Preisträgers sowie der Nominierten werden in Form einer Publikation der Öffentlichkeit vorgestellt. Der Ingenieurpreis wird im Herbst 2012 feierlich an die Sieger vergeben.

Wichtig für die Einreichung ist der Abgabetermin, der 29. Juni 2012. Aus den im ersten Durchgang nominierten Einreichenden wird in weiterer Folge die Preisträgerin oder der Preisträger ermittelt. Nähere Informationen zur Einreichung sind entweder auf den Seiten der Wiener Brücken unter [www.bruecken.wien.at](http://www.bruecken.wien.at) oder auf den Seiten [wien.arching.at](http://wien.arching.at) der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland abrufbar. □

**Weitere Informationen über die Wiener Brücken** finden Sie unter [www.bruecken.wien.at](http://www.bruecken.wien.at) oder auch auf Facebook als »Wiener Brücken«.

## BAUMIT

### Neues Innovationszentrum eröffnet

*In Wopfing steht eines der modernsten F&E-Zentren der europäischen Baustoffindustrie. Für 6,5 Millionen Euro soll das neue Innovationszentrum für den gesamten Baumit-Konzern Quantensprünge bei Forschung und Entwicklung ermöglichen.*



6,5 Millionen Euro hat sich Baumit das neue Innovationszentrum in Wopfing kosten lassen.

Die Entwicklung neuer Produkte, die Erstrezeptierung für neue Werke, die Betreuung und Weiterentwicklung der Produkte und Rezepturen, Test und Entwicklung neuer Rohstoffe: Das sind die Hauptaufgaben im neuen Baumit-Innovationszentrum. Dafür wurden in den letzten 18 Monaten 6,5 Millionen Euro investiert. Notwendig wurde der Neubau durch das rasante Wachstum der Wopfinger F&E-Abteilung in den letzten Jahren. »Im F&E-Bereich arbeiten mittlerweile 30 Mitarbeiter. Da wurden die bisherigen Räumlichkeiten einfach zu eng, um umfassend forschen und prüfen zu können«, sagt Manfred Tisch, Geschäftsführer der Wopfinger Baustoffindustrie. So wurden im neuen Gebäude die beiden Abteilungen für Trocken- und Nassprodukte unter einem Dach vereint. Das bringt Synergieeffekte und vereinfacht die Kommunikation. Technisch bietet das Gebäude zukunftsweisenden Standard: So gibt es beispielsweise meh-

rere Klimakammern, in denen der Einfluss unterschiedlichster Klimaszenarien auf Produkte getestet werden kann. »Aus Wopfing kommt das Know-how für über 25 Baumit-Länder. Wir können nun bauphysikalische Prozesse simulieren und nachweisen sowie energetische Vorgänge an der Fassade messen und optimieren. Um dabei die Grenzen der Baustoffe herauszufinden, können wir in abgeschlossenen Systemen die gesamte Bandbreite des Klimas simulieren und an Bauteilen austesten«, erklärt der zweite Geschäftsführer der Wopfinger Baustoffindustrie, Georg Bursik. Die Klimaräume können ganze Gebäudewände aufnehmen und werden per Computer gesteuert: Das Simulationsprogramm reicht von direkter Sonnenbestrahlung und 80 Grad Hitze bis minus 20 Grad bis zu tagelanger Beregnung. Zudem gibt es im neuen Innovationszentrum erstmals einen eigenen Spritzstand, mit dem das Aufbringen von Spritzbeton im Tunnel originalgetreu erprobt werden kann. □

## INTERVIEW

### Kein Erfolg ohne Forschung

*Georg Bursik, Geschäftsführer von Baumit Wopfing, analysiert, wie wichtig Innovationen für die Baustoffbranche sind, und verrät, welchen Output er sich vom neuen Innovationszentrum erwartet.*



»Mit dem neuen Innovationszentrum schaffen wir die Grundlage, um auch in den kommenden 20 Jahren als Baustoffproduzent erfolgreich zu bleiben«, ist Baumit-Geschäftsführer Georg Bursik überzeugt.

**Report:** Die Baustoffindustrie gilt als eine eher traditionelle Branche. Welchen Stellenwert haben Forschung und Entwicklung?

**Georg Bursik:** Ohne Forschung kann man heute als Baustoffproduzent langfristig kaum erfolgreich sein. Aufgrund zahlreicher EU-Vorschriften werden die Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit und Chemikalieneinsatz immer höher. Das zwingt die Branche verstärkt zum Forschen und Entwickeln.

**Report:** Welche Rolle spielen Innovationen bei Baumit?

**Bursik:** Wir haben es uns zum Ziel gesetzt, 20 % unseres Umsatzes mit Produkten zu machen, die nicht älter sind

als fünf Jahre. Daher haben Innovationen bei uns einen extrem hohen Stellenwert. Gleichzeitig sehen wir an unseren Produktentwicklungen der vergangenen Jahre, wie etwa Nanopor oder Klebeanker, dass Innovationen vom Markt gut angenommen werden. Außerdem macht es schlicht und einfach mehr Spaß, Neues zu entwickeln und die Kreativität auszuspielen.

**Report:** Welchen Output erwarten Sie sich vom neuen Innovationszentrum?

**Bursik:** Wir erwarten uns, dass wir unsere Innovationsrate halten beziehungsweise sogar steigern können. Im neuen Innovationszentrum sind erstmals Nass- und Trockenlabor an einem Standort. Dadurch vereinfacht sich die Kommunikation zwischen den beiden Bereichen und Synergien lassen sich besser nutzen. In unserem Innovationszentrum wird ja die gesamte F&E für alle Baunit-Länder abgewickelt. Da uns jetzt weitaus umfangreichere Mess- und Testmöglichkeiten, wie beispielsweise unsere neuen Klimakammern, zur Verfügung stehen, können wir Produktrezepturen noch perfekter auf jedes Land abstimmen – davon profitiert die gesamte Gruppe.

**Report:** Wo werden die inhaltlichen Schwerpunkte des neuen Innovationszentrums liegen?

**Bursik:** In unseren Kernbereichen Fassaden, Putze und Estriche. Bei den Putzen haben wir einen Forschungsschwerpunkt im Bereich Gesunde Putze, wie etwa die KlimaPutze.

**Report:** Wann rechnet sich so ein Großprojekt? 6,5 Millionen Euro sind ja viel Geld.

**Bursik:** So ein Projekt rechnet sich nur, wenn hier genügend Innovationen und Ideen entstehen, die der Markt brauchen kann. Gleichzeitig ist ein Projekt dieser Größenordnung eine langfristige Investition. Wir schaffen jetzt die Grundlage, um auch in den kommenden 20 Jahren als Baustoffproduzent erfolgreich zu bleiben. Da wir glücklicherweise Teil eines Familienunternehmens sind, können wir solche längerfristigen Projekte realisieren, ohne auf den kurzfristigen Dividendenerfolg achten zu müssen. □

➤ SYNTHESA

## Spatenstich für eigenes Dämmstoffwerk

*Die Synthesa-Gruppe steigt in die Dämmstoffproduktion ein* und errichtet dafür im oberösterreichischen Perg bis Ende des Jahres für zwölf Millionen Euro eine neue Produktionsstätte.



Das Dämmstoffwerk »Dalmatherm Dämmtechnik« ist das erste Projekt im neuen Wirtschaftspark Perg-Machland. Am Bild: Wirtschaftslandesrat Viktor Sigl, Peter Meraviglia-Crivelli und Wilhelm Bergsleitner von Synthesa sowie Wirtschaftsminister Reinhold Mitterlehner (v.l.n.r.).

Im neuen Dämmstoffwerk Dalmatherm Dämmtechnik sollen ab nächstem Jahr Dalmatiner-Fassadendämmplatten aus Styropor hergestellt werden. Dabei soll die derzeit fortschrittlichste Produktionstechnologie zum Einsatz kommen, um über den gesamten Produktionsprozess optimale Qualitäten zu erzielen. Auch der Einsatz neuartiger, in älteren Anlagen nicht verwendbarer Rohstoffe soll ermöglicht werden. Das ehrgeizige Ziel von Synthesa: In Perg soll das in Bezug auf Maßgenauigkeit, Möglichkeit für Sonderzuschnitte und erreichbare Wärmeleitfähigkeit modernste Werk Europas entstehen. Die Ankündigung wirkt: Wirtschaftsminister Reinhold Mitterlehner ließ es sich nicht nehmen, beim Spatenstich mit dabei zu sein.

Vom eigenen Dämmstoffwerk erwartet sich die Synthesa-Gruppe eine deut-

liche Steigerung der Wertschöpfung im Bereich Wärmedämm-Verbundsysteme. Einen weiteren Vorteil soll die eigene Produktion in Perg auch hinsichtlich der Logistik bringen. Der österreichische Zentralraum kann nun direkt aus Perg beliefert werden. Damit werden der Frachtaufwand und die Umweltbelastung reduziert.

Mit der eigenen Produktion für EPS-Dämmstoffe setzt die Unternehmensgruppe den soliden Wachstumskurs fort. Wie das gerade in Fertigstellung begriffene neue Wiener Vertriebszentrum Ost wird auch dieses Projekt im Wesentlichen aus eigenen Mitteln errichtet. Allein in den letzten sechs Jahren ist der Umsatz der Synthesa-Gruppe um 40 % auf 172 Millionen Euro gewachsen und die Anzahl der Mitarbeiter hat sich um 60 auf 700 erhöht. □

## Die grünsten Gebäude Österreichs

**Energieeffizienz, Standortqualität, Lebenszykluskosten, Behaglichkeit:** Das sind nur einige der Schlagworte, um die sich derzeit alles in der Immobilienbranche dreht. Jedes einzelne davon ist ein wichtiges Mosaiksteinchen, um ein Gebäude nachhaltig zu machen. **Sind alle Punkte auf hohem Niveau erfüllt,** gibt es dafür ein Mascherl in Form eines Zertifikats. LEED, DGNB, BREEAM oder TQB sind nur einige der begehrten Auszeichnungen, ohne die sich Immobilien nur mehr schwer verkaufen lassen. Landläufig werden die zertifizierten Gebäude als Green und neuerdings auch Blue Buildings bezeichnet. In Österreich stehen jede Menge davon. Der *Bau & Immobilien Report* präsentiert eine Auswahl an Immobilien, die in den letzten Monaten zertifiziert wurden.

### Marina Tower



Der Marina Tower ist das erste Bürogebäude weltweit mit Bestnoten bei drei verschiedenen Institutionen: Vorzertifikat DGNB in Gold, Vorzertifikat BREEAM in Excellent und Vorzertifikat LEED in Platin. Damit zählt der Marina Tower mit seinen von 47.000 m<sup>2</sup> zweifellos zu den hochwertigsten Bürogebäuden Österreichs. Mit dem Marina Tower wollen die Eigentümer ein Bürokonzept umsetzen, das Arbeiten mit Wohlgefühlcharakter möglich macht. Dem Tower ist der rund 6.000 m<sup>2</sup> große Marina Park vorgelagert. Diese gartenarchitektonisch aufwendig gestaltete Erholungsfläche mit

direktem Zugang zur Donau entsteht auf einer Überplattung, welche eine Bundesstraße und Bahnleiße überbrückt. Mehrere Restaurants, eine eigene Kantine sowie diverse Einzelhandelsgeschäfte schaffen den richtigen Mix an Gastronomie- und Shoppingangebot für einen Top-Bürostandort. Auch technisch soll der Marina Tower eine Spitzenposition einnehmen. Eine hoch gedämmte Doppelfassade mit zwischenliegendem Sonnenschutz ermöglicht von Wind, Wetter und Außengeräuschen unbeeinträchtigt individuelles Lüften in jeder Höhe. Durch den zusätzlichen Einsatz von Windkraft und Geothermie können mehr als 60 % des Energiebedarfs gegenüber vergleichbaren Gebäuden eingespart werden. Durch effiziente Grundrisse und die Möglichkeit, große Besprechungen in das hausinterne, technisch auf höchstem Niveau ausgestattete und voll servicierte Konferenz- und Business Center zu verlegen, liegt die Flächeneffizienz etwa 15 % über jener vergleichbarer Bürotürme in Wien.

- > **Bauherr:** Marina Tower Entwicklungs GmbH
- > **Eigentümer:** IG Immobilien, WIKORA & UniCredit (CABET)
- > **Architekt:** Hoffmann Janz, Freimüller Söllinger, DS Plan

- > **Baubeginn:** (Abhängig von Vorverwertung)
- > **Bauende:** Frühjahr 2015
- > **Mietfläche:** rd. 47.000 m<sup>2</sup>
- > **Zertifikat:** DGNB
- > **Farbe:** Gold (Vorzertifikat)
- > **Gesamterfüllungsgrad:** 88,2 %
- > **Zertifikat:** BREEAM
- > **Kategorie:** Excellent (Vorzertifikat)
- > **Gesamterfüllungsgrad:** 83,53 %
- > **Zertifikat:** LEED
- > **Farbe:** Platin (Vorzertifikat)
- > **Gesamterfüllungsgrad:** 82 (Platin: ab 80)
- > **Investitionsvolumen:** k.A.

### green worx

Die österreichische S+B Gruppe AG errichtet gemeinsam mit der Raiffeisen-Holding Niederösterreich-Wien das Bürogebäude green worx. Dafür gab es im Oktober 2011 als erstes Projekt Österreichs eine LEED-Platin-Zertifizierung. Das Projekt am Gelände des ehe-



maligen Nordbahnhof gliedert sich in vier Solitärgebäude in einer Größenordnung zwischen 2.750 m<sup>2</sup> und 5.500 m<sup>2</sup>, die auf Wunsch miteinander verbunden werden können. Bei der Temperierung des Gebäudes wird auf Betonkernaktivierung gesetzt. Bei diesem System wird Energie in den Betondecken gespeichert und somit zur Temperaturregulierung des Raumes verwendet. Durch in die Betondecke integrierte Kunststoffrohre wird Wasser als Heiz- und Kühlmedium geleitet und somit der Beton als Übertragungs- und Speichermedium aktiviert. Diese Methode ermöglicht bis zu 50 % weniger Betriebskosten im Vergleich zu herkömmlichen Systemen. Zudem werden durch wasserlose Urinale jedes Jahr mehr als eine Million Liter Trinkwasser und mit einer tageszeitabhängigen Lichtsteuerung zwischen 30 und 70 % der Beleuchtungskosten eingespart. Der für den Betrieb benötigte Strom stammt zu 100 % aus erneuerbarer Energie.

- > **Bauherr:** S+B Gruppe AG, Raiffeisen-Holding NÖ-Wien
- > **Architekt:** BEHF Ebner Hasenauer Ferenczy
- > **Baubeginn:** Q3 2010
- > **Bauende:** Q4 2012
- > **Gesamtfläche:** 19.000 m<sup>2</sup>
- > **Zertifikat:** LEED
- > **Farbe:** Platin (Vorzertifikat)
- > **Gesamterfüllungsgrad:** 84 (Platin: ab 80)
- > **Gesamtvolumen:** 70 Mio. Euro

## Bureau am Belvedere



Mit Blick auf das ehemalige Schloss des Prinzen Eugen präsentiert sich das Bureau am Belvedere als stilvoll elegantes Bürohaus mitten im Wiener Botschaftsviertel. Jede Büroeinheit ist standardmäßig bereits mit einer Teeküche, LED-Einbauspots und einer Arbeitsplatzbeleuchtung ausgestattet. Die Beheizung und Kühlung der Bürobereiche erfolgt über hochwertige und energieeffiziente 4-Leiter-Fan-Coils. Dank der mechanischen Frischluftversorgung wird ein optimales Raumklima in allen Büroeinheiten und Allgemeinflächen gewährleistet. Die Fenster verfügen zudem über einen integrierten Sonnen- und Blendenschutz. Dafür gab es neben dem LEED-Platin-Vorzertifikat auch den Green Building Annual Award 2012 in der Kategorie »Renovierung«. Schließlich konnte durch die Modernisierung der Energieverbrauch um 74,85 % gesenkt und eine jährliche Ersparnis von 848,9 MWh erzielt werden.

- > **Bauherr:** Immofinanz AG / Immofinanz Montaigne Liegenschaftsvermietungs GmbH
- > **Architekt:** Arch. Kohlbauer und Arch. Cserni & Schifko ZT GmbH
- > **Baubeginn:** Mai 2010
- > **Bauende:** Oktober 2011
- > **Gesamtfläche:** ca. 16.000 m<sup>2</sup>
- > **Zertifikat:** LEED
- > **Farbe:** Platin (Vorzertifikat)
- > **Gesamterfüllungsgrad:** k.A.
- > **Gesamtvolumen:** 19,5 Mio. Euro

## Campus Lodge



Als eine der wenigen Wohnimmobilien darf sich die neue Campus Lodge im Wiener Prater über ein DGNB-Vorzertifikat in Silber freuen. Die Wohnanlage besteht aus zwei ellipsen- und einem wellenförmigen Gebäude und hat eine Grundstücksfläche von rund 4.300 m<sup>2</sup> und verfügt über 111 freifinanzierte Mietwohnungen und 36 möblierte Boarding House Apartments. Alle Wohnungen sind zwischen 30 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup> groß, teilweise mit Terrasse, Balkon oder Loggia. Für die Freizeit stehen allen Mietern ein Outdoor-Swimmingpool, Fitness- und Wellnesseinrichtungen, ein Partyraum und ein großer Fahrradraum zur Verfügung. Eine Lobby mit Concierge-Service soll für zusätzlichen Wohlfühlfaktor sorgen.

- > **Bauherr:** IG Immobilien Invest GmbH
- > **Architekt:** Arch DI Peter Scheffinger
- > **Baubeginn:** Jänner 2012
- > **Bauende:** Sommer 2013
- > **Gesamtfläche:** 15.000 m<sup>2</sup>
- > **Zertifikat:** DGNB
- > **Farbe:** Silber (Vorzertifikat)
- > **Gesamterfüllungsgrad:** 70,8 %
- > **Standortqualität:** 70,3 %
- > **Gesamtvolumen:** k.A.

## Mode GroßhandelsCenter



Der im Wiener Stadtteil St. Marx stehende Gebäudekomplex MGC Wien wurde als erstes Bestandsgebäude Österreichs mit dem DGNB-Gold-Zertifikat ausgezeichnet. Dafür mussten am, im und um das MGC zahlreiche Maßnahmen gesetzt werden. Die komplette Fassade wurde durch eine zeitgemäße Fassade mit Vollwärmeschutz und Sonnenschutz ausgetauscht. Die Heizung und Kühlung des Gebäudes erfolgen über die Fernwärme und das Grundwasser mittels Brunnenbohrungen. Dadurch können bis zu 50 % an Energiekosten und somit circa 25 % der Betriebskosten eingespart werden. Auch in die Infrastruktur wurde eine Summe von 5 Mio. Euro investiert, um etwa ein übersichtliches Leitsystem zu schaffen. Bestnoten gab es unter anderem für die soziofunktionale Qualität des Gebäudes. Besonders hervorzuheben ist die maximale Punkteanzahl beim thermischen Komfort im Winter und im Sommer. Dabei geht es nicht nur um die Temperatur, sondern auch um ein eventuelles Auftreten von Zugluft und Strahlungsasymmetrien und die optimale Luftfeuchtigkeit und Schadstofffreiheit. Zudem ist das Gebäude zu 100 % barrierefrei, öffentlich zugänglich und birgt so manche Überraschung in Form von prominent platzierten, von jungen, österreichischen Künstlern geschaffenen überdimensionalen Wandinstallationen und Skulpturen.

- > **Bauherr:** MGC Mode- und Textilgroßhandelscenter – St. Marx GMBH
- > **Architekt:** Dipl. Ing. Thomas Feiger
- > **Baubeginn:** Jänner 2010
- > **Bauende:** Mai 2011

- > **Gesamtfläche:** 57.501 m<sup>2</sup>
- > **Zertifikat:** DGNB
- > **Farbe:** Gold
- > **Gesamterfüllungsgrad:** 82,7 %
- > **Standortqualität:** 81,6 %
- > **Gesamtvolumen:** 50 Mio. Euro

## AspernIQ



Das Technologiezentrum aspern IQ soll das Leuchtturmprojekt von Wiens größtem Stadtentwicklungsgebiet, der Seestadt Aspern, werden. Dabei handelt es sich um die erste Plus-Energie-Gewerbeimmobilie Österreichs. Gebäudehülle wie auch die Effizienz der Haustechnikkomponenten sind von vornherein auf Passivhausniveau hin konzipiert worden. Realisiert wird eine hochwärmegeämmte, wärmebrückenoptimierte Gebäudehülle. Die Verglasungsflächen wurden in enger Abstimmung mit Tageslichtplanung und Architektur in Hinblick auf Orientierung, Verglasungsanteil sowie Sonnenschutz einrichtungen inklusive Steuerung optimiert. Die thermische Energie für Heizen und Kühlen wird zum größten Teil mittels Erdwärme gedeckt. Das Grundwasser wird im Winter mittels Wärmepumpe zum Heizen und im Sommer über Free-Cooling zur Konditionierung des Gebäudes genutzt. Zur Deckung möglicher Spitzenlasten wird Fernwärme eingesetzt, die im Sommer mittels Absorptionskältemaschine auch zum Kühlen verwendet werden kann. Elektrische Energie wird sowohl über fassaden- und dachintegrierte Photovoltaik als auch Kleinwindkraftanlagen bereitge-

stellt. Interne Abwärme der Serverräume wird mittels Kleinstwärmepumpen zur Erwärmung des Warmwassers für Küche und Duschen eingesetzt. Das Gebäude erreichte in der klima:aktiv-Planungsdeklaration als bisher einziges Dienstleistungsbauwerk die Höchstpunktzahl von 1.000. Von der Österreichischen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen gab es ein Total-Quality-Building-Zertifikat mit 944 von 1.000 möglichen Punkten.

- > **Bauherr:** WWFF Business and Service Center GmbH
- > **Architekt:** ATP Wien Planungs GmbH
- > **Baubeginn:** Mai 2011
- > **Bauende:** Juli 2011
- > **Gesamtfläche:** 13.000 m<sup>2</sup>
- > **Zertifikat:** TQB
- > **Gesamterfüllungsgrad:** 94,4 %
- > **Gesamtvolumen:** 15 Mio. Euro

## Spar Linz Froschberg



Der Spar-Klimaschutz-Supermarkt in der Linzer Ziegeleistraße ist die erste Handelsimmobilie in Oberösterreich mit einem DGNB-Zertifikat in Gold. Zu den Besonderheiten des Marktes zählen neben der Niedrigenergiebauweise und einer konsequenten LED-Beleuchtung auch die naturnahe Begrünung der Grünflächen, die Elektrotankstelle und die lärmfreie Anlieferung durch den LKW im Inneren des Marktes. Als echtes Highlight gilt darüber hinaus das Freiraumkonzept für durch Sehbehinderung und Schwerhörigkeit beeinträchtigte Menschen. Im Vergleich zu einem herkömmlichen Supermarkt wird der Klimaschutzmarkt rund 50 % weniger Energie benötigen. Das bedeutet eine Einsparung von 80 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr.

- > **Bauherr:** Spar AG
- > **Architekt:** Kroh & Partner
- > **Baubeginn:** April 2012
- > **Bauende:** Herbst 2012
- > **Gesamtfläche:** 1.346 m<sup>2</sup>
- > **Zertifikat:** DGNB
- > **Farbe:** Gold (Vorzertifikat)
- > **Gesamterfüllungsgrad:** 80,1 %
- > **Standortqualität:** 86,2 %
- > **Gesamtvolumen:** k.A.

## 2nd Central

Mit der Büroimmobilie „2nd Central Office am Park“ errichtet Raiffeisen evolution ein nachhaltiges Gebäude an einem attraktiven Standort. Dafür gab es von der ÖGNI ein Vorzertifikat in Silber. Für den Bau des Niedrigstenergiehauses in direkter Nähe zum Nordbahnhof-Areal werden ausschließlich ökologische Baustoffe und zertifizierte Hölzer ver-

wendet. Damit wird das 2nd Central ein sehr schadstoffarmes Gebäude. Außerdem werden erstmals Doppelrotationswärmetauscher verwendet, welche nahezu 90 % Wärmerückgewinnungsgrad aufweisen. Bei der Planung wurde auf Barrierefreiheit, sowohl im Objekt als auch bei den Außenanlagen, sowie auf eine Flexibilität der Flächen geachtet. Dadurch ist gewährleistet, dass sich das Gebäude bei Bedarf mit den Nutzern wandeln kann. Außerdem wird in einem Nutzwasserbrunnen Wasser gewonnen, welches für die WC- und Urinalspülungen sowie die Bewässerung der Außenanlagen verwendet werden wird. Und selbst die Baustelle ist durch konsequente Mülltrennung sowie Lärm-, Staub- und Bodenschutz nachhaltig.

- > **Bauherr:** Raiffeisen Evolution Projekt Errichtungs GmbH
- > **Architekt:** Atelier Hayde, Architekten ZT GmbH
- > **Baubeginn:** November 2011



- > **Bauende:** Sommer 2013
- > **Gesamtfläche:** 15.000 m<sup>2</sup>
- > **Zertifikat:** DGNB
- > **Farbe:** Silber (Vorzertifikat)
- > **Gesamterfüllungsgrad:** 72 %
- > **Standortqualität:** 65,4 %
- > **Gesamtvolumen:** k.A.

## BEST PRACTICE

### Hausbau mit Weitsicht

➤ **Gerhard und Gudrun Udulutsch** haben sich einen langgehegten Traum verwirklicht: ein Haus zum Wohlfühlen mitten in den Hügeln des österreichischen Burgenlandes. Ihr Hanggrundstück bietet ein einzigartiges Panorama und das Haus, das sie darauf bauten, überzeugt mit einem offenen und modernen Raumkonzept nach dem Open-Space-Prinzip von Griffner.



Das Open-Space-Prinzip von Griffner.

Die BOX von GRIFFNER, ein elegantes Flachdachhaus in Holzbauweise, ermöglicht es den Hausbesitzern, ihre Vorstellungen vom Wohnen mit viel Licht, Luft und Freiheit zu verwirklichen. Die statischen Lasten des aus vorgefertigten Holzmehrschichtwänden errichteten Hauses werden von den Außenwänden und Stützen getragen, so konnten die Innenwände nahezu beliebig gesetzt werden. Die besondere Herausforderung des Udulutsch-Hauses bestand darin, dass es in den Hang hinein gebaut wurde. So fungiert das Kellergeschoß mit der aus Muschelkalk-Pflastersteinen verlegten Terrasse von der Gartenseite aus praktisch als Erdgeschoß, während das obere Geschoß ebenerdig zur Straße liegt, nach hinten die Terrasse überkragt und zum Garten mit einem Balkon in voller Breite abschließt.

Überzeugend ist auch die ökologische, nachhaltige Bauweise der BOX, die mit natürlichen Bau- und Dämmstoffen auf eine hohe Energieeffizienz und Wohngesundheit setzt. Allein die für den Wandaufbau entwickelte dreischalige diffusionsoffene Wand erreicht einen hervorragenden Wärmedämmwert und hat einen großen Einfluss auf die Wohngesundheit.

Ihr Experte für Nachhaltiges Bauen:



Architektur  
Generalplanung  
Baumanagement  
Bauen mit Werten  
Nachhaltiges Bauen  
Recht und  
Konfliktmanagement  
EDV & IT



[www.delta.at](http://www.delta.at)

➤ *Kommentar von ÖGNI-Gründungspräsident Philipp Kaufmann*

## Verwechslungsgefahr!

**Energieeffizienz ist eines der wichtigsten Ziele unserer Gesellschaft** – solange der Mensch dabei nicht auf der Strecke bleibt. Im richtigen Umfeld ist dieser nämlich zu kreativen Höchstleistungen bereit – zum Beispiel bei der Blue Building Challenge 2012.

**E**s macht mir gar nichts aus. Ich kämpfe täglich so gerne für die Nachhaltigkeit, dass ich das auch locker 25 Stunden pro Tag machen könnte, oder länger. Ich habe das große Glück, jeden Tag höchst intrinsisch motiviert zu starten und es macht richtig Spaß, für schöne Ziele zu arbeiten. Manche verwechseln die Ziele aber, wenn sie meinen, Energieeffizienz sei das Wichtigste.

Nein, keine Sorge, Sie brauchen nun nicht alle eifrig entwickelten Pläne revidieren und ihre FMIler zurückpfeifen und auf ein gegenteiliges Szenario einschwören. Sie sind schon auf dem richtigen Weg! Bloß: Es geht nicht allein um Energieeffizienz. Ein guter Controller ist nicht der, der möglichst viel Rotstift verbraucht, sondern der, der die richtigen Einsparungen im Verhältnis zum Ergebnis trifft. Es braucht kein BWL-Studium, um zu wissen, dass man, wenn man die Heizung, Kühlung und Klimatisierung auf ein gesetzliches Mindestmaß zurückfährt, Betriebskosten spart. Am Ende kostet das aber – in Form von Absenz, Krankenstand und Fluktuation. Die Entscheidung anderen – nämlich einem Facility-Dienstleister – zu überlassen, ist genauso unklug. Auch er wird in den bestehenden Modellen nur an den eingesparten Euros gemessen.

Das Großartige ist: Man muss nicht gegen Energieeffizienz sein, um für Nachhaltigkeit einzutreten. Sie ist sogar ein ganz wesentlicher Teil davon! Allerdings dürfen wir jene nicht aus den Augen verlieren, die die Gebäude nutzen: die Menschen. Gerade im Zeitalter, in dem Wissensarbeit geleistet wird, kommt der Aufenthaltsqualität noch mehr Bedeutung zu.



»Verwechseln Sie nicht Energieeffizienz und Nachhaltigkeit«, mahnt Philipp Kaufmann.

### Querdenker gesucht

Das sind meine zwei Bitten: Verwechseln Sie Energieeffizienz und Nachhaltigkeit nicht. Zweitens: Verwechseln Sie mal Ihre Aufgabe mit der eines anderen! Nur für kurze Zeit – lassen Sie Ihre gewohnte Denkweise los. Für die Blue Building Challenge 2012 suchen wir solche Menschen. Im Sommer 2012 sind alle Experten in Österreich eingeladen, sich bei der Diskussion, wo die Reise der Nachhaltigkeit hingehet, einzubringen. Mit der sogenannten Blue Building Challenge bietet die ÖGNI ein Mitmachsystem an, bei dem jeder Student, jeder Wissenschaftler oder Praktiker etwas beitragen kann.

Dafür brauchen wir Querdenker! Praktiker! Vor allem aber die Experten, die für sich selber Lösungen gefunden haben, die aber (noch) keiner kennt. ÖGNI will den »Hidden Champions« eine Bühne bieten, ganz dem Leitsatz »Aus der Branche, für die Branche« verpflichtet. Wobei ich hier fast hinzufügen muss, dass viele kreative Lösungen oftmals aus ganz anderen Bereichen kommen.

Insofern begeben wir uns in ein Experiment und verwechseln im Rahmen der Blue Building gerne mal unsere Rollen. Ein Bauträger, der immer nur denkt wie ein Bauträger, bringt uns, die Gesellschaft, langfristig ebenso wenig weiter wie sein Unternehmen. Dasselbe gilt für Finanzierer – gerade jetzt wird klar, dass

«Die Energieeffizienz ist nur ein Teil der Nachhaltigkeit, wenn auch ein sehr wichtiger.»

die bisherigen Ratings nicht wirklich taugen. Ich bin überzeugt, dass Banken aus wirtschaftlichen Überlegungen gut beraten sind, wenn sie nachhaltige Projekte besser bewerten. Ein Bürogebäude lässt sich selten in fünf Jahren finanzieren und der Kündigungsverzicht bei Mietverträgen ist leider nicht immer 15 Jahre und länger vereinbart.

### Herausforderung 2012

Die Blue Building Challenge 2012 wird in Arbeitskreisen, Foren und Arbeitsgruppen Leitfäden, Empfehlungen und Kodizes erarbeiten. Im Herbst werden die Experten auf die Dauer von zwei Jahren zu Blue Thinkers ernannt – diese Personen übernehmen die Verantwortung, die Themen voranzubringen und geben den Inhalten ein Gesicht – ein unverwechselbares. □

➤ **Philipp Kaufmann** ist Immobilitätstreuhand und Sachverständiger in Linz, Mitarbeiter am Forschungsinstitut für Raum- und Immobilienwirtschaft der WU Wien und Gründungspräsident der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilien ÖGNI.

NEWS



Gerhard Pohl, Leiter SOS-Kinderdorf Altmünster, und Ulrike Reisinger, SOS-Kinderdorf-Mutter, freuen sich über das neue Eternit-Dach.

➤ **Eternit.** Die Spende von Eternit und Tuschek Dach und Wand aus Pinsdorf kam wie gerufen. Eines der 1956 errichteten Häuser des SOS-Kinderdorfes Altmünster brauchte dringend ein neues Dach. Eternit hatte bei der Gründung des SOS-Kinderdorfes Altmünster vor 56 Jahren die Dacheindeckungen für 15 Häuser gespendet. Seit 2006 werden diese Häuser nach und nach neu eingedeckt. Dank Materialspende von Eternit und der kostenlosen Anarbeitung durch die Firma Tuschek Dach und Wand kann das SOS-Kinderdorf in Altmünster die so eingesparten Beträge für andere wichtige Investitionen nutzen. »Wir sind sehr dankbar, dass sich Eternit seit Jahren mit viel Engagement für das SOS-Kinderdorf in Altmünster einsetzt«, freut sich Gerhard Pohl, Leiter des SOS-Kinderdorfes Altmünster, über die Unterstützung. »Für uns ist es wichtig, dass die Kinder, die im Familienverbund leben, ein sicheres und stabiles Zuhause haben. Wir freuen uns, dass wir dazu einen Beitrag leisten können«, so Eternit-Vorstand Anders Holte über die Spendenaktion.

Info: [www.eternit.at](http://www.eternit.at)

➤ QUESTER

## 20. Spargelfest



Peter Giffinger, Rigips Austria, Franz Hartmann, Isover Austria, Gerhard Staudinger, Wienerberger und Quester-Chef Ulrich Paulmann lassen sich den Spargel schmecken.

Anfang Juni veranstaltete Quester zum 20. Mal sein traditionelles Spargelfest. Gemeinsam mit Industriepartnern lud Quester-Geschäftsführer Ulrich Paulmann Kunden, Lieferanten und Freunde des Hauses zum Spargelbauern Thomas Blatt in Raasdorf. Über 800 Gäste folgten der Einladung zum Fest.

Wie schon im letzten Jahr sorgte die Firma Adventure Catering mit ihren Spargelkreationen und dem Kaiserschmarren aus der Molekularküche für kulinarischen Hochgenuss. Für Quester-Chef Ulrich Paulmann ist die hohe Besucherzahl der Beweis, dass sich das Veranstaltungskonzept auch nach 20 Jahren größter Beliebtheit erfreut: »Viele unserer Gäste kommen seit Jahren regelmäßig zu unserem Spargelfest. Bei gutem Essen und in zwangloser Atmosphäre wurden hier schon viele gemeinsame Projekte entwickelt.« Mit dabei waren heuer unter anderem Wopfinger-Geschäftsführer Georg Bursik, Wienerberger-Österreich-Chef Christian Weinhapl, Knauf-Geschäftsführer Otto Ordelt, Saint-Gobain-Isover-Vertriebschef Franz Hartmann und Rigips Austria Managing Director Peter Giffinger.

Info: [www.quester.at](http://www.quester.at)

➤ RIGIPS

## Ausgezeichnet

Für sein soziales und ökologisches Engagement wurde RIGIPS mit dem TRIGOS Steiermark Sonderpreis ausgezeichnet.

Der TRIGOS wird seit fünf Jahren an Unternehmen ver-

liehen, die unabhängig von ihrer Unternehmensgröße ein ganzheitliches CSR-Engagement umsetzen. In der steirischen Wertung behauptete sich RIGIPS gegenüber 39 Einreichern und erhielt den Sonderpreis für besonders engagierte Unternehmen.

Info: [www.rigips.at](http://www.rigips.at)

➤ BILFINGER BERGER

## Umzug ins Forum Schönbrunn

Die Österreich-Tochter der Bilfinger Berger Baugesellschaft mbH ist vom 15. Bezirk in das Forum Schönbrunn im 12. Bezirk übersiedelt. Eigentümer des



Jochen Keysberg, Bilfinger Berger Ingenieurbau, Wolfgang Wahlmüller, ÖSW, Rudolf Kraft Bilfinger Berger Baugesellschaft, Stefan Roth, Bilfinger Berger Ingenieurbau, Ludger Koch, Bilfinger Berger Baugesellschaft, und Harald Butter, BAI, auf der Terrasse des neuen Bürohauses Forum Schönbrunn.

Gebäudes gegenüber dem historischen Schlosspark ist BAI Bauträger Austria Immobilien GmbH, für die Errichtung zeichnet die Baufirma selbst verantwortlich. 2011 wurde in Österreich eine Bauleistung von 180 Mio. Euro erzielt. Die österreichische Bau-Tochter von Bilfinger Berger ist mit rund 450 Mitarbeitern im Hoch-, Industrie- und Ingenieurbau besonders qualifiziert und verfügt selbst über Standorte in Ungarn, Rumänien, der Slowakei und Tschechien.

Info: [www.bilfingerberger.at](http://www.bilfingerberger.at)

➤ KNAUF INSULATION

## Investitionen in Ferndorf

Um noch schneller auf Anfragen reagieren zu können, investierte Knauf Insulation rund 650.000 Euro in die Ferndorfer Holzwolleproduktion. Dank der neuen, vollautomatischen Verpackungsanlage können sowohl die Holzwoledämmplatte Heraklith BM-W als auch die Akustik- und Dekorplatten der Marke Heradesign automatisch verpackt werden.

Seit der Inbetriebnahme im März dieses Jahres schafft der Roboter 60 Paletten pro



Heraklith- und Heradesign-Produkte werden in Ferndorf nun vollautomatisch verpackt.

Stunde und verpackt Heradesign-Platten in den Standardabmessungen 1200 x 600 bzw. 615 mm und 1250 x 625 mm sowie die neue Heraklith BM-W Platte für den Innenausbau mit spachtelfertiger Oberfläche im Format 1250 x 500 mm.

»Diese Investition war ein wichtiger Schritt, um die Anfragen vom Markt noch rascher und effizienter bedienen zu können«, zeigt sich Werksleiter Harald Oberscheider erfreut. Zusätzlich wurde am Standort Ferndorf auch in die Sanierung der Außenfassade des Verwaltungsgebäudes und in verschiedene Adaptierungen investiert.

Info: [www.knaufinsulation.at](http://www.knaufinsulation.at)



Roland Hebbel, Andreas Goldberger, Ute Steinbacher, Günther Platter, Kristine Steinbacher, Eduard Steinbacher und Ernst Schwaiger feiern 50 Jahre Steinbacher.

➤ JUBILÄUM

## 50 Jahre Steinbacher

Seit einem halben Jahrhundert steht das Epfendorfer Dämmstoffunternehmen für Energiesparkompetenz, Innovation und Wachstum. Was Firmengründer Eduard Steinbacher im Jahr 1962 begann, wird seit 2008 unter der Regie von Tochter Ute Steinbacher und ihrem Mann Roland Hebbel erfolgreich fortgeführt.

Ein Thema heftet man sich seit Jahren ganz besonders an die Brust: Energiesparen! Wie auch der Firmenslogan »Energiesparen ist Zukunft« beweist. So dämmt Steinbacher rund 15.000 Häuser pro Jahr: Das ergibt eine Einsparung von 150.000 Tonnen CO<sub>2</sub>, was rund 60 Millionen Litern Heizöl pro Jahr entspricht. Und: Mit dem Umstieg auf HFCKW- und HFKW-freie Produktion, dem konsequenten Recycling der Produktionsabfälle, der Nutzung der Produktionsabwärme und der Auszeichnung der steinodur-Produkte mit dem Österreichischen Umweltzeichen ist auch der Umweltgedanke seit jeher fest in den Steinbacherschen Firmenwerten verankert. »Durch den laufenden Informationsaustausch mit unseren Kunden, Partnern und Mitarbeitern reifen ständig neue Ideen«, weiß Geschäftsführerin Ute Steinbacher. »Überhaupt ist das Miteinander für uns sehr wichtig. Nur so können wir Zusammenhänge verstehen, die Dinge vernetzen und unseren Kunden die optimalen Dämm Lösungen anbieten.«

### 50er-Jubiläumsfeier in kleinem Rahmen

Unter dem Motto »Energie tanken, spüren, sparen« lud Steinbacher Mitarbeiter und einige Freunde und Wegbegleiter ein, um in entspannter, familiärer Atmosphäre auf 50 Jahre Tiroler Dämmstoffkompetenz anzustoßen. Neben einer gemeinsamen Werksbesichtigung standen Grußworte von Landeshauptmann Günther Platter und Bürgermeister Ernst Schwaiger sowie ein »Rückblick, Einblick und Ausblick in Film und Prosa« auf die 50-jährige Firmengeschichte auf dem Programm. Unter den Gratulanten war natürlich auch Skisprunglegende und Steinbacher-Markenbotschafter Andreas Goldberger.

Damit im Jubiläumsjahr alle Beteiligten einen Grund zu jubeln haben, plant Steinbacher einige besondere Aktionen und Veranstaltungen. Neben einer hochkarätigen Vortragsreihe für langjährige Firmenkunden und -partner steht auch eine spezielle Mitarbeiteraktion in den Startlöchern. Zudem gibt es beim großen Jubiläumsgewinnspiel exklusive Tage bei der Ski-WM in Schladming 2013 zu gewinnen.

Info: [www.steinbacher.at](http://www.steinbacher.at)

➤ Immobilien

# Zwischen den Zeilen lesen

**Wohnungsanzeigen haben ihre eigene Sprache.** Das gilt nicht nur für Abkürzungen wie »AB« für Altbau und »BK« für Betriebskosten. Vermieter und Makler beschreiben ihre Immobilien mitunter auch mit Formulierungen, die zunächst positiv klingen, in Wahrheit aber nur beschönigende Beschreibungen sind. **Wer diese Formulierungen zu deuten weiß**, kann viele Annoncen von vornherein aussortieren und damit bei der Wohnungssuche Zeit sparen. Die deutsche Metasuchmaschine für Wohnungen, Häuser, Gewerbeimmobilien und WGs, Renego, hat deshalb beispielhaft zehn beliebte Codes aus Wohnungsannoncen entschlüsselt.



Wenn eine Wohnung als »Handwerkerwohnung« angepriesen wird, ist Vorsicht angesagt.

## 1. »Aufstrebendes Umfeld«

Wenn ein Umfeld »aufstrebend« ist, sagt das viel über dessen aktuelle Situation aus: Schlimmer kann es ohnehin nicht werden. Wohnen möchte man hier eigentlich nicht.

## 2. »Handwerkerwohnung«

Die Wohnung ist in einem katastrophalen Zustand: Die Wasser-, Strom- und Wärmeversorgung funktioniert nicht, die Tapete fällt von den Wänden, doch der Vermieter will sich um all das nicht kümmern. Eine solche Wohnung eignet sich tatsächlich nur für Handwerker, die bereit sind, die Reparaturen im Austausch für mehrere Monate Mietfreiheit selber zu übernehmen.

## 3. »Verkehrsanschluss«

Hier handelt es sich um mehr als eine

günstige Verkehrsanbindung: Die Immobilie befindet sich wahrscheinlich direkt an der Autobahn, Grundrauschen und Smog inklusive. Wer ein ruhiges Zuhause in der Natur sucht, kann sich bei dieser Immobilie die Besichtigung sparen.

## 4. »WG-geeignet«

Studenten sind normalerweise nicht dafür bekannt, über besonders viel Geld zu verfügen. Aus diesem Grund gelten sie bei vielen Vermietern nicht gerade als Traumkandidaten. Wenn eine Wohnung also explizit »WG-geeignet« ist, könnte das bedeuten, dass es sich um eine Wohnung handelt, die sonst niemand anderes haben möchte.

## 5. »Renovierungsbedürftig«

Die Wohnung ist in einem schlechten Zustand und wurde seit vielen Jahren

nicht renoviert. Um die Schönheitsreparaturen möchten sich allerdings weder der Vermieter noch der aktuelle Mieter kümmern – das soll der neue Mieter dann auch übernehmen.

## 6. »Absolut ruhige Wohngegend«

Wer wünscht sich nicht eine ruhige Wohngegend? Ungewöhnlich ist an dieser Formulierung nur das Wort »absolut«. Das legt die Vermutung nahe, dass der nächste Supermarkt kilometerweit entfernt ist und es auch keinerlei Restaurants, Cafés oder urbanes Leben gibt.

## 7. »Ungewöhnlich geschnitten«

Wohnungen mit einem außergewöhnlichen Schnitt können charmant sein – die Formulierung kann aber auch bedeuten, dass es sich um eine Dachgeschoßwohnung handelt, deren Decken so schräg sind, dass man keine Regale, Schränke oder Möbel unterbringen kann.

## 8. »Erster Monat mietfrei«

Ob in Metropolen wie Berlin und München oder in kleineren Städten auf dem Land: Schöne Immobilien sind immer hoch begehrt, an Interessenten herrscht kein Mangel. Wenn also eine Wohnung damit beworben wird, dass der Mieter einen Monat mietfrei erhält, kann das nur eines bedeuten: dass hier sonst niemand freiwillig einziehen würde.

## 9. »Toller Ausblick«

Wer wünscht sich nicht einen guten Ausblick? Wenn eine Immobilie allerdings auf diese Weise beworben wird, sollte man lieber vorher nachfragen. Denn dahinter kann sich zwar durchaus eine Dachgeschoßwohnung in einem Jugendstilaltbau verbergen – aber in den meisten Fällen ist es doch eher eine Wohnung im obersten Stockwerk einer Plattenbausiedlung.

## 10. »Viele Einkaufsmöglichkeiten vorhanden«

Wenn eine Wohnung in der Überschrift auf diese Weise beworben wird, lässt sich vermuten, dass sie außer dem nahe gelegenen Supermarkt und der Drogerie um die Ecke nicht viel zu bieten hat.

Info: [www.renego.de](http://www.renego.de)

Im Juni 2002 präsentierten sich die Medien des Report Verlags in einem völlig neuen Kleid. **Report (+)PLUS** wurde selbstständig und reihte sich mit einer Auflage von 50.000 Exemplaren an die vorderste Front der heimischen Wirtschaftstitel. **Der Bau & Immobilien Report** zeigte sich optisch runderneuert, inhaltlich blieb alles beim Alten: Der Report zeigte auf, was die Branche bewegt und worüber gesprochen wird. Das Hauptthema vor zehn Jahren: die Kulturhauptstadt Graz.



Der Bau & Immobilien Report im Juni 2002: Graz baut auf – die Inszenierung als Kulturhauptstadt bescherte Graz jene Bauten, über die ewig gestritten wurde.

In der Coverstory »Grazer Pirouetten« zeigte der Bau & Immobilien Report, wie sich die Stadt Graz als Kulturhauptstadt inszeniert und dabei prompt jene Bauten errichtet, über die schon seit Ewigkeiten gestritten wird. Neben der Murinsel bekam Graz eine Stadthalle, ein Kunsthhaus, ein Literaturhaus, ein Kindermuseum und vieles mehr. Abseits der Kultur wurde der Hauptplatz runderneuert und der Bahnhof bekam das zweite Facelifting innerhalb weniger Jahre.

Jedes dieser Bauwerke hatte, wie in Österreich durchaus üblich, eine lange Vorgeschichte. Die Stadthalle etwa beschäftigte die Stadt- und Landespolitik über Jahre hinweg.

Standort, Kosten und Konzept wurden so lange auf und ab diskutiert, bis der Messe Graz der Atem ausging und nur eine Finanzspritze der Stadt deren Konkurs verhinderte. Schließlich führten Verzögerungen durch Vergabeungereimtheiten bei der Haustechnik dazu, dass die Baustelle auch am Wochenende bespielt werden musste, um rechtzeitig fertig zu sein.

Das vom Architektenduo Cook/Fournier entworfene Kunsthhaus wiederum offenbarte einige verkehrstechnische Schwächen. Der Standort an der Ecke zwischen Südtirolerplatz und Lendkai war zwar groß genug für den Bau an sich, eine großzügige Vorplatzgestaltung erlaubte das Grundstück jedoch nicht. Am heftigsten diskutiert wurde aber natürlich die Hülle des im Volksmund als »Luftmatratze« betitelten und von den Planern »Friendly Alien« benannten Projekts.

Eine Story der eigenen Art stellte auch der Hauptbahnhof dar. Im Juli 2001 erfolgte der Spatenstich zur Generalrevitalisierung, die eigentlich einem Neubau gleichkam. Um rund 25 Millionen Euro sollte den Grazer Gästen im Jahr 2003 ein geeignetes Entree geboten werden. Das Verrückte daran: Schon zuvor waren 7 Millionen Euro in eine oberflächliche Verschönerung investiert worden. Und selbst damit sollte nicht Schluss sein: Die ursprünglich eingeplante unterirdische Einbindung der Straßenbahnlinien wurde nämlich erneut auf einen späteren Zeitpunkt vertagt und wird erst jetzt, zehn Jahre später, realisiert.

#### Potenziell geregelt

Ein weiterer Artikel widmete sich der in Österreich noch jungen Disziplin des Facility Management. »Der Markt wächst sehr langsam. Wir hätten uns in Österreich mehr erhofft«, sagte etwa Herbert Taborsky, Geschäftsführer von M+W Zander, einer der größeren Player der Branche. Aber selbst Zander machte damals einen erklecklichen

Teil seines Umsatzes außerhalb von Österreich, vor allem in Moskau, wo es schon vor zehn Jahren selbstverständlich war, dass bei Bürogebäuden ein professionelles Facility Management zum Einsatz kommt. Schon damals war es ein Streitpunkt, ob die externen FMIler nun in erster Linie Dienstleister oder doch echte Manager sind. Darüber wird auch heute noch gestritten. Damals kämpften die FMIler vor allem noch damit, vom Hausmeisterimage wegzukommen, das immer noch weit verbreitet war. □

#### > 0-TÖNE IM JUNI 2002 <

➤ **»Jeder einmal.«** Herbert Taborsky, Chef von M+W Zander Facility Management, auf die Frage, wer denn nun konkret versuche, mit Dumpingpreisen am Markt zu punkten.

➤ **»Wir sollten das Geld nicht in Anwälte und Versicherungen pumpen,** sondern unsere Projekte prüfen.« Der Villacher Bauingenieur Markus Lackner erklärt, warum er sich vehement für die Etablierung des Prüfingenieurs engagiert.

➤ **»Hochhäuser sind ein Marketing-Gag.** Sie nachhaltig funktionieren zu lassen, ist sehr aufwendig.« WED-Vorstand Thomas Jakoubek, der eben seinen Arestower auf der Donauplatte an Karl Wlaschek verkauft hatte.

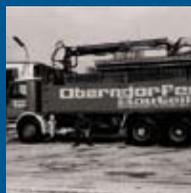
➤ **»Da gibt es Gespräche.«** Hagebau-Chef Helmut-Dieter Kus zum Thema Logistik im Baustoffhandel.

➤ **»Da gibt es keine Gespräche,** weil das ja Absprachen wären.« Öbau-Chef Alexander Pilliczar zum Thema Logistik im Baustoffhandel.

➤ **»Die Gesetze in Wien sind so,** dass Bauen zum absoluten Spaß wird.« Harry Seidler, österreichisch-australischer Architekt, hat an der Bauordnung Gefallen gefunden.



## 100 Jahre oberndorfer, **100 Jahre massive innovationen!**



Im Jahr 1912 gründete Martin Oberndorfer einen Handwerksbetrieb zur Produktion von Dachsteinen, Rohren und Mauersteinen. 100 Jahre später ist Österreichs führender Betonfertigteilhersteller nach wie vor ein familiengeführter Konzern mit mehr als 850 treuen Mitarbeitern und zahlreichen langjährigen Geschäftspartnern und Freunden, die die Basis des Erfolges für das Unternehmen darstellen – dafür sagen wir **DANKE!**

**OBERNDORFER**  
DIE ZUKUNFT DES BAUENS.



Mein Arbeitsplatz ...

... ist bald mein Zuhause.

Dominique, 32  
Bauleiter

Viktoria, 29  
Arzthelferin

Wien.  
Die Stadt  
fürs Leben.

**Dominique hat gerade viel zu tun.** Mit Hunderten Kollegen baut und saniert er Wohnhäuser in Wien. Dank der Förderungen der Stadt Wien werden so günstige Wohnungen mit höchster Qualität für Viktoria und Tausende WienerInnen geschaffen. Insgesamt werden jährlich mehr als 500 Mio. Euro in Neubau, Sanierung und Direktunterstützung investiert. Das schafft Arbeitsplätze, Wirtschaftsimpulse und leistbare Lebensqualität. Denn Wien soll auch in Zukunft vor allem eines sein: **Die Stadt fürs Leben.**

**i** Mehr Infos unter [www.wohnservice-wien.at](http://www.wohnservice-wien.at) sowie unter der Service-Nummer „Alles rund ums Wohnen“: **4000-8000** (werktags von 8 bis 20 Uhr)



einfach  
sinnvoll  
bauen

StadT Wien  
Wien ist anders.