

BAUDOSSIER

Der erste Schritt: Die Planung

Erfolg liegt im Detail

Vor dem Baubeginn steht eine detaillierte Planung.



Der Erfolg eines Bauvorhabens hängt stark von der Qualität der Planung ab.

Die erfolgreiche Fertigstellung eines Bauvorhabens hängt von der Qualität der Planung ab. Die Parameter für eine erfolgreiche Planung beginnen beim Bauherrn und der Qualität seiner Bestellung. Nur ein Bauherr, der be-

reits vor der Entwurfsphase genau weiß, was er will, kann darauf vertrauen, sein Wunschobjekt zu erhalten.

Ethisches Handeln rückt in den Vordergrund

Dabei geht es seit Jahren auch verstärkt um ethisches Handeln: Die Österreichische Gesellschaft

für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) hat diesen Aspekt in der Branche zum Thema gemacht und eine dementsprechende Unternehmenszertifizierung ins Leben gerufen. „Wir sind aber erst dann am Ziel, wenn diese Werte Teil einer Unternehmens-DNA sind“, so ÖGNI-Chef Philipp Kaufmann.

Architekten & Ingenieure



Architekten werden direkt oder per Wettbewerb beauftragt.

Herausforderung Planung

Von der ersten Idee bis zum Bauplan

Architekten schaffen die planerische Grundlage für den gesamten Bau.

Für den Entwurf, also die Grundlage der Planung, werden Architekten beauftragt – je nach Bausumme direkt oder über einen Architekturwettbewerb.

Alternative. Eine andere Variante ist die Zusammenarbeit eines Ingenieurbüros mit einem Architekten. Der Vorteil dabei: Beide Konsultanten können sich auf ihre Kern-

kompetenzen konzentrieren – der Architekt auf den Entwurf, das Ingenieurbüro auf wichtige Planungsplanungsplanung, Brandschutz, Bauphysik, Tragwerksplanung etc.

Wiener Vorzeigebau. Ein Beispiel für eine erfolgreiche Kooperation zwischen einem Ingenieurbüro und einem Architekten ist der Zubau beim Raiffeisenhaus am Wiener Donaukanal, dem RHW.2.

Der Mensch im Zentrum

WIR TRAGEN VERANTWORTUNG. Unabhängig von der Nutzungsart des Bauwerks schaffen wir Fläche für den Menschen und seine Bedürfnisse. Langfristig ausgerichtetes und umsichtiges Entscheiden ist das Fundament.

Sicherheit nur mit Zertifikaten der ÖGNI

DGNB-System und Bluecard.

ÖGNI-Auditoren bringen Gebäude in neue Dimensionen – hin zum Blue Building.

- **gesunde Nutzer:** Unsere Gesundheit ist erstmalig garantiert
- **Lebenszyklus:** weg von Investitionskosten, hin zur Gesamtbelastung. Ziel: niedrigste BK!
- **ökologisch:** ressourcenschonend gebaut – Minimierung unter anderem von CO₂
- **integrale Planung:** nicht gegeneinander, sondern miteinander – nicht zünftig, sondern gemeinsam
- **Qualitätswettbewerb:** Qualitäten werden sichtbar – Blue Buildings sind garantiert marktgängiger
- **für Generationen:** endlich flexibel und anpassungsfähig; das Gebäude lebt mit und ist bereit, sich zu verändern



Immobilienmakler: besser als ihr Ruf

Makler haben ein Problem:

Sie leisten sehr viel, aber ihre Leistungen bleiben für Mieter oder Käufer leider oft unerkannt.

- **Makler ermitteln** alle Daten der Objekte, machen Fotos und erstellen Beschreibungen
- **Tausende Immos** werden von Maklern auf diverse Onlineplattformen gesetzt
- **Besichtigungen** für Interessierte erfolgen informativ und gratis
- **Telefonservice** für Interessenten und Auftraggeber kostenfrei nach Bedarf
- **Haftung** für korrekte Vertragsabwicklung
- **Honorar** wird nur fällig, wenn schlussendlich ein Vertrag zustande gekommen ist



Ulreich Bauträger GmbH – der gewerbliche Bauträger

Wir haften für alle Risiken.

Verantwortungsbewusstes Handeln gegenüber Mensch und Umwelt ist für uns oberstes Prinzip!

- **Sanierungsexperte:** mehrfach preisgekrönte Erfahrung für die Instandsetzung von Gründerzeithäusern
- **Kundenservice:** für alle Anliegen mit Ihrem persönlichen Ansprechpartner
- **Transparenz und Fairness:** von der Entwicklung bis zum Preis
- **höchste Qualität:** mit österreichischen Fachkräften
- **Nachhaltigkeit:** unter Einsatz modernster Technik und umweltbewusster Baumaterialien
- **Sicherheit:** Wir garantieren sicheres Handeln und Bauwerk



Raiffeisen-Tower am Wiener Donaukanal.



Franz Ertl/V&P

Bauprojekt RHW.2 setzt auf Innovation

Erstes Passiv-Bürohochhaus

Raiffeisenhaus-Zubau ist weltweit erstes Bürohochhaus in Passivhaus-Bauweise.

Der Raiffeisen-Tower RHW.2 in Wien ist das weltweit erste Passiv-Bürohochhaus. Das knapp 80 Meter hohe Gebäude gilt als Meilenstein für Klimaschutz, CO₂-Bilanz, Ressourcenschonung und Energieeffizienz. Mehrere Auszeichnungen belohnen das Engagement.

Das Geheimnis hinter der erfolgreichen Umsetzung verrät Wolfgang Poppe, Vasko+Partner, der als Generalkonsulent in Zusammenarbeit mit dem Atelier Hayde Architekten und Architektur Maurer für das RHW.2 verantwortlich zeichnete: „Die Herausforderung für uns lag darin, ein bis dato beispielloses Gebäudetechnikkonzept zu entwickeln. Da wir bereits vor der Wid-

mung als Generalkonsulent beauftragt waren, war die Umsetzung des ambitionierten Konzepts möglich.“ Dem Bauherrn brachte diese Art der Projektorganisation Vorteile: Sämtliche Planungs-, Überwachungs- und Controllingleistungen wurden von ein und derselben Hand erbracht. Dadurch liegt auch die Gesamtverantwortung bei nur einem Unternehmen.

Realistische Berechnung ist wichtig 80% der Kosten entstehen erst später

Gerade in den letzten Jahren ist der Begriff „Nachhaltigkeit“ ein großes Thema in der Baubranche geworden. Experten sehen die Bezeichnung aber überstrapaziert: „So mancher Bauherr schmückt sich mit den Stichworten Nachhaltigkeit und Lebenszykluskosten, bei näherem Hinsehen sind das häufig nur Alibizahlen“, so Wolfgang Poppe von Vasko+Partner.



Wolfgang Poppe, Vasko+Partner.

Alexandra Pawloff

Planung und Errichtung sind nur 20% der Kosten

Die Kosten sollten sorgfältig und realistisch berechnet werden, meint Poppe. Bei einem Gebäude kostet nämlich die Planung nur circa zwei Prozent und die Errichtung

18 Prozent. Der Betrieb – über den gesamten Lebenszyklus gerechnet – beträgt aber 80 Prozent, so Poppe. Die Berücksichtigung der Lebenszykluskosten sei daher dringend notwendig. Ein Planer, der die Lebenszyklus- und Betriebskosten mit einrechnet, garantiere somit Nachhaltigkeit, Qualität und Kostentransparenz, meint Poppe.



www.raiffeisenevolution.com

future.
— Gespräche

Und wie
WohnenArbeitenLeben
Sie?

»Erst seit ich in dieser Wohnung lebe, weiß ich wirklich, was Wohnen zur Lebensqualität beitragen kann – und kann es mir anders nicht mehr vorstellen.«

Mag. Ulrike Huttar,
Unternehmerin im Bereich Sprachdienstleistungen



Grenzen fallen. Ansprüche steigen. Das Leben wird bunter. Und Wohnen ist heute mehr denn je Teil der Selbstverwirklichung: Denn wie ich wohne, so bin ich auch.

Raiffeisen evolution weiß darüber Bescheid. Wohnungen, die sich mit den Lebensabschnitten mitwandeln, sind unser Angebot. Wir denken ans

Arbeiten. Wir planen die Freizeit mit ein und wir wissen, dass Mobilität in jeder Lebenslage bestimmte Voraussetzungen braucht.

Darum achten wir bei unseren Wohnprojekten auf jedes Detail: Egal ob es ins Auge sticht oder erst auf den zweiten oder dritten Blick auffällt. Das schätzen die Menschen, die unsere Häuser bewohnen. Oft ein Leben lang.