

STUDIE

Österreich

Markt für
Architekturdienstleistungen

AUSGABE 2019

Traditionell und modern: Bauen in Bella Austria

Ob Holzbau, Wohnungsbau oder innovatives und nachhaltiges Bauen mit BIM (Building Information Modeling) – Österreich als Markt für Architekturdienstleistungen bietet viele herausragende Beispiele, für die es sich lohnt, einen genaueren Blick auf unseren südlichen Nachbarstaat zu werfen. Die Baukultur ist hoch entwickelt und Architekten wie Architektur erfreuen sich einer überdurchschnittlichen Wertschätzung – sowohl in ländlichen als auch in urbanen Regionen. Mit anderen Worten: Bauen in Österreich macht einfach Spaß! Die Prognosen verkünden übrigens für die nächsten Jahre weiteres Wachstum in der Bauwirtschaft, vor allem im Wohnbau.

In dieser Broschüre von Germany Trade & Invest, die mit Unterstützung des Netzwerk Architekturexport NAX entstanden ist, finden Sie die wichtigsten Informationen zum österreichischen Markt für Architekturdienstleistungen. Chancen und Möglichkeiten für deutsche Planungs- und Architekturbüros werden ebenso aufgezeigt wie die rechtlichen Rahmenbedingungen. Deutsche Architekten und Planer, die bereits vor Ort tätig sind oder waren, geben zudem wertvolle Praxistipps.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen!



Martin Schulte
Senior Manager EU/EFTA
T +49 228 24 993-245
martin.schulte@gtai.de



Claudia Sanders
NAX-Projekt Koordinatorin
T +49 30 26 39 44-62
sanders@nax.bak.de



Inhalt

EINLEITUNG

- 4 **Kleines Land mit großen Ansprüchen**

BAUWIRTSCHAFT UND MARKTENTWICKLUNG

- 6 **Nationale Unternehmen dominieren**

RECHTLICHER RAHMEN

- 8 **Bauordnungen sind Ländersache**

PLANUNGS- UND BAUABLAUF

- 14 **Ausländische Büros als Generalplaner**

PROJEKTE UND GESCHÄFTSCHANCEN

- 17 **Wohnbau, Bürotürme und Universitäten**

TIPPS FÜR DIE MARKTERSCHLISSUNG

- 22 **Ausschreibungen, Wettbewerbe**

- 25 **KONTAKTADRESSEN**

- 27 **IMPRESSUM**



EINLEITUNG

Kleines Land mit großen Ansprüchen

Gemeinsame Sprache hilft

Österreich ist für deutsche Unternehmen, Dienstleister, Freiberufler und Handwerker ein interessanter Exportmarkt. Allein die Möglichkeit, alle Geschäfte in deutscher Sprache abwickeln zu können, erleichtert vieles. Allerdings ist die Alpenrepublik mit rund 8 Millionen Einwohnern eher ein kleiner Markt. Alles andere als klein sind aber die Ansprüche.



Einer unserer wichtigsten Handelspartner

Im europäischen Vergleich ist Österreichs Markt eher von geringer Größe. Jedoch ist unser südlicher Nachbar eines der wichtigsten deutschen Exportziele weltweit. Im Jahr 2018 war Österreich der siebtwichtigste Absatzmarkt für deutsche Waren, knapp hinter dem viel größeren Italien und vor dem ebenfalls deutlich größeren Polen. Das hat seinen Grund: Deutsche Waren und Dienstleistungen werden in Österreich wegen ihrer Qualität geschätzt.

Das bedeutet aber gleichzeitig, dass nur hochwertige Dienste und Waren gute Verkaufschancen haben. Das gilt auch für die Leistungen von Architekten. Wer in Österreich Geschäfte machen will, trifft auf ein hochentwickeltes Industrieland, in dem die Ansprüche an Qualität genauso hoch sind wie in Deutschland. Mit anderen Worten: Nur wer bereits in Deutschland gut und erfolgreich im Markt etabliert ist, kann davon ausgehen, auch in Österreich Kunden zu gewinnen.

Mit seiner Hauptstadt Wien hat Österreich eine echte internationale Metropole zu bieten. Die Stadt mit 2 Millionen Einwohnern ist Heimat eines Viertels der Landesbevölkerung. Sie beherbergt außerdem rund 30 internationale Organisationen wie OPEC, OSZE oder die Atomenergiebehörde IAEA und ist einer der vier Amtssitze der Vereinten Nationen. Auch bei ausländischen Firmen und ihren Mitarbeitern ist Wien äußerst beliebt. In puncto Lebensqualität landet die Donaumetropole bei den weltweiten Expat-Umfragen des Consultingunternehmens Mercer stets auf dem ersten Rang.

Prunkbauten sind unerwünscht

Touristen in Österreich können sich den historischen Bauwerken der Kaiserzeit nicht entziehen. Im 19. Jahrhundert wurde Wien zu einem kulturellen und politischen Zentrum in Europa. Anfang des 20. Jahrhunderts war Wien noch Hauptstadt der Habsburgermonarchie und die fünftgrößte Stadt der Welt. Heute ist das ganze historische Zentrum Wiens UNESCO-Weltkulturerbe.

Von den Pracht- und Prunkbauten des kaiserlichen Österreichs ist man heute weit entfernt. Daniel Fügenschuh, Vizepräsident der Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen und Vorsitzender der Bundessektion Architekten, nennt als beeindruckende Beispiele moderner Architektur das Kunsthaus Graz

(Spacelab Cook-Fournier), die Skisprungschanze Innsbruck (Zaha Hadid), das Bregenzer Kunsthhaus (Peter Zumthor) sowie das neugestaltete Wiener Museumsquartier. Interessanterweise zeichnen für die Kunsthäuser in Graz und Bregenz britische und schweizerische Architekten verantwortlich, während die Innsbrucker Schanze von einer britisch-irakischen Architektin entworfen wurde. Die Tragwerksplanung des Kunsthhauses Graz übernahm der österreichische Ableger der Frankfurter Ingenieure Bollinger + Grohmann.

Architekten genießen hohes Ansehen

Deutsche Architekten, die Projekte in Österreich realisiert haben, zeigen sich durchweg beeindruckt von der Baukultur und dem Image des Architektenberufs in der Alpenrepublik. So sagt beispielsweise Hans Nickl von Nickl & Partner in München: „Hervorzuheben ist vielleicht, dass wir in Österreich das Gefühl haben, dass Architekten noch stärker das Ansehen als ‚Baumeister‘ – als Verantwortungsträger des gesamten Bauprozesses – genießen. In Deutschland gerät man als Architekt zusehends zu einem Fachplaner unter vielen.“ Ähnlich sind die Erfahrungen von kadawittfeldarchitektur aus Aachen. Geschäftsführer Dirk Lange konstatiert: „Die Arbeit der Architekten erfährt eine höhere Wertschätzung in Österreich, denn die Architektur ist mehr in der Kultur verankert als in Deutschland. Daher haben die Architekten einen höheren ästhetischen Anspruch und gleichzeitig mehr Mut zu moderner Architektur.“

In Sachen Baukultur fällt auf, dass die nichtschriftliche Kommunikation zwischen Behörden und Architekt zu jedem Zeitpunkt eines Bauvorhabens eine große Bedeutung hat. Sie beginnt bereits vor Einreichen eines Bauantrags und endet nicht vor der Fertigstellung des Bauwerks. „Man muss diese Kommunikation erst erlernen, das fällt vielen Deutschen nicht leicht. Es gibt kein ja und kein nein. Es gibt ein ‚vielleicht‘ und ein ‚warum nicht‘, ein ‚könnte‘ und ‚sollte‘“, so Roger Riewe, Partner bei riegler riewe architekten mit Dependancen in Berlin und Graz. Riewe findet darüber hinaus, dass „die Zeitschiene nicht so heftig ist wie in Deutschland. Da bleibt mehr Zeit zum Nachdenken.“

Wie viele ausländische Architekten in Österreich tätig sind, ist unbekannt, ebenso wie die Zahl der österreichischen Architekten, die Projekte in Deutschland oder anderen Nachbarländern betreuen. Daniel Fügenschuh schätzt, dass es „viele“ sind, vor allem in der deutsch-österreichischen Grenzregion. Er geht ferner davon aus,

dass mehr als die Hälfte der in Österreich tätigen ausländischen Architekten Deutsche sind. Auf die Frage nach österreichischen Architekten, die über ihre Landesgrenzen hinaus zu Ruhm und Ehre gelangt sind, werden unter anderem Delugan Meissl (Porsche Museum, Stuttgart; Filmmuseum Amsterdam) sowie Coop Himmelb(l)au (BMW Welt München, Europäische Zentralbank Frankfurt) sehr oft genannt.



Weitere Informationen finden Sie unter:
www.gtai.de/oesterreich



Viele deutsche
Architekten in
Österreich



Netzwerk Architekturexport NAX

Das Netzwerk Architekturexport begleitet als Teil der deutschen Wertschöpfungskette Bau seit 2002 deutsche Architekten sowie Ingenieure und Fachplaner auf ihrem Weg zu neuen Märkten weltweit.

NAX bringt grenzüberschreitend tätige Architekten zusammen und vermittelt Kontakte zwischen in- und ausländischen Kollegen, Bauherren und Investoren. Es informiert regelmäßig über wirtschaftliche und politische Entwicklungen des internationalen Bausektors.

Darüber hinaus wirbt das Netzwerk Architekturexport NAX im Ausland für die Marke „Architecture Made in Germany“ und Planungsqualität aus Deutschland. Bei vielfältigen Veranstaltungen präsentiert es die Kompetenzen und internationale Leistungsfähigkeit deutscher Architekten aller Fachrichtungen, Ingenieure und spezialisierter Planer vor Vertretern aus Politik und Wirtschaft.



Weitere Informationen zum NAX erhalten Sie unter:
www.nax.bak.de



BAUWIRTSCHAFT UND MARKTENTWICKLUNG

Nationale Unternehmen dominieren

Ziviltechniker sind Bauspezialisten

Der österreichische Hochbau boomt. 2018 dürfte dort das Geschäftsvolumen um etwa 6 bis 8 Prozent gewachsen sein. Auch mittel- bis langfristig bleiben die Geschäftsaussichten gut.

Im Jahr 2017 erzielte die Hochbaubranche mit einem Gesamtumsatz von knapp 38 Milliarden Euro einen neuen Rekord. 2018 hat sie schätzungsweise noch einmal um 6 bis 8 Prozent zugelegt. Im Jahr 2019 dürfte das Wachstum indes abflachen. Die anhaltend niedrigen Zinsen, das Bevölkerungswachstum, das Exportwachstum der Industrie und die Zunahme der Single- und Rentnerhaushalte

werden auch in den kommenden Jahren für nachhaltige Impulse sorgen. Die lebhafteste Baukonjunktur hat bereits zu einem deutlich erkennbaren Arbeitskräftemangel geführt.

Die Umsätze im Wohnungsbau sind 2017 um 7 Prozent gestiegen, die Umsätze im Baunebengewerbe um etwa 6 Prozent. Im Wohnungsneubau stiegen die Umsätze 2016 um 7 Prozent und 2017 um weitere 15 Prozent auf zuletzt 6,1 Milliarden Euro. Auch 2018 hat der gesamte Wohnungsbau kaum an Schwung verloren. Nachdem 2017 über 60.000 Wohnungen fertiggestellt wurden, dürften es 2018 schätzungsweise 62.000 sein. Damit wird sich der vorhandene Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt verkleinern. Ausgenommen davon sind die urbanen Ballungsräume.

Umsätze in der Bauwirtschaft

In Millionen Euro, Veränderungen in Prozent

Sparte	2017	Veränd. 2017/16	Veränd. 2018/17*
Wohnbau	6.126	15	7
Wirtschaftsbau	4.868	0	5
Bauträger	2.522	16	7
Adaptierungen	1.657	3	9
Baunebengewerbe	22.716	8	7
Hochbau, insgesamt	37.890	9	7

Bemerkenswert sind auch die seit Jahren durchgehend hohen Umsatzzuwächse bei Bauträgern. Das sind unter anderem (gemeinnützige) Wohnbau- und Siedlungsgenossenschaften. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre lag hier das Wachstum bei nominal 9 Prozent pro Jahr und erreichte 2017 beachtliche 16 Prozent. Viele Baugenossenschaften nehmen größere Bauvorhaben für 2019 und 2020 in Angriff.

* Januar bis November 2018 im Vergleich zu Januar bis November 2017
Quelle: Statistik Austria

Dem Wirtschaftsbau fehlten 2017 die Aufträge von privaten wie öffentlichen Bauherren. Der Umsatz

stagnierte. Doch 2018 erholte sich die Spartenkonjunktur auf breiter Front. Darin spiegeln sich sehr optimistische Investitionspläne der österreichischen Industrieunternehmen ebenso wider, wie Mehrausgaben der staatlichen Immobiliengesellschaft BIG. Für 2018 lag das Budget der BIG für Neubau und Renovierung öffentlicher Gebäude 20 Prozent über den Ausgaben des Vorjahres. Und 2017 investierte die BIG bereits 540 Millionen Euro – beachtliche 5,4 Prozent mehr als 2016.

Während vom Einzelhandel keine besonderen Impulse zu erwarten sind, erreichte der Büroneubau 2018 vermutlich ein neues Rekordergebnis. Nachdem der Bürobau über mehrere Jahre auf niedrigem Niveau stagnierte, kamen 2017 viele neue Flächen auf den Markt, insgesamt 190.000 Quadratmeter. Für 2018 gehen die Prognosen von einem starken Zuwachs auf weitere 320.000 Quadratmeter aus. Der Büromarkt ist insgesamt stark in Bewegung geraten, da zusätzlich zum Neubau eigengenutzter Gebäude das Interesse an gewerblichen Immobilieninvestitionen in Österreich stark gestiegen ist. Dies gilt insbesondere für Büroimmobilien. Laut Prognosen von Otto Immobilien soll das Fertigstellungsvolumen 2019 zunächst stark abfallen, 2020 und 2021 aber erneut zulegen.

Inländische Firmen dominieren

Die Baubranche in Österreich ist gut entwickelt und auf hohem technischen Stand. Von den rund 35.100 Unternehmen der Bauwirtschaft können 4.500 schwerpunktmäßig dem Hochbau und 3.300 dem Tiefbau zugeordnet werden. Weitere 27.300 Firmen arbeiten im Bauinstallations- beziehungsweise Baunebengewerbe, vom Dachdecker bis zum Maler. Bei den Bauunternehmen handelt es sich überwiegend um Klein- und Kleinstbetriebe. Das öffentliche Bild prägen allerdings die international tätigen Branchenschwergewichte. Strabag, Porr und Swietelsky erzielten 2017 zusammen einen Umsatz von über 21 Milliarden Euro. Unangefochtener Platzhirsch ist der europaweit tätige Strabag-Konzern. Nur wenige ausländische Bauunternehmen sind in Österreich engagiert, zum Beispiel die schweizerische Implenia und die deutsche Hochtief Infrastructure. In grenznahen Regionen ist die Präsenz ausländischer, das heißt vor allem deutscher, Firmen stärker wahrnehmbar.

Vielfältige Expertenlandschaft

Architekten und Ingenieure, die in irgendeiner Form mit der Bauwirtschaft zu tun haben, werden in Österreich als Ziviltechniker bezeichnet. War früher für die Bauingenieure der Begriff der Zivil-

ingenieure geläufig, so spricht der Verband heute formal von Ingenieurkonsulenten und Ingenieurkonsulentinnen, lieber sogar genderneutral von IngenieurkonsulentInnen. Die Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen zählt insgesamt 6.700 aktive Ziviltechniker, davon 4.200 Architekten und 2.500 Ingenieurkonsulenten. Rund 40 Prozent der Architekten sind in Wien registriert.

Der Hochbau in allen seinen Ausprägungen, aber auch die Gestaltung von Innenräumen sowie Städtebau und Raumplanung zählen zum Tätigkeitsbereich der Architekten. Diese vertreten als freie und unabhängige Ziviltechniker die Anliegen der Bauherren und Auftraggeber in allen Phasen des Planungsprozesses. Sie dürfen nicht mit den beteiligten Baufirmen verbunden oder an ihnen beteiligt sein. Voraussetzungen für einen Ziviltechniker sind:

- Abschluss eines relevanten Magister- oder Diplomstudiengangs, beispielsweise Architektur oder Bauingenieurwesen. Das ist an zahlreichen Universitäten und Fachhochschulen möglich. Als besonders beliebt gelten die TU Wien und die TU Graz. Es gibt aber auch die Möglichkeit, Architektur an der Akademie der bildenden Künste in Wien zu studieren. Mehr als in Deutschland ist die Stadtplanung wesentlicher Teil des Architekturstudiums.
- Mindestens drei Jahre relevante praktische Tätigkeit nach Abschluss des Studiums, beispielsweise in einem Architekturbüro.
- Erfolgreiche Teilnahme an der Ziviltechnikerprüfung. Geprüft werden Verwaltungsrecht, Betriebswirtschaft, Baurecht, Berufs- und Standesrecht.

Nach bestandener Prüfung werden die Ziviltechniker vereidigt und dürfen durch ihr Siegel und ihre Unterschrift offizielle Dokumente erstellen beziehungsweise bestätigen. Dem Bauantrag liegt zum Beispiel eine vom Ziviltechniker abgestempelte Statikberechnung bei, die dann von den Baubehörden nicht mehr geprüft wird, da der Ziviltechniker für die Richtigkeit bürgt und verantwortlich ist. Auch deutsche Architekten können eine Ziviltechnikerprüfung ablegen. Für die Teilnahme an Ausschreibungen oder Wettbewerben ist das jedoch nicht erforderlich.



Mit Studium und Praxis zum Ziviltechniker



Weitere Informationen zur österreichischen Bauwirtschaft finden Sie unter:
www.gtai.de/MKT201811308016



RECHTLICHER RAHMEN

Bauordnungen sind Ländersache Freie Fahrt für deutsche Architekten

Bauen ohne Baurecht ist wie Arbeiten ohne Arbeitsrecht. Das gilt in Österreich genauso wie in Deutschland. Und die neun österreichischen Bundesländer bestehen auf ihrem eigenen Landesrecht. Gravierende Unterschiede zwischen deutschem und österreichischem Baurecht gibt es nicht.



**Ziviltechniker
müssen einen Eid
ablegen**

Ziviltechniker treten auf dem gesamten, von ihrer Befugnis abgedeckten Fachgebiet auf. Sie sind

- Planer,
- Berater,
- Prüfer/Gutachter,
- Aufsichts- und Überwachungsorgane,
- Mediatoren,
- kommerzielle und organisatorische Abwickler von Projekten sowie
- Treuhänder

und dürfen die Auftraggeber berufsmäßig vor Behörden und Körperschaften öffentlichen Rechts, wie Bau-, Vermessungs-, Gewerbe- oder Wasserrechtsbehörde vertreten. So lautet die offizielle Aufgabenbeschreibung der Architekten und Bauingenieure/Ingenieurkonsulenten. Ziviltechniker können also im Namen des Bauherren Bauanträge einreichen. Ziviltechniker sind vereidigt und daher „mit öffentlichem Glauben versehene Personen“. Die von ihnen ausgestellten Gutachten, Messberichte und anderen Urkunden werden von allen Verwaltungsbehörden behandelt, als wären sie

von Behörden erstellt worden. Details über diesen geschützten Beruf sind im Bundesgesetz über Ziviltechniker von 1993 geregelt. Auch die Berufsbezeichnungen Architekt, Ingenieurkonsulent und Zivilingenieur sind gesetzlich geschützt.

Ziviltechniker können sich zu einer Gesellschaft zusammenschließen und müssen dann den Begriff ZT oder Ziviltechniker im Namen führen. Meist firmieren sie als ZT GmbH. Die Gründung einer GmbH gilt in Österreich als unproblematisch. Unterstützung kann der Gründerservice der Deutschen Handelskammer in Österreich mit Sitz in Wien bieten (<https://oesterreich.ahk.de/rechtsteuern/gruenderservice>).

Absolventen ausländischer Universitäten können Ziviltechniker werden, wenn ihr Abschluss anerkannt wird. Dies ist für Absolventen eines deutschen Architekturstudiums der Fall. Die Anerkennung ist für Architekten aus Ländern der Europäischen Union (EU) nicht erforderlich, wenn sie nur vorübergehend in Österreich tätig sein wollen. In diesem Fall reicht die Befugnis, im Wohnsitzland den Beruf eines Architekten ausüben zu dürfen. Das EU-Recht für die Erbringung grenzüberschreitender Dienstleistungen fordert, bei der jeweiligen Länderkammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, in deren Bereich die Leistung erbracht werden soll, eine Dienstleis-

tungsanzeige einzubringen (laut Richtlinien 85/384 und 89/48 EWG).

Die Wiener Baupolizei erklärt in einem Rundschreiben, in welcher Form Baumeister und Architekten aus EU-Ländern diese Dienstleistungsanzeige erstellen müssen. Für deutsche Architekten handelt es sich hier um eine Formalität, um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen. Siehe dazu: www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/eu.pdf.

Der Anzeige der Tätigkeit eines Architekten in Österreich ist ein Nachweis der erforderlichen Qualifikation beizufügen. Damit dieses formelle Prozedere nicht zu kompliziert wird, hat die Baupolizei ebenfalls ein Muster für eine Bestätigung der Berufsqualifikation auf ihrer Homepage veröffentlicht. Solche Bestätigungen stellen die deutschen Landesarchitektenkammern aus: www.gtai.de/ext/qualifikation.

Grundlegende Informationen zur Erbringung von Dienstleistungen in Österreich (und anderen EU-Ländern) bietet das von Gernany Trade and Invest konzipierte „Portal 21“. Einen Link dazu finden Sie am Ende dieses Kapitels.

Wer sich in Österreich als Architekt niederlassen möchte, muss die Zulassung beim zuständigen Ministerium beantragen. Idealerweise wendet man sich zuvor an die zuständige regionale Landeskammer der Ziviltechniker. Weitere Informationen finden Sie unter: www.gtai.de/ext/berufszugang.

Bauvorschriften ähneln den deutschen

Das österreichische Bundesverfassungsgesetz verfügt, dass das Bauwesen in Gesetzgebung und Vollziehung Länderangelegenheit ist. Allgemein gilt: Der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden ist ein bewilligungspflichtiges Vorhaben. Dasselbe gilt für die Nutzungsänderung von Gebäuden. Über das eingereichte Bauansuchen wird schriftlich entschieden. Rechtsgrundlage für das Bauen und die Arbeit der Architekten ist die jeweilige Landesbauordnung, die in manchen Bundesländern einen anderen Namen trägt. Am einfachsten zu finden sind die relevanten und aktuellen Rechtsvorschriften der Bundesländer über die Regierungsplattform <https://help.gv.at> (dort die Rubrik „Bauen“ anklicken, anschließend „Baurecht und Bauordnungen“). Nach Ansicht deutscher Architekten, die sowohl in Österreich als auch in Deutschland tätig

sind, stimmen die Bauvorschriften beider Staaten in weiten Teilen überein.

Auf Landesebene wird auch die Raumordnung entschieden, die für einzelne Gemeinden und Gebiete bestimmte Auflagen beinhalten kann. So dürfen beispielsweise nicht in jeder Gemeinde Einkaufszentren gebaut werden. Die Gemeinden müssen wiederum nach dem Raumordnungsgesetz eine eigene Raumplanung erstellen oder erstellen lassen.

Geförderter Wohnbau sorgt für Wirbel

Für viel Aufsehen sorgte die im November 2018 verabschiedete neue Bauordnung für Wien. Zuvor wurde bereits im Juni 2018 der Schutz historischer Bausubstanz ausgeweitet. Mit der neuen Regelung prüft die Stadt nun, ob am Erhalt eines Gebäudes, das vor dem 1. Januar 1945 fertiggestellt wurde, ein öffentliches Interesse besteht. Für den Abbruch eines solchen Gebäudes ist die Zustimmung des Magistrats erforderlich. Diese Regelung war von der Baubranche nicht erwartet worden und führte daher zum Stillstand mehrerer Baustellen sowie zum Aus für viele Bauprojekte im Stadtgebiet.

Unter den im Herbst 2018 in Kraft getretenen Änderungen sorgte vor allem die neu geschaffene Widmung „geförderter Wohnbau“ für Wirbel. Mit dieser Kategorie will die Stadt Wien die Mieten niedrig halten und Grundstücksspekulationen verhindern, insbesondere auf neuen Stadtentwicklungsflächen. Für ein Areal, das in die neue Kategorie eingestuft wird, gilt ein fixer Grundstückspreis von 188 Euro pro Quadratmeter sowie ein obligatorischer Zwei-Drittel-Anteil von geförderten Wohnungen. Die Nettomonatsmieten dieser Wohnungen dürfen 5 Euro pro Quadratmeter nicht überschreiten. Für den gesamten Förderzeitraum von 40 Jahren soll der Grundstückspreis unverändert bei 188 Euro pro Quadratmeter bleiben. Die Wohnungen dürfen außerdem nicht gewinnbringend veräußert werden.

Honorare gesunken

Seit 2002 regelte in Österreich die Honorarordnung für Architekten HOA 2002 die Leistungen und Honorare des Berufsstandes. Nach Aufhebung der HOA durch den Verfassungsgerichtshof galt diese zunächst unverbindlich weiter. Die HOA 2002 machte Honorarvorgaben in Abhängigkeit vom Baupreis und Schwierigkeitsgrad. Beispielsweise fielen für ein Gebäude mit einem Wert



Die Stadt Wien will preiswerten Wohnraum

RECHTLICHER RAHMEN

von 1 Million Euro je nach Schwierigkeit 4 bis 10 Prozent der Herstellungskosten als Planungshonorar sowie 2,8 bis 4,3 Prozent für die örtliche Bauaufsicht an.

Die Bundeskammer der ArchitektInnen und IngenieurkonsulentInnen hat Ende 2006 alle Honorarleitlinien aufgehoben, um einer angekündigten Klage der österreichischen Wettbewerbsbehörde zuvorzukommen. Das Kartellamt hielt auch die von der Kammer herausgegebenen unverbindlichen Preisempfehlungen für unzulässig. Seit 2008 gilt als Honorarorientierung die offiziell von der Kammer herausgegebene „Honorar Information Architektur – HIA“. Sie beruht auf den drei Säulen Leistungskatalog, Abschätzung des Zeitaufwands und Stundensatzermittlung. Dazu stellt die Kammer Softwaretools zur Verfügung.

Die Objektplanung Architektur sieht eine feste Aufteilung des Honorars vor, wenn keine gesamtplanerischen Leistungen vereinbart werden, sondern lediglich Teilleistungen.

Allerdings gelten heute vielfach die Honorarsätze der alten HOA in Honorarverhandlungen als Basis. Verhandelt wird eher über die Abschläge zur HOA, was zu einem Rückgang der tatsächlichen Honorare geführt hat. Im Vergleich zu Deutschland werden sie von Architekten unisono als niedriger eingestuft. Allerdings liegen die Honorare der österreichischen HOA 2002 höher als die der deutschen HOAI. Den de facto zu beobachtenden Verfall der Architektenhonorare sieht die österreichische Architektenkammer mit Sorge. „Wir würden es sehr begrüßen, wenn Honorarrichtlinien erstens zugelassen und zweitens in den Verordnungsrang gehoben würden und somit eine gesetzliche Grundlage erhielten“, so Christian Aulinger, Ex-Präsident der Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen. Er möchte sich explizit an die deutsche Praxis anlehnen, wo „sowohl Auftraggeber als auch Auftragnehmer wegen der Anwendung von Honorarrichtlinien glücklich sind“. Daher ist die alte HOA zwar nicht mehr gültig, kursiert aber immer noch offiziell und frei verfügbar im Netz: www.ztkammer.at/bilder/hoa2002a.pdf.

Letztendlich verbindlich ist lediglich das zwischen Architekt und Auftraggeber verhandelte und vereinbarte Honorar.

Vergütungen von Teilleistungen

Anteile am Gesamthonorar in Prozent

Grundlagenanalyse	2
Vorentwurfsplanung	8
Entwurfsplanung	12
Einreichplanung	5
Ausführungsplanung	22
Ausschreibung	6
Mitwirkung an Vergabe	2
Begleitung der Bauausführung	4
Örtliche Bauaufsicht, Dokumentation	37
Objektbetreuung	2
Alle Leistungsphasen	100

Quelle: LM.VM. Vergütungsmodell Objektplanung Architektur

Hilfreich beim Leistungskatalog sind die von der Universität Graz entwickelten Leistungs- und Vergütungsmodelle 2014 (LM.VM.2014), die von der Architektenkammer als offizielles Tool angeboten werden. Die LM.VM.2014 bestehen aus insgesamt 30 Einzeltools oder Leistungsmodellen. Für Architekten ist vor allem die LM.OA – Objektplanung Architektur interessant: www.arching.at/baik/leistungen/leistungsmodelle2014/content.html.

Versicherung ist erforderlich

Es ist sinnvoll, den Umfang der eigenen Berufshaftpflicht- und Rechtsschutzversicherung zu prüfen. Meist gelten Versicherungen EU-weit, jedoch sind möglicherweise nicht alle Befugnisse eines Ziviltechnikers erfasst (Generalplanung, Gutachter, Bauaufsicht). Für selbstständige Planer ist eine entsprechende Haftpflichtversicherung unumgänglich und insbesondere für öffentliche Aufträge in der Regel erforderlich.

Die Berufshaftpflichtversicherung von Architekten und Ingenieuren ist nicht gesetzlich vorgeschrieben, wird jedoch empfohlen und oft von Auftraggebern verlangt. Die Wahl des Versicherungsunternehmens steht frei. Hinsichtlich des Deckungsumfangs gibt es keine Vorgaben. Nur sofern sich der Architekt oder Ingenieur auch in die Liste der allgemein beeideten, gerichtlich zertifizierten Ziviltechniker eintragen lassen will,

besteht eine Versicherungspflicht (unter anderem mit einer Mindestversicherungssumme von 400.000 Euro).

Findet das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) Anwendung, gilt eine Gewährleistungsfrist von nur drei Jahren, die Verjährungsfrist kann allerdings auf bis zu 30 Jahre vertraglich verlängert werden. Wird die Ö-Norm A 2060 vertraglich vereinbart, beginnen mit der Übernahme eine zweijährige Rügefrist, die im ABGB nicht vorgesehen ist, und eine drei Jahre währende Gewährleistung.

Die Beweislast bei Mängeln liegt beim für die Bauausführung beziehungsweise die Bauplanung Verantwortlichen. Gemäß § 924 ABGB wird vermutet, dass ein Mangel, der sich innerhalb der ersten sechs Monate nach Übergabe zeigt, bereits zum Zeitpunkt der Übergabe vorhanden war. Einzige Ausnahme ist der Umstand, dass die Art des Mangels mit dieser Vermutung unvereinbar ist. Dies entspricht weitgehend der Rechtslage in Deutschland.

Spezialisiert auf das Engagement deutscher Architekten im Ausland ist zum Beispiel die Berliner Versicherungsagentur AIC. Sie stellt bei Bedarf gerne weitere Informationen zu Berufshaftpflicht- und Haftpflichtversicherungen, die den österreichischen Vorgaben entsprechen, zur Verfügung:
www.aic-international.de/risikoloesungen/berufshaftpflichtversicherung-ziviltechniker.



Weitere Informationen zu den rechtlichen Rahmenbedingungen in Österreich finden Sie unter:
www.gtai.de/MKT201609138009
www.gtai.de/oesterreich-dienstleistungen.



Kaiser-Franz-Josef-Spital, Wien

Urbanes Leben und Wohnen

GEZE Austria vereinfacht die Gebäudeplanung

Das Österreichbild vieler ist das eines Urlaubslandes: hohe Berge, schöne Landschaften, Wandern, Wintersport und Traditionen. Doch gehört die Alpenrepublik auch zu Europas Ländern mit dem größten Wirtschaftswachstum. Dazu trägt der Tourismus nach wie vor maßgeblich bei. Ein Wachstumsmotor ist der Städtetourismus. Wien, Graz, Linz, Salzburg oder Innsbruck und ihre Regionen sind darum beliebte Anziehungspunkte. Bei der fortschreitenden Urbanisierung macht GEZE Austria Gebäude mit moderner Technologie rund um Türen und Fenster „lebenswerter“ und vereinfacht die Gebäudeplanung.

Unterstützung in allen Bauphasen

Bis 2050 sollen in Österreich 70 Prozent der Menschen in urbanen Siedlungsräumen leben. Bei der Planung, Entwicklung und dem Erhalt von Gebäuden in städtischen Arealen trägt GEZE mit Lösungen für die Sicherheit und den Komfort an Türen und Fenstern bei. Und das mit der Erfahrung vieler Jahrzehnte. Als eigenständige Tochtergesell-

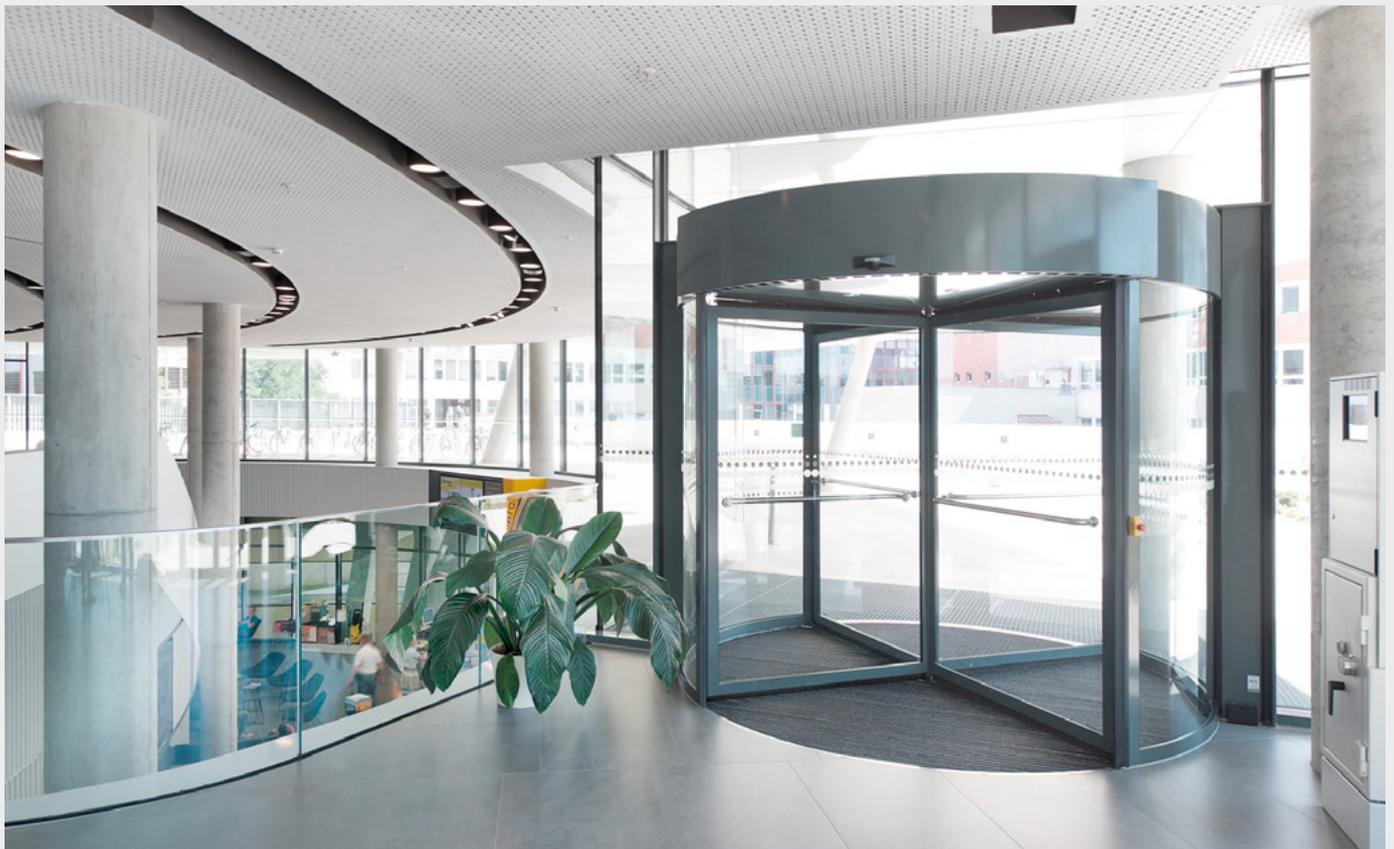
schaft feiert GEZE Austria 2019 sein 20-jähriges Bestehen. Fast 140 Mitarbeiter unterstützen ausgehend vom Firmensitz in Hallwang bei Salzburg Architekten, Fachplaner, Bauherren und Generalbauunternehmer in allen Bauphasen – von der Gebäudeplanung, der Umsetzung von Lösungen mit den vielfältigen Möglichkeiten des GEZE Serienprogramms oder maßgeschneidert, über die Gebäudevernetzung, bis hin zu individuellem Service und Wartung.

Branchen- und Fachkompetenz über den ganzen Gebäudelebenszyklus

Damit Gebäude gelingen, steigt GEZE Austria ganz früh in Projekte ein und begleitet sie langfristig. In allen Phasen des Lebenszyklus eines Gebäudes verbinden die GEZE-Experten die relevanten Akteure mit Branchen- und Fachkompetenz, sodass überlegene Ergebnisse entstehen – ob in Wohnanlagen, Bürogebäuden, Hotels oder Gesundheitsbauten.



ÖAMTC-Mobilitätszentrum, Wien



Automatisierte Karusselltürsysteme von GEZE im ÖAMTC in Wien-Erdberg

Zusammen zum „lebenswerten“ Gebäude

Die Experten schaffen mit allen Baubeteiligten ein effizientes Netzwerk und liefern inspirierende Impulse. Das gemeinsame partnerschaftliche Erarbeiten von Lösungen schon in der Planungs- und Entwicklungsphase eines Gebäudes macht GEZE Austria zu einem verlässlichen Partner, wenn es um moderne innovative Produkte, Systeme und Services rund um Türtechnik, Automatiktüren und Fenstertechnik in Verbindung mit Sicherheitstechnik geht. So entstehen Lösungen, die Sicherheit, Funktionalität, Komfort und Design verbinden. Spezifisch auf die Bedürfnisse der Gebäudenutzer und -betreiber angepasst, machen sie Gebäude lebenswert.

Türen und Fenster im Smart Building

Der Zuwachs von urbanen Lebensräumen ist eng verbunden mit der Gebäudeautomation, damit Gebäude effizient und energiesparend, sicher und komfortabel betrieben werden können. Das gelingt mit GEZE Cockpit, dem ersten smarten Tür-, Fenster- und Sicherheitssystem. Durch die Gewerke übergreifende Vernetzung lassen sich automatisierte Türen und Fenster „intelligent“ – zeit- und ereignisgesteuert – bedienen.

GEZE BIM-Objekte: fünf Elemente für die komplette Türenplanung

GEZE Austria ermöglicht Architekten, dass Bauprojekte im Austausch mit allen Baubeteiligten schneller, einfacher und planungssicherer entworfen und umgesetzt werden können. Die GEZE BIM-Lösung mit nur fünf Elementen für die komplette Türplanung – von Drehtüren über Schiebe- bis hin zu Karusselltüren – verfügt auch über eine Türbibliothek. GEZE BIM-Objekte sind international einsetzbar und können mit länderspezifischen Informationen erweitert werden.

GEZE Kompetenz für Mobilität im urbanen Raum

In Wien befindet sich eines der aktuellsten Projekte von GEZE Austria: Die neue Zentrale des österreichischen Automobilclubs (ÖAMTC). GEZE schuf in Zusammenarbeit mit allen Baubeteiligten maßgeschneiderte Sicherheits- und Komfortlösungen für Türen und Fenster.

Eduard Warth steht für weitere Fragen gerne zur Verfügung.

e.warth@geze.com

www.geze.com



PLANUNGS- UND BAUABLAUF

Ausländische Büros als Generalplaner

Örtliche Bauaufsicht oft durch andere

Ausländische Architekturbüros bewerben sich in aller Regel als Generalplaner für ein Projekt. Im Planungsablauf spielt die Kommunikation zwischen Behörden und Architekten eine große Rolle.



Die Baugenehmigung erteilt die Gemeinde

Ausschreibungen und Wettbewerbe wenden sich meist an Generalplaner. Darauf bewirbt sich dann ein eher größeres Büro, das alle Leistungsphasen anbieten kann, oder eine Arbeitsgemeinschaft aus mehreren Architekten und Fachplanern. Ausländische Büros suchen sich für die erforderliche Vor-Ort-Präsenz der Bauaufsicht meist lokale Partner.

Zuständige Bewilligungsbehörde ist der Bürgermeister oder eine ihm unterstellte Behörde. Der Verfahrensablauf einer Baugenehmigung ist daher auch von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich. Im Regelfall muss der Bauherr beziehungsweise der von ihm beauftragte Architekt oder Generalplaner ein schriftliches Bauansuchen einreichen. Erforderliche Unterlagen sind Baupläne, eine schriftliche Baubeschreibung, ein Nachweis des Grundeigentums sowie statische Berechnungen. Je nach Art und Umfang des Bauvorhabens können weitere Unterlagen nötig sein, beispielsweise Umweltverträglichkeitsprüfungen oder ein Energieausweis.

Die erteilte Baubewilligung beinhaltet eine Frist, innerhalb derer der Bau begonnen werden muss. Startet die Baumaßnahme nicht innerhalb dieser Frist, verfällt die Baugenehmigung. Wenn ein Bauvorhaben abgeschlossen ist, muss dies der Baubehörde mitgeteilt werden. Je nach Bundesland erfolgt dies durch ein sogenanntes Ansuchen um Benützungsbewilligung oder eine Fertigstellungsanzeige.

Eine Eigenart des österreichischen Planungsablaufs ist, dass bereits vor Einreichen des Bauersuchens eine Kommunikation mit den Verantwortlichen in der Behörde möglich und gewünscht ist. „Der direkte Austausch zwischen Behörde und Planern steht in Österreich immer sehr im Vordergrund, was eine schnelle unbürokratische Zusammenarbeit natürlich befördert“, so die Einschätzung von Prof. Hans Nickl von Nickl & Partner. Auch Dirk Lange von kadawittfeldarchitektur sieht bei den Baubehörden „eine große Bereitschaft, sich im Vorfeld der Baubewilligung verbindlich abzustimmen“.

Wie in Deutschland haben zahlreiche österreichische Gemeinden Gestaltungsbeiräte gegründet, um sich von diesen in stadtplanerischen und baukünstlerischen Angelegenheiten fachkundig beraten zu lassen. Vor allem in kleineren Gemeinden haben diese Beiräte einen großen Einfluss, obwohl

sie formell nur konsultativ tätig sind. Bürgermeister und Baubehörden folgen in aller Regel den Empfehlungen dieser Gremien, die sehr viel Wert auf die Erhaltung und harmonische Gestaltung des Stadtbildes legen.

Bauverhandlungen sind wichtig

Bei größeren Vorhaben kommt es meist zu einer Bauverhandlung. Dazu werden alle direkt beteiligten Personen, Firmen, Behörden und betroffenen Nachbarn (meist im Umkreis von 15 Metern) eingeladen. Viele Architekten berichten, dass durch die Bauverhandlung der Bewilligungsprozess oft beschleunigt wird. Von Anwohnern werden bei dieser Gelegenheit Fragen und eventuelle Bedenken (Lärm, Umweltverschmutzung, Verkehrszunahme, Parkplatzwegfall etc.) vorgetragen. Gut vorbereitete Architekten können solche Fragen in offenen Gesprächen häufig zufriedenstellend beantworten beziehungsweise Bedenken ausräumen. Dies bestätigt aus seiner persönlichen Erfahrung Eckehard Loidolt, Partner bei schneider+schumacher in Wien. Andererseits werden in diesen Bauverhandlungen bisweilen rechtliche Schritte von Nachbarn oder anderen Beteiligten angekündigt. Die Genehmigungsfristen betragen Anfang 2019 im Schnitt drei bis sechs Monate, falls keine Einsprüche vorliegen oder Klagen anhängig sind. Die Zusammenarbeit mit den Behörden gilt im Allgemeinen als gut und kooperativ.

BIM kommt nur langsam voran

Auch für österreichische Architekten ist Building Information Modeling (BIM) ein viel diskutiertes Thema. Genaue Zahlen über die Nutzung des BIM-Planungstools oder eine Anwendungsquote liegen nicht vor. Die Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen versucht in enger Abstimmung mit der schweizerischen und der deutschen Schwesterkammer zu erreichen, dass die Architekten sowie die Qualität ihrer Arbeit von der Digitalisierung der Bauprojekte profitieren können und nicht – wie oft befürchtet – unter die Räder geraten.

Im März 2018 kam es zu einer ersten gemeinsamen Erklärung der Wiener und der Berliner Bundeskammern. Dabei formulierten sie drei zentrale Forderungen an die Politik und die öffentlichen Auftraggeber. Erstens solle die Trennung von Planung und Ausführung beibehalten werden. Sie sei das Grundprinzip der Planungsstruktur im deutschsprachigen Raum und dürfe durch den BIM-Ansatz nicht ausgehebelt werden. Zweitens

solle der Planer Systemführer im BIM-Prozess sein und eine starke Koordinierungsfunktion erhalten. Denn die Verschiebung der Koordinierung in andere Bereiche gefährde die Projektqualität. Drittens sollen die traditionellen Strukturen der kleinen und mittelständischen Unternehmen im Planungsbereich durch einen Open-BIM-Ansatz mit normierten offenen Schnittstellen erhalten bleiben.

Beim Digitalisierungssymposium „Reality Check BIM“ der Wiener Architektenkammer, das im März 2018 stattfand, fokussierten sich die Beteiligten auf die Schwerpunktthemen „Open BIM mit funktionierenden Schnittstellen“ sowie „Copyright und Kollaborationsmodelle“. Vorgebrachte Bedenken bezogen sich beispielsweise auf eine mögliche Abhängigkeit von Softwarefirmen, den Verlust der Unabhängigkeit der Architekten und den Schutz des planerischen Entwurfs sowie die geplante verpflichtende Einführung des BIM-Standards. Angesichts der aktuellen Diskussion lässt sich absehen, dass es noch lange dauern wird, bis in Österreich Architekten, Bauausführende und Bauherren flächendeckend das BIM anwenden werden.

Neun Leistungsphasen

Die Tätigkeit eines Architekten im gesamten Planungs- und Bauprozess gliedert sich in insgesamt neun Leistungsphasen. Dieses Leistungsmodell für die Objektplanung Architektur hat die TU Graz für die Bundeskammer der Ziviltechniker entwickelt.



BIM bereitet vielen Kopfzerbrechen

Leistungsphasen (LPH)

Leistungsbild Objektplanung Architektur



Quelle: LM.OA. Leistungsmodell Objektplanung Architektur



PROJEKTE UND GESCHÄFTSCHANCEN

Wohnbau, Bürotürme und Universitäten

Baubranche bietet Möglichkeiten

Die Bautätigkeit in Österreich ist rege und wird es auch in den nächsten Jahren bleiben. Die öffentliche Hand ist immer mit größeren Projekten unterwegs, im Moment vor allem im Bildungsbereich. Die Metropole Wien benötigt laufend neuen Wohnraum, um mit der Zuwanderung und der wachsenden Zahl von Singlehaushalten zurechtzukommen. Einige Besonderheiten fallen ins Auge.

Viele ausländische Architekturbüros schauen nach Österreich, denn gerade für Architekten aus der Europäischen Union ist der Zugang zu Aufträgen und Ausschreibungen problemlos möglich. In Österreich steigt, wie auch in anderen Industrieländern, die Zahl der Singlehaushalte in den urbanen Metropolen, sowohl in jüngeren Altersgruppen als auch unter den Rentnern. Am größten ist der Wohnungsbedarf in Wien, wo die Bevölkerungszahl jährlich um 25.000 Personen wächst.

Stadtentwicklung en vogue

Zwei Besonderheiten kennzeichnen die moderne Architektur- und Bauszene: Stadtentwicklungsvorhaben und der gemeinnützige Wohnungsbau. Auf neuen oder reanimierten urbanen Flächen gibt es viele größere Stadtentwicklungsprojekte. Dazu zählen zum Beispiel das inzwischen fast abgeschlossene Projekt „Hauptbahnhof Wien“ und das lange geplante und jüngst angelaufene Vorha-

ben „Wiener Nordbahnhof“. Bei beiden Vorhaben wurden nicht mehr benötigte Bahngrundstücke für mehrgeschossige Wohnbauten, Bürogebäude, Hotels und Gewerbeeinheiten freigegeben. Beim Projekt „Hauptbahnhof Wien“ entstand beispielsweise durch den Abriss des alten Südbahnhofs und die Stilllegung des Frachtbahnhofs ein freies Areal von 109 Hektar, von dem jetzt der neue Hauptbahnhof und die Zufahrtsgleise nur etwa 50 Hektar einnehmen. Im Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof umfasst das urbane Areal insgesamt rund 85 Hektar.

Ein anderes Großvorhaben ist die Seestadt Aspern (seit 2012) am Wiener Stadtrand, ein komplett neuer Stadtteil, in dem einmal 20.000 Menschen wohnen und teilweise auch arbeiten, lernen und studieren sollen. Ein weiteres bekanntes Wiener Entwicklungsgebiet ist die Donau City, wo seit den 90er-Jahren vor allem Büro- und Wohntürme entstehen. Dort steht mit dem 2014 eröffneten postmodernen 250 Meter hohen DC Tower 1 auch das höchste österreichische Gebäude, entworfen vom französischen Stararchitekten Dominique Perrault in Kooperation mit dem Wiener Büro Hoffman-Janz Architekten. Anfang 2019 geriet die Donau City erneut in die Schlagzeilen, da die Baugenehmigung für Österreichs höchstes Wohngebäude rechtskräftig wurde. Die Danube Flats sollen 49 Stockwerke umfassen und 160 Meter

hoch werden. Der Wohnturm ist ein Projekt der Immobilienentwickler S+B Gruppe und Soravia. Er soll 2023 bezugsfertig sein. Ein DC Tower 2 ist in Planung, der DC Tower 3 in Bau. Er soll ab 2022 als Studentenwohnheim dienen.

Im Wiener Stadtentwicklungsgebiet Neue Marx wird laut Pressemeldungen vom Januar 2019 eine neue Eventhalle entstehen. Sie soll nach dem Willen der Stadtverantwortlichen zu einer „architektonischen Landmark“ der Stadt werden. Bürgermeister Michael Ludwig wünscht sich eine Multifunktionshalle für 20.000 Besucher. Dafür steht ein Budget von 250 Millionen Euro bereit. Im 2. Halbjahr 2019 soll eine internationale Ausschreibung erfolgen. Die Fertigstellung ist für 2024 vorgesehen.

Wohnungen sind teuer

Wie zuvor dargestellt, ist der Wohnbau das wichtigste Segment des Hochbaus. 2019 und in den kommenden Jahren ist durchweg mit mehr als 60.000 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr zu rechnen. Im Wohnbau findet sich die zweite Besonderheit der österreichischen Bauszene: Der gemeinnützige Wohnungsbau hat im ganzen Land nach wie vor einen hohen Stellenwert. Entweder treten die Kommunen selbst als Bauherren auf oder genossenschaftliche oder private gemeinnützige Wohnbaugesellschaften entwickeln soziale Bauprojekte und setzen diese um. Dabei handelt es sich oft um Vorhaben mit 100 oder mehr Wohnungen, teilweise als größere Gebäudekomplexe. Anders als in Deutschland gelten die gemeinnützigen Wohnungen hinsichtlich ihrer Bauqualität und

Ausstattung als gut bis sehr gut. „Grünflächen, Kinderspielplätze, einladende Innenhöfe und bessere Energiekennzahlen als von der Bauordnung gefordert, sind normal“, weiß Frank Schilder von den Wiener bbk-3 Architekten.

Da sie zudem deutlich preiswerter zu mieten oder zu kaufen sind als frei finanzierte Wohnungen, sind sie entsprechend beliebt. „Auf ein Projekt mit 200 Wohnungen kommen schnell 2.000 bis 3.000 Bewerber. Das ist gut für den Bauträger, denn er kann auf jeden Fall alle Wohnungen schnell vermieten oder verkaufen“, so Schilder. In Wien wohnen rund 60 Prozent aller Einwohner in geförderten Wohnungen. Gemeinnützige Wohnungen in Altbauten sind selbst in Wien ab etwa 4 Euro pro Quadratmeter zu mieten, neue Wohnungen kommen für rund 7,50 Euro pro Quadratmeter auf den Markt. Frei finanzierte Wohnungen kosten in guten bis erstklassigen Wiener Wohnlagen laut Nestpick hingegen durchschnittlich 13 bis 19 Euro pro Quadratmeter.

Die Wiener Stadtbaurätin Kathrin Gaal verkündete im Januar 2019, dass die Stadt im Rahmen der „Wohnbauoffensive 2018-2020“ in den Jahren 2019 und 2020 insgesamt 14.000 geförderte Wohnungen auf den Weg bringen wolle. Erstaunlich, wenn man bedenkt, dass 2019 in Wien nach Schätzungen von EHL Immobilien insgesamt – also frei finanziert und gefördert – 11.500 Wohnungen (genauso viele wie 2018) fertiggestellt werden sollen. In Österreich insgesamt wurden 2018 rund 62.000 Wohnungen gebaut, 17.000 davon waren genossenschaftlich beziehungsweise gemein-

Aktuelle und zukünftige Stadtentwicklungsprojekte

Projektstand und Links zu weiteren Informationen

Nordbahnhof, Wien; www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/nordbahnhof/	Größte innerstädtische Entwicklungszone in Wien für 20.000 Bewohner und 20.000 neue Arbeitsplätze; Bau von Wohnungen, Büros, Hotels, Geschäften, Park, Kirche etc.; Gesamtfläche 85 Hektar; voraussichtlicher Abschluss 2025
Nordwestbahnhof Wien; www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/nordwestbahnhof/	Derzeit noch als Bahnhof genutzt; nach Schließung des Bahnhofs bauliches Entwicklungsgebiet, ab 2022 mit einer Fläche von 44 Hektar
Seestadt Aspern; www.aspern-seestadt.at/	Eines der größten Stadtbauvorhaben Europas auf einer Fläche von 240 Hektar; Bauvorhaben begannen 2010, Abschluss etwa 2028; neben Wohnungen für rund 20.000 Personen entstehen Schulen, Kitas, U-Bahnstationen, Handels- und Gewerbeflächen, Sport- und Freizeitanlagen
Donau City, Wien; www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/donauicity/index.html	Entwicklungsgebiet seit 1998, geprägt durch Büro- und Wohnhochhäuser; zahlreiche neue Gebäude in Planung
Neue Marx, Wien; www.wien.gv.at/medien/standorte/neu-marx.html	Entwicklungsgebiet um die ehemalige Rinderhalle, die denkmalgeschützte Marx-Halle auf einem Areal von insgesamt 76 Hektar, wo derzeit bereits rund 100 Unternehmen angesiedelt sind; ein Rahmenplan "Neue Marx reloaded" ist in Arbeit

Quelle: Stadt Wien

nützig. Die genossenschaftlichen und anderen gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften sind im Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) organisiert. Dem Verband mit Sitz in Wien sind rund 200 Wohnbaugesellschaften angeschlossen. Etwas mehr als 100 von ihnen firmieren als Genossenschaften, der Rest als Kapitalgesellschaften. Rund ein Dutzend dieser Kapitalgesellschaften gehören Gebietskörperschaften, meist Kommunen. An weiteren zehn sind Kirchen, Gewerkschaften und Kammern maßgeblich beteiligt.

Der Wohnbau profitiert zudem, wie in anderen europäischen Industriestaaten, vom aktuell sehr niedrigen Zinsniveau sowie der zunehmenden Zahl von Ein-Personen-Haushalten. Hinzu kommt ein Bevölkerungszuwachs von durchschnittlich 50.000 bis 60.000 Menschen pro Jahr. Durch die Flüchtlingsmigration der jüngeren Vergangenheit ist das Bevölkerungswachstum in den Jahren 2015 und 2016 sogar noch deutlich höher ausgefallen. Im Jahr 2016 lag der Zuwachs bei mehr als 100.000 Personen. Die Baubewilligungen signalisieren, dass der Wohnbau weiter mit Volldampf arbeitet. Wurden 2016 fast 71.000 Bewilligungen erteilt, stieg diese Zahl 2017 auf 75.600 und hat 2018 voraussichtlich ein ähnliches Niveau erreicht. Der GBV erwartet für 2019 die Fertigstellung von 17.230 Wohnungen, davon 5.060 in Wien, 3.900 in Niederösterreich, 2.100 in Oberösterreich sowie 1.520 in der Steiermark. Als eines der größten privaten gemeinnützigen Wohnbauunternehmen gilt die Wiener Sozialbau AG (www.sozialbau.at) mit mehr als 51.000 eigenen Wohnungen. Sie begann 2018 ein neues Wohnprojekt „Berresgasse“ mit 720 Wohnungen.

Nachfrage bleibt expansiv

Andere Impulsgeber für den Wohnungsbau sind internationale Investoren. „Das hohe Investitionsvolumen wird anhalten – vor allem in Wien“, so Martin Ofner, der Österreichexperte des Immobilienberatungsunternehmens CBRE bei einer Präsentation im Januar 2019. Besonders bei deutschen institutionellen Anlegern sind Wohnimmobilien laut CBRE „höchst beliebt“. Mehr als die Hälfte des Geldes deutscher Investoren floss 2018 in den großvolumigen Wohnbau in Wien. Die internationalen Anleger interessieren sich dabei zunehmend auch für Wohnlagen am Wiener Stadtrand. „Es steht bei Weitem mehr Kapital parat als benötigt wird“, sagte CBRE-Berater Jos Tromp.

Steigen soll laut Tromp auch die Nachfrage nach Büroimmobilien. „Büros in Wien sind billig“, lautet sein Credo. Weitaus teurer seien etwa London, Paris, Stockholm, München, Berlin oder Amsterdam. „Internationale Investoren werden shoppen gehen“, meinte er. Schon 2018 sei die Nachfrage nach Büroimmobilien in Österreich derart stark gewesen, dass das Angebot an geeigneten Flächen „nicht ausreichend“ war.

Eine Klasse für sich: BIG

Das Segment des öffentlichen Baus wird von der in Wien ansässigen Bundesimmobiliengesellschaft (BIG, www.big.at) dominiert. Ihr gehören fast alle Immobilien des Bundes. Anders als in Deutschland, ist Bildung in Österreich Bundesangelegenheit. Der Schwerpunkt der BIG liegt deshalb im Bildungsbereich. Der Gesellschaft gehören rund 400 Schulimmobilien und 200 Universitätsliegenschaften. Dazu kommen rund 1.000 Sondergebäude aus den Bereichen Polizei, Gericht, Ministerien, Justiz, Asylaufnahmезentren etc. Weitere 550 Büro- und (nicht öffentlich geförderte) Wohnimmobilien gehören der Unternehmenstochter ARE (www.are.at).

Laufend werden Neubauten, aufwändige Sanierungen oder Modernisierungen ausgeschrieben. Im Rahmen des Investitionsprogramms der ARE sollen im Zeitraum 2018 bis 2020 landesweit 10.000 frei finanzierte Wohnungen gebaut werden. Auffälligstes aktuelles Projekt der ARE ist das in Kooperation mit dem privaten Immobilienentwickler und -vermarkter Soravia angelaufene Vorhaben Triiiple (<https://triiiple.at>) mit einem Budget von rund 300 Millionen Euro. Bis 2021 soll im 3. Wiener Bezirk auf dem Areal des alten Zollamts ein Ensemble von drei Hochhäusern entstehen, das rund 500 Wohnungen, 670 Studentenappartements sowie Büro- und Gewerbeflächen umfasst. Die neuen Bewohner können sich über Rooftop-Pool, Conciergeservice, Bibliothek und Barbecuelounge freuen. Entworfen wurde das Triiiple von der renommierten Henke Schreieck Architekten GmbH aus Wien.

Unter den aktuellen BIG-Projekten ist die Sanierung des Parlaments in Wien besonders öffentlichkeitswirksam. Das Budget liegt bei 350 bis 400 Millionen Euro. Generalplaner sind Jabornegg & Pálffy Architekten und AXIS Ingenieurleistungen ZT, beide Wien. Ein weiteres laufendes Großvorhaben ist der Neubau der Medizinischen Universität Graz (Medcampus Graz). Für dieses Projekt fungiert das deutsch-österreichische Architekturbüro riegler riewe architekten, Berlin/Graz, als



Bildung + Immobilien = BIG

GESCHÄFTSCHANCEN

Generalplaner. Laut Ernst Eichinger, Sprecher der BIG, sind für die nächsten Jahre vor allem weitere Universitäten in der Planung. Alle Vorhaben würden international ausgeschrieben, auch über das österreichische Portal www.auftrag.at.

Auffällige Bautrends

Einige spezielle Bautrends sind in Österreich zu beobachten:

Holzbau

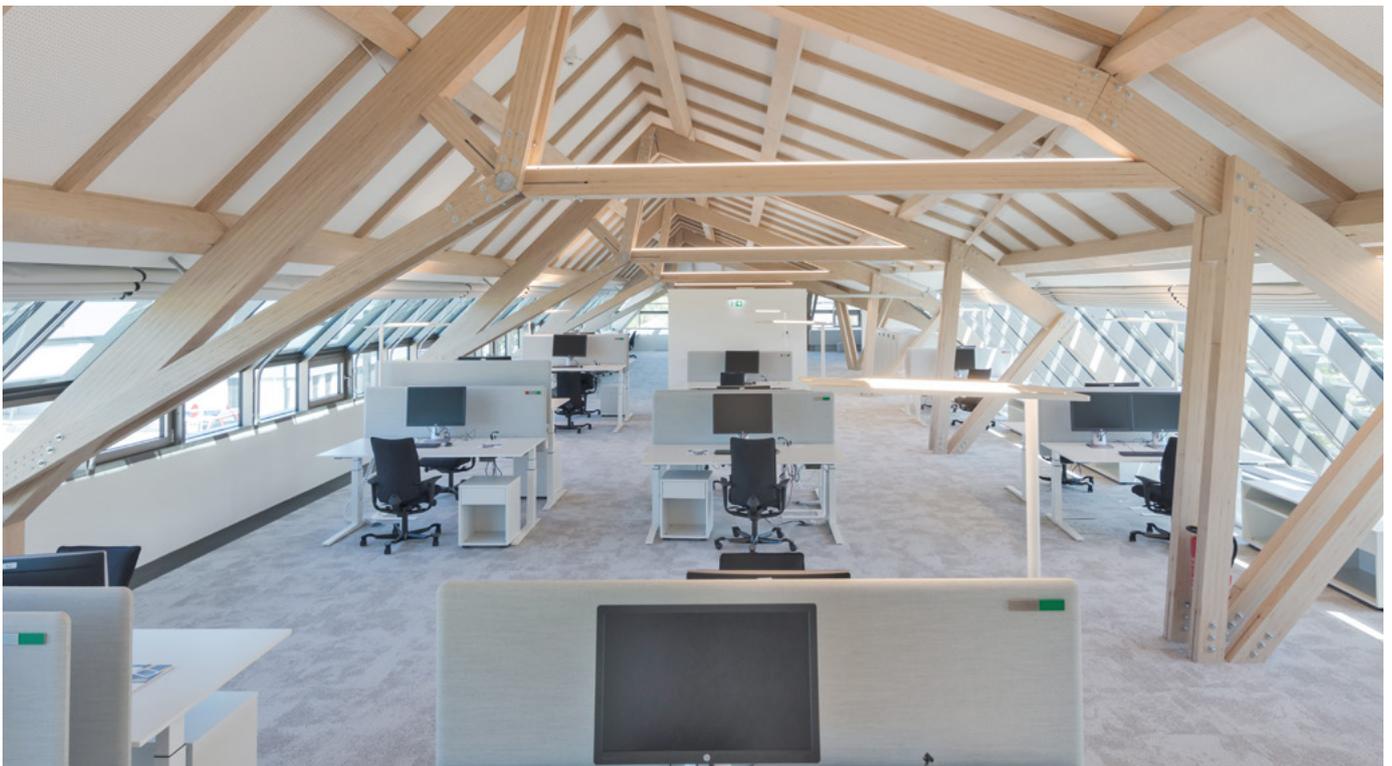
Holz hat als Baustoff einen anderen Stellenwert als in Deutschland, insbesondere im konstruktiven Bau. Naturgemäß hat der Holzbau gerade in den Alpengebieten eine lange Tradition, doch auch im modernen Wohnungs- und Bürobau kommt er mehr und mehr zum Einsatz. Ein ähnlicher Trend zeichnet sich andeutungsweise in Deutschland ab, doch gelten hierzulande noch schärfere Brandschutzvorschriften, was den Einsatz von Holz stark begrenzt. Ein Beispiel für eine Wohnanlage, in der eine vorgefertigte Stahl-/Stahlbetonkonstruktion mit einer ebenfalls vorgefertigten Holzkonstruktion intelligent kombiniert wird, ist das Wohnquartier SMAQ-Max in St. Pölten. Hier waren Bollinger + Grohmann als Tragwerksplaner beteiligt (www.raum-komm.at/project/smaq-max-smart-quartier-st-poelten).

Kleinere Wohnungsgrößen

Während über viele Jahre hinweg die durchschnittlichen Wohnungsgrößen sowie die Quadratmeterfläche je Bewohner gestiegen sind, erfreuen sich derzeit kleine Wohnungen einer wachsenden Beliebtheit. „Wir bauen vermehrt Wohnungen mit 50 bis 60 Quadratmetern für eine 3-Zimmer-Wohnung oder 37 Quadratmetern für eine 2-Zimmer-Wohnung“, so Franz Sumnitsch von der Wiener BBK-3 Architektur.

Wohnen in Hochhäusern

Viele Jahre lagen im mehrgeschossigen Wohnungsbau vier- bis maximal sieben- oder achtstöckige Gebäude im Trend. Hochhäuser waren out, da als Wohnsilos verpönt. Das hat sich geändert. Heute sind Wohntürme mit 25 bis 30 Stockwerken en vogue und bieten luxuriöses Ambiente sowie einen tollen Ausblick auf die Stadt. Zu diesem Trend passt auch das zuvor beschriebene ARE-Projekt Triiiple. Im Idealfall stehen diese Wohntürme zentrumsnah, was nicht immer unproblematisch ist. Erst 2017 setzte die UNESCO das Weltkulturerbe Wiener Innenstadt auf die Rote Liste der gefährdeten Kulturgüter. Grund war ein geplanter 66 Meter hoher Wohnturm am Wiener Heumarkt – ein Entwurf des brasilianischen Architekten Isay Weinfeld (www.heumarkt-neu.at).



Miba Forum, Wien

Wo der Handschlag noch zählt

Nachhaltiger Fortschritt made in Germany: JUNG als Garant für Qualität und Sicherheit

Der österreichische Markt gehört für JUNG zu den Top-Ländern des Exportgeschäfts. Mit einer vor Ort ansässigen Vertretung verzeichnet das Unternehmen sowohl in Österreich als auch in den von dort betreuten Balkanmärkten Slowenien, Kroatien, Serbien, Montenegro, Ungarn, Slowakei, Bulgarien und Rumänien sowie in Italien einen bemerkenswerten Erfolg in einem partnerschaftlichen Netzwerk.

Interview von Claudia Sanders vom Netzwerk Architektexport NAX mit Tobias Schlitzer, Head of International Sales (Albrecht Jung GmbH & Co. KG):

Herr Schlitzer, wie ist Ihrem Unternehmen der Markteintritt in Österreich gelungen?

Gelungen ist JUNG der österreichische Markteintritt mit einem ortsansässigen Generalvertreter: Die EURO UNITECH fungiert im Bereich der Elektroinstallationstechnik als Distributor und ist für JUNG ein etablierter Partner auf dem österreichischen Markt. Die Albrecht Jung GmbH & Co. KG ist seit 2002 zugleich Hauptgesellschafter der EURO UNITECH. Der österreichische Markt ist im Vergleich noch sehr von der Mentalität des Handschlags geprägt: Mit seinen langjährig beschäftigten Mitarbeitern sorgt JUNG für Vertrauen, Sicherheit und verlässliche Qualität.

Wie setzen Sie sich im Wettbewerb durch?

Im Wettbewerb behauptet sich JUNG durch eine Konstanz in der Marktbearbeitung. Regelmäßige Schulungen der vor Ort tätigen Mitarbeiter sowie informative Veranstaltungsreihen vergrößern den Bekanntheitsgrad der Produkte und halten den Service auf höchstem Niveau. Ein Zentrallager in Graz garantiert hohe Produktverfügbarkeit im Land selbst. Die Ansprache und Kontaktpflege mit den österreichischen Architekten als zentrales Bindeglied gewährleistet JUNG durch Architekturbetreuer.

Wie kommt man als Unternehmen an Aufträge in Österreich?

Analog zu Deutschland über den kompletten Zyklus des Bauprojektes: Durch den Kontakt mit Investoren, Architekten, Planern, Nutzern und Endkunden, aber auch durch die Betreuung des Elektrogroßhandels und der Installateure. Die Produkte werden zunehmend digitaler: Das setzt eine optimale und branchenaktuelle Produktkenntnis voraus.



Tobias Schlitzer

Head of International Sales

Welche Rolle spielt der österreichische Markt für Ihr Unternehmen?

Der österreichische Markt stellt für JUNG eine wesentliche Säule im Export dar. Das langjährige partnerschaftliche Netzwerk spielt dabei eine tragende Rolle. Insbesondere in Österreich ist mittlerweile ein hoher Grad der Marktdurchdringung durch das JUNG KNX-System zu verzeichnen. Mit diesem geht ein hoher Absatz marktgerechter Lösungen von Smarthome- und Smartbuilding-Lösungen einher.

Welche Besonderheiten und Herausforderungen stellt der österreichische Markt für Sie dar?

Eine Herausforderung ist immer noch das Thema der Globalisierung, gerade beim Management der internationalen Großprojekte: Der zuständige Architekt ist nicht zwangsläufig dort ansässig, wo auch Investor und Bauträger sitzen. JUNG ist an diesem Punkt aber gut aufgestellt und mit einer internationalen Projektorganisation fest verankert.

Welche Trends sehen Sie in den nächsten Jahren in Österreich?

Es ist ein beschleunigender Trend zu beobachten: Die Lebenszyklen der Produkte werden immer kürzer. Dies bedeutet für JUNG, in immer kürzerer Zeit optimale Lösungen von höchstem Sicherheitsanspruch an den Kunden zu bringen und den nachhaltigen Fortschritt weiterhin zu gewährleisten.

Weitere Informationen unter www.jung-group.com und www.eurounitech.at



TIPPS FÜR DIE MARKTERSCHLIESSUNG

Ausschreibungen, Wettbewerbe

Engagement ist wichtig

Wer beschlossen hat, sich in Österreich auf interessante und lukrative Projekte zu bewerben, braucht Mittel und Wege, um sich ins Gespräch zu bringen und letztlich den Auftrag zu erhalten. Verschiedene Strategien sind möglich. Eine Präsenz vor Ort ist nicht zwingend erforderlich.



Will ich einen Auftrag oder einen Markt?

Deutschland und Österreich sind Nachbarstaaten in der Europäischen Union und haben neben einer gemeinsamen Grenze eine gemeinsame Sprache. Das erleichtert Vieles. Neben einem generellen Einstieg in den österreichischen Markt besteht auch die Möglichkeit, sich lediglich für einen bestimmten Auftrag im Nachbarland zu bewerben. Damit verbunden ist die Frage, ob man ein Büro in Österreich eröffnen sollte oder nicht. kadawittfeldarchitektur in Aachen baut gerne in Österreich, koordiniert tatsächlich aber alles von Aachen aus. Geschäftsführer Dirk Lange: „Wir sind in Österreich auf größere Projekte spezialisiert und haben gar nicht vor, einen eigenen Standort zu eröffnen. Mit unseren Projekten wie dem Salzburger Hauptbahnhof oder dem Salzburger Messezentrum hat das so sehr gut funktioniert. In der Realisierungsphase hatten wir dann jeweils für einen längeren Zeitraum einen Mitarbeiter vor Ort.“ Der Sieg im Architekturwettbewerb der Österreichischen Bundesbahn zum Totalumbau des denkmalgeschützten Bahnhofs im Jahr 1999 sowie die anschließenden

Preise für den Bahnhof (Architekturpreis Land Salzburg 2016, Staatspreis Design 2013, SOLID BauTechPreis 2012 und Europäischer Stahlbaupreis 2013) wirkten zudem wie ein Ritterschlag für den österreichischen Markt beziehungsweise die Salzburger Region. „Man kennt uns dort“, stellt Lange zufrieden fest.

Viele ausländische Architekturbüros, die einen Wettbewerb gewinnen, beauftragen im Anschluss ein lokales Unternehmen mit der personalintensiven Bauaufsicht. Dasselbe gilt für kleinere österreichische Büros, die ihre Stärke im Entwurf sehen, also mehr Wert auf den künstlerischen Aspekt der Architektur legen. So gewann der Hamburger Architekt Carsten Roth den Architekturwettbewerb für die neue Konzernzentrale der Volksbanken AG in Wien. Die örtliche Bauaufsicht oblag der Wiener Ziviltechniker-Gesellschaft Vasko+Partner.

Eine ganz andere Strategie verfolgen beispielsweise Bollinger+Grohmann Ingenieure. Für die Frankfurter Tragwerksplaner ist Wien mit 40 Mitarbeitern das größte Auslandsengagement überhaupt. „Wir sind überall in Österreich unterwegs und werden auch als österreichisches Unternehmen wahrgenommen“, so der kaufmännische Leiter, Martin Opel.

Über Wettbewerb zum Auftrag

Die meisten deutschen Architekten, die Aufträge für größere Projekte erhalten haben, hatten erfolgreich an Wettbewerben teilgenommen. Das ist der übliche Weg für die Auftragsvergabe im öffentlichen Sektor. „Die BIG schreibt für alle Bauvorhaben einen Architekturwettbewerb aus“, erklärt BIG-Sprecher Ernst Eichinger. „Fast alle unserer Aufträge waren Wettbewerbsgewinne“, sagt Dirk Lange von kadawittfeldarchitektur. Auch die Münchner Nickl & Partner beackern dieses fruchtbare Feld: „Unsere Aufträge akquirieren wir zum überwiegenden Teil aus Vergabeverfahren und Wettbewerben. Die werden in Österreich (genau wie in Deutschland) europaweit über die entsprechenden Plattformen (zum Beispiel TED) ausgeschrieben. In Österreich sind wir zudem auf der dortigen Plattform ANKÖ (Auftragsnehmerkataster Österreich) mit unserem Leistungsprofil eingetragen. Das erleichtert das Einreichen einer Bewerbung in der Regel, da Auftraggeber dort bereits einen Einblick in unsere Leistungsnachweise bekommen.“

Zwei konkrete Beispiele für ein solches Wettbewerbsverfahren im öffentlichen Bereich seien hier erwähnt:

Beispiel 1: Komplexes Bauvorhaben, Medcampus Graz, Medizinische Universität mit zwei Modulen und einem Forschungs- und Wissenschaftszentrum, Projektvolumen rund 300 Millionen Euro. In einem offenen, zweistufigen, EU-weiten und anonymen Realisierungswettbewerb wurde 2009 der Generalplanerauftrag vom Bauherren, der Bundesimmobiliengesellschaft – BIG, ausgeschrieben. Rechtsgrundlage war das österreichische Bundesvergabegesetz BVergG von 2006. Teilnahmeberechtigt waren Architekten und Architekturbüros, die mindestens zwei relevante Referenzprojekte vorweisen konnten. Das Preisgeld betrug insgesamt 483.000 Euro, davon 73.000 Euro für den Sieger. In der ersten Wettbewerbsstufe wurden anhand der in der Ausschreibung geforderten Vorentwurfskonzepte zehn Teilnehmer von einer Jury für die zweite Wettbewerbsstufe ausgewählt. In der zweiten Stufe wurden die Preisträger und der Sieger ermittelt. Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren wurde im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens laut § 30 Abs. 2 BVergG der Gewinner des Wettbewerbs mit der Generalplanerleistung beauftragt.

An der EU-weiten Ausschreibung beteiligten sich insgesamt 57 Architekten, die meisten von ihnen

aus Wien und Graz. Es bewarben sich ferner acht deutsche Büros, ein deutsch-österreichisches, eine Arbeitsgemeinschaft aus einem deutschen und einem französischen Büro sowie ein britischer, zwei spanische und zwei niederländische Architekten. Unter den zehn ausgewählten Projekten für die zweite Stufe befanden sich sechs österreichische, das deutsch-österreichische, das deutsch-französische, ein deutsches und ein niederländisches. Als Sieger des Wettbewerbs kürte die Jury schließlich das deutsch-österreichische Projekt von Riegler Riewe. Auf Rang zwei folgte der Beitrag der Wiener Delugan Meissl, vor dem Wiener Wolfgang Tschapeller und dem Rotterdamer Erick von Egeraat.

Beispiel 2: Prestigeträchtiges kulturelles Objekt, Wien Museum, Um- und Ausbau des Museums, Projektvolumen rund 108 Millionen Euro. Im Jahr 2015 schrieb die Stadt Wien das Bauvorhaben für den Architekturauftrag EU-weit aus. Auch in diesem Fall handelte es sich um einen offenen, zweistufigen, anonymen Realisierungswettbewerb. Als Preisgeld waren 138.000 Euro vorgesehen, davon 15.000 für den Sieger. Eingereicht wurden 274 Projektvorschläge aus 26 Ländern, 117 davon aus Österreich. 14 Projekte schafften es in die zweite Runde. Als Gewinner kürte die Jury den Vorschlag der Architekten Certov/Graz und Winkler+Ruck/Klagenfurt. Auf Rang zwei landeten die Berliner Kim Nalleweg Architekten, gefolgt von den Zürichern Ilg Santer Architekten. Der Umbau beginnt im Frühjahr 2019.

Starke Konkurrenz

Die Konkurrenz ist groß, gerade bei interessanten Projekten und vor allem in der Hauptstadt Wien. Das Wiener Büro von schneider+schumacher“ ist in vielen Wettbewerben engagiert“. Partner Eckehart Loidolt sieht aber auch „die hohen Kosten und den hohen Zeitaufwand für die Akquise“, der für solche Wettbewerbe typisch ist. Und die Preisgelder gehen ja nur an eine kleine Zahl der beteiligten Architekten.

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau wenden sich die Ausschreibungen der Wohnbaugesellschaften oft nicht an Architekten als Generalplaner, sondern an Bauträger oder an Bauträger und einen Architekten, die gemeinsam als Generalplaner auftreten. Für eine Teilnahme an einem solchen Bauträgerwettbewerb suchen sich die Bauträger einen geeigneten Architekten, weiß aus eigener Erfahrung Franz Sumnitsch von BBK-3. Da habe jeder gute Chancen, der bereits



Viele ausländische
Architekten aktiv

TIPPS FÜR DIE MARKTERSCHLISSUNG

an größeren Wohnungsbauprojekten beteiligt gewesen sei. Um an solche Aufträge zu gelangen, macht es Sinn, Kontakte mit Bauträgern oder Wohnbaugesellschaften aufzubauen. Ein guter Ort für Kontaktabbahnungen und Netzwerktätigkeiten ist das Architekturzentrum Wien (Az W), wo viele Ausstellungen und Veranstaltungen stattfinden.

Eine Veröffentlichung von Ausschreibungen erfolgt nicht nur auf der EU-Plattform, sondern auch national (www.auftrag.at). Die kostenpflichtige Onlinedatenbank enthält beispielsweise Ausschreibungen der Landesamtsblätter, der Wiener Zeitung und der Europäischen Union (TED). Sucht man auf der Homepage der Bundesimmobiliengesellschaft BIG nach aktuellen Ausschreibungen, wird man direkt zur Datenbank weitergeleitet. Österreichs Internetportal für nationale Bauprojekte findet sich unter folgendem Link: www.ausschreibung.at. Die Nutzung ist für potenzielle Auftragnehmer kostenpflichtig, ebenso wie das bereits erwähnte Vergabeportal des Auftragnehmerkatasters Österreich (ANKÖ), www.ankoe.at. Als zusätzlichen Service bietet das ANKÖ die Registrierung im Verzeichnis geeigneter Unternehmer an. Dies wird in Österreich als Befähigungsnachweis anerkannt. Die Bundeskammer der ArchitektInnen und IngenieurkonsulentInnen betreibt ein eigenes nichtkommerzielles Portal zur Veröffentlichung von Informationen über Ausschreibungen und Wettbewerbe: www.architekturwettbewerb.at.

Private Auftraggeber sind freier

Anders läuft die Auftragsvergabe im vollständig frei finanzierten Wohnungsbau oder im Nicht-

Wohnungsbau, wenn die Auftraggeber private Firmen oder private Immobilienentwickler sind. Unternehmer suchen sich oft einen bekannten oder empfohlenen Architekten oder laden eine kleine Zahl von Architekten zu einem nichtöffentlichen Wettbewerb ein. Daran kann nur jemand teilnehmen, der dem potenziellen Auftraggeber bekannt ist. Das geht entweder über bereits bestehende Kontakte oder über erfolgreiche Teilnahmen an öffentlichen Wettbewerben. Deutsche Firmen, die in Österreich eine Niederlassung aufbauen, vertrauen gelegentlich auf die Kenntnisse und Erfahrungen bekannter und vertrauter Architekten aus Deutschland, sodass diese im „Huckepackverfahren“ zu ihrem Erstauftrag in Österreich gelangen.

Große Immobilieneigentümer in Österreich sind im Segment Büro/Retail beispielsweise die Signa (www.signa.at) oder die Immofinanz (.). Beide haben ihren Sitz in Wien und sind auch im Ausland aktiv. Signa machte jüngst in Deutschland Schlagzeilen durch den Kauf von Karstadt und Kaufhof. Mehrheitlicher Eigentümer der Signa ist der Österreicher René Benko. Die Signa Holding gilt als größtes privates Immobilienunternehmen des Landes. Private Immobilienentwickler und Vermarkter im Wohnungsbau sind beispielsweise die Immobiliengesellschaft Soravia (www.soravia.at) und die S+B Gruppe (www.sb-gruppe.at), deren gemeinsames Großprojekt Danube Flats im April 2019 in die Bauphase geht. Soravia hat bislang 570 Immobilienprojekte realisiert, in die insgesamt rund 5 Milliarden Euro investiert wurden. Die S+B Gruppe verweist auf investierte 3 Milliarden Euro, vor allem in Wien, aber auch in Prag, Bukarest und Warschau.



Checkliste für den Markterfolg

- Passende Referenzprojekte nachweisen
- Europäische Ausschreibungen verfolgen
- Veranstaltungen des Architekturzentrums Wien (Az W) besuchen
- Kontakte zu Bauträgern und Immobilienentwicklern aufnehmen
- Mit Behörden viel mündlich kommunizieren
- Projekte in Bauverhandlungen gut erklären

Kontaktadressen

Ministerien/Bundeseinrichtungen

Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie – BMVIT

www.bmvit.at

(Zuständig nur für Infrastrukturbau; die Bauwirtschaft an sich ist Sache der Bundesländer.)

Bauordnungen der Landesministerien

www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/226/Seite.2260200.html

Bundesinnung Bau bei der Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ)

www.wko.at/branchen/gewerbe-handwerk/bau/start.html

Architekten in der WKÖ

www.wko.at/service/aussenwirtschaft/architektur.html

Bundesimmobiliengesellschaft BIG

www.big.at

(Eigentümer aller Bundesimmobilien; zu 100 Prozent in Bundesbesitz)

Verbände

Bundeskammer der ArchitektInnen und IngenieurkonsulentInnen

www.arching.at

(Dachverband, gliedert in Landesverbände)

Zentralvereinigung der Architekten (circa 700 Mitglieder)

zv-architekten.at

Österreichische Ingenieur- und Architektenvereinigung – ÖIAV

www.oia.v.at

(Traditioneller Ingenieurverein)

Netzwerk- und Veranstaltungszentrum

Architekturzentrum Wien

www.azw.at

Fachzeitschriften

Architektur aktuell

www.architektur-aktuell.at

Holzbau Austria – Fachmagazin für Holzbau und nachhaltige Architektur

www.holzbauaustria.at

Solid – Wirtschaft und Technik am Bau

www.solidbau.at

Internetportale

Help – Portal der Bundesregierung

www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/k501/Seite.5010000.html

Architekten in Österreich

www.austria-architects.com

Universitäten

Sieben Universitäten und Fachhochschulen bieten im Fach Architektur einen Bachelorstudiengang an, elf einen Masterstudiengang

www.studieren.at/studien/architektur/



Germany Trade & Invest eröffnet Ihnen Perspektiven in Auslandsmärkten

Diese Broschüre bietet Ihnen einen Einblick in unser Informationsangebot zu Auslandsmärkten. Viele weitere Informationen erhalten Sie auf unserer Internetseite unter www.gtai.de

Globale Expertise

Detailliertes Wissen über die Absatzmärkte ist einer der wichtigsten Erfolgsfaktoren im Auslandsgeschäft. Unsere gesamtwirtschaftlichen Länderinformationen verschaffen Ihnen den Überblick. Wir analysieren die Wachstumsperspektiven von Regionen und Märkten und erleichtern Ihnen den Vergleich. Die GTAI-Fachpublikationen zu Zoll-, Steuer- und Handelsrecht erläutern die Bestimmungen und die Rechtspraxis auf Ihrem Zielmarkt. Sie finden länderspezifische Informationen zu allen Themen des Außenwirtschaftsrechts sowie Tipps zur Geschäftspraxis von erfahrenen Fachleuten.

Aktualität garantiert

Täglich informieren wir Sie auf unserer Internetseite zu Ausschreibungen, Entwicklungsprojekten und Investitionsvorhaben.

Persönlicher Kontakt

GTAI unterstützt Sie gerne auch persönlich: Unsere Experten weisen Sie in die richtige Richtung bei der Suche nach Informationen und Kontakten. Rufen Sie uns einfach an: **0228 24993-0**

Bleiben Sie auf dem Laufenden

-  Aktuelle Neuigkeiten zu Exportthemen erhalten Sie auch auf **Twitter**: [@gtai_de](https://twitter.com/gtai_de)
-  Unser **Magazin** „Markets international“ erscheint sechs Mal jährlich. Jetzt abonnieren: www.gtai.de/markets-abo
-  Auch auf **Youtube** informieren wir in spannenden Videos über die Weltwirtschaft: www.youtube.com/gtai

Impressum

Herausgeber

Germany Trade and Invest
Gesellschaft für Außenwirtschaft
und Standortmarketing mbH
Villemombler Straße 76
53123 Bonn

T +49 228 249 93-0
F +49 228 249 93-212
info@gtai.de
www.gtai.de

Hauptsitz

Friedrichstraße 60, 10117 Berlin

Geschäftsführung

Dr. Jürgen Friedrich, Geschäftsführer,
Sprecher der Geschäftsführung;
Dr. Robert Hermann, Geschäftsführer

Autor

Axel Simer, Bonn/Wien

Redaktion/Ansprechpartner

Martin Schulte
T +49 228 249 93-245
martin.schulte@gtai.de

Layout

Gabriele Thill, GTAI

Bildnachweise

Titelfoto: Hertha Hurnus; S.2: Helmut Pierer;
S.4: Angelo Kaunat; S.6: Werner Huthmacher;
S.8: Jörg Hempel; S.11: Werner Huthmacher;
S.12: Sigrid Rauchdobler für GEZE; S.13: Sigrid
Rauchdobler für GEZE; S.17: David Schreyer;
S.20: Daniel Hawelka; S.21: JUNG; S.22: BKK-3
Architektur; S.26: Fotolia/donvictori0;
S.28: Hertha Hurnus

Kartenmaterial

Die kartografische Darstellung dient nur dem informativen Zweck und beinhaltet keine völkerrechtliche Anerkennung von Grenzen und Gebieten. GTAI übernimmt keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit oder Vollständigkeit des bereitgestellten Kartenmaterials. Jegliche Haftung für Schäden, die direkt oder indirekt aus der Benutzung entstehen, wird ausgeschlossen.

Rechtlicher Hinweis

©Germany Trade & Invest, März 2019
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck – auch teilweise – nur mit vorheriger ausdrücklicher Genehmigung. Trotz größtmöglicher Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt.

Bestellnummer

21125

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



Über uns

Germany Trade & Invest (GTAI) ist die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Bundesrepublik Deutschland. Die Gesellschaft sichert und schafft Arbeitsplätze und stärkt damit den Wirtschaftsstandort Deutschland. Mit über 50 Standorten weltweit und dem Partnernetzwerk unterstützt GTAI deutsche Unternehmen bei ihrem Weg ins Ausland, wirbt für den Standort Deutschland und begleitet ausländische Unternehmen bei der Ansiedlung in Deutschland.

Germany Trade & Invest Hauptsitz

Friedrichstraße 60
10117 Berlin
Germany
T +49 30 200 099-0
F +49 30 200 099-111
invest@gtai.com
www.gtai.com

Germany Trade & Invest Standort Bonn

Villemombler Straße 76
53123 Bonn
Germany
T +49 228 249 93-0
F +49 228 249 93-212
trade@gtai.de
www.gtai.de