



kostenoptimierung im hochbau



© Elke Mayr

Unter der Moderation von Walter Senk diskutieren (von links nach rechts):

- Arch. Mag.arch. Walter Stelzhammer, Vorsitzender der Bundessektion Architekten, Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten
- Ing. Andreas Renner, Obmann des Aluminium-Fenster-Instituts
- Dipl. Ing. Michael Pech, Mitglied des Vorstandes der ÖSW AG
- Mag. Friedrich Wachernig, MBA, Vorstand der Sparkassen Immobilien AG

Die vier Säulen der Nachhaltigkeit: Ökologie, Ökonomie, Architektur und die soziale Nachhaltigkeit werden noch durch zwei weitere ergänzt. Diese beiden bergen ein enormes Potential und die Metallbauer tragen einen wesentlichen Teil zu dieser wichtigen Entwicklung bei.

Gerade in schwierigen Zeiten ist die Zielsetzung nachhaltig zu bauen eine wichtige.

Pech: Nachhaltiges Bauen ist ja schon seit Jahren ein Thema und speziell für ein Unternehmen, wie unseres, das im sozialen Wohnbau tätig ist. Es gibt vier Säulen der Nachhaltigkeit: Ökologie, Ökonomie, Architektur und die soziale Nachhaltigkeit. Für uns ist das eine wichtige Sache, denn billig gebaut, heißt teuer wohnen. Uns geht es letztlich um die Gesamtwohnungskosten für den Nutzer. Jeder Euro am Anfang investiert, bedeutet nachher weniger Kosten. Große Investitionen am Bau im Bestand rechnen sich über den Lebenszyklus, weil zum Beispiel Aluminiumfassaden unserer Einschätzung nach eine längere Haltbarkeit haben als eine geputzte Fassade.

Stelzhammer: Bei einem Objekt, das 70 Jahre steht, ist der Baukostenanteil zum Restkostenanteil ein Sechstel. Die effektiven Kosten sind die Bewirtschaftungskosten.

Bei Bewirtschaftungskosten ist aber auch die Nachnutzung ein Thema.

Pech: Ja. Wir zum Beispiel sitzen in einem Gründerzeithaus. Das ist dermaßen variabel, dass wir dort unsere Konzernzentrale haben, ein Bundesrealgymnasium mit entsprechenden Raumerfordernissen und in einem Seitentrakt sind auch noch Sozialwohnungen. In diesen alten Häusern gibt es eine Flexibilität, die man heute aus Kostengründen nur sehr schwer bauen kann.

Stelzhammer: Aber die Situation verändert sich. Wenn ich nur meine 30 jährige Berufszeit nehme, hat sich da schon sehr viel verändert. Die Anforderungen an die Planer sind enorm gewachsen, die Entwicklung am Bausektor, das technologische Moment, Materialien. Die Konstellation von Materialien ist immer komplexer geworden, die Lehre um die Bauphysik, die Optimierung der thermischen Hülle

wird immer komplexer: Photovoltaik und Sonnenenergie sind ein Thema und die Entwicklung hat noch lange kein Ende. Schauen Sie nur: was ist heute machbar, was war vor 50 Jahren machbar?

Inwieweit spielen die Metallbauer für die weitere Entwicklung am Bau eine Rolle?

Renner: Ich möchte vorausschicken, dass der Metallbau eine lange Tradition hat und einen Schlosser im klassischen Sinn gibt es im Berufsbild nicht mehr – heute nennt man ihn Metalltechniker oder Metallbautechniker. Wir bearbeiten ein vorgefertigtes Produkt und finalisieren und montieren es um eine bestmögliche Nutzung und Nutzungsdauer aus dem Element herauszubekommen. Sensationell ist die Multifunktionalität.

Die Multifunktionalität der einzelnen Teile?

Renner: Der Teile und damit in weiterer Folge des Gebäudes. Die Kunst ist es molekulare Systeme zu entwickeln, bei denen man als Füllung Paneelen, Glas oder sonstiges verwenden kann. Und die man auch drehen kann um ein anderes Erscheinungsbild zu kreieren. Mit den gleichen Elementen kann ich einmal ein Schwimmbad und einmal einen Eislaufplatz gestalten.

Wäre das für Investoren interessant, ein Gebäude zu haben, in dem es möglich ist, die Nutzung so stark zu verändern?

Wachernig: Ein Neunutzung und Nachnutzung ist sehr wohl ein ganz wichtiges Thema speziell für einen langfristigen Investor, wie wir es sind. Aber es geht bei uns um die Mieteinnahmen und es ist wichtig, welche Nutzung auf einem Grundstück langfristig möglich ist. Das ist für uns das Thema Nachhaltigkeit und nachhaltiges Investment kann nur erfolgen, wenn die Immobilie für die jeweilige Nutzung am richtigen Standort steht.

Innerhalb der Immobilie wäre Flexibilität aber wünschenswert?

Wachernig: Natürlich haben wir unterschiedliche Nutzungsarten mit Wohnen, Hotel, Büro und Einkaufsflächen wo Flexibilität ganz essentiell ist. Jeder von uns hat schon einmal miterlebt, wie oft er in seinem Büro schon übersiedelt ist, und wie wichtig da eine möglichst hohe Flexibilität bei möglichst niedrigen Kosten wünschenswert wäre.

Stelzhammer: Das ist der Schlüsselpunkt. Der Metallbau hat eine enorme Entwicklung in den letzten Jahrzehnten genommen. Die Frage ist: Wie können wir diese Ansätze in den Innenausbau weiter umsetzen? Die Gipskartonwand



Fachkenntnis & Engagement: Walter Stelzhammer, Michael Pech, Andreas Renner und Friedrich Wachernig (v.l.n.r.) über die Zukunftsperspektiven der Bauwirtschaft.

wird nicht ewig halten und wenn ich sie versetze, dann habe ich eine Baustelle. Wir sind auch gefordert im Wohnbau neue Typologien zu entwickeln, aber auch bei Büros. Heute geht es um nutzungsneutrale Räume.

Pech: Wir haben im Wohnbau dieses Konzept versucht. Es handelte sich dabei um einen Wohnbau mit 200 Einheiten, aufgebaut auf einem Modulsystem mit einer Größe von rund 28 Quadratmetern. Auf dem Plan war das möglich, aber bei den Kosten nicht. Die sind derzeit noch so hoch, dass wir das nicht schaffen.

Aber industrielle Vorfertigung im Metallbau ist die Zukunft der Bauwirtschaft?

Pech: Ich glaube, dass das die letzte Ressource ist, die wir heben müssen. Es kann ja nicht sein, dass wir nach 2000 Jahren immer noch Stein auf Stein legen. Die Vorfertigung ist das Thema der Zukunft und die Branche der Metallbauer zeigt, dass das genau der richtige Weg ist.

Renner: Das sehe ich auch so, da ist meiner Meinung nach noch sehr viel Potential vorhanden im Bezug auf Bauzeit und Kosten mit flexiblen Außen- und Innenwänden und außerdem, was besonders wichtig ist, sie können den Werkstoff Aluminium entsprechend recyceln und da ist die Primärenergie gleich Null.

Stelzhammer: Die Metallbauer zeigen uns ja seit Jahren vor, wie es geht. Ich sehe, wie sich die Planungsschiene in diesem Beruf entwickelt hat. Sie leben uns vor, was im Hochbau geschehen müsste, was in anderen Industrien, zum Beispiel der Autoindustrie, schon lange passiert. Die Vorfertigung. Das ist die einzige Chance. Das Baugewerbe hinkt schon hinter den anderen Industrien ziemlich nach. Die Metallbauer sind eine Gruppe, die sich weitestgehend emanzipiert hat vom Baugewerbe. Aber leider hat sich

in Wahrheit der Skelettbau noch nicht durchgesetzt. Wir bauen immer noch sehr konventionell.

Pech: Wir müssten beim Bau mehr Vorfertigung haben, um preislich weiter runter zu kommen und trotzdem eine hohe Qualität zu bieten.

Wir reden vom Wohnbau, denn bei Bürogebäuden haben wir in weiterer Folge schon den Skelettbau.

Wachernig: Da ist er umgesetzt.

Kann man den Bürobereich als Vorreiter für den Wohnbau sehen?

Wachernig: Nicht unbedingt, da er nutzungsneutraler ist. Die flächenökonomischen Bürobauten sind Rechtecke mit entsprechenden Raumtiefen. Als Wohnungsmieter oder Eigentümer würde ich mir eher individuellere Lösungen wünschen. Aber es gibt natürlich Ansätze, dass man zum Beispiel in Hotels die Nasszellen als vorgefertigte Einheiten produziert und dann einsetzt. Andererseits kann man darüber nachdenken, ein vorgefertigtes Bürohaus ließe sich ja replizieren.

Das heißt Vorfertigung und Flexibilität sind die nächsten Formen der Nachhaltigkeit.

Renner: Es geht eindeutig in diese Richtung. Das Potential ist enorm.

Stelzhammer: Ich glaube, dass der Druck langsam so groß geworden ist, dass wir über die serielle Vorfertigung mehr nachdenken müssen. Die Metallbauer leben uns das vor – von außen nach innen – was serielle Vorfertigung kann, und auch an Flexibilität bringen könnte. Noch ist es eine Kostenfrage, aber es wird geschehen müssen.