

I. Mehrwert von Gebäudezertifizierungen

Florian Wehrberger

1. Zertifizierung im Allgemeinen

1.1. Einleitung

Zertifizierungen und Qualitätssiegel werden immer häufiger bestellt und es gibt mittlerweile die unterschiedlichsten Zertifizierungen in fast allen Lebensbereichen. Zertifiziert biologisches Gemüse, FSC-zertifiziertes Holz, diverse Gütesiegel für Produkte und Dienstleistungen, das Angebot ist bald nicht mehr zu überblicken. In vielen Situationen wollen und müssen wir uns auf eine Zertifizierung verlassen können – sei es bei der Qualität unserer Lebensmittel oder wenn wir darüber sprechen, ob die Spielsachen für unsere Kinder schadstofffrei sind. Hier wird nicht lange überlegt, es ist bereits in unseren Köpfen verankert, dass uns Weichmacher, Antibiotika und Co krank machen können. Für Personen, die sich mit Immobilien und den darin verbauten Materialien beschäftigen, ist ganz logisch, dass auch Gebäude unserer Gesundheit beeinflussen können.¹ Bis zu 80 % der Zeit verbringen wir in Gebäuden, sei es die Wohnung, das Büro, die Schule oder das Einkaufszentrum. Macht man sich diese Zahl bewusst, wird schnell klar, dass die Qualität der Gebäude einen Einfluss auf unser Wohlbefinden haben muss. Hier geht es um Komfortthemen, wie den akustischen, visuellen und thermischen Komfort, Barrierefreiheit, soziale Interaktion, aber auch um die Qualität der eingebauten Materialien und die Innenraumluftqualität. Gerade diese kann darüber entscheiden, ob eine Immobilie uns gesund hält oder krank macht, sei es durch eine schlecht gewartete Lüftung, eine nicht steuerbare Heiz- und Kühleinheit oder durch das Ausdampfen diverser Schadstoffe. Beginnt man sich darüber Gedanken zu machen, merkt man schnell, dass ein Gebäude uns schon lange nicht mehr nur vor den Elementen schützt, sondern Wohlfühlort, Kreativraum und Rückzugsoption ist. Zusätzlich muss die Immobilie natürlich auch wirtschaftlich sein und im besten Fall noch einen kulturellen und ästhetischen Wert für die Umgebung aufweisen. Keine leichte Aufgabe!

Wie kann diese scheinbar unüberblickbare Anzahl an relevanten Themen dokumentiert und bewertet werden? Das ist mit einem nachhaltigen Gebäudezertifikat möglich.

Wir sprechen ständig über Nachhaltigkeit, doch woher kommt dieser Begriff? Geprägt wurde der Begriff Nachhaltigkeit neben der Forstwirtschaft ua 1987 durch den sog Brundtland-Bericht, der eine nachhaltige Entwicklung so beschreibt, dass sie den Bedürfnissen der aktuellen Generation entspricht, ohne dabei die Erfüllung der Bedürfnisse zukünftiger Generationen zu gefährden.² Neben den natürlichen Lebensgrundlagen sollen auch wirtschaftliche Wachstumsmöglichkeiten und soziale Gerechtigkeit für die derzeitige und die zukünftige Weltbevölkerung gewährleistet sein. Die großen globalen

1 Healthline, <https://www.healthline.com/health/sick-building-syndrome#causes> (28.9.2020).

2 TÜV Rheinland Industrie Service GmbH, Immobilienzertifizierung – Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit im Fokus (2017) 9.



1. Die Bestandsimmobilien als Investment im Nachhaltigkeitstrend

1.2. Green Deals, Sustainable Action Plan und Taxonomie

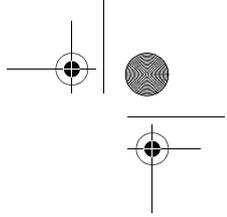
Daher lohnt zunächst ein geraffter Blick auf die aktuellen und bevorstehenden Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen. Der vom Übereinkommen von Paris und von der UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung abgeleitete EU-Aktionsplan verfolgt drei Ziele:⁸

- Neuausrichtung der Kapitalflüsse auf nachhaltige Investitionen,
- Bewältigung finanzieller Risiken infolge des Klimawandels, von Naturkatastrophen, Umweltzerstörung und sozialen Problemen und
- Förderung der Transparenz und einer langfristigen Perspektive für die Finanz- und Wirtschaftstätigkeit.

Um diese Ziele zu erreichen, sind ua folgende Maßnahmen in Umsetzung:

- EU-Taxonomie als EU-einheitliches Klassifikationssystem für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten. Sie definiert sechs Ziele: (1) Klimaschutz, (2) Anpassung an den Klimawandel, (3) nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, (4) Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung und Recycling, (5) Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie (6) Schutz gesunder Ökosysteme. Taxonomiekonform ist eine Investition (Tätigkeit), die mindestens zu einem der sechs Ziele einen substanziellen Beitrag leistet (Substantial Contribution), die anderen ökologischen Bereiche bzw Ziele nicht erheblich schädigt (Do No Significant Harm – DNSH), soziale Mindestbedingungen erfüllt (Minimum Social Safeguards) und technischen Screening-Kriterien genügt. Zur Taxonomie siehe auch Kapitel 4.
- Offenlegungspflichten für Finanzmarktteilnehmer sollen mehr Transparenz für Anleger schaffen, indem ua auf der Homepage und im Rahmen der vorvertraglichen und regelmäßigen Berichtspflichten für jedes Produkt, das in der EU angeboten wird, offenzulegen ist, ob bzw wie die Taxonomie in den Anlageentscheidungen berücksichtigt wird, zu welchen Umweltzielen die Investitionen beitragen, wie diese den Zielen entsprechen und wie sich Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rentabilität auswirken können. Finanzmarktteilnehmer sind ua Alternative Investmentfond Manager (AIFM, zB Immobilienfonds, Private Equity Funds), OGAW-Verwaltungsgesellschaften (zB Wertpapierfonds, ETFs), Portfolio-Management, versicherungsbasierte Investmentprodukte und Einrichtungen der betrieblichen Altersvorsorge (Mitarbeiter-vorsorgekassen, Pensionskassen). Banken und internationale Unternehmen können die Taxonomie freiwillig anwenden (zB Banken für Grüne Kredite bzw Grüne Sparbücher). Die Regelungen zu den nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegungspflichten traten am 10.3.2021 in Kraft. Große kapitalmarktorientierte Unternehmen, Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen müssen die bestehende nichtfinanzielle Berichterstattung künftig um zusätzliche Informationen zur Corporate Social Responsibility erweitern (zB Nachhaltigkeitsbericht).

⁸ Vgl *Europäische Kommission*, Nachhaltiges Finanzwesen: Aktionsplan der Kommission für eine umweltfreundlichere und sauberere Wirtschaft, 8.3.2018, https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/de/IP_18_1404 (15.9.2020).



IV. Österreich: Ein Land ohne Äcker – zukunftslos?

Im Jahr 1950 standen jedem Österreicher noch 2.400 m² Ackerfläche pro Kopf zur Verfügung. Heute sind es nur mehr 1.600 m² pro Kopf. Gleichzeitig braucht jeder Österreicher mittlerweile 3.000 m² Ackerfläche, um den Bedarf an Lebensmitteln abzudecken. Das bedeutet also, dass wir längst für fast die Hälfte unserer Lebensmittel Böden anderswo auf der Welt beanspruchen. Wir nehmen anderen schon jetzt im großen Stil die Lebensgrundlage Boden weg. Bei fortschreitendem Bevölkerungswachstum werden wir im Jahr 2050 lediglich 1.000 m² pro Kopf zur Verfügung haben, also ein Drittel des tatsächlich erforderlichen Bedarfs.⁵

Bedarf an Ackerboden pro Kopf in Österreich

3.000 qm



Bedarf

1.600 qm



vorhanden

1.400 qm



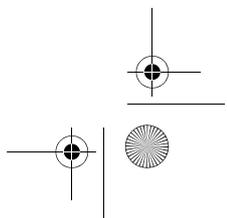
Import

Abb.IV.4: Bedarf an Ackerboden pro Kopf in Österreich [Lissmann/eigene Darstellung ÖHV]

Mit dem Bodenverbrauch wird der österreichischen systemrelevanten Landwirtschaft Tag für Tag ein Teil der Produktionsgrundlage verbaut. Dabei haben wir aufgrund der zunehmenden Verbauung beim Brotgetreide in Österreich mittlerweile nur mehr einen Selbstversorgungsgrad von 86 %, bei Kartoffeln sind es 80 % und bei Gemüse nicht einmal mehr 50 %.⁶ Mit dieser Entwicklung macht sich das Land zunehmend vom Import von Lebensmitteln abhängig. Der Verlust der Ernährungssouveränität macht uns aber sehr verletzlich, das hat uns auch die Corona-Krise gezeigt.

⁵ Lissmann, Versiegelung von Agrarboden zerstört unsere Lebensgrundlage, <https://www.lissmann.eu/ressourcenschutz/agrarboden/> (30.9.2020).

⁶ Statistik Austria, Versorgungsbilanzen, http://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/land_und_forstwirtschaft/preise_bilanzen/versorgungsbilanzen/index.html (30.9.2020).



VI. Innenraumqualität

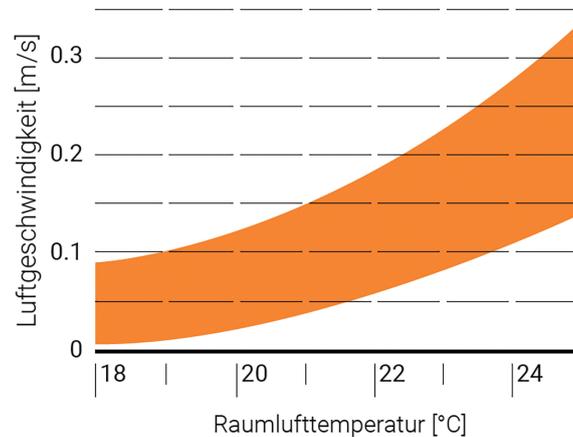


Abb VI.7: Zulässige Luftgeschwindigkeit in Abhängigkeit der Raumlufttemperatur [Belimo, Raumluftechnische Geräte (2020) 9]

3.2. Luftqualität

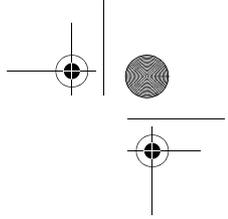
Die Luftqualität ist normalerweise der Hauptgrund, wieso eine Lüftungsanlage geplant und verbaut wird. Durch das Austauschen verbrauchter Luft gegen Frischluft aus dem Freien kann eine kontinuierlich gute Luftqualität gewährleistet werden. In den meisten Fällen sind die anwesenden Personen die größte Quelle der Luftbelastung. In Industrieanlagen können aber auch andere, zum Teil gesundheitsschädliche und giftige Stoffe freigesetzt werden, die abgeführt werden müssen. Ebenso können Möbel oder Bauteile Stoffe freisetzen, die den Innenraum belasten. Dieses Buch konzentriert sich auf Gebäudenutzungen, bei denen die anwesenden Personen die Hauptquelle der Luftbelastung darstellen.

Für alle Stoffe existiert ein MAK-Wert (maximale Arbeitsplatzkonzentration), der angibt, welche Konzentration für welchen Stoff nicht überschritten werden darf. Die Luftvolumenströme des RLT-Geräts können dann entsprechend dimensioniert werden.

3.2.1. CO₂ und empfundene Raumlufqualität

In Räumen, in denen sich viele Menschen aufhalten, stellt der Mensch die größte Quelle der Luftverunreinigung dar. Die CO₂-Konzentration, die in ppm (parts per million) angegeben wird, korreliert mit der Geruchsintensität von Menschen. Aus diesem Grund können die Luftqualität und Geruchsintensität gut über den CO₂-Gehalt in der Luft gemessen und geregelt werden. Ca 20 % der Personen, die einen Raum betreten, empfinden 1000 ppm als unbefriedigend. Grundsätzlich gibt es aber keine fixen Werte, die als unbefriedigend bezeichnet werden könnten, und der Wert liegt wahrscheinlich in einem Band zwischen 800 und 1400 ppm. Die Wahrnehmung der Luftqualität hängt auch von Temperatur, Feuchte, Aufenthaltsdauer und sozialen Aspekten ab.

Um die CO₂-Konzentration im Raum zu minimieren, wird dem Raum oft durch eine Lüftungsanlage Frischluft zugeführt. Zur Berechnung der benötigten Frischluftmenge



VII. Digitalisierung im Bestand

Christian Pillwein

1. Einleitung

Die Immobilienwirtschaft im Bestand steht heute vor vielen neuen Aufgaben. Sie steht dem Wandel im Finanzmarkt, der demographischen Entwicklung im Zusammenhang mit dem Bevölkerungswachstum, dem volkswirtschaftlichen Drang nach Urbanisierung, der Energiewende getrieben von der Rohstoffknappheit und der Digitalisierung gegenüber. Hier steigt die Branche in den Ring mit Veränderungen und Trends, die nicht mehr aufzuhalten sind. Diese Neuerungen haben disruptive Auswirkungen auf die größtenteils starren Abläufe und traditionellen Tätigkeiten. Der Spruch „Wenn der Wind der Veränderung weht, bauen die einen Mauern, die anderen Windmühlen“ beschreibt auch den Umgang mit Innovation in der Branche am besten.

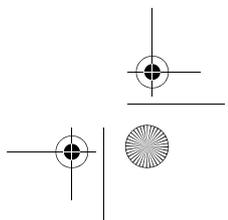
Die Digitalisierung gilt als einer der intensivsten Trends in der Immobilienwirtschaft. Neue Ansätze in der Planungs- und Bauphase, der Effizienzsteigerung im Gebäudebetrieb und der Interaktion mit der Gebäudeumgebung sowie neue Nutzerservices sind nur einige der möglichen Potentiale.

Bei den politischen Rahmenbedingungen für die Energiewende besteht ebenfalls Anpassungsbedarf im Zusammenhang mit Immobilien. Gesetzliche Vorgaben für energetische Richtlinien bei Neubau und Sanierung haben mit den heutigen Methoden, Gebäude zu bauen, steigende Investitionskosten zur Folge und treiben dadurch Preise für Immobilien in die Höhe. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen, wie das Vergabegesetz oder die Honorarrichtlinie, die ihr Hauptaugenmerk auf die Investitionskosten legen, behindern aktuell die Umsetzung von Innovationen hinsichtlich ökonomischer, ökologischer und soziokultureller Qualitäten in der Bau- und Immobilienbranche.

Die Welt ist bereits gebaut – Bestandsimmobilien zu sanieren bzw zu revitalisieren birgt sehr großes Potential und wird nach wie vor viel zu selten genutzt. Hinsichtlich der Tatsache, dass in Bestandsimmobilien bereits wertvolle Rohstoffe verbaut sind, ist es sinnvoll, ein bestehendes Gebäude neu zu denken. Das Gebäude den aktuellen Anforderungen anzupassen ist in den meisten Fällen ein geringerer Aufwand, als man denkt. In diesem Zusammenhang hilft die ganzheitliche Betrachtungsweise bezogen auf Synergien von Bauphysik und Technik. Die Digitalisierung kann in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle übernehmen.

2. Das Potential von Digitalisierung im Bestand erkennen

Das Erkennen des Potentials der Digitalisierung durch die verantwortlichen Liegenschaftsbesitzer ist oft schwierig. Diese sind oft mit einem Gebäude konfrontiert, das zu hohe Kosten verursacht und wegen nicht ausreichender Funktionalität oder unzurei-





1.3. Warum barrierefrei Bauen?

Oberstes Ziel beim barrierefreien Bauen ist die selbstständige und eigenständige Nutzung für Menschen mit Behinderungen.

Barrierefreie Gestaltung von Gebäuden wird oft als zu kompliziert und kostenaufwendig abgestempelt. Wenn man Barrierefreiheit aber schon in der Planungsphase mitberücksichtigt, hält sich der Mehraufwand in Grenzen. Wenn man ein Objekt erst im Nachhinein barrierefrei ausstattet, ist der Aufwand schon größer als bei einem Neubau. Dennoch müssen Menschen mit Behinderungen das Objekt ohne fremde Hilfe nutzen können. Rampen, Aufzüge, gute Beleuchtung, barrierefreie WCs etc sind für ca 10 % der Nutzer notwendig, für ca 40 % der Nutzer praktisch und für den Rest von Vorteil. Das bedeutet, dass Barrierefreiheit auch zur Zufriedenheit aller Nutzer des Objekts beiträgt.

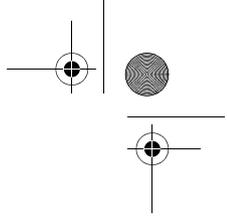
Die oben dargestellten Normen verpflichten den Bauherren und Eigentümer, die Barrierefreiheit zu gewährleisten. Daher ist es wichtig, sich dem Thema anzunähern und schrittweise Maßnahmen zu setzen. Im Praxisteil werden die wichtigsten Bereiche hervorgehoben und Tipps gegeben, wie man vorgehen kann, um eine größtmögliche Barrierefreiheit zu erreichen. Damit soll auch die Scheu genommen werden, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen und Schritte in Richtung Barrierefreiheit zu gehen. Absolut notwendige Maßnahmen, um potentielle Unfallgefahren zu reduzieren, werden ebenfalls hervorgehoben.

Betreffend den Grad der Anforderungen an Barrierefreiheit muss man zwischen öffentlich zugänglichen Objekten und dem Wohnbau unterscheiden. Im Wohnbau macht es keinen Sinn, jede Wohneinheit barrierefrei auszugestalten. Bei der Planung wäre aber mitzudenken, dass mit nur geringem Aufwand die Barrierefreiheit erreicht werden kann. Das plakative Beispiel ist der Sanitärbereich: durch Zusammenlegung, bspw von WC und Badezimmer bzw WC und Abstellraum, können die notwendigen Rangierflächen für einen Rollstuhl geschaffen werden. Um den Umbau einfach zu gestalten, sollten Wände, die potenziell abgetragen werden müssen, in Leichtbauweise und ohne Installationen ausgeführt sein. Für die allgemein zugänglichen Bereiche gelten dieselben Vorschriften wie für gewerbliche Objekte.

2. Praxisteil

2.1. Zugänglichkeit

Wie in den oben genannten Normen dargestellt ist, müssen Gebäude so beschaffen sein, dass ein Mensch mit Behinderungen dieses ohne fremde Hilfe und eigenständig nutzen kann. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass das Gebäude allenfalls durch eine Rampe stufenlos zugänglich ist, der Bodenbelag so beschaffen ist, dass er einfach mit einem Rollstuhl befahrbar und stark rutschhemmend ist. Darüber hinaus müssen Zugänge und Gefahrstellen mittels eines Leitsystems für blinde und sehbehinderte Personen markiert werden.



IX. Herausforderungen des Facility-Managements im Bestand

5. Erstellung der Ausschreibungsunterlagen

Bei der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen sind die von der IFMA/FMA Austria veröffentlichten Dokumente „Standard-Vertrag“ sowie „Standard-Leistungsverzeichnis“³ überaus hilfreich. Sie stellen eine Handlungsanweisung für den Ersteller der Ausschreibungsunterlagen dar und beinhalten viele Kapitel und Themen, die bei einer FM-Ausschreibung auftreten können. Die Texte sind jedoch in jedem Fall im Hinblick auf die projektspezifischen Rahmenbedingungen, AG-seitigen Betriebskonzepte, das Objektprofil und den entsprechenden benötigten Leistungsbedarf zu adaptieren.

Darüber hinaus bilden diese Standard-Dokumente eine Grundlage für eine klare und in beiderseitigem Verständnis geprägte Partnerschaft zwischen den beiden Parteien, was den Umfang und die Qualität der Leistungserbringung betrifft.

Ergänzend zum Vertrag und dem Leistungsverzeichnis, die in ihren Inhalten unbedingt klar getrennt bleiben müssen, sind je nach Leistungsgegenstand Raumbücher, Listen über die gebäudetechnischen Anlagen, deren technische Spezifikationen und entsprechende Preisblätter als **Anhänge** zugrunde zu legen.

Übergeordnet werden in den **Verfahrensbestimmungen** alle Details zum Ausschreibungsverfahren selbst, wie Termine, Formalitäten und Kriterien, zusammengefasst.

6. Vergabeverfahren

Das bereits oben erwähnte Verhandlungsverfahren ist ein Vergabeverfahren in zwei Stufen, einer ersten Stufe der **Bietererkundung/Teilnahmeantrag** und einer zweiten Stufe der Vergabe selbst. Das Verfahren orientiert sich an der öffentlichen Vergabe nach BVergG, wird aber oft auch in privatwirtschaftlichen Verfahren angewandt. Es ermöglicht dem AG, aus einem breiten Anbietermarkt nach definierten Kriterien die für das Projekt geeigneten Anbieter herauszufiltern. Darüber hinaus schafft das Verhandlungsverfahren durch die Kommunikationsmöglichkeit mit den Bietern im Zuge des Vergabeprozesses noch mehr Transparenz und Klarheit in Bezug auf die ausgeschriebenen Leistungen und stellt eine gleichbehandelnde Informationsweitergabe an alle Bieter sicher.

Es stellt durch die daraus resultierende Dauer aber gleichzeitig einen hohen Aufwand – sowohl in Form von Personalressourcen als auch ggf Kosten durch eventuelle Berater – auf der Seite des AG dar. Nicht alle sind bereit, sich darauf einzulassen und das zu bezahlen, weil oft auch das Verständnis für die Vorteile einer fachmännischen Begleitung fehlt.

Dabei ist es oft sehr wichtig bzw ein unglaublicher Mehrwert – abseits der „starrten“ Regeln und Abläufe –, einen solchen Berater im Boot zu haben, der neutral ist, ein Verständnis für beide Seiten hat und die Tücken und Herausforderungen einer solchen Partnerschaft im Regelbetrieb kennt, insb dann, wenn der AG mit der Beschaffung von FM-Services bisher wenig Erfahrung sammeln konnte. Die Stimmung in den **Aufklärungsgesprächen/Bieterpräsentationen**, die Art und Weise der Kommunikation zwi-

³ Siehe <https://www.fma.or.at/news/news/beitrag/fma-setzt-meilenstein-mit-neuen-standards/> (16.5.2021).



X. Steuerliche Aspekte aus Betrieb und Sanierung

Karin Fuhrmann/Sebastian Gestaltner

1. Allgemeines zu Einkünften aus der Bewirtschaftung von Immobilien

Bei Einkünften aus der Bewirtschaftung von Immobilien – sowohl Wohn- als auch Gewerbeimmobilien – ist zwischen außerbetrieblichen und betrieblichen Einkünften zu unterscheiden:

Unter der **außerbetrieblichen** Vermietung und Verpachtung wird nach Definition der EStR die entgeltliche Überlassung eines Wirtschaftsguts zum Gebrauch oder zur Nutzung verstanden. Dies ist nur möglich, wenn das Mietobjekt nicht zu einem Betriebsvermögen gehört. Weiters **darf ausschließlich Vermögensverwaltung und keine gewerbliche Vermietung und somit betriebliche Einkunftsart vorliegen**. Von Seiten des Vermieters dürfen keine wesentlichen, über die bloße Nutzungsüberlassung hinausgehenden Nebenleistungen erbracht werden.¹

Die **Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und gewerblicher Vermietung** beruht auf verschiedenen Kriterien und bedarf zumeist einer Einzelfallprüfung. **Vermögensverwaltung** im Sinne der steuerlichen Vorschriften ist nach Definition der EStR eine **auf Fruchtziehung aus zu erhaltendem Substanzwert gerichtete Tätigkeit**. Im Gegensatz dazu ist eine im Vermögen begründete **betriebliche Tätigkeit** durch **Ausnutzung substantieller Vermögenswerte** mittels **Umschichtung** oder **durch zusätzliche über die Aufgaben einer Verwaltung hinausgehende Tätigkeit und Leistungen** (VwGH 22.6.1983, 81/13/0157) gekennzeichnet.²

In der Praxis ist somit darauf zu achten, ob die zusätzlichen Aufwendungen einen **über die bloße Vermögensverwaltung hinausgehenden Ertrag und/oder Nutzen erwarten lassen**. Tätigkeiten wie die Bestellung eines Hausbesorgers, Schneeräumung, Müllabfuhr, Zurverfügungstellung von Gemeinschaftsräumen oder einer Waschküche, Bereitstellung von Heizwärme und Warmwasser, Adaptierungs- und Ausbauarbeiten, Lüften des Hauses oder gelegentliche Überwachungstätigkeiten sind jedoch unbedenklich und gehen nicht über Vermögensverwaltung hinaus.³

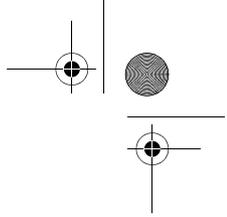
Durch die **ausschließliche Betrachtung der Rechtsform** kann die **Abgrenzung** zwischen **außerbetrieblicher Vermögensverwaltung** und **gewerblicher/betrieblicher Tätigkeit** hingegen **nicht getroffen werden**. Auch im Rahmen einer Personengesellschaft/eines Einzelunternehmens können außerbetriebliche Einkünfte erzielt werden.⁴

1 Rz 6401 ff EStR.

2 Rz 5419 EStR.

3 Rz 5437 EStR.

4 Vgl Kirchmayr/Bodis/Hammerl in Doralt/Ruppe, Grundriss des österreichischen Steuerrechts I¹² (2019) Kapitel 2, Rz 558.



XI. Sanieren ist cool, revitalisieren ist sexy – aber wie werden Umbauprojekte erfolgreich?

Oft sind Erschließungswege mit Problematiken der Mindestbreite verbunden, ebenso ist bei Erfordernis die Stiegenhaussituierung ein wichtiges Thema.

Die Auswirkung von alten Anlagenteilen auf erneuerte und deren behördliche Abnahme ist frühzeitig zu klären. Insb bei der Brandmeldeanlage sind häufige Problem-
punkte die Bindeglieder und Schnittstellen zwischen alten bzw neuen Komponenten.

Auch eine frühzeitige Absprache mit dem BDA ist empfehlenswert, um spätere Überraschungen zu vermeiden.

Zu berücksichtigen ist auch die Tatsache, dass während der Bauzeit häufig Erlösreduktionen (durch teilweisen Leerstand oder Nutzungseinbußen) der Immobilie auftreten.



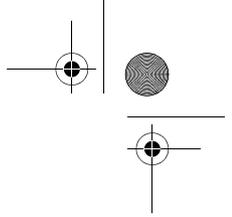
Abb XI.4: Das Althan Wien, vorher – nachher [Daniel Hawelka]

3.2. Planung

- Bestandserhebung
- Projektbegrenzung
- Betriebskonzept-Neu – als funktionelle Grundlage für die Planung
- Beachtung der Anforderungen zur und Umsetzbarkeit der Barrierefreiheit
- Frühzeitige Behördenabstimmung, insb mit dem BDA
- Bau(stellen)logistik
- Teilbetriebnahmen, Teilabnahmen (von Nutzern und Behörde) bedenken
- Stabile Organisation auf Bauherrenseite – mit klarer Entscheidungsstruktur

Bei Umbauvorhaben sind die Durchführung und Dokumentation der Projektbegrenzung (in Listenform und mit Plänen) im Frühstadium der Planung ein entscheidender Schritt zur Einhaltung der Projektziele.





XIV. Bsp aus der Praxis: Werdertorgasse 5–7 und 6, Walfischgasse 13 und Krugerstraße 16



Abb XIV.37: Podest Stiegenhaus Walfischgasse nachher

2.4.6. Eingangshalle

Der bestehende Asphaltbelag wurde abgebrochen und durch großformatige Feinsteinzeug-Platten in rhombusförmiger Verlegung ersetzt.

Zur Erreichung des barrierefreien Zugangs des auf der Höhe des Zwischenpodests gelegenen Aufzuges wurde ein Treppenlift auf Straßenniveau hergestellt. Um den Durchgang zum Empfang zu schaffen, musste ein einbetonierter Stahlrahmen eingebaut werden. Die zum Durchgang verlaufenden Stuckbilder wurden im Leibungsbereich fortgeführt.

