

BAU |
IMMOBILIEN

06. AUSGABE 2023
27. JAHRGANG

Report

CHANCE  BAU
2023

Das war die Enquete



KI
Einsatzgebiete,
Potenziale und Hürden.
Teil 2 der Report-Serie zur
künstlichen Intelligenz

IPA
Allianzverträge und die
Integrierte Projektabwicklung
haben viele Gemeinsamkeiten,
unterscheiden sich aber in
wesentlichen Punkten:
Die große Report-Analyse



Mehr als 120 Gäste kamen in die Event-Location Talent Garden in Wien-Alsergrund.

Das war die Enquete

CHANCE 2023 BAU

Mehr als 120 Gäste folgten der Einladung des Bau & Immobilien Report zur Enquete »Chance Bau 2023«. Am Podium diskutierten Vertreter*innen aus Politik, Wirtschaft und Verwaltung die Ergebnisse und Forderungen aus zwei hochkarätig besetzten Workshops zu den Themen »Compliance – die Folgen des Baukartells« sowie »Nachhaltigkeit – vom Schlagwort zur Branchenmaxime«.

TEXT | BERND AFFENZELLER

Das Format der Enquete »Chance Bau« hat sich auch in diesem Jahr wieder bewährt. In zwei der Enquete vorangestellten Workshops zu den Themen »Compliance: Die Folgen des Baukartells und wie man fairen Wettbewerb sichern kann« und »Nachhaltigkeit – vom Schlagwort zur Branchenmaxime« erarbeiteten insgesamt zwölf anerkannte Expert*innen konkrete Maßnahmen und Forderungen, die das jeweilige Thema voranbringen sollen. Denn das erklärte Ziel der Enquete »Chance Bau« ist: »Bauen besser machen«. Die Ergebnisse der Workshops wurden dann im Rahmen der eigentlichen Enquete in der Event-Location Talent Garden in Wien-Alsergrund vor über 120 hochkarätigen Besucher*innen präsentiert und mit Vertreter*innen aus Wirtschaft, Politik und Verwaltung diskutiert.



Die Ouvertüre: Die Expert*innen-Workshops

➔ Den Anfang machten zwei Expert*innen-Workshops im unmittelbaren Vorfeld der Enquete, deren Ergebnisse die Grundlage für die Podiumsdiskussion im Rahmen der Publikumsveranstaltung sein sollten. Formuliert werden sollten konkrete Maßnahmen und Forderungen, präsentiert von jeweils zwei gewählten Sprecher*innen. Durch die heterogene Besetzung der Workshops war sichergestellt, dass es sich bei den Ergebnissen nicht um die Einzelmeinung einer Interessenvertretung handelt, sondern um Kompromisse der gesamten Branche.



Workshop Compliance: Moderator Alfons Flatscher mit Alois Feichtinger, Peter Krammer, Berthold Hofbauer, Christoph Weber, Klaus Haberfellner und Robert Hauptmann (v.l.n.r.).

Workshop 1

Thema: Compliance – die Folgen des Baukartells und wie man fairen Wettbewerb sichern kann

Fragestellung: »Welche Lehren kann man aus dem Baukartell ziehen und wie können generell fairer Wettbewerb und ein funktionierender Markt sichergestellt werden?«

Die Antworten:

- Es braucht einen Wandel in der Unternehmenskultur
- Strategie: Kurzfristigkeit killt Innovation
- Neue Vertragsmodelle wie z. B. Allianzverträge

Die Teilnehmer (alphabetisch):

- Alois Feichtinger, *Verbandsdirektor GBV (Sprecher)*
- Klaus Haberfellner, *Geschäftsführer Austrotherm*
- Robert Hauptmann, *Vorstand Project Network*
- Berthold Hofbauer, *Partner Heid und Partner Rechtsanwälte*
- Peter Krammer, *Präsident VIBÖ (Sprecher)*
- Christoph Weber, *Horvath Österreich*

Workshop 2

Thema: Nachhaltigkeit – vom Schlagwort zur Branchenmaxime

Fragestellung: »Was muss geschehen, damit Bauen (noch) nachhaltiger wird und verhindert wird, dass Nachhaltigkeit eine Modewort ohne Substanz ist?«

Die Antworten:

- Es braucht eine ambitioniertere Regulierung
- Mehr Transparenz bei Nachhaltigkeitskriterien
- Eine echte Sanierungs-offensive

Die Teilnehmer (alphabetisch):

- Georg Blümel, *CEO Synthesa Gruppe (Sprecher)*
- Walter Hammertinger, *VÖPE Experte nachhaltige Immobilienentwicklung | Geschäftsführender Gesellschafter Value One Development*
- Milena loveva, *Head of Sustainability Porr*
- Berthold Kren, *CEO Holcim (Sprecher)*
- Sarah Richter, *Geschäftsführerin Bau EPD*
- Lisa Urbas, *PHH Rechtsanwält:innen*



Facility Management

Intelligent & wirtschaftlich.
Unser Auftrag! Unsere Werte!

Individuelle Facility-Lösungen sichern Ihnen optimale Abläufe. Aber auch mehr Wirtschaftlichkeit und Wertsteigerung. Wir gehen für Sie den einen Schritt weiter.



WISAG heißt Wertschätzung!
WISAG heißt Einsatz!
WISAG heißt bunt!

www.wisag.at



Workshop Nachhaltigkeit: Moderator Martin Szelgrad mit Sarah Richter, Berthold Kren, Walter Hammertinger, Lisa Urbas, Milena loveva und Georg Blümel.



Erster Akt: Compliance

- Natalie Harsdorf-Borsch, Bundeswettbewerbsbehörde
- Stefanie Werinos, PHH Rechtsanwält:innen
- Alois Feichtinger, GBV
- Peter Krammer, VIBÖ



Am Podium diskutierten die Workshop-Sprecher Peter Krammer und Alois Feichtinger mit Natalie Harsdorf-Borsch, BWB (2. v.l.) und Stefanie Werinos, PHH Rechtsanwält:innen.

Über das heikle Thema »Baukartell und die Folgen« diskutierten unter der Leitung von Report-Herausgeber Alfons Flatscher die Generaldirektorin der Bundeswettbewerbsbehörde, Natalie Harsdorf-Borsch, und Stefanie Werinos, PHH Rechtsanwält:innen, mit den gewählten Sprechern des Workshops Alois Feichtinger, Verbandsdirektor des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen GBV, und Peter Krammer, CEO Swietelsky und Präsident der Vereinigung industrieller Bauunternehmungen Österreichs.

Der Workshop kam zu dem Ergebnis, dass es vor allem eine Frage der Unternehmenskultur sei, ähnliche Entwicklungen wie beim Baukartell in Zukunft zu verhindern. Ebenfalls geeignet, Kartelle zu verhindern und fairen Wettbewerb zu sichern, seien neue Vertragsmodelle wie Allianzverträge.

Stefanie Werinos erklärte, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen gegen Kartelle und wie mit Absprachen umzugehen sei, recht klar seien. Zudem müssten Auftraggeber auch bei der Eignungsprüfung Maßnahmen setzen, um Absprachen erkennen zu können.

»Das ist aber immer auch eine Frage der personellen Ressourcen und des Know-how«, so Werinos, die abseits der juristischen Ebene ebenfalls die jeweiligen Unternehmenskulturen und das Verständnis eines wirtschaftlich florierenden Miteinanders ins Spiel brachte. Es gäbe auch die Rechtsinstrumente und Vertragswerke, die Absprachen verhindern, sie müssten nur richtig eingesetzt werden. »Das ist auch die Herausforderung für Auftraggeber, einmal nicht auf standardisierte Verfahren zurückzugreifen.« Oft sei es aber auch schlicht Überforderung, vor allem bei kleineren Auftraggebern wie Kommunen. Das gelte aber auch für Auftragnehmer, die sich den Eignungsprozess und die damit verbundene Vorarbeit nicht antun wollen oder können, und der Auftraggeber daher dann ohne Bieter dasteht.

Einen Überblick über das Baukartell gab Natalie Harsdorf-Borsch. Es war das größte Kartell in der Geschichte Österreichs mit über 40 involvierten Unternehmen. Betroffen waren alle Sparten, insbesondere der Straßenbau, im gesamten Bundesgebiet. »Es ging um Preisabsprachen, Marktaufteilung und den Austausch sensibler Informationen«, so Harsdorf-Borsch. Es seien Angebote versendet und zurückgezogen worden. Zum Thema Kultur erklärte sie, dass aufgrund der langen Laufzeit des Kartells neue Mitarbeiter*innen das System von ihren Vorgängern einfach übernahmen. Eine gewisse reinigende Wirkung und ernstgemeinte Anstrengungen der betroffenen Unternehmen sind laut Harsdorf-Borsch aber erkennbar. Vergabeabsprachen seien aber nicht nur ein Thema der Baubranche, auch andere Wirtschaftszweige wie aktuell etwa sehr prominent die Meinungsforschung seien betroffen. Deshalb habe die BWB erst kürzlich eine Compliance-Broschüre veröffentlicht, damit die Unternehmen auch wissen, was von ihnen erwartet wird. Harsdorf-Borsch verwies zudem auf die europäische Ebene, wo die OECD eine überarbeitete Empfehlung an die Mitgliedsstaaten herausbrachte, um Vergabeabsprachen zu verhindern. »Das richtet sich nicht nur gegen Unternehmen, sondern auch an Auftraggeber und die Gesetzgeber.«

Peter Krammer nahm die eigene Branche in Pflicht, das Ziel müsse eine Selbstreinigung sein. »Deshalb haben wir als Branchenvertretung einen kollektiven Aktionsplan veröffentlicht, der von allen Unternehmen gelebt wird. Alle Bauindustrieunternehmen ha-



Natalie Harsdorf-Borsch lieferte spannende Einblicke in die Besonderheiten des Baukartells.

ben große Anstrengungen unternommen und effiziente Compliance-Maßnahmen umgesetzt«, so Krammer. Der Workshop habe zudem die Erkenntnis gebracht, dass all diese Maßnahmen und Anstrengungen von der Spitze des Unternehmens kommen und vorgelebt werden müssen. Am wichtigsten sei, dass die Kultur eines Unternehmens solche Auswüchse nicht zulässt. »Alles was in Richtung Allianzverträge und Early Contractor Involvement geht, schließt jede Form der Absprache definitiv aus«, so Krammer. Bei kleineren Projekten sei die richtige Ausschreibung enorm wichtig. Mangelhafte Planung, kryptische Formulierungen oder sogar Spekulationen seitens des Auftraggebers, um den Preis zu drücken, seien Einfallstore für unlauteren Wettbewerb und massive Nachforderungen. Hier brauche es Transparenz.

Alois Feichtinger stellte die Sicht der Auftraggeber dar. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen würden zu den am strengsten

reglementierten Branchen des Landes zählen. Es gebe über die Wohnbauförderung auch Baukostenobergrenzen. Deshalb sind Allianzverträge bei den gemeinnützigen kaum einsetzbar. Beim Baukartell sieht Feichtinger die Auftraggeber aber in einer Beifahrerrolle. Man könne zwar über Marktbeobachtung und transparente Ausschreibungen vielleicht Ungereimtheiten erkennen, gut gemachte Absprachen aber letztlich nie ganz verhindern. Dazu komme, dass es nur eine Handvoll Unternehmen gäbe, die wirklich große Bauvorhaben abwickeln können.



Zweiter Akt: Nachhaltigkeit

- ➔ Nina Tomaselli, *Die Grünen*
- ➔ Stephan Heid, *Heid & Partner Rechtsanwälte*
- ➔ Georg Blümel, *Synthesa*
- ➔ Berthold Kren, *Holcim*

Über das Thema »Nachhaltigkeit – vom Schlagwort zur Branchenmaxime« diskutierten unter der Leitung von Report-Chefredakteur Martin Szelgrad die beiden Sprecher des Workshops Georg Blümel, Geschäftsführer Synthesa Gruppe, und Berthold Kren, CEO Holcim, mit der grünen Bautensprecherin Nina Tomaselli und Stephan Heid von Heid und Partner Rechtsanwälte.

Eine zentrale Erkenntnis des Workshops war der doch überraschende Ruf der Unternehmen nach ambitionierterer Regulierung. »Es braucht klare Vorgaben und Leitplanken, innerhalb derer sich die Unternehmen bewegen können, und das schnell, denn es ist allen klar, dass wir keine Zeit mehr zu verlieren haben«, so Georg Blümel. »Österreichs Unternehmen können mit etwas Vorlauf damit umgehen.« Es sei auch eine Tatsache, dass der Markt

ABK 

BAUMANAGEMENTS SOFTWARE | AVA | BAUDATEN

ABK. Software, die begeistert.

Sagen auch Sie „Ja“
zu ABK!

www.abk.at
www.baudaten.info





Stephan Heid, Berthold Kren und Georg Blümel (v.l.n.r.) deponierten bei der grünen Bautensprecherin Nina Tomaselli den Wunsch nach klaren regulatorischen Rahmenbedingungen.

aktuell nachhaltige Produkte und Lösungen nicht in dem Ausmaß nachfragt, das man sich wünschen würde. Das liege zum einen am Preis, aber auch schlicht daran, dass der Kunde anderes kennt und gewöhnt ist. Deshalb brauche es Vorgaben der Politik.

Auf ein weiteres Ergebnis des Workshops ging Berthold Kren ein: Transparenz. »Wenn wir ernsthaft unseren Teil zur Nachhaltigkeit beitragen wollen, müssen wir transparent sein und erklären, warum ein Produkt ein grünes Picklerl bekommt«, stellt Kren fest. Das gelte auch für die Kreislaufwirtschaft. Nimmt man das Thema ernst, so Kren, muss es im Zentrum der Strategie stehen und dann müsse man auch offen und klar sagen, was man macht. »Wenn wir die ersten EPDs, Umweltproduktdeklarationen, erhalten, können wir einen weiteren großen Schritt machen«, so Kren. Auch wenn die österreichische Zementindustrie in Umweltfragen weltweit führend sei, stehe ein Revolution bevor, denn Prozesse und Produkte müssten dekarbonisiert werden. »Das geht nur über Transparenz.«

Stephan Heid nahm die Bälle von Blümel und Kren auf und spielte sie elegant an Nina Tomaselli weiter. »Wenn sich die Branche Transparenz und ein funktionierendes Regelwerk wünscht, kann man vom Gesetzgeber schon erwarten, dass er das zur Verfügung stellt. Aber das sehe ich nicht«, so Heid. Zwar gebe es eine Fülle an nachhaltigkeitsrelevanter Regulatorik, die werde aber zu wenig angewandt. So stehe etwa im neuen Energieeffizienzgesetz eine Sanierungsrate von 3 % als Ziel. »Das ist im al-

ten Gesetz auch schon gestanden, dennoch dümpeln wir bei 1–1,5 %«, so Heid. Auch der Aktionsplan für nachhaltige Beschaffung ist für Heid ein praktikables Regelwerk, verbindlich im Sinne einer Einklagbarkeit ist er aber leider nicht.

Nina Tomaselli nahm die Ideen und Anregungen ihrer Vorredner dankbar auf, entsprechen sie doch auch ihren Wünschen, lediglich der Koalitionspartner spiele bei »mehr und strengeren Regeln« nicht mit. Die Politik könne mit Förderungen einwirken, aber auch »mal ordnungspolitisch reinfahren«. Es brauche eine Mischung, aber Politiker*innen würden sich nur sehr ungern unbeliebt machen, und mit vielen Klimaschutzmaßnahmen gewinne man keinen Beliebtheitswettbewerb. Deshalb würden auch Anreizsysteme bevorzugt. Kren erklärte, dass sich die gesamte Branche in einem Transformationsprozess befindet. Dafür brauche es Rechtssicherheit, auch um investieren zu können. Da gehe es um standortentscheidende Investitionen. Während etwa in Nordeuropa Carbon Capture and Storage massiv gefördert wird, sei es bei uns verboten. »Wenn es keine alternativen Lösungen gibt, werden wir irgendwann das Licht abdrehen müssen, das regelt der Markt.« Noch befinde sich Österreich im Spitzenfeld. Damit das so bleibe, brauche es Förderungen und klare Regeln.

Georg Blümel mahnte ein, nicht nur an CO₂ zu denken. »Beim Umweltzeichen 17 werden konservierungsmittelfreie Produkte mit Produkten gleichgestellt, die noch Konservierungsmittel enthalten. Nachhaltigkeit bedeutet aber auch Ge-

sundheit oder Biodiversität«, so Blümel. Das müsse man im Auge behalten. »Aber wenn der Tiger keine Zähne hat, wird er nicht beißen.«

Stephan Heid kritisierte, dass es zwar seit 2018 die Möglichkeit gibt, Lebenszykluskosten als Bewertungskriterien in ein Zuschlagssystem zu integrieren. »Darüber waren alle glücklich, aber es fehlt nach wie vor ein standardisiertes Tool zur Berechnung der Lebenszykluskosten«, so Heid. Darauf antwortete Tomaselli mit einem regionalem Projekt in Vorarlberg, das seit vielen Jahren eine Datenbank über Baumaterialien pflegt, die standardisiert verwendet werden kann. Für Kren ein gutes, aber nicht mehr aktuelles Instrument. Außerdem würden Datenbanken nicht ausreichen. Es brauche einen systemischen Wechsel.

Zum Schluss wurde auch noch das Thema Kosten angesprochen. »Es heißt immer, Klimaschutz ist teuer. Aber das kann nur jemand sagen, der glaubt, dass der Umweltverbrauch gratis ist«, so Tomaselli. Dabei sehe man gerade aktuell, dass Menschen, die in guten, nachhaltigen Gebäuden leben, einen großen Vorteil haben. »Heute zu investieren für eine bessere Zukunft ist so trivial, dass ich mich wirklich frage, wieso das nicht funktioniert«, so Tomaselli, die den Grund in der klassischen Trittbrettfahrerproblematik sieht. »Hier kann und muss die Politik einschreiten.«



Das Video zur Veranstaltung

CHANCE 2023 **BAU**

*Wir danken unseren
Partner*innen und
Sponsor*innen*



DIE
GEMEINNÜTZIGEN

PHH

project netWorld

