

IMMO BILIEN WIRT SCHAFT

MAGAZIN FÜR IMMOBILIENPROFIS

1·16

04 >
VERMITTLUNG
Wie Proptechs die
Maklerprovision
umgehen.

22 >
NEUES QUARTIER
Ein Techno-Club
als Vorbild für
Innovation.

26 >
REINIGUNG
Die Automatisierung
frisst Jobs – bald auch in
der Facility-Branche.

06 >
FATALES RAUMKLIMA
**Gebäude als
Krankmacher**

DURCHSCHAUEN

Sie den Markt.

Mit dem Wiener Büromarktbericht Frühjahr 2016.

www.ehl.at/marktberichte

Wir leben
Immobilien.



Von Ihnen die
Geschäftsidee.
Von uns die
Immobilie.



ORAG
Immobilien. Seit 1871.

www.oerag.at

LIEGENSCHAFTS
VERWALTUNG

IMMOBILIEN
VERMITTLUNG

ARCHITEKTUR
BAUMANAGEMENT

FACILITY
MANAGEMENT

DICKE LUFT

Raumklima. Weil jetzt jeder leicht Schadstoffe in der Luft messen kann, droht Ungemach.



STADT STATT CAMP

Flüchtlinge 1. Was die Stadtplanung von Flüchtlingscamps lernen kann - und umgekehrt.

HOLZ BIS ZIEGEL

Flüchtlinge 2. Wie die Bundesländer Wohnraum für Flüchtlinge schaffen.

DIGITALISIERUNG

Reinigung. Die Automatisierung könnte schon bald das Reinigungspersonal ersetzen. Blöd für FM-Firmen.

GÄHN!

Planen. Warum Building Information Modeling in Österreich so schleppend vorangeht.



4 > **PROPTechs**
Vermittlung. Wie die neuen Plattformen funktionieren und wer an wen Provision zahlt. Oft jedenfalls nicht an den Makler.

12 > **ESSEN IST FERTIG!**
Die magischen 7. Tacos auf Rädern, Hauben im Einkaufszentrum, Drohnen statt Kellner.



22 > **IN BEWEGUNG**
Quartier. Wie aus einem Techno-Club ein Viertel mit enormer Flexibilität und Innovation entsteht.

28 > **ASIEN**
Kapital und Architektur. China investiert in österreichische Immobilien, Österreich exportiert dafür Gebäude-Know-how.

34 > **RECHT & STEUER**
Bücher. Behalten Sie den Überblick im Steuerschunzel und lesen Sie alles über das Verschenken und Vererben von Immobilien.

40 > **WISSENSCHAFT**
Studie. Wie Parkplätze und Ladezonen in der Stadt besser genutzt werden können.



Megadörfer

Ein Hoch auf die Kühe, die Freiwillige Feuerwehr und die Obstbäume im Garten. Überall wird die große Urbanisierung nachgeplappert. Dieser belegbare Trend trifft auch zu 100 Prozent zu – aber halt auf die Megacities, die vor allem in den Schwellenländern wuchern. Bitte, da ist der Zuzug in Wien, Graz, Linz und Salzburg echt eine andere Kategorie. Und ich frage mich, warum immer mehr Familien aus der Mittelschicht dann doch aus Wien rausziehen. Ich weiß es: wegen dem Preis.

Es ist skurril, dass wir uns über bunte Google-Büros freuen, aber ganze Regionen mit einzigartiger Naturkulisse aussterben. Wir palavern über Work-Life-Irgendwas und meinen in Wahrheit Zufriedenheit. Justament die Technik kann das ändern: Mit einer Glasfaseranbindung könnte sich ein aussterbendes Dorf mit ein bisschen Grips zu einem angesagten Campus-artigen Standort mausern. Ein Hub mit Dosenbier, Landwirtschaft und Hochleistungskreativen. Ein wieder anderes Dorf könnte für die Silver Society hochgradig servicierte Angebote entwickeln, damit diese Natur und Spa genießen kann, wenn sie gerade nicht um die Welt jettet. Über 65-Jährige zieht es in Deutschland an Küstenregionen und ins Alpenvorland.

Klar, Stadt bleibt Stadt. Elektrisierend, schnell, hip. Kann aber schon sein, dass das in Zukunft immer mehr Menschen mit Natur, Stabilität und Authentizität kombinieren wollen. Eine letztes Jahr von Meinungsraum in Österreich durchgeführte Umfrage stellte fest, dass sich gut die Hälfte der Befragten ein Leben am Land wünschten. H&M und Apple sind dort keine Fremdwörter mehr und die Feuerwehr eben nur freiwillig.



MODELL 1 KLASSISCHE VERMARKTUNG

Das derzeitige System, wie bei uns in Österreich Immobilien mittels Makler vermarktet werden. Der Makler erhält im Idealfall von beiden Seiten Provision, in der Praxis aber meist nur vom Abnehmer – zumindest in Ballungsräumen mit hoher Nachfrage. Er vertritt offiziell die Interessen vom Verkäufer und vom Käufer, das nennt sich Doppelvertretung. Da er aber Objekte braucht, die er dann vermitteln kann, hat er ein natürliches Interesse, die Abgeber besonders zu servicieren. Die Doppelvertretung kommt daher immer stärker in Diskussion, und einziges Argument dafür ist der mediative Aspekt.

MODELL 2 MARKTPLATZ

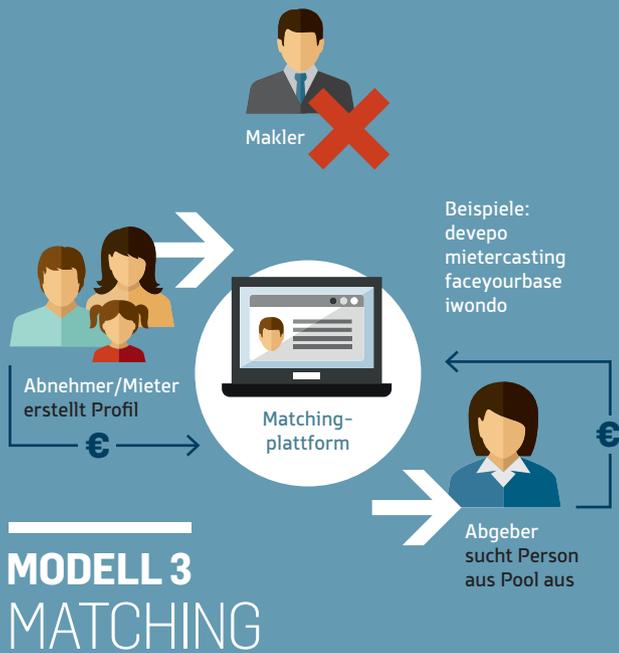
Dieses Modell ist eine Erweiterung des klassischen Ablaufs. Hat der Makler nicht gleich einen Käufer oder Mieter an der Hand, inseriert er in Zeitungen und auf Internet-Portalen. Dadurch entstehen ihm zusätzlich Kosten.



PROPTECHS

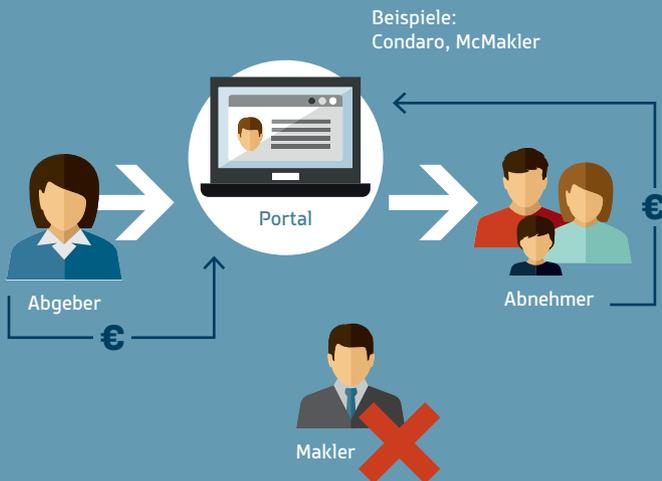
So nennen sich die neuen Internet-Lösungen, die als Start-ups derzeit aus dem Web schießen. Richtig Treibstoff erhielt die Entwicklung durch die Einführung des Bestellprinzips in Deutschland (derjenige, der den Makler beauftragt, muss ihn auch bezahlen). Fast 100 neue Plattformen gibt es derzeit, manche davon brav und wie ein Marktplatz, andere subversiv und innovativ. Technische Datenbanken werden auch mit realen Services wie Besichtigungen oder Bewertungen verbunden. Viele Modelle umgehen den Makler und die für ihn fälligen Provisionen, weshalb es natürlich Kritik an den neuen Modellen hagelt. Dennoch werden es fast täglich mehr.





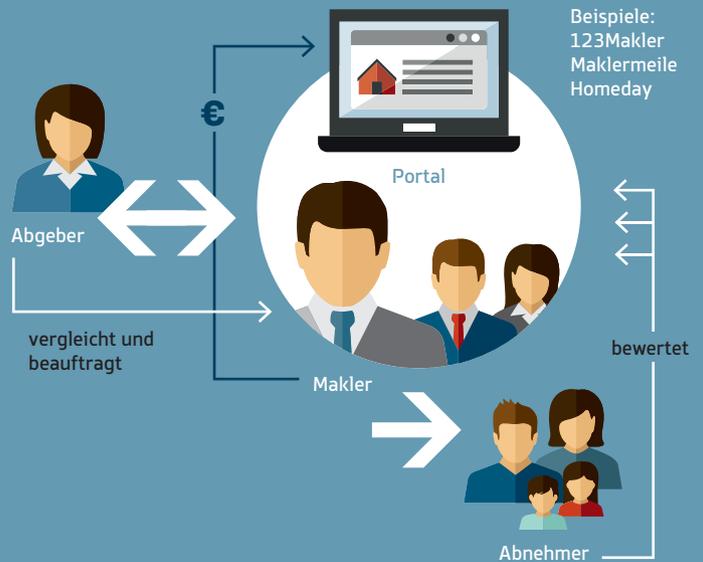
Funktioniert so: Mieter oder Käufer legen auf der Plattform ein Profil von sich an, indem sie ihre Lebenssituation beschreiben, Bonität und Gehalt nachweisen, Fotos hochladen etc. Bei den meisten Plattformen zahlen sie einen geringen Betrag dafür, etwa einen Euro. Der Immobilienabgeber bzw. Vermieter sucht sich direkt auf der Plattform den zukünftigen Mieter aus bzw. stellt sein Objekt in die Datenbank. Das ist meist auch kostenfrei. Plattformen wie faceyourbase bieten zusätzliche Dienste wie Besichtigungsservice, Exposéeservice etc. an und verlangen dafür ein Entgelt (zum Beispiel 129 und 89 Euro für die genannten Beispiele).

Weiters werden Zahlungen vom Mieter fällig, wenn ein Kontakt zustande kommt (zum Beispiel 10 Euro) und bei einem tatsächlichen Vertragsabschluss (30 Euro). Die genauen Bezahlbestimmungen variieren von Plattform zu Plattform. In Deutschland gibt es derzeit rund 15 solche Seiten, auch in Österreich sind die ersten bereits gestartet. Positiv für den Suchenden: Es gibt exakte Adressen der Objekte. Außerdem werden von den Mietern Track-Records erstellt – das kann gut sein, im Falle einer späteren Bewerbung bei einem Mieter, oder auch schlecht: Stichwort Datenschutz.



MODELL 4 BEWERTUNGS-/ VERGLEICHS- PORTALE

Hier werden keine Objekte gelistet, sondern Makler. Sie können sich präsentieren, um vom Abgeber gefunden zu werden. Spezialisierte Makler haben daher die Nase vorne. Die Breite dieser Portale reicht von simplen „Gelben Seiten“ bis intelligenten Bewertungsplattformen inklusive Angabe der Geschwindigkeit der Antwort des Maklers auf eine Anfrage. Das Geschäftsmodell: Für alle so lange gratis, bis ein Geschäft zustande kommt, dann zahlt der Makler zum Beispiel 20 Prozent seines Honorars an die Plattform.



MODELL 5 DIREKTE VERMARKTUNG

Sie schalten den Makler einfach aus. Es gibt sie in Form von Auktionen, bei denen nach Abschluss beim Notar der Anbieter 1,5 Prozent des Kaufpreises an die Website zahlt. McMakler ist eines der bekannteren Proptechs, die zum Beispiel um 498 Euro Fixpreis die Vermietung eines Objekts anbieten, inklusive Exposée und Bewertung, Bewerberkommunikation, Besichtigung etc. Das Verkaufen ist bei McMakler derzeit für die Abgeber kostenlos.

**RAUMKLIMA-
WANDEL**
GEBÄUDE ALS
KRANKMACHER



DICKE LUFT

Österreichische Schulklassen erreichen nicht einmal die Mindestvorgaben für Raumluft. In zu klein geplanten Schlafzimmern konzentriert sich das CO₂, und immer mehr Büromitarbeiter leiden unter Kopfschmerzen und Konzentrationsmangel. Weitere Leidtragende des schlechten Raumklimas: Versicherungen und die gesamte Volkswirtschaft.

Durchatmen! Weil, das ist nicht ohne: Jetzt haben wir viele nachhaltige Immobilien, bloß werden sie nicht so genutzt. In mehr als jedem fünften Büro ist der durchschnittliche CO₂-Wert, der als Leitindikator für die Raumluftqualität herangezogen werden kann, zu hoch. Über 7.000 Einzelmesswerte aus Hunderten österreichischen Büroräumlichkeiten, vom Einzelunternehmer bis zum Konzern, zeigten in einer Studie der Plattform MeineRaumluft.at schon 2014 ein alarmierendes Bild. In über 80 Prozent der teilnehmenden Büros ist zumindest einer der gemessenen Indikatoren punktuell überschritten worden. Die Konsequenz sind im besten Fall „nur“ unkonzentrierte Mitarbeiter. Experten gehen aber jedenfalls von negativen Auswirkungen auf die Gesundheit und auf die Krankenstände der Mitarbeiter aus. Warum muss die Krankenversicherung zahlen, nur weil ein Gebäudebetreiber bei der Lüftung spart oder der Entwickler die falsche Technik eingebaut hat? Das Thema ist mittlerweile so heiß, dass auch schon Versicherungen beginnen, sich damit zu beschäftigen.

Die IMMOBILIENWIRTSCHAFT hat sich ein paar innovative Messgeräte geschnappt, hat sie in typischen Arbeitsräumen aufgestellt und zwei Monate lang getestet, ob es dicke Luft gibt. Denn mit den kleinen Dingen der Firma Thermokon ist das recht einfach: Die handflächen-großen Geräte funktionieren nach dem Plug-and-Play-Prinzip. Sie werden angesteckt, übertragen die Messdaten per Funk in die Cloud und schon kann man in

Echtzeit auf einer verschlüsselten Website die Raumtemperatur, die Feuchtigkeit und den CO₂-Gehalt ablesen. Die Kurven sind so klar, dass man zum Beispiel anhand des CO₂-Anstiegs sofort erkennt, wenn eine Person im Raum ist. In Meeting-räumen rauscht der CO₂-Wert sofort nach oben, laut Arbeitsstättenverordnung muss bei Überschreiten von 2.000 ppm verstärkt gelüftet werden oder eine Person den Raum verlassen – vielleicht künftig eine Ausrede, um sich aus langweiligen Besprechungen zu schummeln ...

MIT DER RICHTIGEN LÜFTUNG
WÄREN LEISTUNGSGEWINNE IM ZWEI-
STELLIGEN BEREICH ZU ERWARTEN.

Revolution von unten

„Das Problem mit dem CO₂ gibt es aber auch in Schlafzimmern“, weiß Siegfried Gaida, Geschäftsführender Gesellschafter von Thermokon: Die seien oft zu klein dimensioniert und man bewege sich in den Räumen in der Nacht ja nicht – im Büro übrigens auch nicht. Der Clou der Messgeräte von Gaida: Wie ein Thermometer kann sich jeder Nutzer so ein Gerät selbst aufstellen, derzeit kostet es je nach Sensoren zwischen 100 und 300 Euro. Man braucht keinen Facility Manager mehr, um nachzuweisen, dass die Arbeitsbedingungen hinten und vorne nicht passen. Oder der Nutzer bekommt die Gewissheit, dass sie in Ordnung sind und seine subjektive Wahrnehmung ihn täuscht. Erstmals ist es

>

REVOLUTION

Man muss heute kein Facility-Experte mehr sein, um die Raumluft zu messen. Einfach das Gerät anstecken und schon hat man dokumentierte Daten am Handy oder Computer. Das birgt natürlich Sprengstoff, erstmals können Mitarbeiter belastende Umstände im Handumdrehen nachweisen oder Zielwerte in Ausschreibungen festlegen.

>

jedenfalls simpel möglich, die Umstände zu objektivieren. Und wenn es stimmt, was viele Experten behaupten, nämlich dass das Raumklima durchwegs schlecht ist, dann steht uns noch einiges bevor.

Was ist optimal?

Aber was ist denn gesund, welche Werte sind gut für den Menschen? Eine Orientierung bietet das Behaglichkeitsdiagramm, es zeigt, in welchem Bereich sich das Raumklima optimalerweise bewegen sollte. „Neben den gesetzlich geregelten Parametern „Temperatur“ und „Luftfeuchtigkeit“ – siehe dazu Arbeitsstättenverordnung § 28 – sind auch die CO₂-Werte der Raumluft von immanenter Bedeutung für die anwesenden MitarbeiterInnen“, mahnt Marko Rostek, CTO beim Büroberater teamgnesda. Eine Studie an der TU Wien, Abteilung Immobilien und Facility Management, analysierte ebenfalls, dass es mehr zur Beurteilung einer Raumklima-Qualität braucht als nur Temperatur und Feuchtigkeit. Im Auftrag des KAV, des Wiener Krankenanstaltenverbundes, untersuchte sie über die Kontinente hinweg, welche Gesetze, Normen und Standards in den einzelnen Ländern für das Raumklima gelten. Das Ergebnis in Kurzfassung: Neben dem thermischen Raumklima, das mittels Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftgeschwindigkeit (zum Beispiel Zug) festgemacht werden kann, zählen die Innenraumluftqualität (Stichwort Schadstoffe; messbar über das CO₂, weil es auch als Indikator für andere Schadstoffe gilt), visuelle Faktoren wie Tages- und Kunstlicht (Messgrößen sind die Lichtstärke und -farbe) und schließlich die Akustik. Sie ist am schwierigsten zu objektivieren, denn nicht alles, was laut ist, stört. Zwitschernde Vögel können durchaus beruhigen, während das Surren einer Gelse ... naja, Sie wissen schon. Die Nachhallzeit bietet jedenfalls eine Messgröße an, die herangezogen werden kann.

Kulturelle Unterschiede

Nebenbei fand die Untersuchung noch ein paar Details heraus, die an unseren Vorurteilen kratzen. Gefühlt ist es in Büros in den USA ja immer deutlich kälter als in europäischen, die Normen sind aber gleich bzw. ähnlich wie bei uns, manche würden sogar höhere Raumtemperaturen am Arbeitsplatz zulassen. Und während bei uns das Rauchen am Schreibtisch schon quasi undenkbar ist, darf man in North Carolina durchaus noch seinen Tabak am Arbeitsplatz verqualmen. Weiters wird in unseren Büros viel Wert auf natürliches Licht gelegt, es soll viel davon geben und von der Seite kommen. Ganz anders in Asien und den USA, hier ist das bei Weitem nicht so streng geregelt. Auch bei den Superbüros von Google oder Facebook nicht, die sind vielleicht bunt und mit witzigen Accessoires ausgestattet, aber auch oft in Hallen untergebracht, wo das Tageslicht lediglich von oben einfällt. Sogenannte Workbenches in Japan oder auch in den USA sind häufig mit dem Rücken zum Fenster angeordnet, was zur Folge hat, dass der Bildschirm re-

flektiert und blendet. In Wahrheit bauen und probieren wir immer noch herum und wissen nicht, wie es richtig geht, meinen Experten hinter vorgehaltener Hand und verweisen auf die Diskussion rund ums Passivhaus. Der vorgesehene Luftaustausch, der in den dichten Häusern die Schimmelbildung verhindern soll, sei erstens nicht wahnsinnig energieeffizient und zweitens schon gar nicht menschenfreundlich: Die Luft sei zu trocken, der CO₂-Wert zu hoch, meinen die Experten, weil in der Berechnung der Luftumwälzung der Mensch, der Sauerstoff wegatmet, vergessen wurde.

Subjektivität auch ausschlaggebend

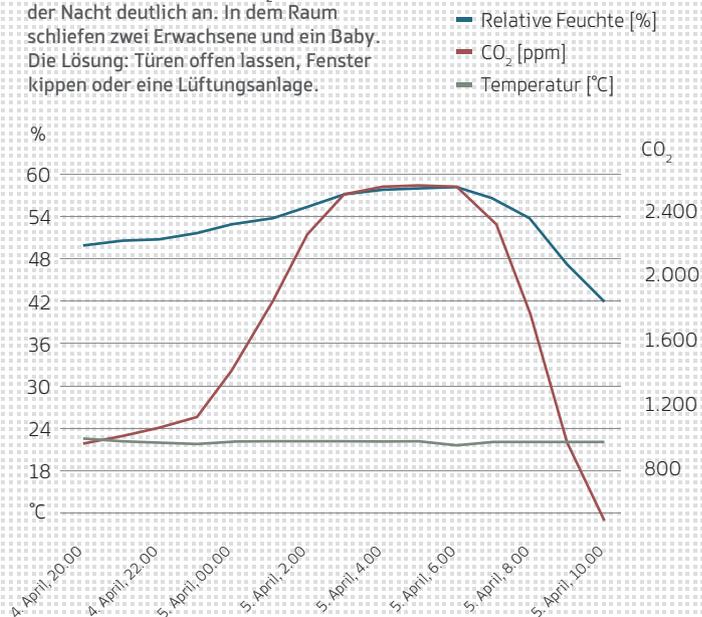
Wie wichtig es ist, individuell lüften zu können, zeigt außerdem eine andere Studie der TU Wien, ebenfalls an der Abteilung Immobilien und Facility Management durchgeführt. Fünf Schulen in Kärnten mit unterschiedlichen Ausgangsbedingungen wurden untersucht – mit/ohne Belüftung, eine hat sogar eine Anlage, die – abhängig vom CO₂-Wert – die Frischluft regelt. Über ein Dreivierteljahr wurden CO₂, Luft-

>



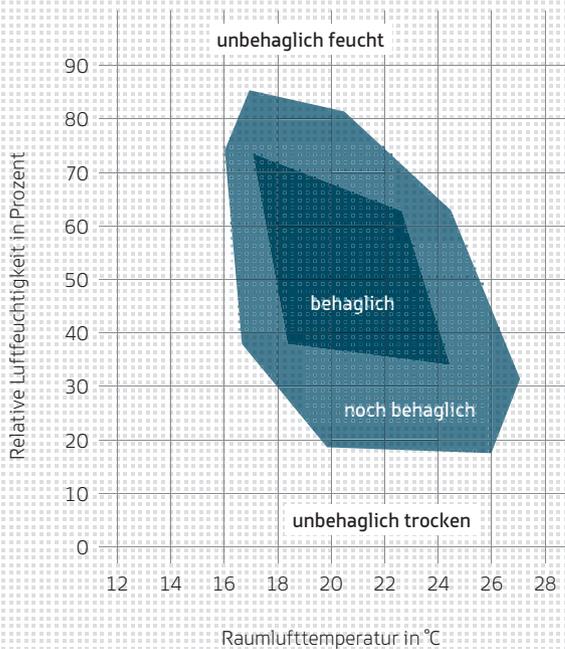
MESSUNG > SCHLAFZIMMER

Die Kurve zeigt eine Nacht in einem Schlafzimmer eines Neubaus. Obwohl es sich um einen 15 Quadratmeter großen Raum handelt, stieg der CO₂-Wert in der Nacht deutlich an. In dem Raum schliefen zwei Erwachsene und ein Baby. Die Lösung: Türen offen lassen, Fenster kippen oder eine Lüftungsanlage.



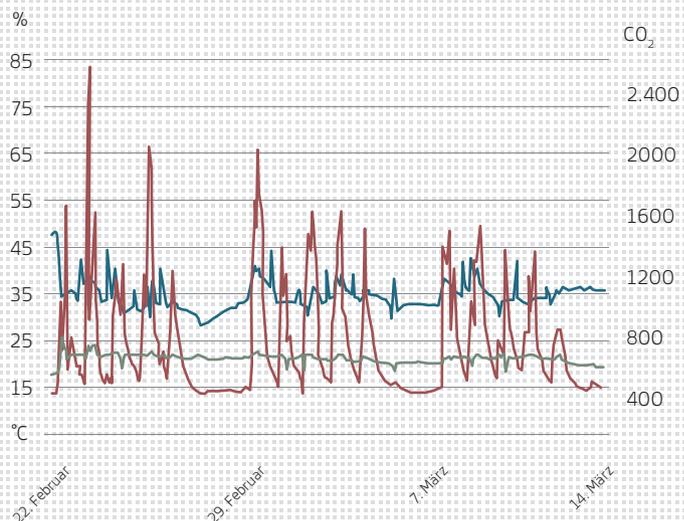
BENCHMARK > WOHLFÜHLKLIMA

Quelle: IBO



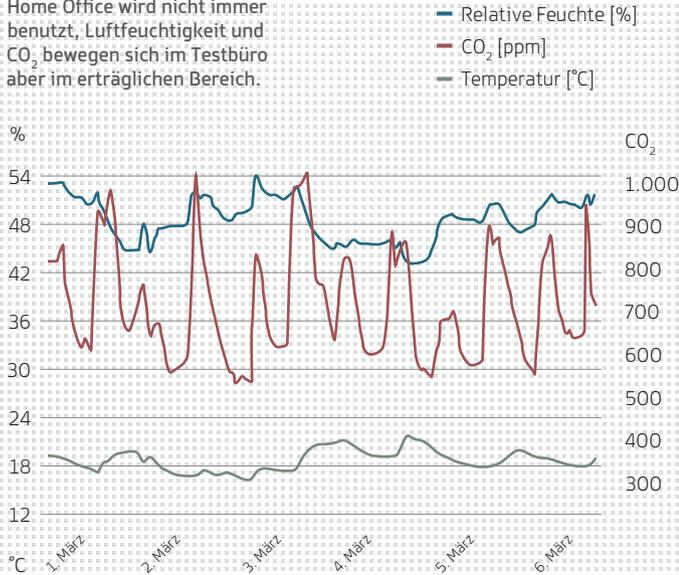
MESSUNG > ALTBAUBÜRO

In einem Besprechungsraum ohne mechanische Be- und Entlüftung (Altbau) wurde ein Messgerät aufgestellt, um zu prüfen, ob die bisher praktizierte Vorgehensweise des Fensteröffnens auch auf den CO₂-Wert in der Raumluft die erwünschten Auswirkungen hat. Die Kurven zeigen anschaulich die Wochenverteilung der Auslastung und Benutzungsfrequenz des analysierten Besprechungsraums – immer, wenn rot nach oben schnell, war der Raum gut ausgelastet. Zu gut, muss man sagen, denn Werte über 2.000 ppm sind schon kritisch. Auch Zusammenhänge zwischen relativer Luftfeuchte (blau) und CO₂-Werte (rot) waren gut abzulesen. Fazit: Sobald stoßgelüftet wurde, normalisierten sich die Werte.



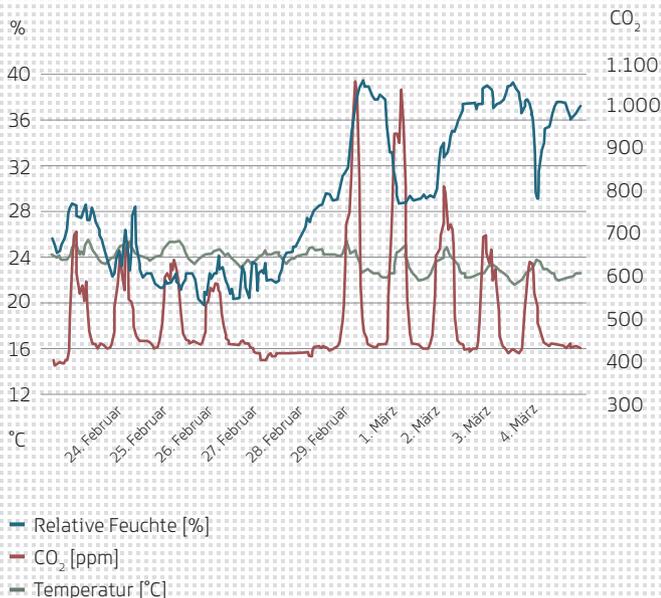
MESSUNG > HOME OFFICE

Hier geht's auf und ab. Das Home Office wird nicht immer benutzt, Luftfeuchtigkeit und CO₂ bewegen sich im Testbüro aber im erträglichen Bereich.



MESSUNG > CLASS A OFFICE SPACE

Wie gut ist die beste Bürokategorie am Markt? Die Kurve zeigt ein Großraumbüro eines an sich hervorragenden Testgebäudes, in dem am Anfang der Testperiode die Luft trocken war, obwohl es schon eine Luftbefeuchtungsanlage gab. Eine neue, bessere wurde in der zweiten Woche (ab 28. Februar) eingebaut. Das Ergebnis lässt sich atmen: Die Werte wanderten in den Behaglichkeitsbereich. Negativ fällt dennoch auf, dass das Gebäude über Nacht hinuntergefahren wird – schlecht für die Betriebskosten.



LÖSUNGEN

Die simpelste Variante: Stoßlüften. Das geht aber erstens nicht immer, zweitens verändert sich möglicherweise die Temperatur zu Ungunsten der Nutzer (zum Beispiel im Winter) und Feinstaub könnte zum Problem werden. Andere Lösungen sind gut funktionierende Lüftungsanlagen oder Pflanzen, die auch im Nachhinein leicht ergänzt werden können.

RAUMLUFT > CO₂-KONZENTRATION

CO ₂	MASSNAHMEN
< 1.000	Keine weiteren Maßnahmen (sofern durch die Raumnutzung kein Konzentrationsanstieg über 1.000 ppm zu erwarten ist)
1.000 bis 2.000	Lüftungsverhalten überprüfen und verbessern Lüftungsplan aufstellen (zum Beispiel Verantwortlichkeiten festlegen) Lüftungsmaßnahme (zum Beispiel Außenluftvolumenstrom oder Luftwechsel erhöhen)
> 2.000	Weitergehende Maßnahmen erforderlich (zum Beispiel verstärkte Lüftung, Reduzierung der Personenzahl im Raum)

CO₂-Konzentration [ml/m³] bzw. [ppm]



DIE LICHTVERHÄLTNISSE IN BÜROS VON GOOGLE ODER FACEBOOK SIND MITUNTER DEUTLICH SCHLECHTER ALS BEI EUROPÄISCHEN STANDARDS.

subjektive Beurteilung. Wurde nicht mittels Fenster gelüftet, konnte in der Klasse mit der CO₂-gesteuerten Anlage tatsächlich eine bessere Luft festgestellt werden, sie schnitt bei den Konzentrationstests auch immer etwas besser ab.

Übrigens stellten mehrere Studien in den letzten Jahren fest, dass die Luft in den heimischen Schulen überhaupt beängstigende Qualität habe. LUKI (Luft und Kinder, eine Untersuchung des Lebensministeriums, des IBO und der MedUni Wien) kam zu dem Ergebnis, dass kein einziger geprüfter Klassenraum den Mindestvorgaben der Akademie der Wissenschaften/des Lebensministeriums entsprach. „Die Lernleistung nimmt schon ab 1.000 ppm CO₂ ab, die Fehlerraten steigen. Ab etwa 1.400 ppm CO₂ ist die Luftqualität laut österreichischer Akademie der Wissenschaften und ÖNORM EN 13779 als niedrig zu bezeichnen, viele Schulklassen liegen in mehr als der Hälfte der Lernzeiten darüber. Ab 2.000 ppm CO₂ steigt die Rate an Kopfschmerzen (die häufigste Beschwerde bei Jugendlichen neben der ebenso durch schlechte Luft geförderten Müdigkeit)“, fasst die Österreichische Ärztekammer zusammen. Der Gerichtsgutachter und Leiter des Arbeitskreises Innenraumluft am

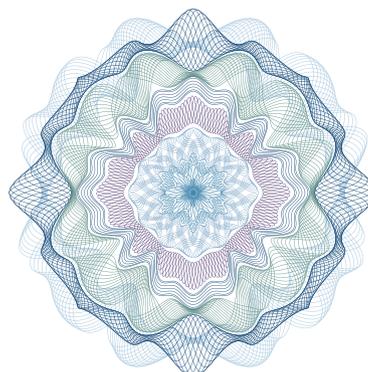
Ministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Peter Tappler, sieht eine Lösung in den richtigen Lüftungsanlagen: „Würden alle Schulklassen mit einer Komfortlüftungsanlage ausgestattet, wären Leistungsgewinne im zweistelligen Bereich zu erwarten. Darüber hinaus würde die Anzahl der Krankheitsfälle sinken, da zu erwarten wäre, dass die Ansteckungsgefahr beispielsweise in Grippezeiten abnimmt.“ Andere wollen sich nicht zu einzelnen Maßnahmen oder Gewerken bekennen und nur die Ziele vorgeben, indem man die objektivier- und messbaren Faktoren in die Ausschreibung packt und den Erfolg der Entwickler und Erbauer der Immobilie am Erreichen der anfangs festgelegten Werte misst. Da kommt dann natürlich wieder der Nutzer ins Spiel. Aber kann ein Eigentümer darauf Einfluss nehmen, wie sich zum Beispiel seine Büromieter verhalten? Ja, Green Leases, also Mieterverträge mit grünen Klauseln, werden immer besser, große Kanzleien und Immo-Player haben diese in den letzten Jahren deutlich weiterentwickelt. Jedenfalls steht fest: Nachhaltige Gebäude allein reichen noch nicht aus. Wir stehen am Beginn einer Diskussion. Noch ist die Luft nicht draußen. ■

>

feuchtigkeit, Temperatur und Mischgas gemessen. Man machte Konzentrationstests mit Schülern, Untersuchungen durch den Augenarzt (trockene Augen und ähnliche Beschwerden) sowie psychologische Tests, um die Zufriedenheit mit dem Raum zu messen. Zurück zur Subjektivität: In allen Schulen wurde, um die Luft (zumindest vermeintlich) zu verbessern, willkürlich mittels Fenster gelüftet. Danach wurde bei den Schülern die höchste Zufriedenheit mit dem Raum gemessen. Auch je höher die Luftfeuchtigkeit war, umso besser die

Liebe(r) LeserIn,
diese Anzeige kann Euros retten.

Und zwar Ihre. Dank der fundierten Branchenkenntnisse unserer Rechts- und Steuerexperten. Und dem klaren Fokus auf Ihre Ziele.



C/M/S

Law . Tax

Your World First
cms-rrh.com

DIE MAGISCHE SIEBEN

> RAUM ZUM ESSEN

Mehrfach ausgezeichnete Küche im Salzburger Europark, und jetzt bekommt das DIDilicious eine kleine Schwester.



Gastro-Flächen werden für die Aufenthaltsqualität in Shoppingcentern immer wichtiger.



1
v

HAUBENLOKAL IM EINKAUFSZENTRUM

Didi Maier hatte im Herbst 2014 ein Lokal im Salzburger Shoppingcenter Europark aufgemacht und voll gepunktet – zum Beispiel bei Gault Millau, die das Restaurant gleich mal mit einer Haube auszeichneten. Das allein wäre schon bemerkenswert, nun hat selbiger Herr noch ein neues Format in dem von SES entwickelten und verwalteten Shoppingcenter aufgemacht: The Bakery ist ein Café, eine Konditorei, ein Bäckerladen, eine Lounge. Eine gelungene Mischung, die – ebenso eher unüblich für ein Einkaufszentrum – auch über Außen-sitzplätze verfügt.

SES glaubt übrigens nicht an zonierte Fressmeilen: „Von den 30 Shoppingcentern im Management von SES haben wir nur bei drei einen Foodcourt. Wir bevorzugen eher die Positionierung der Gastronomie an Stellen mit ansprechender guter Ausrichtung an Übergangspunkten von innen und außen, mitunter sind 2 bis 3 Gastronomiebetriebe aneinandergereiht“, lautet das Konzept der Salzburger. Im März 2016 eröffnete huma eleven in Wien mit einem Gastronomieanteil von über 10 Prozent. Gastro-Flächen nahmen vor 10 Jahren noch etwa 5 Prozent der gesamten EKZ-Fläche ein.



KEIN SHOPPEN OHNE ESSEN

40 Prozent der Besucher suchen ein Einkaufszentrum nach dem Gastronomie-Angebot aus. 60 Prozent der vom Shoppingcenter-Spezialisten ECE Befragten gaben sogar an, bei jedem Besuch etwas zu essen oder zu trinken. Besonders hoch im Kurs stehen derzeit Kaffeespezialitäten (44 Prozent) und asiatische Gerichte (37 Prozent). Es folgen Fast Food (35 Prozent), Sandwiches (27 Prozent) sowie italienisches Essen (26 Prozent). „Wir wussten bereits, dass Gastronomie ein großer Trend ist. Dass das gastronomische Angebot aber schon für so viele Menschen das bedeutendste Entscheidungskriterium für einen Center-Besuch ist, hat uns doch überrascht. Gastronomie hilft dabei, Shoppingcenter vom reinen ‚place to shop‘ zum neuen ‚place to be‘ zu wandeln und zu einem Ort der Freizeitgestaltung zu entwickeln“, so Joanna Fisher, Geschäftsführerin Center-Management bei der ECE.

2



Asiatische Restaurants sind bei jungen EKZ-Besuchern am beliebtesten.

3 >

ESSEN AUF RÄDERN

Wie kann man die bestehende Dienstleistung rund um die Versorgung älterer Menschen mit schmackhaftem, gesundem Essen in den eigenen vier Wänden weiterentwickeln? Wie können neue Wege bei Bestellung, Verpackung und Lieferung die Senioren bestmöglich in ihrem Alltag unterstützen? Diese und weitere Fragen stehen im Zentrum eines Innovationswettbewerbs, bei dem die beste Idee mit einem Innovationsstipendium belohnt wird. Veranstaltet wird die Kampagne von der LIMAK Austrian Business School und der VIVATIS-Gruppe, die sich daraus neue Ideen für ihr Produkt „Essen auf Rädern“ von GOURMET erhofft – dieses gibt es bereits seit 35 Jahren als kulinarischen Partner von Sozialorganisationen. Und wie man weiß: Die ältere Bevölkerung wird immer mehr.





5

MISCHMASCH

Immer öfter vermischen sich Essensmöglichkeiten mit anderen Immobiliennutzungen. Das reicht vom büroartigen Arbeitsplatz bis zum Supermarkt. Bestes Beispiel: das Mingus in der Wiener Schottenfeldgasse. Kaffee und Kuchen sind hier nur Beiwerk, es geht um ein ganz anderes Bedürfnis. Nämlich darum, dass Mütter/Väter mit Kindern kaum einen adäquaten Aufenthalts(innen)raum in Wien finden. Durch die platzoptimierten Lokale kommt man nicht einmal mit einem Kinderwagen, geschweige denn, dass sich Kinder hier vielleicht bewegen können oder ausreichend Kinderstühle vorhanden sind. Das Mingus hat recht: Es ist meist zum Bersten voll, zum Brunch muss man sich anstellen. Eine alte Vermischung von Essen und Einkaufen hat die Marktwirtschaft – ebenfalls im 7. Wiener Gemeindebezirk – wieder hochleben lassen. Ein paar fixe Händler mit Bio-Ware und ein monatlich wechselndes Marktangebot in gehobener Atmosphäre locken zum Einkaufen, im Lokal „Liebe“ lässt sich dann noch ein Happen essen oder ein Craft-Bier trinken.

4

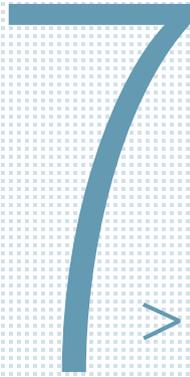
MOBILE KANTINEN

Lebenszyklus, radikal gedacht. Wer sagt denn, dass ein Restaurant die ganze Zeit da sein muss? Warum soll es nicht kommen, wenn die Leute Mittagessen wollen, und dann wieder verschwinden? Langsam parken auch in Wien immer mehr Food Trucks, die zur Prime-Time des Hungers unterschiedlichste Speisen aus aller Welt anbieten. Wer, was, wo und wann? Einen Überblick gibt es unter www.streetfoodvienna.at



Auch Salzburg isst mobil: Der erste Food Truck mit mexikanischer Gourmet-Küche bietet Sopa Tortillas, feuriges Chili, saftige Burritos, herzhaftes Tingas mit verschiedenen Dips, wärmende Suppen u. v. m. Schnell und täglich frisch.

Markt und Essmöglichkeiten gehörten immer schon zusammen. Jetzt wird die Symbiose neu interpretiert.



DIGITALE KELLNER – NEIN, DANKE

Die Digitalisierung macht auch vor der Gastronomie nicht halt. Über ein Drittel wünscht sich flächendeckendes WLAN in Restaurants. Fast ebenso viele Menschen hätten gerne mehr Informationen zu ihrem Essen, zum Beispiel, woher das Fleisch und das Gemüse kommen, ob es bio ist etc. Diese Info darf gerne auch übers Tablet daherkommen. Die Bestellung selbst wollen nur 9 Prozent über ein elektronisches Device abgeben, so das Ergebnis einer Umfrage von Bookatable, einer Online-Reservierungs-Plattform, unter 645 Gästen zum „Restaurant der Zukunft“. Das Roboter-Restaurant, wie etwa in Singapur das Timebre, wo Drohnen das Essen servieren, bleibt uns also – wenn es nach den Gästen geht – vorerst noch erspart. Dennoch ist die Systemgastronomie auf dem Vormarsch. Ein weiterer Trend: alleine essen. Über ein Viertel der Befragten wünschen sich bessere Angebote für Singles.



In Singapur wird bereits mit Drohnen serviert. Nur 9 Prozent der Europäer wollen aber von einem Roboter bedient werden.



Woher kommen die Tomaten im Kantinessen? Die neue Plattform sorgt für Transparenz.

CATERING MIT ONLINE-HILFE

Catering ist ein Hauptgeschäftszweig der Facility-Service-Anbieter. Dem Wunsch der Kunden nach mehr Information (siehe Digitale Kellner – nein, danke) kommt der Dussmann-Konzern nach, indem er für seine Catering-Dienste ein eigenes Portal entwickelt hat. Hier gibt es Infos über vegane Küche, über die kulinarischen Spezialitäten der Mannschaften bei der Fußball-EM in Frankreich, über die Herkunft der Produkte und natürlich über allerhand Allergene. Für Kunden von Schülern gibt es direkte Kontaktmöglichkeiten zu regionalen Ansprechpartnern sowie zum Online-Bestell-Portal. Auch der Bewertung der unterschiedlichen von Dussmann betriebenen Restaurants (vom Kindergarten bis zum Kasino, von der Schule bis zu Seniorenheimen) stellt sich der Konzern mit der Seite www.catering.dussmann.com

Büro & Lager

im Süden Wiens

NEUE Baustufe 7
ab sofort bezugsfertig

Variable Mieteinheiten
Büro & Lagerflächen

Eigene Autobahnabfahrt
A2/I2 NO-Süd

61 TOP-Unternehmen
als Nachbarn

Gratis-Parkplätze
direkt vor Ihrer Tür

WALTER BUSINESS-PARK
Ihr Firmenstandort zum Wohlfühlen

AT-2355 Wiener Neudorf • Tel.: 02236 4020-0 • www.walter-business-park.com

STADT STATT CAMP

Winterfeste Gebäude aus recyceltem Abfall, Prothesen aus dem 3-D-Drucker, Gärten, die das Abwasser filtern – das Projekt More Than Shelters versucht, Flüchtlingslager zu menschenwürdigen Lebensräumen zu machen. Eine großartige Mission mit vielen Lerneffekten auch für die hiesige Stadtentwicklung.

Flüchtlingslager, wie Za'atari in Jordanien, sind militärisch angeordnet. Gut für die Logistik, schlecht für das Bewohnen.



In den Camps bilden sich neue Straßen genauso wie politische und soziale Beziehungen – darauf muss das Management reagieren.



VOM KÜNSTLER > ZUM STADTMACHER

Eigentlich ist Daniel Kerber bildender Künstler. In den 90er-Jahren zog der geborene Frankfurter von Paris nach Berlin und befasste sich erst mit der Stadt und wie man diese gestalten kann, dann mit fremden Städten und schließlich mit Slums.

2012 gründete er More Than Shelters, ein einzigartiges, interdisziplinäres Designstudio für humanitäre Zwecke.

Innovationsmanagement, Stadtentwicklung, Kommunikationsagentur oder gar Entwicklungshilfe? Man mag es nennen, wie man will, Daniel Kerber spricht von einem Sozialunternehmen und von Architektur- und Designkonzepten für humanitäre Zwecke. So theoretisch das klingt, so pragmatisch sind seine Lösungen. More Than Shelters heißt der Verein, der mit dem Status quo in Flüchtlingslagern nicht zufrieden ist. Der Raum soll sich den Menschen anpassen und nicht umgekehrt. Und das ist richtig spannend.

Der Krieg als Nachbar

Zum Beispiel Za'atari in Jordanien. In das viertgrößte Flüchtlingslager der Welt mit 80.000 Menschen reiste Kerber 2014 auf Einladung des Österreichers und damaligen Camp-Managers Kilian Kleinschmidt und schnell war ihm klar, er wolle was verändern, anstatt das Elend zu verwalten. „Der Grundriss eines solchen Lagers ist, wie man das seit vielen Tausenden Jahren im militärischen Sektor macht. Eine logistische Meisterleistung, quadratisch, praktisch, gut. Für Waren, aber halt nicht für die Menschen zum Leben gemacht“, erzählt Kerber. Das Camp in der Wüste ist so groß wie 4.000 Fußballfelder, es liegt an der Grenze, man hört den Krieg, es gebe mehr Frauen als Männer, „weil die Männer auf der anderen Seite noch was zu tun haben“. Die durchschnittliche Bestandsdauer

eines Flüchtlingslagers beträgt heute fast 20 Jahre und die Aufenthaltsdauer eines Flüchtlings beträgt im Schnitt bis zu 12 Jahren. Da wundert es nicht, dass die Menschen in den Schachbrettmusterartigen Camps beginnen, sich zu organisieren und zu engagieren. Ein Organismus entsteht, eine Stadt organisiert sich selbst bzw. auch mit Hilfe von außen – genau da kommt More Than Shelters ins Spiel. Heraus kommt dann zum Beispiel ein Garten als Lösung für das massive Abwasserproblem im Camp.

Kanal gibt es natürlich keinen, in kleinen Gräben floß das ungefilterte Wasser aus den Containern und irgendwo versickerte es. „Wir reden mit den Menschen, hören zu, was sie brauchen und was sie können. Manchmal bilden wir ungewöhnliche Koalitionen“, erzählt Kerber und zeigt ein Foto eines jungen holländischen Studenten, der sich auf

Gärten spezialisiert hat, die Wasser filtern. Ihn hat Kerber mit einer Familie, die in Syrien eine Landwirtschaft betrieb, zusammengespannt, auch sie verfügten über eine ähnliche Methode. Gemeinsam wurden also Minigärten bei fünf Familien im Camp entwickelt und getestet. Bingo – es funktionierte, das Wasser war sauber und die Pflanzen konnte man nutzen. Eine Einheit kostet lediglich 2 US-Dollar. Um die Idee schnell zu verbreiten, wurde ein Gartenclub mit Trainingsprogramm gegründet: Eine Familie zeigte der nächsten, wie der Garten funktioniert. 40.000 Gärten waren es schließlich, das Camp hatte saubere Infrastruktur und die Menschen eine Aufgabe.

Masterplan und Kasteldenken

Den Menschen zuzuhören und sie zu unterstützen – das ist smarte Stadtentwicklung. Um ein gemeinsames Verständnis und eine Vision für die Region zu entwickeln, hat More Than Shelters in Za'atari Analysen und Visions-Workshops durchgeführt, um diverse Akteure zusammenzubringen. In Kooperation mit UNHCR und der Stadt Amsterdam wurde etwa der Mafraq 2018 Visionsentwicklungs-Workshop organisiert, zu dem Teilnehmer von verschiedenen im Lager aktiven Organisationen und Politiker der Region Mafraq eingeladen waren. Denn die Camp-Bewohner organisieren sich auch sozial und bilden Gruppierungen,

>

DIE DURCHSCHNITTLICHE BESTANDSDAUER EINES FLÜCHTLINGSLAGERS BETRÄGT HEUTE FAST 20 JAHRE.

>

auch politische Parallelwelten. Oder sie betreiben Handel, schmuggeln, kochen, verkaufen das Gekochte, gründen ein Restaurant. Andere sammeln Kleidung, nähen, vermieten, spezialisieren sich. In Za'atari gibt es sogar ein Verleihgeschäft für Hochzeitsgewand. „Im Camp hat sich eine Hauptstraße für den Handel entwickelt, dort gibt es 4.000 Geschäfte. 13 Millionen US-Dollar werden dort umgesetzt, 50.000 Hühner werden jeden Monat verkauft“, so Kerber. Man könne und solle dieses Engagement nicht abwürgen, man müsse ihnen den entsprechenden Raum geben, etwa indem man kommerzielle Zonen definiert und das Kastel-Denken des militärischen Lagerplans auflöst. Nachdem die Flüchtlinge aus „privatisierten“ Zaunteilen und Rädern Transportmöglichkeiten für Container zusammengeschweißt hatten, begannen sie diese zu verschieben. Ver-

bieten? Sinnlos. Die Lösung: Man hat die Container mit GPS-Modulen ausgestattet und kann jetzt in Echtzeit ihre Positionen abrufen, was ihre Mobilisierung bzw. die „Stadtplanung“ erleichtert.

Produktdesign mit Müll

Oder man unterstützt die Menschen, indem man ihnen neue Technologie gibt. Zuletzt wurde daran gearbeitet, den Müll wiederzuverwerten und daraus winter-taugliche Quartiere zu schaffen. Dem voran ging aber eine Machbarkeitsstudie von Kerbers Verein, um die Innovationen in der zweiten Phase zu ermöglichen. Da wird dann die neue Recyclingtechnologie angewandt, unter der Einbindung lokaler Unternehmen, mit der Akzeptanz durch die Flüchtlinge als Hauptakteure. Der Vorgang entspricht ganz einer professionellen Produktentwicklung. Ähnlich ging

man bei den Prothesen für die Kriegsoffer vor. Im November 2014 testete More Than Shelters in einem dreimonatigen Pilotprojekt in Kooperation mit Handicap International Jordan die Produktion und Bereitstellung von Prothesen für fünf bis zehn Patienten. Mit ihrer Hilfe wird das Produkt ständig verbessert. Produziert wird mit einem 3-D-Drucker, somit kann sofort auf das Feedback reagiert werden. Open Source für die Bewohner: das Design, die Drucker und Trainingsmaterial sind offen zugänglich und öffentlich nutzbar. Ergebnis: Ständige Qualitätsverbesserungen der Prothesen hinsichtlich Funktionalität, Ästhetik, Gewicht, Umweltbelastung, Schnelligkeit und Innovation. Ein Prinzip, nach dem letztlich eine ganze Stadtentwicklung funktionieren kann, ob in einem Flüchtlingslager oder in einer etablierten europäischen Großstadt. ■



**Raiffeisen
Immobilien**



**Lieber auf Experten vertrauen, damit
Ihre Immobiliensuche ein Volltreffer wird.**

Bei der Immobiliensuche kann ganz schön viel daneben gehen. Darum vertrauen Sie dabei lieber auf die Profis von Raiffeisen Immobilien! Rund 170 kompetente Makler an 120 Standorten in ganz Österreich kennen den Immobilienmarkt genau und finden zielsicher das, was Sie suchen – egal ob Kauf oder Miete. www.raiffeisen-immobilien.at



Die Domos können zur Krisenbewältigung schnell aufgestellt werden und gehen auf individuelle Anforderungen ein.

MODULARE > RAUMSYSTEME

„Domos sind anders als die Zelte, in denen wir bisher wohnten, weil sie sich wie ein echtes Haus anfühlen – nicht wie ein Zelt“, meint Matten Walizada, ein afghanischer Flüchtling, der im Jänner 2016 in der Hamburger Schackenburgallee in einem dieser sogenannten Domos wohnte. Dabei handelt es sich um sechseckige Konstruktionen aus dem More-Than-Shelters-Büro, die schnell dort aufstellbar sind, wo sie gebraucht werden. Sie halten allerhand Wind und Wetter aus, vor allem aber sind sie modular kombinierbar und können so auf die

individuellen Bedürfnisse der Flüchtlinge eingehen – zum Beispiel können Familien zusammenbleiben. Da sie im Unterschied zu Turnhallen auch eine Privatsphäre bieten, werden die Domos mit gut 23 Quadratmeter Fläche auch als Rückzugsort für stillende Mütter oder zur ärztlichen Versorgung eingesetzt. Für besonders herbe Außentemperaturen wurde das Como Arctic entworfen, es besteht aus stoßfesten Sandwich-Paneelen (EPS-Kern mit hochfester Glasfaser laminiert). Diese Variante ist auch beheizbar.

www.morethanshelters.org



BIG

Ganzheitliches Asset-Management.

Die Erfahrung als führender Spezialist für Bildungsbauten und komplexe Bauvorhaben macht die Bundesimmobiliengesellschaft zum verlässlichen Partner für herausfordernde Projekte. Vom ersten Planungsgespräch bis zur partnerschaftlichen Betreuung durch die volle Nutzungsdauer.

www.big.at

**RAUM FÜR
WEITSICHT**

WER WILL, DER KANN

Die Flüchtlingsströme und die Unterkunftfrage sorgen europaweit für hitzige, aber auch konstruktive Diskussionen. In Salzburg wurden soeben die ersten Holzhäuser für Flüchtlinge bezogen, weitere folgen. Die Baubranche präsentiert rasch umsetzbare und günstige Konzepte.

Auf- und ab-, hin- und herdiskutiert wird die Frage nach der Unterbringung von Flüchtlingen. Rund 80 Prozent der letztlich anerkannten Flüchtlinge befinden sich in Wien. Leistbarer Wohnraum in der Hauptstadt ist ohnehin knapp, deshalb versucht die Stadt nun, eine Gesetzesnovelle zur Bauordnung umzusetzen, mit der rasch temporäre Wohnbauten errichtet werden können. Das bedeutet, staatlich beauftragter Wohnraum für sechs Monate, fünf oder 15 Jahre soll künftig ohne vollständige Berücksichtigung von Bauordnung und Flächenwidmung möglich werden.

Bitte nicht hudel!

Wienerberger entwarf Flüchtlingsunterkünfte, die kurzfristig realisierbar sind und später einmal ohne großen Aufwand als Wohnbau genutzt werden können. Christian Weinhapl, Geschäftsführer Wienerberger Österreich, dazu: „Ein Aufweichen der Bauordnungen für Bestandsgebäude – zur temporären Nutzung bestehender und eventuell sogar leerstehender Gebäude – ist nachvollziehbar, im Neubau führt es aber zu Wettbewerbsverzerrungen am Markt, noch viel mehr, solange die geänderten Rahmenbedingungen nicht klar und öffentlich kommuniziert sind. Bauen und danach Entsorgen

für einen Zeitraum von 15 Jahren kann nicht die adäquate Problemlösung sein und es ist zu befürchten, dass man in 15 Jahren erneut über Ausnahmen für eine mögliche Nachnutzung suchen wird. Wir sind überzeugt, dass trotz allem Kostendruck nachhaltiges und wertbeständiges Bauen oberste Priorität bei der Verwendung von Steuergeldern haben muss.“

Nachnutzungskonzepte gefragt

Die Fertighausbranche präsentierte unlängst einige Entwürfe für kostengünstigen und rasch zu errichtenden Wohnbau. Christian Murhammer, Geschäftsführer Fertighausverband: „Bereits 1981, bei einem Erdbeben in Neapel, bewies die Fertighausbranche ihre Schlagkraft – in nur drei Monaten Bauzeit konnten 211 schlüsselfertige Fertighäuser in Forino für rund 1.000 Personen errichtet werden. Heute werden diese übrigens als Dauerwohnsiedlungen genutzt.“ 2009, in L’Aquila, wurden in ebenso wenigen Wochen 536 Wohnungen errichtet. Murhammer betont jedoch, dass nicht nur das Tempo bei der Errichtung von rasch benötigtem Wohnraum zählt, sondern natürlich der Fokus auch darauf liegt, dass die Bauten nachhaltig genutzt werden. Das bedeutet, die Grundrisse müssen eine flexible Nutzung ermöglichen, trotz hohem

Die ersten Flüchtlinge zogen bereits in die Holzhäuser in Seekirchen.



Anspruch an Ökologie und inklusive hochwertigem Konzept. Auch die Containerbauweise ermöglicht rasche Unterkünfte – jedoch gibt es aufgrund der Wohnqualität Einschränkungen (die Nachnutzung betreffend), und Container sind in der Regel teurer als die Elementbauweise. Hinsichtlich der Nachfrage ist interessant, dass gemeinnützige und gewerbliche Bauträger und auch Kommunen kaum Interesse an nachnutzbaren Gebäuden für Flüchtlinge haben, so Murhammer: „Einiges geschieht auf Eigeninitiative von NGOs – wo natürlich geringe Errichtungskosten eine wichtige Rolle spielen und deren Geschäft es auch einfach nicht ist, nach der Erstnutzung Wohnungen zu vermieten oder Studentenheimen zu betreiben.“

40.000 bis 50.000 Wohnungen fehlen

„Aktuelle Herausforderungen der Flüchtlingsfrage erfordern europäische Lösungen“, war das Thema der Aktuellen Europastunde. Zum zweiten Mal nutzten österreichische EU-Abgeordnete die Gelegenheit, vor dem Nationalrat zu sprechen. Parteiübergreifend war man sich darüber einig, dass Hilfsmaßnahmen finanzieller und diplomatischer Natur in den betreffenden Krisenregionen gesetzt werden müssen. Die EU hat die Mittel für die Entwicklungszusammenarbeit aufgestockt,



GUTES KLIMA MIT HOLZ

Architektin Melanie Karbasch entwarf im Auftrag des Roten Kreuzes die Holzhäuser. Meiberger Holzbau errichtete diese.



und auch Österreich wird sich an diesen internationalen Maßnahmen beteiligen. Hierzulande wurden Quoten für die Schaffung von Asylquartieren eingeführt – die jedoch nicht alle Bundesländer erfüllen. Der aktuelle Flüchtlingsstrom bringt enorme Herausforderungen im Wohnbereich mit sich. „Neben den Notquartieren für Transitflüchtlinge und den Low-cost-Unterkünften für Asylwerber werden aktuell für 40.000 bis 50.000 anerkannte Flüchtlinge Wohnungen gebraucht“, erläuterte Asylkoordinator Christian Konrad im Rahmen einer Veranstaltung der „Arge Eigenheim“ in der Industriellenvereinigung. Der ehemalige Raiffeisen-General zeigte sich überzeugt, dass die mit dem Flüchtlingsstrom verbundenen Probleme lösbar sind. An die Regierung gerichtet meinte er: „Wer will, der kann. Ich hoffe, sie wollen.“

Vorzeigeprojekt Seekirchen

Nach knapp neunwöchiger Bauzeit wurden Ende November in Seekirchen im Flachgau und in Tamsweg im Lungau die

neuen Holzhäuser des Salzburger Roten Kreuzes fertiggestellt. Die dreistöckigen Holzbauten bieten in jeder der beiden Gemeinden in Zukunft 76 Personen Platz und stellen eine sinnvolle Alternative zu Containerdörfern dar. Die vom Roten Kreuz, Landesverband Salzburg, in Auftrag gegebenen Häuser wurden von Architektin Melanie Karbasch gemeinsam mit Meiberger Holzbau aus Lofer entwickelt und von Meiberger und anderen Salzburger Unternehmen errichtet. Die Bewohner versorgen sich selbst, werden jedoch von einem Mitarbeiter rund um die Uhr betreut. Die Wohnanlagen sind zwar nicht besonders groß – die Kleinwohneinheiten für jeweils vier Personen mit zirka 35 Quadratmetern wirken aber durchaus großzügig. Jede Kleinwohnung verfügt über einen separaten Eingang, einen Aufenthaltsraum mit kleiner Küchenzeile samt Kühlschrank, Herd, Abwasch und Backofen. Die Zimmer – jeweils für zwei Personen – sind 8,4 Quadratmeter groß, dazu gibt es eine Nasszelle mit Dusche,

WC und Waschbecken. Geschirr, Tuchten und Decken wurden von Freiwilligen aus Seekirchen gespendet. „Die Kosten bei der dreigeschossigen Variante sind in etwa gleich hoch wie bei einer Containeranlage – doch als Wohnraum ein großer Unterschied“, erläutert Karbasch.

Wertschöpfung bleibt

Die Häuser sind zudem mit einem Seminarraum, Aufenthaltsräumen für Mitarbeiter und einem Wäsche- und Trockenraum ausgestattet. Beim Bau ist die Wertschöpfung auch zu großen Teilen im Bundesland geblieben. Nahezu alle Gewerke wurden durch Salzburger Betriebe ausgeführt. Für die beiden Wohnanlagen in Seekirchen und Tamsweg hat das Rote Kreuz Salzburg einen Kredit in der Höhe von rund zwei Millionen Euro aufgenommen. Refinanziert werden die Holzhäuser über den Tagsatz für Asylwerber aus der Grundversorgung. Dieser beträgt 19 Euro pro Asylwerber, abzüglich 6,50 Euro für das Essen. Das Land hat ein Vorkaufsrecht für die Häuser, die leicht zerlegt und wieder aufgebaut werden können. In Saalfelden soll eventuell ein Quartier für 150 bis 170 Bewohner entstehen, in der Stadt Salzburg werden sechs Häuser für 240 Flüchtlinge und in Hallwang zwei Häuser für 76 Flüchtlinge gebaut. Die Demontierbarkeit und elementierte Zerlegbarkeit war eine wesentliche Vorgabe in der Aufgabenstellung. So können diese einmal im Katastrophenschutz eingesetzt werden.

Auch Vorarlberg engagiert sich für die Unterbringung von Flüchtlingen, rund 3.000 Asylwerber werden erwartet. Bei einer Anerkennungsquote von 40 Prozent werden über 1.000 Flüchtlinge im Land bleiben – was Auswirkungen auf den Arbeits- und den Wohnungsmarkt haben wird. Vorarlbergs Landeshauptmann Markus Wallner will ebenso ein Wohnbaukonzept mit kleineren, sehr günstigen Wohnungen. Seine Idee: Diese Wohnungen sollen von Beginn an als Sozialwohnungen deklariert werden, ein Weg, der auch dem Wunsch nach mehr leistbarem Wohnraum entgegenkommt. ■



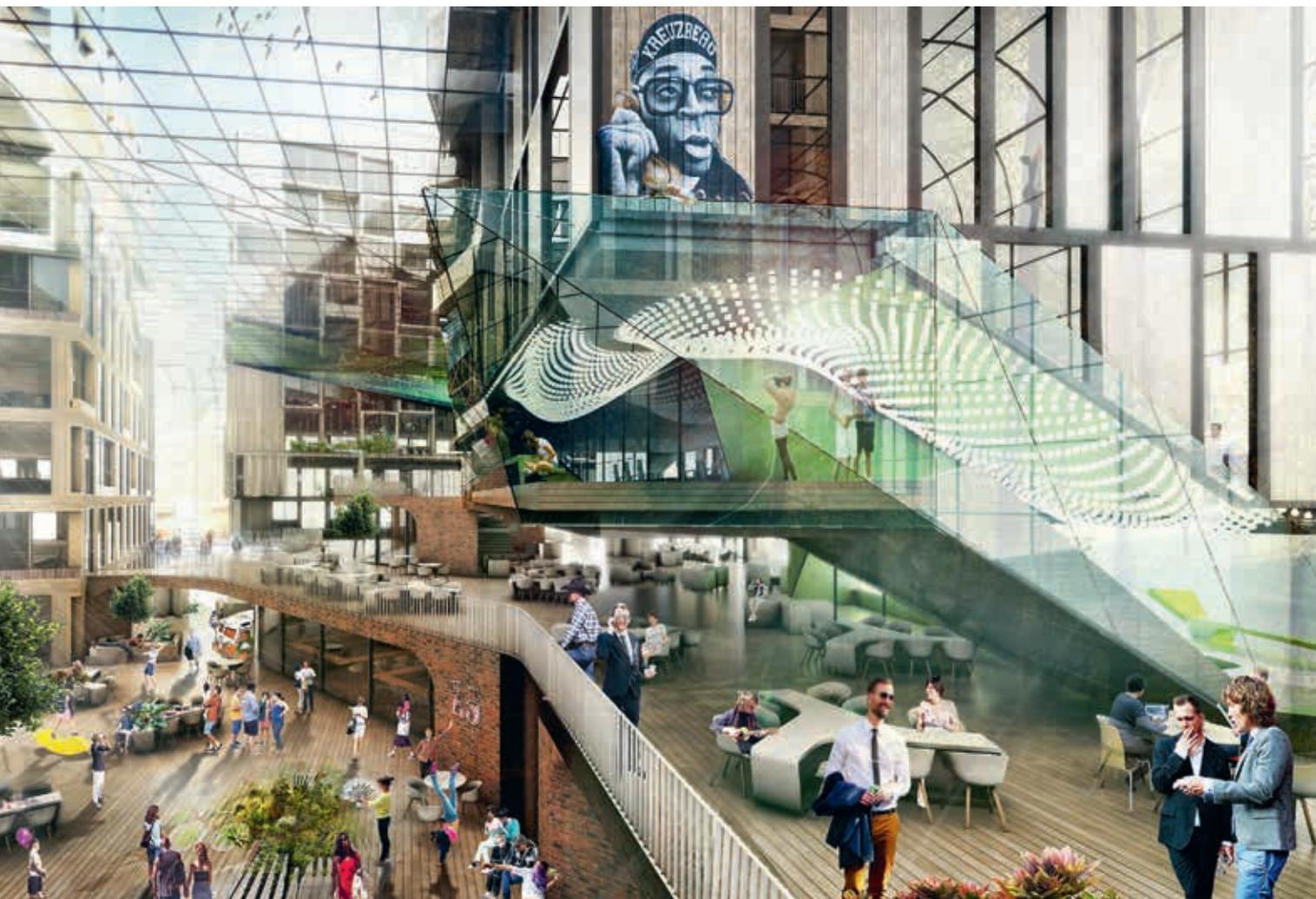
Immer in Bewegung bleiben

Ein Techno-Club-Betreiber als Immobilienentwickler bringt neue Ideen mit: Am Holzmarkt in Berlin entsteht ein sprudelndes Quartier, das sich stetig verändern will. Der Kern aus Beton bleibt gleich, die Anbauten aus Holz verändern sich mit den Bedürfnissen. Hier findet Innovation statt.

Aus dem Projekt „Mediaspree“ wurde nix: Futuristische Bürogebäude für Medienunternehmen hätten am Ufer des Flusses in Berlin-Friedrichshain entstehen sollen. 87 Prozent der Bevölkerung sprachen sich 2008 gegen diese Bebauung aus und unterstützten die Initiative „Spreeufer für alle“. Für mehr als 10 Millionen Euro hat dann die Schweizer Pensionskasse Stiftung Abendrot in einem Bieterverfahren das Grundstück erworben, die Holzmarkt-Genossenschaft übernimmt einen Teil des Grundstücks in Erbpacht. Und jetzt entsteht ein quirliges Mischmasch-Quartier, wie es noch nie da war.

Schnell Holzschuppen gezimmert

Das Dorf ist das Zentrum des Holzmarkts, ein lebendiger Ort, der einem Marktplatz gleicht, wo Arbeiten und Freizeit nebeneinander möglich sind. Um hier die Nutzervielfalt und den für dieses Projekt so wichtigen Wandel zu fördern, werden nur befristete Pachtverträge vergeben. Diese sollen den Holzmarkt in Bewegung halten und somit immer wieder Platz für neue und junge Talente schaffen. Ein Club und ein Restaurant machen das Dorf komplett. Das Restaurant ist vollständig in das Terrain eingesenkt, sein Dach dient als öffentliche Grünfläche, Aussichtspunkt und Teil des Uferwanderwegs. Auch die gesamte Erdgeschosszone des Holzmarkt-Dorfes mit Cafés, Kultureinrichtungen, Versammlungsräumen, Geschäften, Kindergärten etc. ist öffentlich zugänglich – solange man ohne Auto unterwegs ist.



So lässig kann ein Technologiezentrum sein: Das Eckwerk ist der nächste große Schritt am Holzmarkt und kombiniert leistbares Wohnen mit inspirierendem Arbeitsumfeld.

„Wir erzeugen ein Spannungsfeld zwischen moderner Architektur und einem Holzmarkt im Sinne des Wortes“, heißt es seitens der Holzmarkt-Genossenschaft über das Gelände mit insgesamt 18.000 Quadratmetern. Um schnell Einnahmen für die Erbpacht und die anfallenden Investitionen zu erzielen, wurden ganz im Stil der hier ehemals ansässigen, legendären Bar 25 Holzschuppen gezimmert, um das Gelände vorübergehend zu bespielen: ein Club, ein Restaurant und die sogenannte Pampa, ein buntes Freigelände mit Strandbar, Verkaufsbuden, Spielplatz und Hochbeeten für den Gemüseanbau, wurden angesiedelt. Wer das Gelände betritt, ist mit sofortiger Wirkung in einer anderen Welt. Nach und nach sollen die provisorischen Bauten in solide Architektur umgewandelt werden.

IN ENTWICKLUNG > ECKWERK & HOTEL

Sowohl das Technologiezentrum Eckwerk als auch das Hotel sollen als nächster Schritt gebaut werden, für beide werden zur Finanzierung noch weitere „Genossen“ in den Verein aufgenommen. Beide Projekte sind herrlich ungewöhnlich und innovativ. Im Hotel werden Gäste aus aller Welt zwischen Schlafkoje für eine Nacht bis hin zur Suite für einen längeren Aufenthalt wählen können – ganz im Stil von Co-Living-Hotels. Diesen Weg geht auch das Eckwerk, es will eine Mischung von produktivem Zentrum, Inspiration und bezahlbarem Wohnraum sein. „Dieser Ansatz soll sich auch in der Architektur widerspiegeln. Wir wollen zeigen, wie man selbst ein massives Gebäude als attraktiven, motivierenden Raum zum Leben gestalten kann. Treppen werden zu bewachsenen Gebirgswanderwegen, Dächer und Terrassen zu Gärten und Innenräume zu Oasen. Auch Fassaden, Fenster und Gebäudeteile sollen sich auf angenehmste Art und Weise unterschiedlich präsentieren und mehr als eine Funktion haben. Abwechslung für Bewohner und Betrachter ist ein genauso wichtiges Ziel wie ein hohes Energiebewusstsein. Auch bei den Materialien werden natürliche Rohstoffe wie Holz, Hanf und Lehm bevorzugt“, so die Projektbeschreibung.

>



GRUNDSÄTZE

Im Eckwerk muss jeder mit anpacken, das Gebäude soll praktisch nie fertig sein, und am Dach werden Fische und Gemüse gezüchtet.

>

Flexibel bleiben, Kreativität fördern

Die ersten Bauten, sogenannte „Hallen“, sind vier locker an der Holzmarktstraße aufgereihete Baukörper aus Beton, die als Werkstatt, Multifunktionshalle oder als Proberaum von Künstlern und Musikern genutzt werden können. Diese Hallen werden sukzessive durch die „Hütten“, kleinteilige Gewerbeeinheiten aus Holz, ergänzt. Der Leitgedanke dieses Raumkonzepts ist die Entwicklung einer baulich-konstruktiven und räumlichen Struktur, die durch An-, Um- und Weiterbaubarkeit langfristig flexibel bleibt und einem ständigen Wandel unterliegt. Dadurch wollen die Initiatoren den Erhalt des kreativen Freiraums gewährleisten.

Mehr Grünfläche für alle

Wo es keine Autos gibt, bleibt mehr Platz für Grünfläche. Ein öffentlicher Park wird von Bürgern gemeinsam mit der Genossenschaft geplant und errichtet: Der sogenannte „Mörchenpark“ mit Gemüse-

und Schulgärten ist auf der westlichen Seite des Holzmarkt-Areals angesiedelt. Die Dächer der Dorfbauten werden für Hochbeete, Fischzucht und urbanes Gärtnern genutzt. Diese Art von Grünfläche soll auch auf dem Dach des „Eckwerks“ entstehen, einem 10- bis 12-geschossigen Technologiezentrum für Studenten, Forscher und junge Unternehmer (siehe Kasten Seite 23).

Die Bar als Vorbild

Bis 2017 sollen alle Bauvorhaben umgesetzt werden, wobei es keinen fixen Fertigstellungstermin geben wird. Denn alle Bereiche des Holzmarkts sollen, ganz dem Grundgedanken des Projekts entsprechend, einem stetigen Wandel unterliegen: Räume, Bauten und Konfigu-

rationen sollen sich laufend verändern, damit sich das Quartier auf diese Weise immer wieder neu erfinden kann. Dabei kann es natürlich auch laut, schrill, aber auch feucht und fröhlich zugehen, wie schon früher in diesem Bereich: Die Bar 25 war nämlich ein international bekannter Techno-Club. Sie wurde aber im Herbst 2010 geschlossen. Seit dem Sommer 2013 wird jetzt am Spreeufer nicht mehr nur gefeiert, sondern auch gearbeitet, gewohnt, gekocht, gelernt und vor allem gewerkt. Irgendwie lebt die Bar 25 so immer noch weiter. Der Holzmarkt ist im Entstehen: „Dort, wo heute noch die Narbe zwischen Ost und West sichtbar ist, soll ein lebendiger Kiez entstehen, der Friedrichshain, Kreuzberg und Mitte verbindet“, heißt es in der Konzeptbrochure. Die aus verschiedenen Holzteilen zusammengezümmerte Bar 25 dient als Vorbild für diesen neuen Stadtteil. ■

www.holzmarkt.com



EHL IMMOBILIEN

Zertifiziert und ausgezeichnet.

EHL ist einer der führenden Immobiliendienstleister Österreichs mit Schwerpunkt Vermarktung, Entwicklung, Verwaltung, Baumanagement und Bewertung von Immobilien.

- Vermietung
- Verkauf
- Verwaltung
- Facility Management
- Baumanagement
- Consulting
- Bewertung
- Market Research
- Investment
- Portfolio Management
- Asset Management
- Center Management
- Restructuring

- Wohnimmobilien
- Vorsorgewohnungen
- Anlageobjekte
- Zinshäuser
- Büroimmobilien
- Einzelhandelsobjekte
- Betriebsliegenschaften
- Grundstücke
- Hotelimmobilien



EHL Immobilien GmbH
 Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Vienna
 T +43-1-512 76 90 | office@ehl.at



An International Associate of **savills**

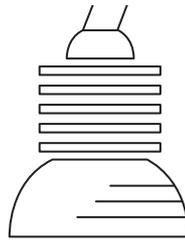


Wir leben Immobilien.

www.ehl.at

ROBOTE STATT REINIGUNGSDAME

Gebäudedienstleistungen werden immer billiger angeboten. Gesamtanbieter suchen nach Auswegen. Vielleicht brauchen sie das nicht, weil ihre Unternehmen in Zukunft obsolet sein werden. Die Digitalisierung lässt grüßen.



Gebäudedienstleistungen wie Reinigung sollen ja nichts kosten. Die Anbieter ächzen und jammern seit Jahren ob der Dumpingpreise, die sogar so weit gehen, dass Institutionen der öffentlichen Hand Leistungen zu Preisen ausschreiben, die sich unter dem legal Möglichen (ist gleich Kollektivvertrag) finden. Alexander

Redlein, Leiter des Zentrums für Informations- und Facility Management (IFM) an der TU Wien, hält die Jammerei der Service-Anbieter dennoch für unbegründet. Laut Analysen seines Instituts haben die 500 größten (umsatzstärksten) österreichischen Unternehmen noch nie so viel Facility Services ausgelagert wie jetzt. Die

eigene FM-Mannschaft haben sie dabei stetig reduziert. Aus den Untersuchungen geht allerdings auch hervor, dass sich die vergebenden Unternehmen selten einem Gesamtanbieter anvertrauen – insofern dürfen diese dann vielleicht doch trotzig sein. Eine zentrale Frage wird bei der Umsatzdebatte aber übersehen: „Wer wird in Zukunft die Dienstleistungen erbringen?“, schmeißt Redlein in den Raum und verweist auf die Industrie 4.0, auf die Digitalisierung und den damit einhergehenden Verlust an Arbeitsplätzen. Gerade die Reinigung bietet sich für automatisierte Maschinen an. Warum auch nicht, im Privatbereich ist das Ganze ja schon angekommen. Waldi heißt der Staubsauger, der die Kinder vor Freude zum Hüpfen bringt, wenn er automatisch seine Dockingstation verlässt. Bei jedem Baumarkt kann man Rasenmäher-Roboter kaufen.

Die Technologie schafft das schon

In einem Krankenhaus in Zürich kamen auch schon die Reinigungsmaschinen zum Einsatz. Vom Hersteller MT Robot wurden die Geräte eigentlich zur Automatisierung von Transportdiensten entwickelt. Da fährt eine Plattform unter eine Kiste rein,

Schon jetzt mähen Roboter den Rasen. Warum sollen Maschinen nicht die Gebäudedienstleistungsbranche aushebeln?





Eine Vision aus 2013: Mini-Drohnen als Reinigungshilfe. Wenn sie nicht gebraucht werden, ziehen sie sich in ihre Kugelbasis zurück.

hebt sie an und bringt sie zu ihrem Ziel. Experten der ETH und der Uni Zürich sind sich einig: Automation? Ja, überhaupt kein Problem. Die Technologie sei so ausgereift, dass man eigentlich alles, was nicht an einer Steckdose hängt, automatisieren kann. Gesteuert werden die Automaten mittels GPS oder Ultraschall, sie kommunizieren mit den Aufzügen etc.

MT Robot erkannte den Bedarf an weiterer Automatisierung und hat ein kleines Wunder geschaffen: Tagsüber schuftet der Roboter im Transport, abends fährt er selbstständig zu seiner Docking Station, tauscht das Transportgegen ein Reinigungsmodul und beginnt zu putzen. Schon 2013 gewann übrigens der kolumbianische Student Adrian Perez Zapata den Wettbewerb Electrolux

Design Lab, weil er ein automatisiertes Reinigungssystem mit Hunderten von fliegenden Drohnen entworfen hat. Das System besteht aus über 900 fliegenden Mini-Robotern, die eine kugelförmige Basisstation haben und über einen Touchscreen gesteuert werden.

Das Ende des Intervalls

Die Frage Redleins, ob wir in Zukunft also noch eine Reinigungsdame haben werden, ist also gerechtfertigt. Und es geht noch weiter. Weil: Wer sagt denn, dass immer nach einem vorgeschriebenen Intervall gereinigt werden muss, wenn die Maschinen selbstständig erkennen können, wo Bedarf herrscht und wo nicht. Selbiges gilt natürlich für alle Wartungen im Gebäudebetrieb. Voraussetzung hierfür ist

das Wissen, sprich die Daten, wo welcher Zustand herrscht. „Das Einzige, was dagegen spricht, sind die aktuellen Gesetze“, konstatiert Redlein. Wir würden immer mehr Normen schaffen, die vorschreiben, was wann zu tun sei – und genau das sei die völlig falsche Richtung. Darum werde das Potenzial der neuen Technologie derzeit nicht genutzt, weil man ja verpflichtet ist, hinzugehen und zu prüfen, so der TU-Professor. Noch. Denn Firmen wie Diversey, ISS testen bereits automatisierte Modelle. Sie scheinen weiter zu denken, denn in Zukunft könnte vielleicht der Anbieter von Serviceleistungen für die Roboter wichtiger sein als ein Personalbereitstellungsunternehmen. ■

GRAF & PITKOWITZ
RECHTSANWÄLTE GMBH



Challenge
Accepted.

www.gpp.at



Unter www.gpp.at
können Sie mehr
von uns sehen.

China liebt Österreich

Dass Chinesen im Tischtennis weltweit das Sagen haben, ist bekannt. Dass sie auch gern reisen und dabei Investments tätigen, ist eine relativ junge Entwicklung. Viele Bewohner des fernen Landes entdecken langsam ihre Begeisterung für Österreichs Immobilien.

„Einfach ist es nicht, aber einfach anders“, schmunzelt Wolfgang Poppe, Geschäftsführer von Vasko+Partner, auf die Frage, wie es denn beim Planen und Bauen mit chinesischen Bauherren so läuft. „Wir haben einige Zeit gebraucht, bis wir die kulturellen Unterschiede verstanden haben, doch jetzt läuft es sehr gut.“ Auf einem Grundstück von rund 15.000 Quadratmetern im 19. Bezirk in Wien entsteht die neue Repräsentanz der chinesischen UN-Botschaft. Planen und bauen zwischen Alt und Neu ist dabei – neben dem exotischen Bauherrn – die spannende Herausforderung. Vasko+Partner ist als Generalkonsulent in Zusammenarbeit mit Architekt Rudolf Guttmann mit den umfassenden Planungsaufgaben beauftragt. Der Bauherr ist die ständige Vertretung der Volksrepublik China bei der UNO. Das Bauvorhaben besteht aus zwei Teilen, einerseits wird der Altbau, ein ehemaliges unter Denkmalschutz stehendes Kinderheim, zum Verwaltungs- und Repräsentationsbau umfassend adaptiert. Im nördlichen Bereich des Areals soll, als Ergänzung zum Umbauprojekt, ein Apartmentgebäude mit insgesamt 21 Einheiten für die Angestellten der Botschaft errichtet werden. Eindeutige Besonderheit ist jedoch für Christian Schwarz, Projektleiter

Vasko+Partner, die Tatsache, „dass man ja nicht oft eine Botschaft für den bevölkerungsreichsten Staat der Welt plant“. Und schon ist man mitten im Thema, einerseits plant man nur ein Haus, andererseits geht es um globale Entwicklungen. Zukunftsforscher Stephan Sigrist, Leiter W.I.R.E., Zürich, provozierte jüngst in einem Vortrag die Bauwirtschaft mit der Frage, was Energieplus-Gebäude helfen, wenn immer mehr Menschen erkranken, psychische Probleme bekommen, unter Allergien leiden, ins Burnout flüchten? Wem hilft ein gerettetes Klima, wenn wir es gar nicht mehr genießen können?

Europa: Computer aus, Hirn an!

„China wird die USA überholen und bis 2030 die Weltmacht werden – das ist ein Fakt und nicht wegzudiskutieren. Europa muss seine Vorteile forcieren: Qualität statt Quantität, Handwerkskunst statt industrieller Fertigung, Ausbildung statt Halbbildung. Und auf diesem Weg: Computer aus, Hirn an“, meint der Schweizer Sigrist. „Amerikanische und chinesische Investoren waren 2015 auf dem europäischen Markt sehr aktiv“, berichtet Marcus Lemli vom Immobiliendienstleister Savills. Chinesische Anleger diversifizierten ihre Investments ange-

In Österreich kaufen chinesische Investoren auch langweilige Gebäude. In China selbst plant der Österreicher Wolfgang Reicht ein Landmark-Building nach dem anderen, wie hier ein Gebäude von Zhongyong Real Estate (5-Sterne-Hotel, Office, Handel und Wohnen)





Der österreichische Architekt Wolfgang Reicht hat den Mega-Markt China schon lange entdeckt. Erst bearbeitete er den Markt für Coop Himmelb(l)au, vor drei Jahren hat sich der Steirer mit seinem Büro Wolf Reicht Architects selbstständig gemacht.

DISKUTIERT WIRD NICHT AM BESPRECHUNGS- TISCH

Merken Sie eine Wirtschaftskrise in China?

Wolfgang Reicht: Die großen Museen, Flughäfen, Opernhäuser und Stadien sind fast alle gebaut. Der Bauboom der letzten zehn Jahre entschleunigt sich, und das hat natürlich Auswirkungen. Allerdings werden die Städte in China weiterhin wachsen. Die Urbanisierung schreitet voran, man rechnet mit einem Zuwachs an Städtern um 20 Prozent in den nächsten 10 bis 15 Jahren. Wir reden hier von rund 250 Millionen Menschen, für die neuer Wohnraum und Arbeitsplätze geschaffen werden müssen.

Bauen Chinesen ihre Gewerbeimmobilien anders? Haben sie andere Vorstellungen oder Wünsche als wir in Europa?

Die Einheitsarchitektur führte zu anonymen Stadtteilen, es fehlt an Identifizierbarkeit, an Echtem im Gegensatz zur blutleeren Kopie. Man hat dieses Problem erkannt und schätzt mittlerweile den Mehrwert guter Architektur.

Stichwort Plagiat – drehen wir den Spieß mal um. Was können wir uns von den Chinesen abschauen?

Man traut jungen Büros mehr zu als hierzulande. Ich bin ein gutes Beispiel dafür. Trotz 20 Jahren an Berufserfahrung und vieler Auszeichnungen für Projekte, für die man als



>

sichts der Volatilität an den chinesischen Aktien-, Immobilien- und Währungsmärkten verstärkt. Sie haben 2015 trotz der Yuan-Abwertung bereits 3,4 Milliarden Euro in den europäischen Immobilienmarkt investiert – das waren um 58 Prozent mehr als im Gesamtjahr 2014. Chinesen und Koreaner interessieren sich immer stärker für österreichische Büros, Einzelhandelsimmobilien und Hotels. Aktuell ihre Eigentümer wechselten u. a. das Rivergate, Wien Mitte, der Millennium Tower und die Millennium City. Franz Pörtl, Geschäftsführer bei EHL Investment Consulting, begleitete den Kauf des Millennium Towers. Für Pörtl ist es eine spannende Zeit, die Deals werden meist über global agierende Assetmanager für asiatische Investoren abgeschlossen, die quasi die Vorarbeit leisten und die Immobilien und den Markt aufbereiten. Was bedeutet das chinesische Investment für Österreich? Wirken sich die kulturellen Unterschiede aufs Geschäft aus? „Nein, ich würde zwischen den Nationen nicht differenzieren. Aber die zusätzliche Nachfrage treibt die Preise, damit wird der Markt belebt. Was aber bei Betrachtung der internationalen Investments deutlich wird, ist, dass der österreichische Markt plötzlich ein globaler Markt ist, Geld kommt von überall auf der Welt.“ Doch auf eine Frage zeigt sich Pörtl gänzlich unromantisch: „Es geht um ganz profane Investmentmotive wie Rendite, Risikostreuung und regionale Streuung – eine besondere Leidenschaft mit Österreich würde ich damit nicht verbinden. Investiert wird, wo ein guter Ertrag erwartet wird.“

NICHT 0815

Dieses Mixed-Use-Projekt in Dalian, einer Stadt mit 3,3 Millionen Einwohnern, wird gerade realisiert.

Durch seine Architektur (aus österreichischer Hand) hebt es sich vom Einheitsbrei ab und stiftet Identität.



Büros und Zinshäuser

Andreas Ridder, CBRE, berichtet hingegen von aktuell eher zurückhaltendem Interesse: „Bis jetzt waren chinesische Investoren in Österreich noch nicht sehr aktiv. Der einzige Ankauf, den wir für 2015 haben, ist die Beteiligung durch Ginko Tree am Projekt Rivergate in Wien. Die Beteiligung beträgt 50 Prozent, somit ca. 95 Millionen Euro. Bei 3,8 Milliarden Euro Transaktionsvolumen sind dies lediglich 2,5 Prozent.“ Die einzige sonstige asiatische Beteiligung gibt es bei Wien Mitte. Bei einem Anteil von ebenfalls 50 Prozent würden 2015 ca. 9 Prozent der Investments auf asiatische Investoren

entfallen. „Einige chinesische Investoren sind derzeit eher zurückhaltend – vor allem CIC, Ginko Tree und Fosun. Das liegt einerseits an den Ereignissen an den asiatischen Börsen, aber teilweise auch an internen Themen wie dem Wechsel des CEO oder Ähnlichem. Die Kollegen aus London meinen, dass die chinesischen Investoren wieder kommen werden. Klar ist, dass andere asiatische Investoren sehr stark an Wien interessiert sind, und hier erwarten wir auch den einen oder anderen Deal dieses Jahr“, so Ridder. Er ist davon überzeugt, dass das Investitionsinteresse aus China an Europa weiter steigen wird.



Markus Arnold von Arnold Immobilien hat vor wenigen Wochen einen Deal in Prag mit Chinesen abgeschlossen. Gekauft wurde eine Luxusimmobilie direkt am Wenzelsplatz. „Die Ausgangslage war nicht einfach, da die Liegenschaft schon länger am Markt verfügbar war“, verrät Arnold. „Umso mehr hat es uns gefreut, dass wir unsere chinesischen Verhandlungspartner von der Transaktion überzeugen konnten.“ Arnold beschreibt seine chinesischen Kunden als hochprofessionell, über die herrschende Marktsituation bestens informiert und auf der Suche nach sehr attraktiven Liegenschaften in absoluten Top-Lagen.



Projektleiter tätig war, startet man in Österreich mit der eigenen Selbstständigkeit wieder bei null. Man darf nicht an Wettbewerben teilnehmen, da einem die geforderten gebauten Referenzobjekte und Jahresumsätze fehlen usw. Ganz anders in China: Der erste Auftrag war ein Hochhauskomplex, in den letzten drei Jahren wurden wir mit der Planung von insgesamt einer Million Quadratmeter Geschoßfläche betraut. Das entspricht einem Drittel der Fläche der Wiener Innenstadt. Das wäre in Wien unmöglich.

Wie sieht die Zusammenarbeit mit den Asiaten in der Praxis aus?

Die Anfangsphase dauert erfahrungsgemäß länger. Bevor man einen Vertrag abschließt, baut man eine zwischenmenschliche Beziehung auf. Man tauscht Ideen aus, man nähert sich langsam dem eigentlichen Geschäftsinhalt. Diskutiert wird nicht am Besprechungstisch, sondern bei einem guten Essen. Dafür länger und durchaus intensiv. Dafür fällt der Prozess der Entscheidungsfindung danach kürzer aus.

Signature Buildings: Muss es immer höher, größer, spektakulärer sein?

Natürlich nicht. Es geht um Beschreibbarkeit, Identifizierbarkeit, Eigenständigkeit und Wiedererkennbarkeit. Eigenschaften, die nicht zwangsläufig mit Größe in Verbindung zu bringen sind.

Neben China haben Sie jetzt auch in Indien, südlich von Mumbai, einen Wohnbau mit 1.150 Einheiten geplant. Und jetzt wollen Sie zusätzlich auch noch geförderten Wohnbau in Österreich planen. Warum das?

Ich sehe Wohnbau als eines der zentralen Themen der Architektur. Die Art und Weise, wie wir zusammenleben, sagt viel über die Kultur einer Gesellschaft aus. Man kann sich hinter Burgen und Festungen verschanzen oder offene Räume schaffen, die eine Kultur des Miteinanders zulassen. Leistbares Wohnen und soziale Gerechtigkeit sind vielstrapazierte Begriffe unserer Zeit. Der Wohnbau steht vor großen Herausforderungen, die es zu meistern gilt. ■



>

Alle wollen Hotels

Bei Chinesen als Assetklasse besonders beliebt sind Hotels – wie derzeit eh bei jedem. Die Übernahme der Starwood-Gruppe scheinen sie zwar versammelt zu haben, einzelne Hotelentwicklungen sorgen dennoch weiter für Aufregung. Etwa der Markteintritt des Giganten New Century in Deutschland, er bastelt an seinem ersten Hotel bei Offenbach, gleich neben Frankfurt. Auch Österreich steht am Plan der Asiaten: Die ebenfalls chinesische Plateno Hotels Group ist eine der führenden Hotelbetreibergesellschaften aus dem Reich der Mitte (betreibt 3.000 Hotels in China und neun anderen Ländern) und hat im März dieses Jahres ein Hotel in Linz und eines in Salzburg gepachtet. Beide haben um die 100 Zimmer und werden unter der Budget-Marke 7 Days Premium geführt. „Bei beiden Betrieben handelt es sich um moderne und profitable Budget-Hotels an nachfragestarken Standorten. Zudem befindet sich sowohl die Immobilie bei Linz als auch die bei Salzburg in einem guten Zustand. Also ideale Voraussetzungen für einen Newcomer im Markt“, erklärt Lukas Hochedlinger, Managing Director Germany, Austria & CEE bei Christie & Co.

Mit einem anderen Betreiberkonzept ist die Gruppe bereits in den Alpen vertreten. Der Berggasthof steht auf der Kuppe der Gerlitzten. Das simple Wirtshaus wurde gemeinsam mit dem Salz-

VORREITER

Ein Kärntner Berggasthof als Investitionsobjekt. Er war der Prototyp für das H12-Konzept der chinesischen Plateno-Gruppe.

burger Hotelexperten Walter Junger zum Kunst- und Lifestyle-Hotel umgebaut und hat sich ganz der Zahl 12 verschrieben. Das an der 12. Kehre der Alpenstraße und damit direkt an der Skipiste gelegene Hotel empfängt seine Gäste in 12 Zimmern und Suiten, die von 12 internationalen Künstlern dreier Kontinente von Beijing bis New York individuell gestaltet wurden. Jeder Raum im hotel12 erzählt eine andere Geschichte, und doch haben alle 12 Zimmer und Suiten eines gemeinsam: Statt der üblichen Zimmernummer trägt jede Tür das Symbol eines der 12 chinesischen Tierkreiszeichen – kreierte von einem der 12 Künstler. Entstanden sind beispielsweise die auf Folie gedruckte Ratte vom Österreicher Robert Roubin und das Bild eines Schafes von Rupert Gredler, welches mit Schafswolle umgeben ist. Die Chinesin Xie Aige war für die Gestaltung des Tierkreiszeichens Hahn verantwortlich und hat sich für eine Resin-Skulptur entschieden, die sich an der Tür einer der beiden Panorama-Suiten befindet. Diese Suiten überzeugen mit einer freistehenden Badewanne, offenem Kamin und einer privaten Terrasse. ■



FAKTEN > HANDEL MIT CHINA

China ist der fünftgrößte Handelspartner Österreichs. Vor wenigen Wochen hat auch die Bank of China ihre erste Niederlassung in Österreich eröffnet. Die Bank of China ist eine der vier großen staatlichen Banken Chinas und positioniert sich in Österreich langfristig als Plattform, die einerseits heimischen Unternehmen den Markteintritt in China erleichtern soll und andererseits chinesische Investoren unterstützt, verstärkt in den österreichischen Markt zu investieren.

Staatssekretär Harald Mahrer will bis 2020 das Handelsvolumen auf 20 Milliarden Euro verdoppeln. Und wenn's nicht Immobilien sind, bleiben immer noch Investments in Mobilien, denn auch das Zuggeschäft reizt China – die ÖBB als auch die chinesischen Staatsbahnen sind an einer Zusammenarbeit interessiert.

Umgekehrt ist das Interesse in China, seit das Land der Mitte die Bestimmungen für Auslandsinvestitionen gelockert hat, an Investitionen im Westen massiv gestiegen – im Fokus haben die Investoren Deutschland, England, Frankreich und Österreich, aber auch andere europäische Länder. Chinesische Beteiligungen gibt es mittlerweile unter anderem an Steyr Motors, Rosenberger, Huber Tricot und Palfinger. Die neugegründete Asiatische Infrastruktur-Investitionsbank, AIIB, unterstützt die Bemühungen. 57 Staaten sind neben Österreich Gründungsmitglieder der AIIB. Das Kapital der Bank beträgt rund 91 Milliarden Euro.

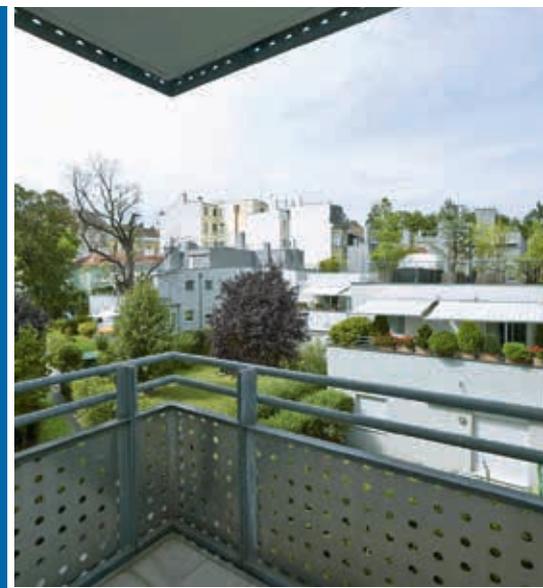


Wohnungseigentumsanteile zu kaufen

Zum Gesamtverkauf stehen 29 überwiegend vermietete Wohneinheiten in Döbling, 1190 Wien

- Attraktive Wohnlage am Rande des Döblinger Cottage
- Wohnfläche von ca. 2.200 m²
- Zubehörfläche von ca. 1.300 m²
- Hauseigene Tiefgarage mit 56 Stellplätzen
- Wohnungsgrößen von 35 m² bis 185 m²
- Eigengarten, Balkon, Loggia oder Terrasse bei jedem Apartment
- Optimale Infrastruktur und perfekte Verkehrsanbindung

Für nähere Informationen kontaktieren Sie bitte Herwig M. Peham unter h.peham@ehl.at oder unter 01-512 76 90-301

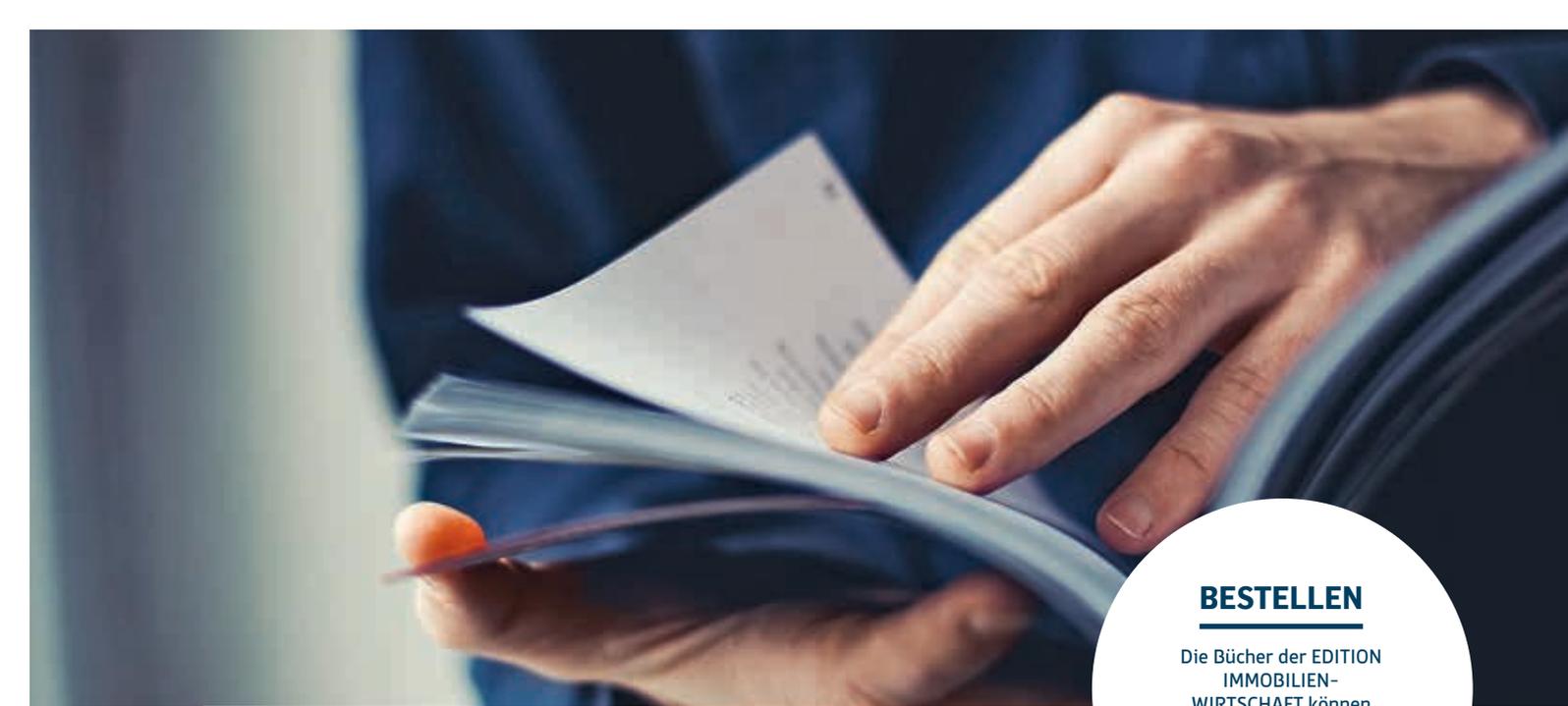


EHL Immobilien GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8 -10, 1040 Wien
01-512 76 90 | office@ehl.at

www.ehl.at

Wir leben
Immobilien.





DIE AUTOREN >

KARIN FUHRMANN, Partnerin der TPA Horwath Wirtschaftstreuhand & Steuerberatung GmbH und Steuerberaterin. Mitglied des Fachsenats der Kammer der Wirtschaftstreuhänder; Lektorin an der Donau-Universität Krems; Autorin zahlreicher Fachpublikationen.

DANIELA WITT-DÖRRINN ist Rechtsanwältin und Partnerin bei Weber & Co Rechtsanwälte. Sie ist unter anderem Lehrbeauftragte an der Donau-Universität Krems, Departement für Bauen und Umwelt, und an der Fachhochschule Wiener Neustadt.

STEPHAN VERWEIJEN, Notar in Wien; Mitglied des Ausschusses für Unternehmens- und Gesellschaftsrecht der Österreichischen Notariatskammer; Lektor an der Wirtschaftsuniversität Wien und FH Wien; Seminarvortragender und Autor zahlreicher Fachpublikationen, unter anderem Koautor des „Wiener Kommentars zum GmbH-Gesetz“, Autor des Buches „Verlassenschaftsverfahren“.

MARTINA PORTELE, Steuerberater-Berufsanwältin, langjährige Beratungs-, Lehr- und Vortragstätigkeit auf dem Gebiet des Steuerrechts (unter anderem Immobiliensteuerrecht, NPO, Land- und Forstwirtschaft) Fachbuchautorin.

KARL PORTELE, Steuerberater, Geschäftsführer einer Steuerberatungsgesellschaft, langjährige Beratungs-, Lehr- und Vortragstätigkeit auf dem Gebiet des Steuerrechts (unter anderem Immobiliensteuerrecht, NPO, Land- und Forstwirtschaft) Fachbuchautor.

FACHWISSEN

Fast quadratisch. Jedenfalls praktisch und gut!

Zwei kompakte Bücher helfen Immobilienprofis, den Überblick zu behalten, wenn es um Steuern und das Vererben und Verschenken von Immobilien geht.

Da haben sich zwei kompetente Marken auf ein Packel gehaut: Der renommierte Linde Verlag und die Immobilienwirtschaft haben eine Buchreihe aus der Taufe gehoben, die speziell für Immobilieninteressierte geschrieben ist – und nicht für Rechtsanwälte oder Steuerberater, die ohnehin Spezialisten in dem Bereich sind. Die Reihe mit dem Titel IMMOBILIENWIRTSCHAFT EDITION startete Ende letzten Jahres mit zwei Büchern: „Das 1x1 der Steuern bei Immobilien“ und „Immobilien vererben und verschenken“.

Warum das Ganze? Herausgeber Heimo Rollett: „Ziel ist es, allen Immobilieninteressierten einen kompakten Überblick über die Themen zu geben, ohne dass man gleich von einer Lawine an überflüssiger Information erdrückt wird. Die Autoren bringen so komplexe Themen wie Steuern und Recht knackig auf den Punkt – man kann die Bücher sofort als Arbeitshilfe im Alltag verwenden.“ ■

BESTELLEN

Die Bücher der EDITION IMMOBILIENWIRTSCHAFT können über www.lindeverlag.at bestellt werden. Die ersten beiden Bücher kosten je 29 Euro.



LEITFADEN DURCH DEN STEUER- DSCHUNDEL

Im zweiten Buch hat sich Karl Portele gemeinsam mit Martina Portele an den Komplex Steuern gemacht und ihn mit zahlreichen Beispielen und auch weiterführenden Hinweisen aufgewertet. Denn leicht ist es nicht, hier den Überblick zu bewahren, wie Portele im Vorwort selbst schreibt: „Häufige Gesetzesänderungen, unzählige Entscheidungen sowie komplexe Grundbegriffe erschweren das Verständnis der weitläufigen Materie.“ Da hilft dem Leser etwa die Anleitung zur Erstellung der Einkommenssteuer- und Umsatzsteuererklärung, die ihn als eigenes Kapitel durch das Thema führt. Dass die Steuerreform 2015/2016 und die Richtlinien-Wartungserlässe 2015 bereits berücksichtigt wurden, ist selbstverständlich.

DER UNENTGELTLICHE IMMOBILIENERWERB

Steuerexpertin Karin Fuhrmann von TPA Horwath, der öffentliche Notar Stephan Verweijen und Rechtsanwältin Daniela Witt-Dörrinn haben zusammen das Werk „Immobilien vererben und verschenken“ geschrieben. Hier geht es um praxisnahe Fragen wie: Wie kann man über eine Eigentumswohnung verfügen? Benötigt man für eine Schenkung eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung? Unter welchen Voraussetzungen kann die Schenkung einer Immobilie angefochten werden? Und wie errechnet sich die Steuer bei einer Schenkung oder Erbschaft? Alle Änderungen, die sich durch die Steuerreform 2015/2016 ergeben haben, die Neuerungen durch das Erbrechts-Änderungsgesetz 2015, die Grundstückswertverordnung 2016 sowie steuer- und gebührenrechtliche Aspekte werden natürlich umfassend dargestellt und erläutert.



Sunny side up in Berlin.



Der Berliner Büromarkt boomt – wir planen 2016 einige spannende Projekte. www.simmoag.at/berlin

 **SIMMO**

DIGITALE REVOLUTION – UND KEINER GEHT HIN

Alle sagen es, kaum einer tut es – die Rede ist von BIM – Building Information Modeling. Effizienz, keine Schnittstellenprobleme mehr, Kostenreduktion und eine bessere Ressourcenplanung sind die Stichworte, mit denen die BIM-Fans werben. Die heimische Bauwirtschaft ist interessiert – aber vorsichtig.

BIM beschreibt die optimierte Planung und Ausführung von Gebäuden mithilfe entsprechender Software – also quasi die Grundlage für das papierlose Planerbüro. BIM basiert auf einem intelligenten digitalen Gebäudemodell, das allen Projektbeteiligten – vom Architekten und Bauherrn über den Haustechniker bis hin zum Facility Manager – ermöglicht, gemeinsam an diesem integralen Modell zu arbeiten und dieses zu realisieren. Juhuu, wieder eine geplante Revolution!

Nur Geplänkel

Für Peter Kompolschek ist die derzeitige Stimmung am Bau aber nur ein „Geplänkel“ – die tatsächliche Revolution komme erst: „Die Konzerne und größeren Baufirmen kommen an BIM nicht vorbei, denn die Bauindustrie erspart sich am meisten, sie können effizienter bauen und ein viel besseres Informationsgerüst nützen. Doch BIM bedeutet auch einen Neubeginn für die gesamte Branche. An der ETH Zürich gibt es bereits ein eigenes Institut ‚Robotics and intelligent systems‘. Warum? Weil in Zukunft ein Roboter einen großen Teil vom Hausbau erledigen wird.“ Architekt Kompolschek

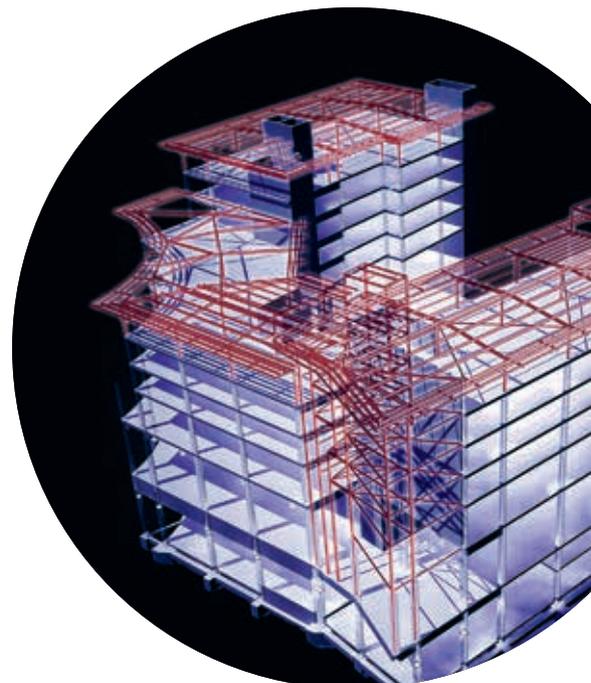
ist seit 2014 österreichischer Delegierter der European BIM Group und auch im Normungsinstitut engagiert in Sachen BIM. Elmar Hagmann, Bauunternehmen Sedlak, erklärt die noch vorherrschende Vorsicht beim Einsatz von BIM damit, dass ein gelernter Architekt nicht automatisch ein BIM-Modell aufbauen kann – denn er benötigt die Software dazu und ausgebildete BIM-Programmierer. „Wenn es meines Wissens zurzeit auch noch wenige Bauvorhaben gibt, die mithilfe von BIM abgewickelt werden, bin ich davon überzeugt, dass BIM ein großer Schritt in die richtige Richtung ist. BIM ermöglicht das Ende der ‚baubegleitenden Planung‘, das Ende der Verantwortungsüberantwortung der Planung auf den Ausführenden“, so Hagmann.

Das Ende falscher Pläne

Für Hagmann bedeutet dies das Ende des zweidimensionalen Denkens bei dreidimensionalen Problemen, das Ende falscher Pläne, das Ende der neuerlichen Bestandsaufnahme bei Umbauten und zugleich das Ende so mancher systemischer Defizite. Die Integration der Haustechnik-Gewerke sieht Hagmann unter den

gleichen Gesichtspunkten allerdings noch kritisch, da noch wenige Haustechnik-Planer BIM-affin sind. Hagmann blickt jedoch optimistisch in die Zukunft: „Das Baustellenteam kann in Echtzeit Darstellungen aus dem 3-D-Gebäudemodell in zweidimensionaler Form, also ähnlich einem konventionellen Plan, auf einem Tablet-PC einsehen. Damit ist der Plan immer aktuell – selbst dann, wenn noch kurzfristige Änderungen vorgenommen werden. Des Weiteren kann jede Art von Schnittführung durch das Modell gewählt werden, dies führt mit Sicherheit zu mehr Klarheit in der Darstellung von geometrisch schwierigen Bauteilen.“

Die Vorteile wie Effizienz, Kostenersparnis, Schnittstellenproblematik-Minimierung etc. werden propagiert – gibt es bereits realistische Einschätzungen, wie hoch die Ersparnis bei BIM-Einsatz wirklich ist? „Nein, britische Büros sprechen von um die 30 Prozent Kostenersparnis, aber das hängt zum großen Teil von der Arbeitsweise des Büros ab. BIM hilft Menschen, die sehr strukturiert denken, auch gewisse Systematiken in einem Büro zu entwickeln. Wenn ich mit solchen Systematiken arbeite, erhöhe ich



DIE TU GRAZ SUCHT ZURZEIT KANDIDATEN FÜR DIE ERSTE BIM-PROFESSUR.

Eigentlich toll, wenn alle Gebäudedaten für Planung, Ausführung und Bewirtschaftung einheitlich sind und auf Knopfdruck visualisiert werden können. Warum dauert BIM in Österreich dann so lange?

die Qualität, erreiche einen höheren Automatisierungsgrad und bin dadurch natürlich effizienter. Wenn ich eine Wand in ihrer Dreidimensionalität verbinde und mit ihren Materialeigenschaften befülle, kann der Computer Dinge berechnen, die ich am Papier so gar nicht mehr könnte. Das bedeutet, es entfallen sicher einige Nebenleistungen. Aber der große Profit durch BIM ist, dass die Planungsqualität höher wird. Ich bekomme die bestmögliche Qualität zu einem besseren Preis.“

In Österreich fehlt das Verständnis

Die Angst vor Versionen- oder Kompatibilitätsproblemen etc. wischt Kompolschek vom Tisch: „Wir haben eine gemeinsame Sprache, IFC, Industry Foundation Classes, in dieser Sprache können die größten Software-Pakete miteinander problemlos sprechen, heißt, Gebäudedaten austauschen.“ Aber woher dann die österreichische Zurückhaltung in puncto BIM? „Das Verständnis fehlt – das muss noch geschaffen werden. Das Wichtige ist das I, die Information. Ich modelliere Information. Ich reichere meine Planung mit Informationen an. Dafür gibt es eine gemeinsame Sprache, das ist ein europäisches Thema, dass es gemeinsame Standards mit regionalen Unterschieden gibt. Es geht dabei auch um Transparenz und um eine grenzübergreifende Dienstleistung.“ Die Brisanz des Themas wurde auch bereits auf universitärer Ebene erkannt – an der TU Graz läuft zurzeit eine Ausschreibung für die erste BIM-Professur. Und

wie sieht es in der Praxis aus? Karlheinz Strauss, CEO der Porr, ist gerade dabei, ein wenig Papier loszuwerden, denn die Komplexität der Projekte zwingt zu digitalen Prozessen, ist Strauss überzeugt, er meint ebenso, dass an der digitalen Revolution kein Weg mehr vorbeiführt: „Wenn ich an eine Baustelle denke, sehe ich geschäftiges Treiben. Ich sehe Kräne und Menschen. Und das wird auch weiterhin so bleiben. Was sich verändert, sind die elektronischen Workflows dahinter. Tatsache ist, dass wir uns momentan jedes Jahr selber überholen. In zehn Jahren wird die digitale Baustelle ganz anders aussehen als heute. Wenn wir uns das jetzt überlegen, liegen wir sicher komplett falsch. Weil wir derzeit einfach noch nicht wissen, welche Möglichkeiten wir in zehn Jahren haben werden. Eins ist aber klar: Ein Investment in die Digitalisierung zahlt sich aus – und damit ein Investment in BIM.“

Porr setzt BIM seit 2011 ein, mittlerweile werden eine Vielzahl an Projekten mit BIM-gestützten Prozessen abgewickelt, wie zum Beispiel in der Seestadt Aspern, bei einem Teil des Styria Media Tower in Graz oder in Monte Laa: „Hier setzen wir bei zwei neuen Wohnhochhäusern BIM ein. Inzwischen hätten wir das Know-how und das Werkzeug, flächendeckend mit BIM zu arbeiten. Dafür ist aber ein umfassendes Umdenken bei allen am Prozess Beteiligten notwendig – so weit sind wir heute noch nicht“, erklärt Strauss. Er betont die bereits jetzt spürbaren positiven Auswirkungen wie Kosteneinsparungen, verbesserter Informationsfluss,

kürzere Entscheidungsphasen, Fehlerminimierung. Konstantinos Kessoudis, Bereichsleiter BIM/5D, Strabag, arbeitet bereits auf Hochtouren an der papierlosen Baustelle und an verschiedenen Zukunftsszenarien. So könnten elektronisch bestätigte Lieferscheine, Planausschnitte, Ausschnitte von anderen Unterlagen, die digital immer dabei sind, etwa auf dem Tablet, Leistungsmeldung, Mängelberichte etc. digital erfasst und weiterverarbeitet werden: „Die erforderliche Technologie ist vorhanden. Für das Bauwesen muss sie zum Teil robust gemacht werden, damit sie den Baustellenbedingungen standhält. Es stellt sich nicht mehr die Frage, ob dies eintreten wird, sondern nur mehr, wann es so weit sein wird.“

Definierte Datenaustauschketten

Sind Architekten schon ausreichend BIM-affin? Strauss: „Viele Architekturbüros legen ihren Schwerpunkt auf den kreativen Part, auf die künstlerische

EIN BAGGER-
FAHRER KANN AUF
SEINEM MONITOR
SEHEN, WOHN ER
GRÄBT.

>

Leitung. Das hat nichts mit mangelnder BIM-Affinität zu tun. Unsere Erfahrung zeigt: Im Idealfall denken alle Partnerfirmen von der ersten Projektidee an im Building Information Modeling. Dazu sind ein offener Dialog, der kontinuierliche Austausch innerhalb der Teams und Transparenz notwendig – und natürlich strukturierte und standardisierte Arbeitsweisen.“ Kessoudis räumt ein, dass viele von BIM gehört haben, aber die wenigsten wenden es an: „Dies betrifft aber nicht nur die Architekten, sondern alle am Bau Beteiligten inklusive der Auftraggeberschaft. Sobald die Auftraggeberschaft das Potenzial an Transparenz und Mehrwert von BIM erkennen wird, wird sie es fordern und damit BIM zum Durchbruch verhelfen.“

Bis zur digitalen Baueinreichung

Ein aktuelles Strabag-Projekt, BLOX/Bryghus in Dänemark, ein sechsgeschossiges Multifunktionsgebäude am Kopenhagener Hafen, zeigt das gewaltige Einsparungspotenzial durch den Einsatz von BIM/5D. Die Strabag hat als Generalunternehmer ein Bauwerksdatenmodell erstellt, das neben geometrischen Daten (sprich dem 3-D-Modell des Objekts) auch noch nicht-geometrische Daten wie etwa Materialien und den Ablaufplan beinhaltet. Auf Basis dieses Bauwerksdatenmodells können Kollisionen in den einzelnen Fachbereichen und Disziplinen schon vorab in der Simulation – also noch vor dem Bau – festgestellt und behoben werden. „Bei diesem sehr komplexen Objekt wurden zwischenzeitlich sogar

über 30.000 Kollisionen festgestellt. Diese Zahl konnte inzwischen auf ca. 400 reduziert werden, sie konzentrieren sich jetzt nur noch auf die oberen Etagen. Bei diesem konkreten Projekt gehen wir jedenfalls von einem Hebelsatz von 6:1 aus; sprich für jeden Euro, den wir in die BIM/5D-Planung investiert haben, ergibt sich eine Einsparung von 6 Euro. In ca. 600 Projekten hat Strabag mittlerweile BIM/5D eingesetzt“, erklärt Kessoudis.

Matthias Nödl ist der BIM-Experte bei Vasko+Partner und betont die Vorteile: „Wir sind flexibel und können die anderen Gewerke in Echtzeit mit dem aktuellen Planungsstand versorgen. Die benötigten Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Massen-



Am Otterweg – Wohnen im Grünen
Otterweg 15, 1220 Wien



Southgate – Tor zum Wohnglück
Sagedergasse 21, 1120 Wien



Töllergasse t(h)ree – Wohnen mit Wald
Töllergasse 3, 1210 Wien



Skytower
Gerhard-Bronner-Straße 1, 1100 Wien

Als führender österreichischer Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und eine der wichtigsten Adressen auf dem deutschen Immobilienmarkt haben wir nur ein Ziel: Wir wollen, dass Sie jeden Tag gern nach Hause kommen. Unser Erfolgsrezept sorgt dafür – denn mit all unseren Wohnprojekten bringen wir moderne, zukunftsorientierte und nachhaltige Wohnqualität in die beliebtesten Viertel der Stadt. Und Sie in die schöne Lage, dass Sie einfach jeden Tag: glücklich wohnen.

GLÜCKLICH
WOHNEN



BUWOG
group

www.buwog.com



Bei der Planung des BLOX/Bryghus in Dänemark, einem sechsgeschossigen Multifunktionsgebäude am Kopenhagener Hafen, erlebt die Strabag das gewaltige Einsparungspotenzial durch den Einsatz von BIM/5D.

FÜR JEDEN
INVESTIERTEN EURO
ERGIBT SICH EINE
EINSPARUNG VON
6 EURO.

Konstantinos Kessoudis,
Strabag

ermittlung, Tür- und Fensterlisten etc. sind im Grunde nichts anderes als eine Datenbankabfrage. Auch ein 3-D-Renderring ist im Prinzip ein ‚Abfallprodukt‘ der BIM-Modellierung.“ Änderungen werden vollautomatisch übernommen und Pläne umgehend aktualisiert – das klappt auch für die Gebäudetechnik. Dadurch können mühelos Planungskontrollen durchgeführt werden. Kostenschätzungen anhand von Massenauswertungen und Raumbüchern sind dabei nur der Anfang. „Einige unserer Erkenntnisse wurden sogar in die neue BIM-Norm ÖN A 6241-2, welche seit 1. Juli 2015 gültig ist, übernommen“, so Nödl.

Digitale Baueinreichung verpflichtend

Planen und Bauen wird digital, davon ist Kompolschek überzeugt: „In 5 bis 10

Jahren ist die papierlose Baustelle durchaus realistisch. Technologien sind bereits so weit entwickelt – ein Baggerfahrer kann auf seinem Monitor sehen, wohin er gräbt etc. Ein Papierplan wird in der Tat zukünftig nicht mehr notwendig sein. Was aber sicher passieren wird, ist, dass schlecht qualifizierte Mitarbeiter einfach keine Chance mehr haben werden.“

Als Trend beschreibt Nödl die digitale Baueinreichung. Die skandinavischen oder auch asiatischen Länder sind hier Vorreiter. Alle öffentlichen Aufträge müssen in diesen Ländern mittlerweile als BIM-Projekte geplant und auch als IFC-Datei abgegeben werden. Die Zeiterparnis ist enorm. In Singapur dauert ein Bauverfahren beispielsweise im Schnitt 26 Tage – in Österreich 192 Tage. ■

RE
Raiffeisen evolution




SQUARE PLUS

- Flexible Büroflächen in erstklassigem Umfeld
- Modernste Ausstattung
- Mieteinheiten ab ca. 210m²
- Direkte Anbindung an U4 und S-Bahn (Bahnhof Heiligenstadt)
- Niedrigenergiehaus mit geringen Betriebskosten
- ÖGNI Vorzertifizierung in Platin
- Geplante Fertigstellung: Herbst 2017

SQUARE PLUS

DAS BÜRO
MIT DEM GEWISSEN PLUS

1190 Wien, Leopold-Ungar-Platz | Muthgasse

Raiffeisen evolution
project development GmbH

T 01-71706-111

buero@raiffeisenevolution.com



ÜBER > DIE ARBEIT

Martin Nikisch, Daniel Prochaska und Denise Rasztovits gingen in einer Projektarbeit an der TU Wien, Fachbereich für Verkehrssystemplanung, der Frage nach, wie Lade- und Parkzonen in Zukunft noch effizienter genutzt werden können. Die Ergebnisse haben sie in einem Paper zusammengefasst. Dieses wurde mit dem von der List Group vergebenen Förderpreis für kreative Ideen und Forschungsarbeiten zum Thema „Verkehr und Parken in der Stadt“ ausgezeichnet.

Parkplatz? Kein Problem ...

Stau, Dauerparker, leere Parkgaragen, volle Parkgaragen, wenn man sie gerade braucht – ein Team der TU Wien hat technische Lösungen für Wiener Parkplätze und Ladezonen untersucht.

„Herrschaftszeiten, wieder nirgendwo ein freier Parkplatz! Sch'###!“ Platz ist in Großstädten ein knappes Gut. Parkplätze detto. Wie man private PKW, Dauerparker und Anlieferungen im urbanen Bereich in den Griff bekommen könnte, untersuchte eine Projektarbeit von drei jungen Studenten an der TU Wien. Gleich vorweg: In Wien gibt es viel Potenzial (heißt: in Wien gibt es kein Gesamtkonzept für Ladezonen und keine Informationen über die tatsächliche Auslastung). Denn, so die Autoren, wer auf eine stadtverträgliche Verwendung von PKWs fokussiert ist, muss wissen,

wie man Dauerparker langfristig wieder in Parkgaragen verlagern kann, und wer einen effektiven Wirtschaftsverkehr aufrechterhalten will, braucht dynamische Ladezonen. Zwei Themenbereiche, welche durch Technologie, nämlich mit sogenannten ITS (Intelligent Transportation Systems), gelöst werden können.

ITS checken in Echtzeit verkehrsbezogene Daten und wandeln sie in Nutzen für die Beteiligten um: Das Autocockpit oder das Smartphone sagt einem, wo der nächste freie Parkplatz ist, oder reserviert ihn gar schon vor der Ankunft. >



Intelligente Systeme können Ladezonen und Parkplätze dynamisch organisieren. In Wien fehlt allerdings die Grundlage dafür.

DIE SYSTEME IM ÜBERBLICK

ON-BOARD-UNITS

Funktioniert ähnlich wie die LKW-Mauterfassung auf der Autobahn. Die On-Board-Units fungieren als Senderboxen und werden im Fahrzeug mitgeführt. Sie übermitteln laufend an Empfängerrelais am Straßenrand. Diese Relais können beispielsweise an Straßenlaternen angebracht werden. Zusätzlich kann die Zone ständig videoüberwacht werden. Als Zufahrtskontrolle wird dieses System in historischen Altstädten Italiens angewandt, zum Beispiel in Bologna, Como, Cremona, Piacenza, Rom und Turin. Funktioniert nur im On-Street-Bereich.

- + Echtzeitauskunft
- + Geringer Errichtungsaufwand
- + Sammlung und Auswertung von Mobilitätsdaten
- Erhebung von Nutzer- und Fahrzeugdaten
- User trägt Kosten

MAGNETOMETER-RADARSSENSOREN

Sie werden auf jedem Stellplatz im Boden verbaut, ein Signal mit dem Status des Stellplatzes wird an ein Empfängerrelais gesendet und in eine Datenbank in Echtzeit eingespeist. Die in der Datenbank gesammelten Daten werden als Open Data für Navigationssysteme und Kartendienste zur Verfügung gestellt, zusätzlich können die Daten über ein Smartphone abgerufen werden. Mittels Smartphone können Stellplätze auch vorab reserviert und bezahlt werden.

- + Echtzeitauskunft
- + Dynamische Preisgestaltung
- + Bereitstellung Open Data
- + Keine Kosten für User
- + Sammlung und Auswertung von Mobilitätsdaten
- Hoher Errichtungsaufwand
- Verwendung eines Smartphones oder PCs vorausgesetzt

ULTRASCHALLSENSOREN

Kennt man aus modernen Einkaufszentren, wo die freien Stellplätze mit einem grünen Licht markiert sind. Das System ist aber auch in ein gesamtstädtisches Parkleitsystem integrierbar und kann so für eine gleichmäßigere Auslastung der Parkgaragen und für eine Reduzierung des Parkgaragensuchverkehrs sorgen. Um eine einwandfreie Funktion des Systems zu gewähren, muss jeder einzelne Stellplatz markiert werden, um eindeutig erfasst werden zu können. Auch eine Stromversorgung braucht das System.

- + Echtzeitauskunft
- + Dynamische Preisgestaltung
- + Geringer Errichtungsaufwand
- + Keine Kosten für User
- + Sammlung und Auswertung von Mobilitätsdaten

MAGNETOMETER-LICHTSENSOREN

Sensoren, welche an den einzelnen Stellplätzen in der Fahrbahn eingebettet sind, können das Vorhandensein eines Fahrzeugs in Echtzeit bestimmen – sowohl ruhende als auch bewegliche Fahrzeuge erkennen sie. Der Zugang zu den Echtzeitdaten erfolgt mittels Smartphone über eine Datenbank. Dort werden der Auslastungsgrad und die Preisinformation angezeigt. Auch können Informationen über die erlaubte Parkdauer abgerufen werden.

- + Echtzeitauskunft
- + Dynamische Preisgestaltung
- + Bereitstellung der Daten an System-User
- + Keine Kosten für User
- + Sammlung und Auswertung von Mobilitätsdaten
- Hoher Errichtungsaufwand
- Verwendung eines Smartphones oder PCs vorausgesetzt

VIDEOANALYSE

Ähnlich wie bei den Ultraschallsensoren lässt sich dieses System in eine städtische Gesamtlösung integrieren. Hier erkennt eine Kamera, ob ein Stellplatz besetzt ist oder nicht, daher lässt sich auch ein Nutzerprofil erstellen (durch die optische Kennzeichenerkennung).

- + Echtzeitauskunft
- + Dynamische Preisgestaltung
- + Geringer Errichtungsaufwand
- + Keine Kosten für User
- + Sammlung und Auswertung von Mobilitätsdaten - Erhebung von Nutzer- und Fahrzeugdaten

WENN LADEZONEN NICHT GEMANAGT WERDEN, KOMMT ES ZU MEHR SUCHVERKEHR DER LIEFERWÄGEN UND ZUR BEHINDERUNG DES FLIESSVERKEHRS.

>

Staus sollen vermieden und Leer- und Suchfahrten vermindert bzw. verkürzt werden. Man unterscheidet Systeme, die für Parkflächen neben der Straße geeignet sind (On-Street-Parking), von jenen, die sich für Parkhäuser und Ähnliches eignen (Off-Street-Parking). Das Team der TU hat sich marktreife und erprobte ITS-Systeme genauer angesehen und analysiert, wie diese in die Ziele der verkehrsbezogenen politischen Ideen der Stadt Wien passen (Kern hierfür bildete eine SWOT-Analyse der einzelnen Systeme).

Kein Konzept – mehr Belastung

Spannend ist dabei vor allem die Kombination von PKW-Parkplätzen und den Ladezonen. Einzelhandelsbetriebe und Logistikunternehmen fordern ja seit Jahren eine Evaluierung der Gesetzgebung und eine Anpassung der Anzahl der Ladezonen. Wien hat hierfür kein Ladezonen-Gesamtkonzept parat, stellt die Arbeit fest. Dadurch kommt es zu Effizienzverlusten durch Ladezonen-suchverkehr und zur Behinderung des Fließverkehrs. Die Konsequenz: erhöhte Umweltbelastungen, wie beispielsweise CO₂, NOX, Lärm und Feinstaub sowie höhere Fahrzeugbetriebskosten.

Gleichzeitig belegen Untersuchungen, dass eine Vielzahl an städtischen Parkgaragen chronisch unterausgelastet ist. Durch Dauerparker im öffentlichen Raum

und sinkende Kundenfrequenz werden die innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe weiter geschwächt. Die Attraktivität von Parkgaragen leidet, weil Parken in Wien im öffentlichen Raum meist günstiger ist als in einer Parkgarage. Und mal ganz ehrlich: Wer hat denn einen Überblick, wo Parken wie viel kostet? Die Preisgestaltung ist unübersichtlich und die Parkgaragen sind untereinander nicht vernetzt. Auch hierfür gibt es in Wien kein städtisches Gesamtparkraumkonzept, denn ein Parkgaragenmanagement kann nur gemeinsam mit Kurzparkzonen betrachtet werden, heißt es in der Arbeit.

Teuer? Adaptieren reicht oft

Klingt nach viel Aufwand. Neue Software und vielleicht auch Hardware – oje! Nein, findet die Projektarbeit, bei dem Parkgaragenmanagement führen bereits bewährte Systeme – wie Ultraschallsensoren – bereits zu einer Effizienzsteigerung. Weitere Systeme seien da gar nicht notwendig. Es zeige sich auch, so die Autoren, dass innovative und neue Technologien, die dazu dienen sollen, die Mobilität effizienter zu gestalten, nicht in allen Anwendungsbereichen sinnvoll seien. Oft können Systemanpassungen bereits bestehender, konventioneller Systeme ausreichen und so der Einsatz teurer Technologie vermieden werden. ■

IMPRESSUM

Chefredakteur Heimo Rollett
Grafik Vera Kapfenberger
Bildbearbeitung Reinhard Lang
Illustration Sascha Vernik (S. 40)
Fotos Kelly Redinger/Design Pics/Corbis (S. 1, 3, 6), Shutterstock/Macrovector, VoodooDot (S. 4, 5), Reinhard Lang/Egger & Lerch (S. 8), Florawall (S. 10), Europark/Wildbild (S. 12), Detlef Overmann, ECE, Marstall Ludwigsburg (S. 13), Marktwirtschaft (S. 14), Mucho Gusto (S. 14), Dussmann (S. 15), Infinium Robotics (S. 15), United States Government Work (S. 16), Foreign and Commonwealth Office (S. 17), More Than Shelters (S. 19), Rotes Kreuz (S. 21), Kleihues + Kleihues Architekten/Graft (S. 22, 23, 24), John Deere (S. 26), Elektrolux (S. 27), Wolf Reicht Architects (S. 28, 29, 30, 31), hotel 12 Kärnten (S. 32), Shutterstock/file404 (S. 34), PORR (S. 36), beige stellt (S. 39)
Autoren Anton Beran, Gisela Gary, Edgar Loewenstein, Almira Mahmutovic
Redaktionsanschrift
 immobranche.at
 Kommunikationsbüro,
 Brucknerstraße 2/5, 1040 Wien
 office@immobranche.at
Anzeigen- und Promotionskontakt
 STANDARD Verlagsgesellschaft m. b. H.,
 Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien
 Anzeigen: Henning Leschhorn,
 T: +43-1-531 70-234,
 henning.leschhorn@derStandard.at
Druckerunterlagen
 T: +43-1-531 70-388 oder -431,
 produktion@derStandard.at
Druck
 Leykam Druck GmbH & Co KG,
 Eggenberger Straße 7, 8020 Graz
Eigentümerin (100 %)/Medieninhaberin, Verlagsort, Verwaltungs- und Herausgeberadresse
 EGGER & LERCH GmbH,
 Vordere Zollamtsstraße 13,
 1030 Wien, T: +43-1-52489 00
Geschäftsführung
 Wolfgang Bergmann
Offenlegung gemäß § 25 Abs. 2 und 3 Mediengesetz
 www.egger-lerch.at/impresum



ORCHIDEENPARK, Püchlgasse 1A-1D, 1190 Wien

WOHNEN WIE ANDERE URLAUB MACHEN

Traumhafte Mietappartements von 92 bis 145 m², 2-4 Zimmer mit Balkon oder Terrasse in Wien-Döbling
Alle Appartements sind mit hochwertiger Markenküche, Marmorbad, Parkettboden, Alarmanlage und Internetanschluss ausgestattet. Ein großzügiger Outdoor-Pool, Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad, Fitness Center und Concierge Service sowie eine Tiefgarage sorgen für das Wohlbefinden der Mieter.

www.ig-immobilien.com | +43 (0) 800 80 80 90



IG Immobilien

Wir leben Qualität!

EIGENTUM | VORSORGE



**SCHÖPFLEUTHNERGASSE 11
1210 WIEN**

46 Wohnungen

1 - 5 Zimmer | 50 - 126 m²

Balkone / Terrassen / Eigengärten
familiengerechte Gartenwohnungen
Niedrigenergiebauweise
Fußbodenheizung, Außenbeschattung
Garagenplätze mit E-Tankstelle, uvm.
Nähe Floridsdorfer Wasserpark
U-Bahn Linie U6 (Floridsdorf)

HÜBL & PARTNER

**FERTIGSTELLUNG
FRÜHJAHR + SOMMER
2017**

**NORDMANNGASSE 17
1210 WIEN**

16 Wohnungen

2 - 4 Zimmer | 51 - 139 m²

Balkone / Terrassen / Eigengarten
Niedrigenergiebauweise
Fußbodenheizung, Sicherheitstüren,
Video-Gegensprechanlagen, uvm.
Freizeitparadies Alte Donau
Sehr gute Infrastruktur
und Verkehrsanbindung



01 277 88 | www.huebl-partner.com