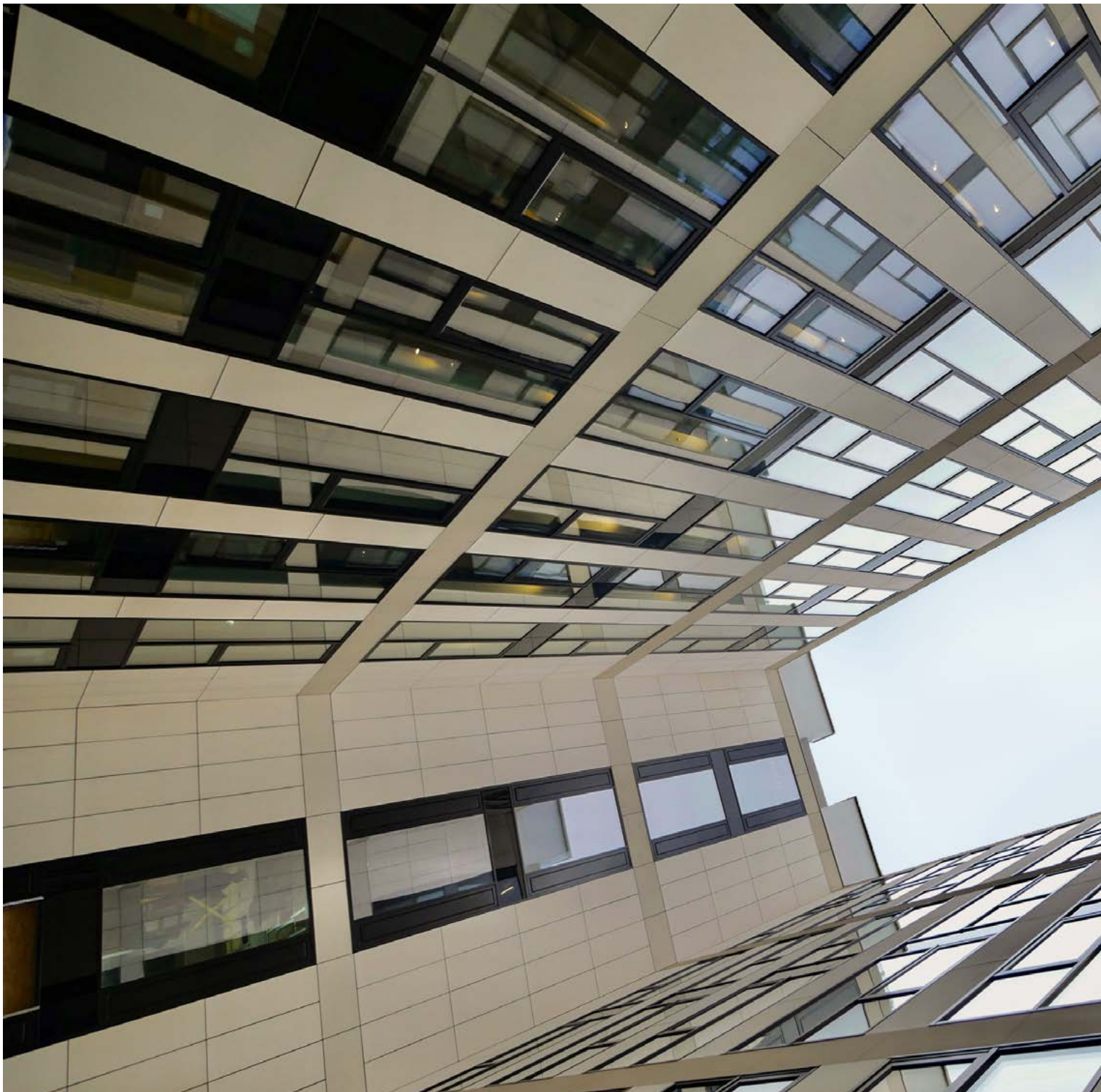


Wien

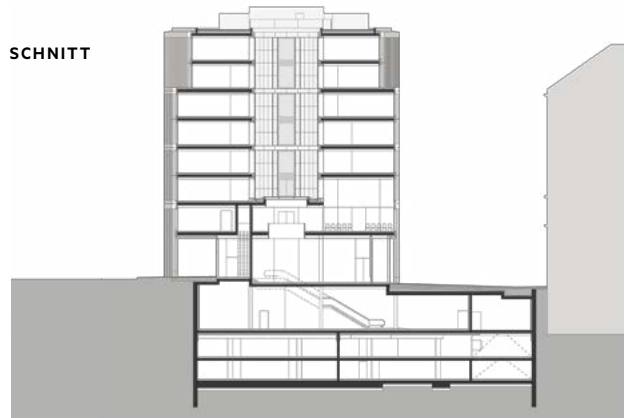
# Verwertungsorientiert und zukunftsgerichtet



Die Buwog erweist sich mit ihrem neuen Kunden- und Verwaltungszentrum als Vorreiter – in puncto Klimaschutz wie auch als visionärer Bauherr, denn Re-Use und der verwertungsorientierte Rückbau werden zum Schwerpunkt der Bauwirtschaft.



SCHNITT



TEXT: GISELA GARY

FOTOS: BUWOG

VISUALISIERUNG, PLÄNE: ARGE SCHUBERTH UND SCHUBERTH,  
STADLER PRENN, OSTERTAG

Die Lage ist perfekt – für Kunden wie auch für Mitarbeiter – gleich schräg hinter dem Rathaus in Wien, mit direktem U-Bahn-Anschluss, dort stand 38 Jahre der sogenannte Glaspalast, ein Verwaltungsbau von Architekt Harry Glück. In wenigen Wochen werden die rund 300 Mitarbeiter der Buwog Group GmbH in das neue Kunden- und Verwaltungszentrum einziehen. Jahrelang wurde heftig über den Abbruch diskutiert, genutzt wurde das Gebäude aufgrund der mangelhaften Gebäudetechnik bereits seit 2013 nicht mehr. Die Buwog, die 2017 das Baurecht auf der Liegenschaft erwarb, fand mithilfe eines Architekturwettbewerbs die Lösung, die letztlich für alle stimmte: Ein vorweg geplanter, verwertungsorientierter Rückbau, der einen für den Standort passenden Neubau ermöglicht. BauKarussell zeichnet für das Rückbau- und Wiederverwertungskonzept verantwortlich. Die Planung erfolgte Hand in Hand mit dem Architektenteam, das den Neubau entwarf. BauKarussell ist ein Kooperationsnetzwerk sozialökonomischer Betriebe, das gemeinsam mit der Re-Use-Plattform „Harvest Map“ sämtliche wiederverwertbare Bauteile, inklusive Möbel und Innenausstattung, gezielt einer neuen Funktion zuführte. Beispielsweise wurden die alten mobilen Trennwände in der Großküche des Magdas-Hotels im zweiten Bezirk in Wien wiederverwendet. Im Vorfeld wurde penibel ermittelt, welche Materialien in welchen Mengen im Altbau vorhanden sind – Glas, Beton oder unterschiedlichste Aluminiumsorten. Alle wertvollen Rohstoffe wurden vor Ort von BauKarussell händisch sortiert.

Letztlich konnten rund 90 Prozent des Gebäudes über eine Aufbereitungsanlage als Sekundärrohstoff in den Stoffkreislauf zurückgeführt werden.

### Nachhaltige Baumaterialien

Doch auch beim Bau selbst wurde größter Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. Gebaut wurde in Massivbauweise in Beton, mit höchstem Augenmerk auf nachhaltige Baumaterialien wie auch auf das Produkt- und Chemikalienmanagement für gesunde Raumluft. bauXund begleitete die Ausführung und stellte die Integration der bauökologischen Vorgaben des Bauvorhabens, der ÖGNI-Kriterien, für alle Subunternehmer-Leistungen sicher. Mit dem Chemikalien- und Produktmanagement wurde die Einhaltung der bauökologischen Qualitätskriterien in der Bauphase, in enger Abstimmung mit dem Generalunternehmer, überwacht. „Wir freuen uns besonders, dass wir mit der Zertifizierung dieses außergewöhnlichen Gebäudes beauftragt wurden“, so Thomas Belazzi, bauXund-Geschäftsführer und ÖGNI-Auditor. bauXund zertifizierte gemeinsam mit Ecotech Building Solutions das Bürogebäude. Ziel ist die Auszeichnung „Gold“ der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft, ÖGNI, das DGNB-Gold-Vorzertifikat hat die Buwog bereits erhalten.



Andreas Holler, Geschäftsführer der Buwog Group GmbH, ist überzeugt von der Vorbildwirkung des neuen Gebäudes: „Re-Use ist möglich – das Konzept der Wiederverwertung muss nur von Anbeginn mitgedacht werden. Für uns, die wir Nachhaltigkeit bei all unseren Neubauprojekten berücksichtigen, ist das eine wichtige Erfahrung – denn wir sind davon überzeugt, dass die Bauwirtschaft noch mehr Anstrengungen in Richtung Klimaschutz unternehmen muss. Der Einsatz aller Projektbeteiligten bei der Entwicklung unseres neuen Kunden- und Verwaltungszentrums war großartig. Dass die Idee des wiederverwertbaren Rückbaus von allen Unternehmen mitgetragen wird, ist eine wichtige Erfolgsvoraussetzung.“ Die beengte Baustellensituation erforderte zudem eine punktgenau geplante Logistik, an- und abfahrende Lkw und Transportbetonmischer

„Re-Use ist möglich – das Konzept der Wiederverwertung muss nur von Anbeginn mitgedacht werden.“

ANDREAS HOLLER, GESCHÄFTSFÜHRER BUWOG GROUP GMBH



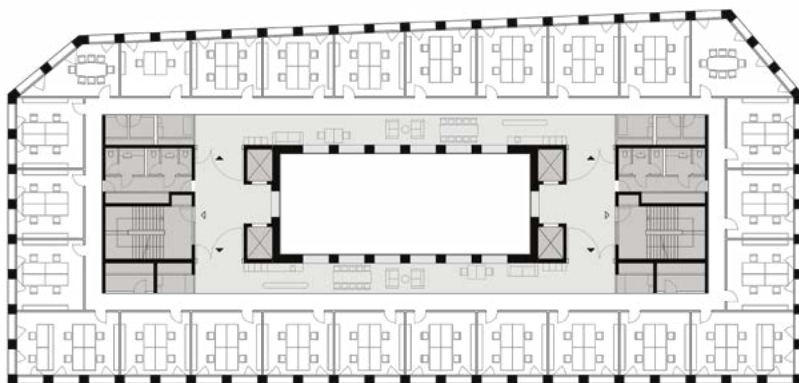


Bei dem Rückbau konnten 32.000 Tonnen Beton gewonnen und wiederverwendet werden.

fuhren exakt eingetaktet, um ein Verkehrschaos wie auch Anrainerbeschwerden im Zaum zu halten.

Das neue Gebäude, das aus drei Untergeschoßen mit einem Supermarkt, Ladehof, Technik, Garage und Lagernutzungen, Erdgeschoß und sieben Obergeschoßen besteht, ist geringfügig kleiner und ein Stockwerk niedriger als der ehemalige „Glaspalast“ und erhält so auch die von Anrainern und Stadt geforderte Sichtachse in der Josefstädter Straße Richtung Stephansdom. Über ein Glasdach im Innenhof im 2. Stock gelangt Sonnenlicht in das Erdgeschoß. Das Thema Wohnen – die Kernkompetenz der Buwog – bildet die Grundlage der Konzeption der Freiräume. Die dem Gebäude vorgelagerte Platzfläche soll der Kommunikation dieses Bildes nach außen dienen und wird zeichnerisch als Wohnraum ausgebildet.

**GRUNDRISS  
REGELGESCHOSS**



**PROJEKTDATEN**

**Buwog Zentrale**  
Rathausstraße 1, 1010 Wien  
**Bauherr:** Buwog Rathausstraße GmbH  
**Entwurfsplanung:** Arge Schubert und Schubert, Stadler Prenn, Ostertag  
**Innengestaltung und Interior:** Atelier Heiss Architekten  
**Tragwerksplanung, Bauphysik:** Gmeiner & Haferl Zivilingenieure  
**Generalunternehmer:** Strabag  
**Abbruch, Rückbau:** Prajo & Co  
**Re-Use-Konzept:** BauKarussell  
**Rückbaukonzept:** Architekt Thomas Romm

**Ökologie, Zertifizierung:** bauXund, Ecotech Building Solutions  
**Abbruchmaterial:** 39.000 t  
**Wiederverwertetes Material:** 35.000 t  
**Wiederverwendeter Beton:** 32.000 t  
**Bruttogeschossfläche:** 22.000 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche:** 11.000 m<sup>2</sup>  
**Energiekonzept:** Fernwärme, PV-Anlage am Dach, abgehängte Kühl-/Heizdecken  
**Betonmenge:** ca. 14.000 m<sup>3</sup>  
**Betonlieferant:** Asamer Transportbeton

**Kommentar**

**CHRISTINE FOHLER-NOREK**  
Klimaschutzkoordinatorin  
der Stadt Wien



Foto: Norbert Fohler

**Klimaschutz mit  
Mehrfacheffekten**

Bereits im November 1999 hat der Wiener Gemeinderat das Klimaschutzprogramm der Stadt Wien (KliP Wien) mit einer Laufzeit bis Ende 2010 beschlossen. Es war international das erste derartige Programm, das nicht nur allgemeine Zielvorstellungen formulierte, sondern konkrete Maßnahmen in puncto Fernwärme und Stromerzeugung, Wohnen, Betriebe, Mobilität und Stadtverwaltung enthielt. Nach erfolgreicher Umsetzung hat der Gemeinderat im Dezember 2009 – das heißt schon ein Jahr vor dessen Ablauf – seine Fortschreibung bis 2020 („KliP II“) verabschiedet. Das Ziel ist, die Wiener Pro-Kopf-Treibhausgasemissionen um 21 Prozent, bezogen auf das Basisjahr 1990, zu verringern. Die Handlungsfelder wurden aufgrund der praktischen Umsetzung etwas geändert: Energieaufbringung, Energieverwendung, Mobilität & Stadtstruktur, Beschaffung, Abfallwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Naturschutz und Öffentlichkeitsarbeit. Außerdem enthält KliP II auch den Auftrag, sich mit erforderlichen Anpassungsmaßnahmen an den globalen Klimawandel zu befassen. KliP II läuft noch bis Ende 2020.

Fazit: Die Wiener pro-Kopf-Treibhausgasemissionen waren per Ende 2016 um rund 34 Prozent niedriger als 1990, das Ziel wurde daher bei weitem übererfüllt. Das Klimaschutzprogramm war aber nicht nur hinsichtlich der Reduktion von Treibhausgasen erfolgreich, sondern löste auch beträchtliche positive volkswirtschaftliche Effekte aus. Im Zeitraum 1999 bis 2016 bewirkten die umgesetzten Maßnahmen einen Wertschöpfungseffekt von 41,6 Mrd. Euro bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von 44 Mrd. Euro. Über den gesamten Zeitraum betrachtet konnten jährlich im Durchschnitt 52.085 Arbeitsplätze gesichert werden.

Selbstverständlich wird schon seit einiger Zeit an einer Verlängerung des Wiener Klimaschutzprogramms bis 2030 gearbeitet. Ein diesbezüglicher Entwurf, der sich den Zielen des Pariser Klimaschutzabkommens und der Smart City Wien Rahmenstrategie verpflichtet, befindet sich derzeit in politischer Diskussion.