

Fortschritt baut auf Bestand



STRABAG
WORK ON PROGRESS



Denken wir Bauen neu, entdecken wir die Chancen im Bestand

Die Zukunft unserer Branche liegt nicht nur im Neubau. Wir setzen beim Gebäudebestand an und sichern so nicht nur die vorhandenen Werte unserer Kund:innen. Wir verschaffen ihnen durch Instandsetzungen, Modernisierungen, Umgestaltungen oder Erweiterungen einen Mehrwert. Wir machen Gebäude fit für neue Nutzungsmöglichkeiten und Arbeitsformen. Gleichzeitig gehen wir achtsam mit endlichen Ressourcen um und sorgen für die Revitalisierung unserer Städte.

Wir begleiten Sie mit unseren Leistungen von der Bestandserfassung mit einer frühzeitigen Auskunft zu Zustand, Planungs- und Nutzungsvarianten über die Beratung und Ausführungsplanung bis zur Bauausführung und dem effizienten Betrieb Ihrer Immobilie. Mit dem Einsatz modernster Technologien halten wir das Risiko für Bauherrn und Auftraggeber:innen gering.

Mein persönliches Credo: Die Modernisierung des Bestands wirtschaftlich und ökologisch zu betreiben ist für uns der richtige Schritt in eine ökologische Zukunft des Bauens. Für Sie ist es der Weg zu nachhaltig hochwertigen Gebäuden. STRABAG ist dabei Treiber und Wegbereiter zugleich. **BESTAND BEYOND** bringt dieses neue Kerngeschäftsfeld auf den Punkt: Das Beste im Bestand ist, was wir gemeinsam daraus machen.

Ihr



Klemens Haselsteiner
CEO der STRABAG SE

Leistung mit System

STRABAG ist ein europäischer Technologiekonzern für Bau- dienstleistungen. Unser Angebot umfasst sämtliche Bereiche der Bauindustrie und deckt die gesamte Wertschöpfungskette ab. Bauen im Bestand wird zum Schlüsselement unserer Strategie.



Wir betrachten Bauwerke ganzheitlich, über den gesamten Lebenszyklus hinweg – von der Konzeption über Planung, Errichtung und Betrieb bis hin zur Umnutzung oder dem Rückbau – im Idealfall unter Wieder- und Weiterverwendung der abgebrochenen Baustoffe. Dabei übernehmen wir Verantwortung für Mensch und Umwelt. Wir arbeiten an der Zukunft des Bauens und verfolgen ein klares Ziel: ressourcenschonend planen, bauen und betreiben – klimaneutral bis 2040.

Dieses Ziel erreichen wir nicht von heute auf morgen. Es ist ein Prozess, für den neue Technologien und Arbeitsweisen gefragt sind, die Ressourcen schonen und uns von fossilen Rohstoffen unabhängiger machen. Unsere gemeinsame Mission lautet Work On Progress. Damit ist ein Anspruch und eine Herausforderung beschrieben: Wir wollen unseren Beitrag für eine CO₂-neutrale Zukunft leisten.



ZÜBLIN

STRABAG
WORK ON PROGRESS

STRABAG
PROPERTY AND
FACILITY SERVICES

BOHM

**ZENTRALE
TECHNIK**

TPA

Gemeinsam Kräfte bündeln

Bauen im Bestand ist für uns ein wichtiger Baustein auf dem Weg zum modernen, zukunfts- fähigen Gebäude. Mit **BESTAND BEYOND** bieten wir Ihnen alle STRABAG Kompetenzen über den gesamten Lebenszyklus hinweg aus einer Hand. Damit arbeiten wir nah am Kunden, serviceorientiert, digital gestützt und umfassend auf Nachhaltigkeit ausgerichtet.

Nachhaltig investieren, Stranded Assets verhindern

Aktuell drohen vielen Immobilienbeständen Stranded Assets, insbesondere aufgrund der Vorgaben der EU-Taxonomie. Diese Rahmenbedingungen bedeuten schlicht, dass Immobilien, die keine Dekarbonisierung erfahren, in Zukunft an Wert verlieren.

Das Ganze hat Konsequenzen. Und bietet zugleich Chancen

Bestandsgebäude bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Energieeinsparung und zur nachhaltigen Anpassung an veränderte Nutzungsbedingungen. Ob Umbau, Verdichtung oder energetische Sanierung – wer in seinen Bestand investiert, schont Ressourcen und reduziert den CO₂-Verbrauch. Wir unterstützen Sie dabei, Ihre Immobilie ökologisch und ökonomisch zukunftsfähig zu gestalten und die Potenziale in Ihrem Bestandsgebäude zu erkennen und Wertreserven zu mobilisieren. Richtig gemacht, profitieren wir alle davon.

Flexible Nutzungsoptionen

Einsparung der CO₂-Emissionen eines Neubaus

CO₂-Reduktion im Baubetrieb

Einsatz nachhaltiger Rohstoffe

Energieeffizienz

Keine zusätzliche Bodenversiegelung

Positive Klimaeffekte

Recycling von Wertstoffen

Bestandsbauten unterliegen baurechtlichem Bestandsschutz



Die Rahmenbedingungen und Markttreiber

Der Markt ist im Umbruch, gesellschaftliche Rahmenbedingungen wie steigende Materialpreise, Lieferkettenprobleme und nicht zuletzt der Klimawandel beeinflussen Angebot und Nachfrage. Auch politische Entscheidungen wie die EU-Taxonomieverordnung und die EU-Gebäuderichtlinie verändern die Ausgangslage. Das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050, wie es durch die EU-Richtlinien und die nationale Gesetzgebung in vielen EU-Staaten vorgegeben ist, wird für ein Umdenken im Hinblick auf die Optimierung von Bestandsimmobilien sorgen. Denn wer den Bestand schützt, schont Ressourcen und reduziert CO₂-Emissionen.



Neue Anforderungen an gewerbliche und private Nutzung von Immobilien

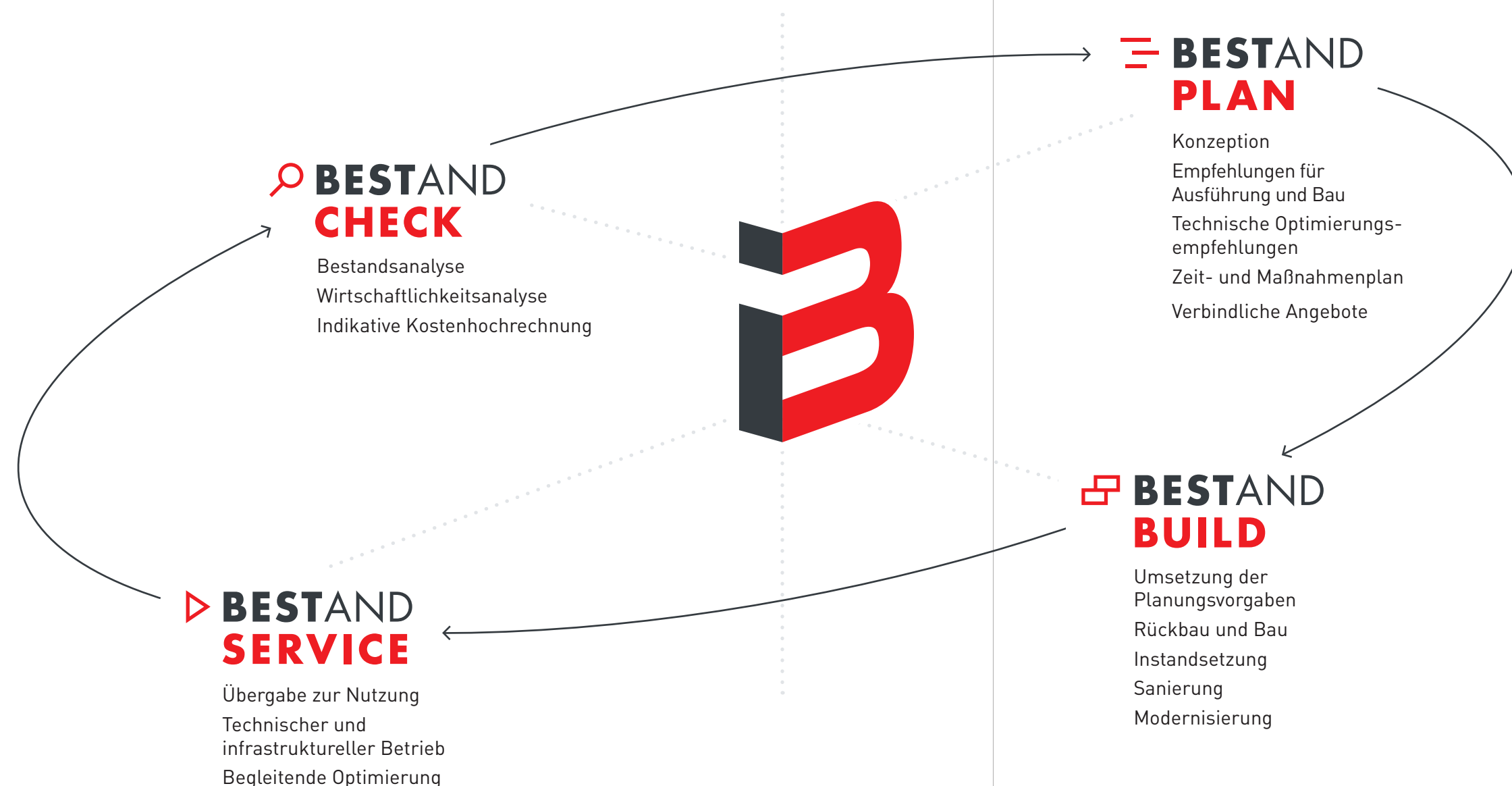


Von der Black Box zur nachhaltigen Immobilie

Wir reagieren nicht nur, wir setzen uns als Ihr aktiver Partner der Branche an die Spitze der Entwicklung werthaltiger Strategien für Bestandsobjekte: nachhaltig, effizient und nutzerfreundlich. Unser Ziel ist, den Nutzwert zu optimieren und damit die Wirtschaftlichkeit für unsere Auftraggeber:innen deutlich zu verbessern. Wir haben die Mittel, es zu erreichen. Als systemisch aufgestellter Baukonzern stellen wir die Machbarkeit sicher.

Was macht Bauen im Bestand so anspruchsvoll?

Im Gegensatz zum klassischen Neubau ist das Bauen im Bestand von vielen Herausforderungen bestimmt. Meist gibt es nur unvollständige oder keine geeigneten Bestandsdaten.



Profitieren Sie von unserem ganzen Können

Instandsetzungen sollen ein Gebäude wieder gebrauchsfähig machen, den Marktwert sichern oder sogar perspektivisch steigern. Sanierungen, Reparaturen oder der Austausch schadhafter Teile sind immer notwendig. Maßnahmen zur energetischen Modernisierung gehen weit darüber hinaus. Auch das Bauen im laufenden Betrieb oder im denkmalgeschützten Bestand stellt uns vor viel größere Herausforderungen als beim Neubau. Alle diese umfassenden Umbauten, konstruktiven Eingriffe für Umnutzungen oder Aufstockungen – kurz: alle Bestandsaufwertungen sind genau unsere Domäne.



Die Lösung liegt nie auf der Hand

Beim Bauen im Bestand sind Kreativität, Flexibilität und höchstes planerisches und technisches Engagement notwendig, um neue Nutzungsmöglichkeiten zu erreichen. Und offen gesagt: Die bauliche Umgestaltung ist manchmal gar nicht möglich oder kaufmännisch sinnvoll. Dann ist ein kompletter Rückbau die bessere Alternative. Wir bei STRABAG setzen auf eine sorgfältige technische Analyse und Bestandsaufnahme, erst dann geht es um Planung, Bau und Betrieb. Wir bieten Ihnen alles aus einer Hand und in einem Angebot. Sie können sicher sein – Ihre Bestandsimmobilien haben wir bestens im Blick.

Warum wir so umsichtig sind?

Weil wir Verantwortung übernehmen und Ihren Immobilienbestand analytisch mit allen Konsequenzen betrachten. So minimieren wir Bestandsrisiken in jeder Planungs- und Bauphase.

Der Weg zur Entscheidung

Wir erfassen und nutzen die Bestandsdaten Ihres Portfolios. Auf Basis einer umfassenden Analyse bewerten wir neue Nutzungsszenarien und sprechen fundierte bauliche Empfehlungen aus.



Die Bestandsanalyse und Wirtschaftlichkeitsstudie

Vor einer Empfehlung für technische Eingriffe sollten wir gemeinsam einen sorgfältigen und fachkundigen Blick auf den Zustand des Objekts werfen. Welche Daten sind vorhanden? Worauf können wir planerisch aufsetzen? Und welche realistischen, wirtschaftlich tragfähigen Perspektiven bietet das Gebäude?

BESTAND CHECK



Unser Angebot für die Analyse Ihres Bestands





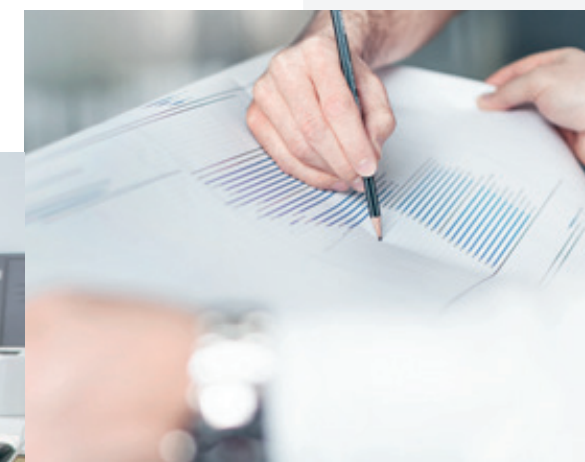
Ein Konzept für richtige Schritte

Unser Inhouse-Team aus Architekt:innen und Ingenieur:innen sorgt für eine nahtlose Verbindung von der Konzeption bis zur Ausführungsplanung. Dabei bleiben wir im ständigen Austausch mit den ausführenden Einheiten – modernste Technologie findet so direkt Eingang in die Planung.



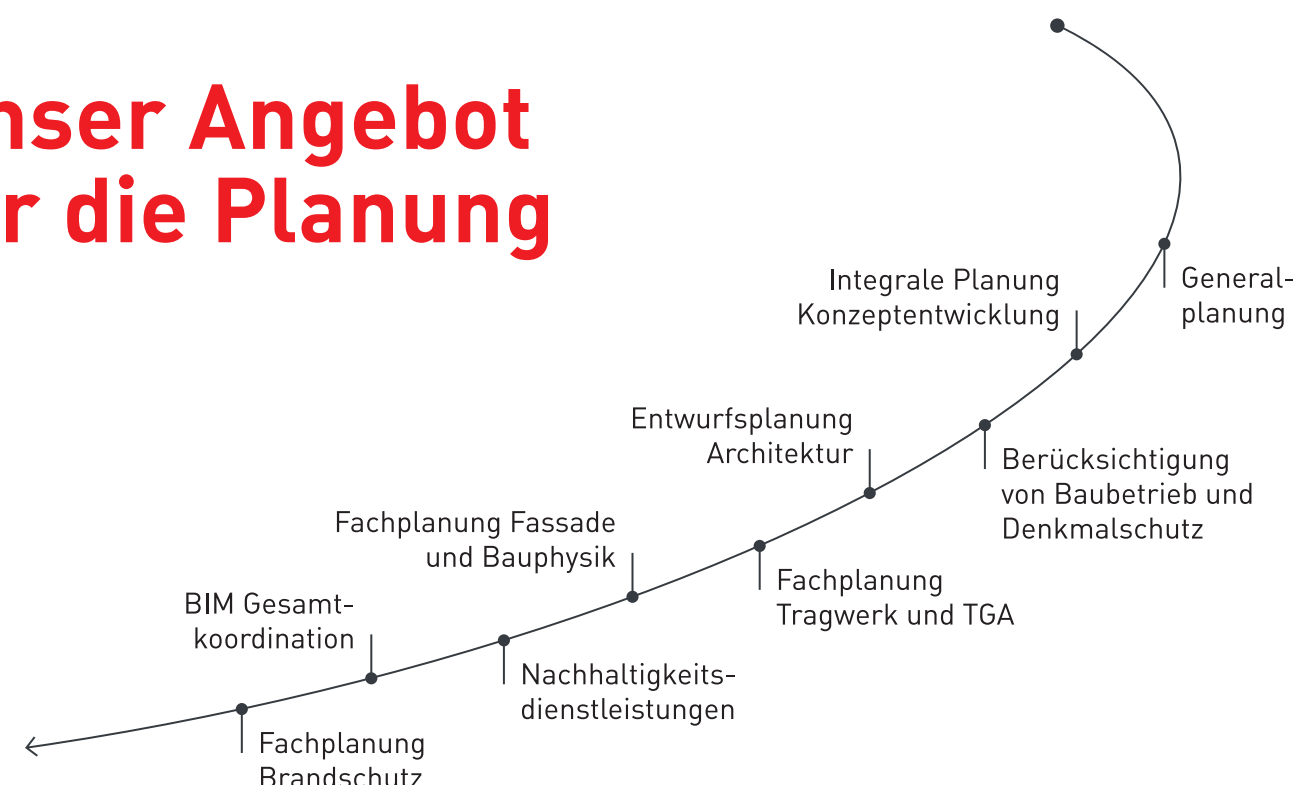
Ideen entwickeln. Und die Konsequenzen bewerten

Durch die Einbindung unserer Zentralen Technik verbinden wir Ihre Ziele auf kürzestem Weg mit Machbarkeiten. Sprich: Alle Planungen haben Hand und Fuß. Ganz gleich, ob es sich um energetische Sanierungen, nachhaltige Modernisierungen oder funktionale Tools geht – immer sind unsere Ingenieur- und Bauleistungen von bewährten Praxiserfahrungen geleitet – bis in jedes Gewerk.



**BESTAND
PLAN**

Unser Angebot für die Planung



Die Ausführung: Rückbau und Bau

Ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal unseres Beratungsansatzes für Bauen im Bestand:
Wir beraten nicht nur, wir setzen es auch um.
Nahtlos nutzen wir die Daten unserer Bestands-
erfassung und die Ergebnisse unserer Planung
für den Bau – ohne Schnittstellenverluste.

Wissen, was geht. Leisten, was notwendig ist

In Zeiten des Fachkräftemangels finden Fragen nach Terminen, Kosten oder sogar der Leistungsfähigkeit oft nur ausweichende Antworten. Gut zu wissen, dass wir als Systemanbieter auf einen belastbaren Bestand an Machern und Macherinnen zugreifen können, um unsere Gewerkeleistungen direkt aus unserer erfahrenen Hand umzusetzen. Für Sonderleistungen arbeiten wir mit bewährten Partner:innen zusammen. Darauf ist Verlass.



1 DAS RAIQA, Innsbruck © STRABAG / Toni Rappersberger



Unser Angebot für die Umsetzung



BESTAND BUILD



Die Übergabe in den Betrieb

Aus Überzeugung machen wir uns die Aufgabenstellungen unserer Auftraggeber:innen zu eigen. Ganz gleich, ob für Eigentümer:in oder Mieter:in – unsere Nähe zum Projekt und zum Nutzer zählt sich aus. Wenn wir auch das Property- oder Facility Management übernehmen, bleiben wir in der Verantwortung für das, was wir Ihnen empfohlen und umgesetzt haben.



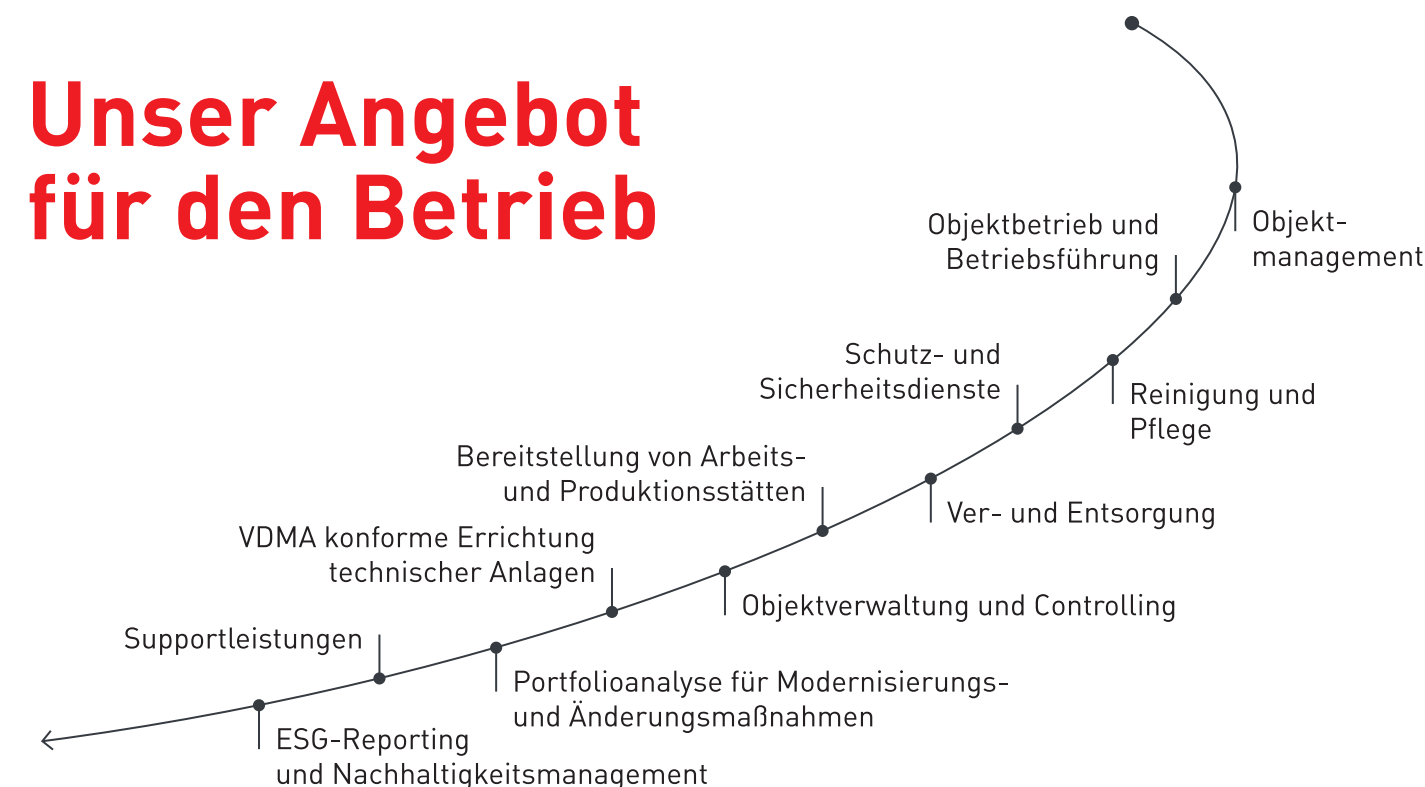
Eine neue Nutzung ist immer eine neue Chance

Mit der sanierten Bestandsimmobilie beginnt für uns als Property und Facility Manager:innen nicht nur eine neue Betriebsphase, sondern immer auch die Suche nach weiteren Optimierungschancen, das beinhaltet unsere aktive Betriebsführung. So lassen wir Sie teilhaben an neuen digitalen Analyse- und Steuerungswerkzeugen, suchen im laufenden Betrieb nach ressourcenschonenden Lösungen und tragen mit unseren **eco₂solutions**-Angeboten zur CO₂-Reduktion bei. Nicht zuletzt sorgt unsere vorbeugende Instandsetzung für die höchstmögliche Verfügbarkeit Ihrer Anlagen.



**BESTAND
SERVICE**

Unser Angebot für den Betrieb



Diese guten Beispiele sprechen für sich

Wir bieten, was nicht jeder kann: individuelle Leistungsangebote mit System. Für anspruchsvolle und heterogene Immobilienbestände.



1, 2 Quartier Starhemberg, Wien © STRABAG

Moderne trifft auf historisch Wertvolles Quartier Starhemberg, Wien

Am Standort des früheren Hotels „Südbahn“ entstehen neue Wohn- und Geschäftsimmobilien mit viel Sinn für den wertvollen Bestand und das gewachsene Umfeld. Realisiert wird es vom BiB-Team der Wiener Böhm Stadtbaumeister.

Das Quartier Starhemberg verbindet fünf bisher eigenständige Baukörper zu einem gemeinsamen Komplex in exklusiver Wiener Lage. Die Gründerzeithäuser bewahren durch die Sanierung ihren quartierstypischen Stil. Der historische Bestand verbindet sich mit moderner Architektur zu klassischen Altbauwohnungen oder City Apartments, zu Lofts oder Gartenwohnungen. So fügt sich das bauliche Ergebnis wie selbstverständlich in das historische Wiener Stadtbild ein.

Bauplatzfläche	7.500 m²
Nutzfläche	ca. 8.000 m² für Gewerbe und 68 Wohnungen
Bauzeit	4. Quartal 2022 – 1. Quartal 2025
Auftraggeber	Wiener Immobilien Real Estate
Ausführung	Schlüsselfertige Errichtung durch Böhm Stadtbaumeister
Architektur	opu architekten



Neue Ideen mit Sinn und Bestand DAS RAIQA, Innsbruck

Mit dem RAIQA entsteht in Innsbruck nicht nur eine neue Zentrale für die Raiffeisen-Landesbank Tirol AG, sondern ein ganzes Quartier mit vielfältigen Nutzungsoptionen. Die Besonderheit ist nicht nur der Erhalt des RLB-Turms, des ehemaligen Zentralgebäudes der Bank, sondern die sorgfältige Statikplanung und die Aufwertung durch neue Technik.

Bei Rückbau und Revitalisierung des Turms wird zum Beispiel das Stahlbeton-Skelett als wesentlicher Bestandteil des neuen Hauptgebäudes integriert. Dies reduziert die CO₂-Emissionen um 30 Prozent gegenüber einem Totalabbruch. Die obersten Geschosse des neunstöckigen Hauptgebäudes entstehen in Holzmodulbauweise. Geothermie- und Photovoltaikanlagen sorgen für einen fast energieautarken Betrieb. Natürlich erfordert die Arbeit unter beengten Platzverhältnissen eine präzise Logistikplanung. Gut zu wissen, dass unser BiB-Team auch das bestens beherrscht.



3, 4, 5 DAS RAIQA, Innsbruck © STRABAG / Toni Rappersberger



Grundfläche	9.000 m²
Nutzfläche	23.000 m²
Bauzeit	3. Quartal 2022 – 4. Quartal 2025
Auftraggeber	Raiffeisen-Landesbank Tirol AG
Ausführung	Statikplanung, Rückbau und Rohbau sowie Planung und Adaptierung der angrenzenden Bestandsgebäude durch STRABAG
Architektur	Pichler & Traupmann Architekten





1 Bonatzbau, Stuttgart © Niels Schubert / 2, 3 Bonatzbau, Stuttgart © plan b Agentur für visuelle Kommunikation GmbH, Stuttgart

Wertvolle Landmarke Stuttgarts bleibt erhalten Bonatzbau, Stuttgart

Es galt, das äußere Erscheinungsbild des 100 Jahre alten historischen Empfangsgebäudes des Stuttgarter Hauptbahnhofs mit dem charakteristischen Uhrenturm zu erhalten. Die Lösung unseres BiB-Projektteams: eine Haus-in-Haus-Konstruktion.

ZÜBLIN verantwortet die Abbrucharbeiten des bisherigen Tragwerks, die Aussteifung, den kompletten neuen Rohbau im Inneren sowie den Bau eines unterirdischen Ver- und Entsorgungsgebäudes. Die neue ebenerdige Ebene erlaubt den barrierefreien Zugang zum Tiefbahnhof. Sie bietet Raum für Serviceeinrichtungen der Deutsche Bahn und für Einzelhandel und Gastronomie. Zwei aufgestockte Ebenen stehen für Hotel-, Gastronomie- und Konferenzangebote bereit. Die neuen zusätzlichen Untergeschosse erfordern eine Ertüchtigung der bestehenden Gründungsbauteile – ingenieurtechnisch anspruchsvoll, aber kein Problem für unser BiB-Team.

Bauzeit	2020 – 2025
Auftraggeber	DB Station&Service AG
Ausführung	Ausführungsplanung und schlüsselfertige Errichtung durch Ed. Züblin AG
Realisierung	Abbrucharbeiten, statische Ertüchtigung und Neuaufbau von über- und unterirdischen Nutzungsebenen des historischen Empfangsgebäudes



**BESTAND
PLAN**
**BESTAND
BUILD**



4, 5, 6 Z-zwo, Stuttgart © ZÜBLIN



**BESTAND
CHECK**
**BESTAND
PLAN**
**BESTAND
BUILD**
**BESTAND
SERVICE**

Wie erfindet man ein Gebäude neu? Z-zwo, Stuttgart

Das Stuttgarter Z-zwo, unser sechsgeschossiges Bürogebäude aus dem Jahr 2002, wird zukunftsfähig modernisiert. Unser Ziel ist ein hocheffizientes, nachhaltiges Bürogebäude. Grund genug, Planung, Ausführung und Betrieb als integratives Konzept anzugehen.

Das Aufgabenspektrum reicht von der umfassend auf Effizienz und CO₂-Optimierung ausgelegten technischen Gebäudeausrüstung über eine hochwärmegedämmte Hülle mit adaptiven Sonnenschutzvorrichtungen bis hin zu einem modernen Bürokonzzept. Auch der Austausch der Fensterbänder und Fassadenelemente, dämmtechnische Ertüchtigung der Brüstungsbereiche, des Dachaufbaus und der Tiefgarage standen auf der ToDo-Liste.

Die formtypische Aluminium-Brüstungsbekleidung sollte erhalten und wiederverwendet werden. Komplex war hier fast alles: Demontage, Logistik, Aufmaß, Reinigung und Konservierung waren nur der Anfang. Zusätzlich wurde eine Dach- und Fassaden-Photovoltaikanlage sowie eine Fassadenbegrünung in die Bestandsfassade integriert.

Für die Heiz- und Kühltechnik wurden Luft-Wasser-Wärmepumpen vorgesehen, gespeist durch die Photovoltaikanlage. Die Klimatisierung und Kühlung erfolgt mittels Kapillarrohrdecken als Flächenheiz- und Kühlsystem. Natürlich wurde auch der Brandschutz an gegenwärtige Anforderungen angepasst. Nicht zuletzt wurde die Gebäudeleittechnik auf den aktuellen Stand gebracht – integriert in das Netzwerk aller Konzerngebäude.

Eine Besonderheit beim Z-zwo ist die Rückführung von Bauteilen in die Wiederverwendbarkeit. Hier kam unser Startup Concular ins Spiel, an dem der Konzern beteiligt ist. STRABAG PFS übernahm das Changemanagement über den gesamten Projektzeitraum sowie die Konzeption und Bewertung der Büronutzungsszenarien, die Belegungsplanung und das Umzugsmanagement.

Züblin Timber zeichnet verantwortlich für die nachhaltige PR-Fassade aus Holz, kombiniert mit einem CO₂-reduzierten Isolierglas. Ein rundes Konzept zur Aufwertung eines Bestandgebäude – im Zusammenspiel der Fachkräfte des Konzerns.

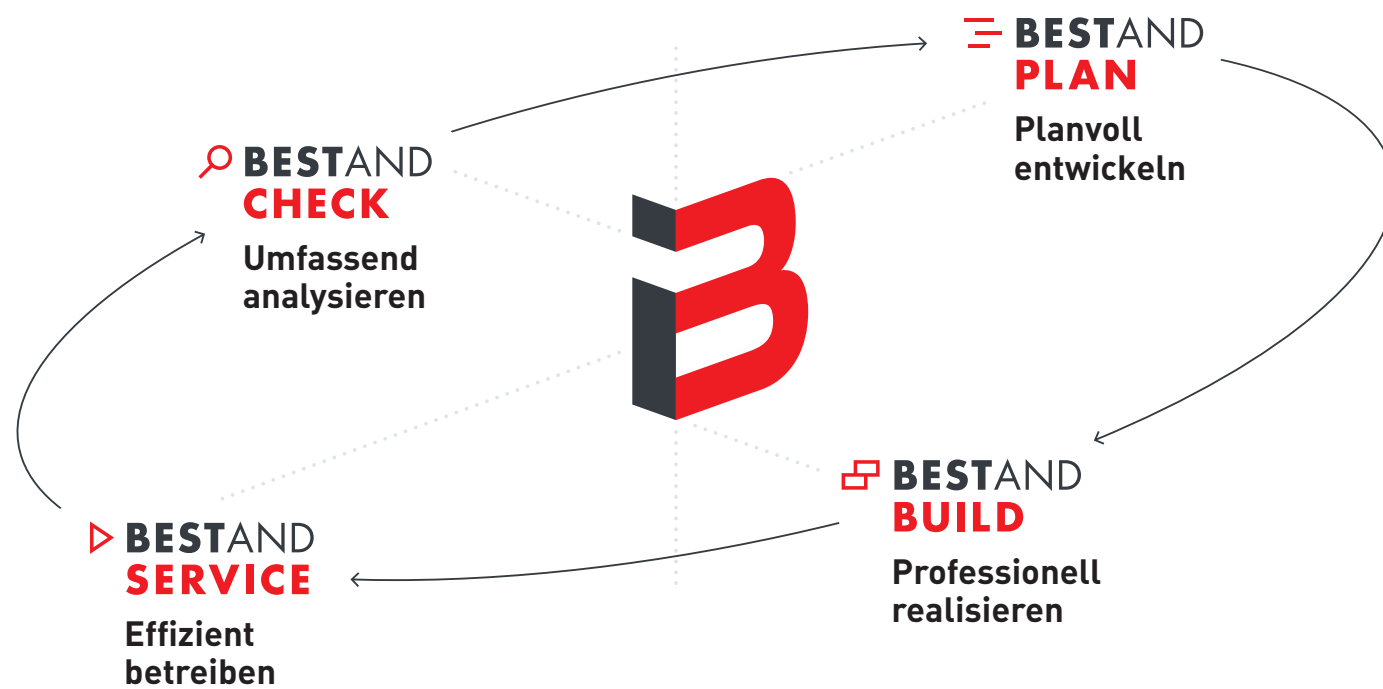
Im Ergebnis erhält das runderneuerte Gebäude die DGNB-Zertifizierung in Platin und erfüllt die Anforderungen aus der EU-Taxonomie. Fazit: Die Zukunftsfähigkeit und Werthaltigkeit des Gebäudes sind gesichert.

Bruttogeschossfläche	15.662 m ²
Bauzeit	August 2023 – Dezember 2024
Auftraggeber	Konzerninterner Auftrag
Ausführung	Bestandserfassung, Ausführungsplanung, Sanierung, Umbau, Rückbau, schlüssel- und bezugsfertige Komplettleistung.
Zertifizierung	DGNB Platin



Was zählt, sind Ergebnisse

Wir erreichen eine umfassende, nachhaltige und effiziente Ausrichtung von Bestandsgebäuden.
Kurz: Werte sind für die Zukunft gesichert. Genau das verstehen wir unter **BESTAND BEYOND**.



- ✓ Potenzial heben
- ✓ Ressourcen schonen
- ✓ Nachhaltig optimieren
- ✓ CO₂-Emissionen reduzieren
- ✓ Effizienz steigern
- ✓ Nutzwert erhöhen
- ✓ Werte sichern
- ✓ Betriebskosten senken





Das Beste kommt noch. Sprechen wir über Ihren Bestand

Unser Fokus liegt auf einer soliden Kombination aus Kompetenz und Kreativität. Aus Erfahrung, Können und Technik. Genau das bündeln wir mit **BESTAND BEYOND** zur umfassenden Expertise für Bauen im Bestand.

STRABAG SE

Bauen im Bestand
Donau-City-Str. 9
1220 Wien
Tel. +43 1 22422-0
bestand-beyond@strabag.com



www.strabag.com

www.bestand-beyond.com