



Fortschritt baut auf Bestand

Bauen neu denken. Chancen
im Bestand entdecken.

25.04.2024



STRABAG
SOCIETAS EUROPAEA

Entdecken wir die Chancen

Die Modernisierung des Bestands wirtschaftlich und ökologisch zu betreiben ist der richtige Schritt in eine ökologische Zukunft des Bauens. So sichern wir die Werte unserer Kund:innen und handeln zugleich verantwortlich. Bauen im Bestand ist Schlüsselement unserer Strategie.

Gemeinsam Kräfte bündeln

Den Weg zum modernen, zukunftsfähigen Gebäude gehen wir als Team. So 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.



Gemeinsam Kräfte bündeln

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
- Unser klares Ziel: ressourcenschonend planen, bauen und betreiben – klimaneutral bis 2040



Optimierung von Bestandsimmobilien? Wir nennen das ...



Leistung mit System



Nachhaltig investieren, Stranded Assets verhindern

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

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
- Rückbau und Bau erfolgen zum Teil im laufenden Betrieb
- Denkmalschutzvorgaben
- Komplexe, konstruktive Eingriffe für Umnutzungen oder Aufstockungen
- Sanieren, Reparieren oder Austauschen anspruchsvoller Technik

Profitieren Sie von von unserem ganzen Können

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

Das Ganze hat Konsequenzen. Und bietet zugleich Chancen

Bestandsgebäude bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Energieeinsparung und zur nachhaltigen Anpassung an veränderte Nutzungsbedingungen. Wir gestalten Immobilien ökologisch, ökonomisch und werthaltig. Richtig gemacht, profitieren alle.

Flexible Nutzungsoptionen

Einsparung der CO₂-Emissionen
eines Neubaus

Keine zusätzliche
Bodenversiegelung

CO₂-Reduktion im Baubetrieb

Recycling von
Wertstoffen

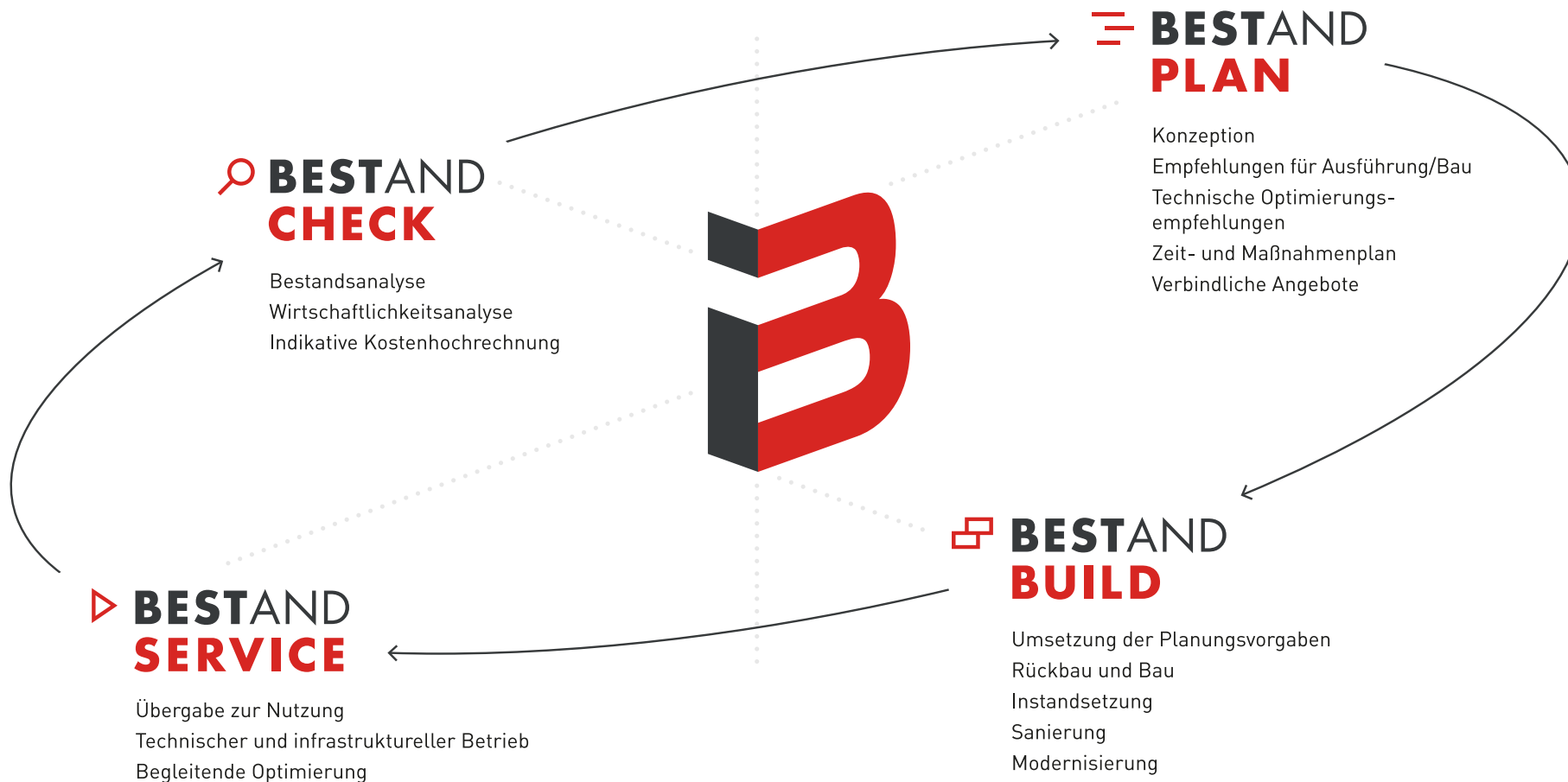
Positive Klimaeffekte

Einsatz nachhaltiger Rohstoffe

Energieeffizienz

Bestandsbauten unterliegen
baurechtlichem Bestandsschutz

Werte sichern mit System

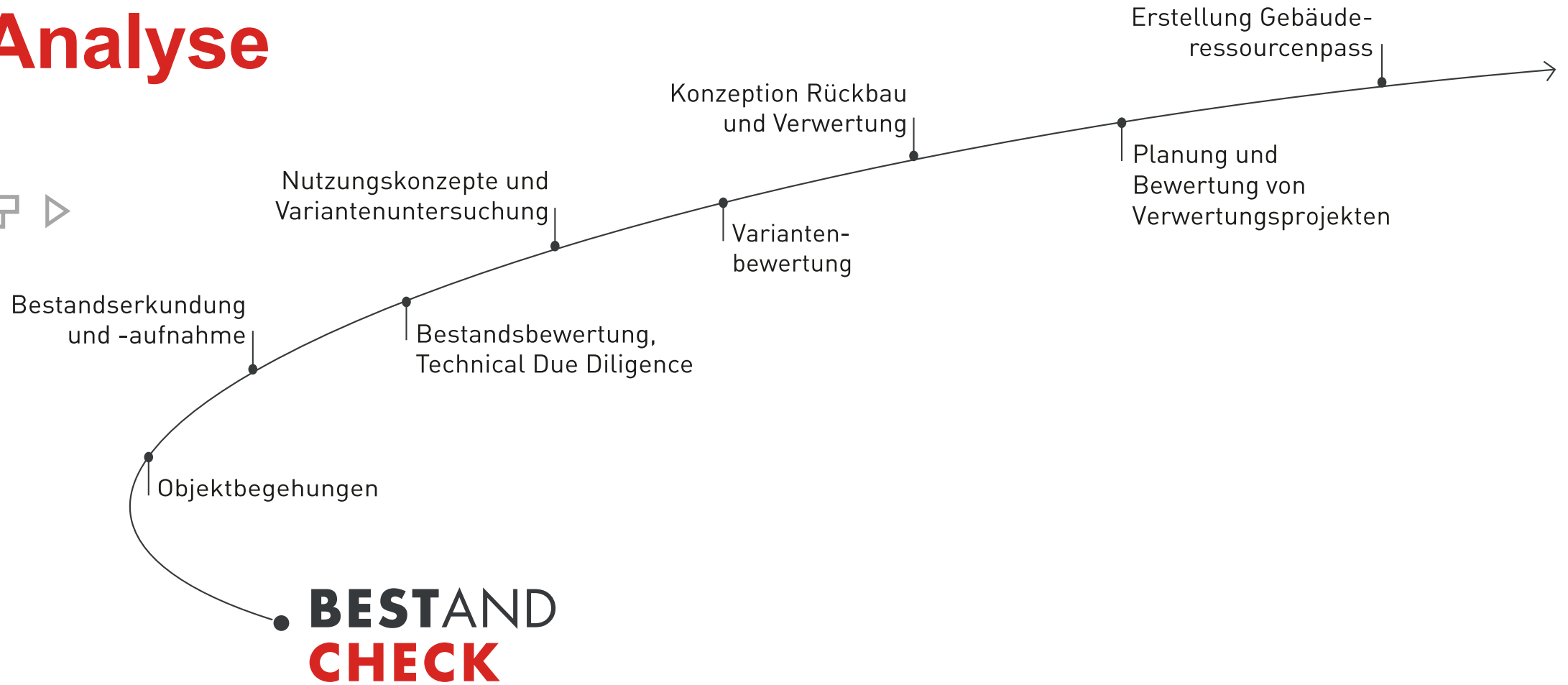


Der Weg zur Entscheidung

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



Unser Angebot für die Analyse



Die Bestandsanalyse und Wirtschaftlichkeitsstudie

Vor einer Empfehlung für technische Eingriffe wird das Objekt mit Sorgfalt und fachkundigem Blick analysiert:

- Welche Daten sind vorhanden?
- Worauf können wir planerisch aufsetzen?
- Was sind realistische, wirtschaftlich tragfähige Perspektiven?



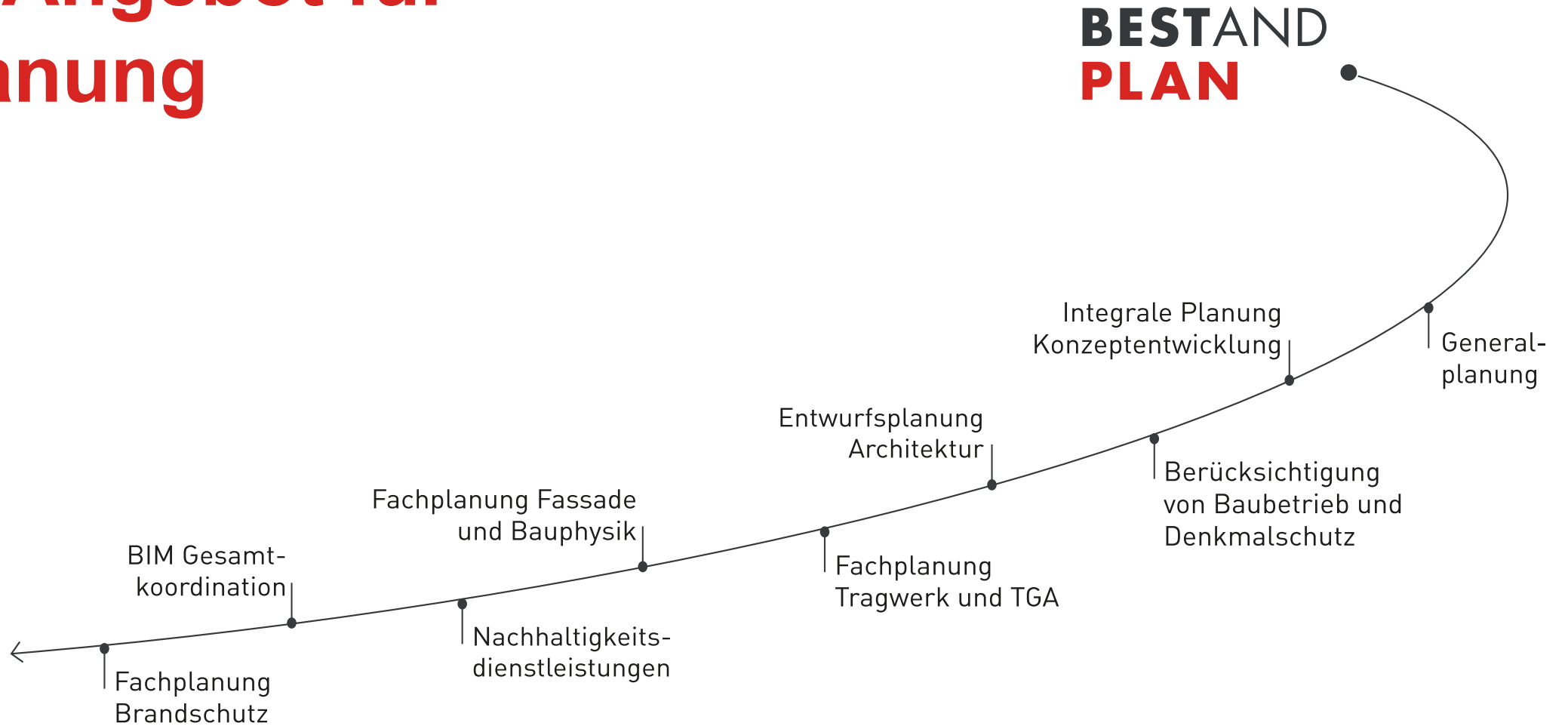
Ein Konzept für richtige Schritte

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.

BESTAND PLAN



Unser Angebot für die Planung



Ideen entwickeln. Und die Konsequenzen bewerten

Durch die Einbindung unserer Zentralen Technik (ZT) verbinden wir Ziele auf kürzestem Weg mit Machbarkeiten:

- Ingenieur- und Bauleistungen mit Hand und Fuß
- Planungen: z.B. energetische Sanierungen, nachhaltige Modernisierungen oder neue funktionale Tools
- Bewährte Praxiserfahrungen in allen Gewerken



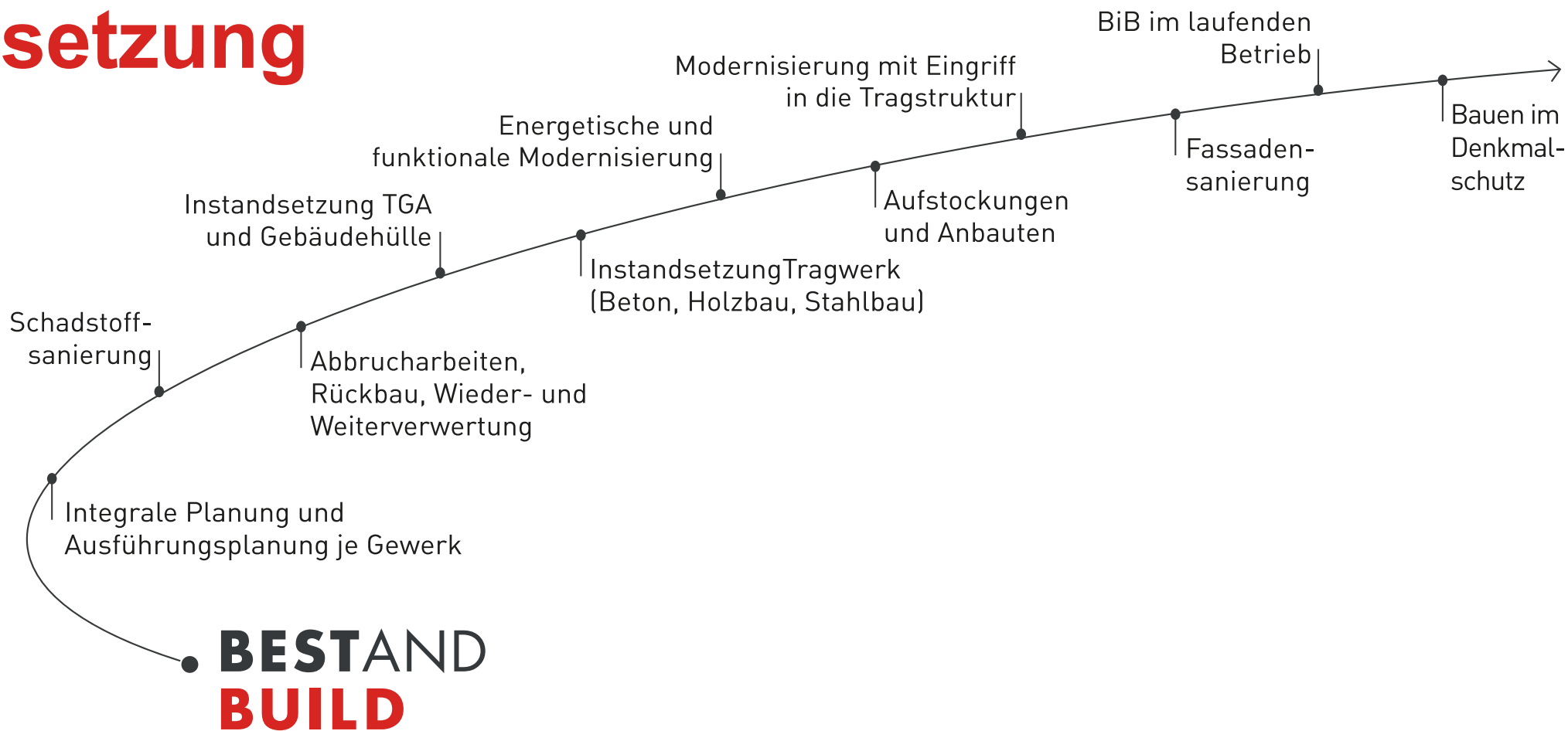
Die Ausführung: Rückbau und Bau

**Wir beraten nicht nur, wir setzen es auch um.
Nahtlos nutzen wir die Daten unserer
Bestandserfassung und die Ergebnisse
unserer Planung für den Bau – ohne
Schnittstellenverluste.**



BESTAND BUILD

Unser Angebot für die Umsetzung



Wissen, was geht. Leisten, was notwendig ist

Unsere erfahrenen Fachkräfte sind schon da. Auf Termine, Kosten und Leistungen ist Verlass:

- Als Systemanbieter greifen wir auf einen belastbaren Bestand an Fachkräften zurück
- Alle Gewerkeleistungen direkt aus einer Hand
- Sonderleistungen erbringen wir mit bewährten Partner:innen



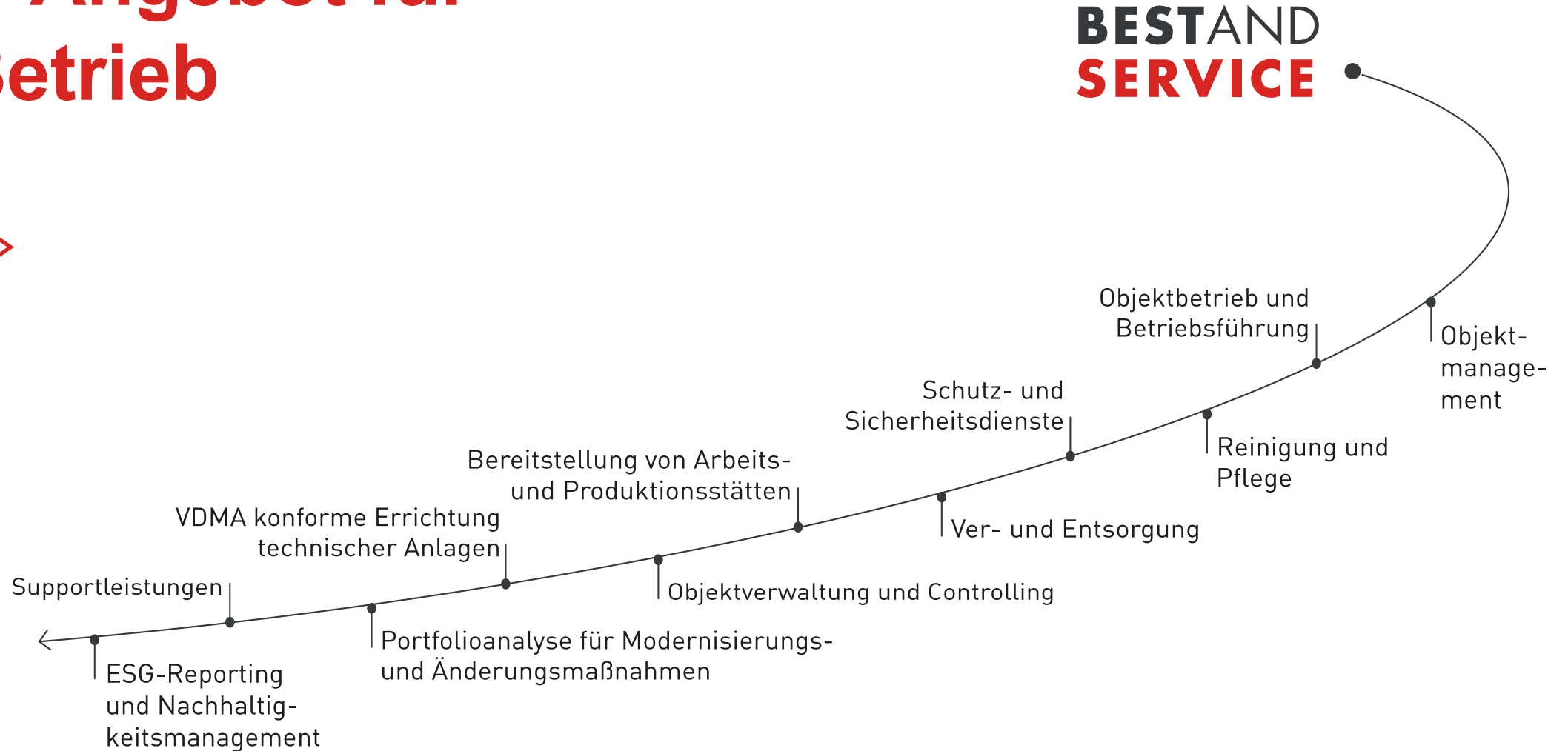
Die Übergabe in den Betrieb

Ganz gleich, ob für Eigentümer:in oder Mieter:in – unsere Nähe zum Projekt und zum Nutzer zahlt sich aus. Wir übernehmen das Property- und Facility Management und bleiben in der Verantwortung für ständige Verbesserungen.

BESTAND SERVICE



Unser Angebot für den Betrieb



Eine neue Nutzung ist immer eine neue Chance

Mit der sanierten Bestandsimmobilie beginnt für uns nicht nur eine neue Betriebsphase, sondern immer auch die Suche nach weiteren Optimierungschancen:

- Reportings auf Basis digitaler Analyse- und Steuerungstools
- Höchstmögliche Verfügbarkeit Ihrer Anlagen durch die vorbeugende Instandsetzung
- Stetige Suche nach ressourcenschonenden Lösungen
- Unsere **eco₂solutions**-Angebote fördern die CO₂-Reduktion



Diese guten Beispiele sprechen für sich

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

Quartier Starhemberg, Wien

Moderne trifft auf historisch Wertvolles

Bauplatzfläche	7.500 m ²
Nutzfläche	ca. 8.000 m ² 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



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:

- Realisierung durch das BiB-Team der Wiener Böhm Stadtbaumeister
- Das Quartier verbindet fünf bisher eigenständige Häuser zu einem gemeinsamen Komplex in exklusiver Lage
- Der Stil der Gründerzeit wird bewahrt und das Bauwerk fügt sich in das historische Wiener Stadtbild ein
- Verbindung zwischen historischem Bestand und moderner Architektur
- Klassische Altbauwohnungen, City Apartments, Lofts und Gartenwohnungen





DAS RAIQA, Innsbruck

Neue Ideen mit Sinn und Bestand

Grundfläche	9.000 m ²
Nutzfläche	23.000 m ²
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



DAS RAIQA, Innsbruck

Mit dem RAIQA entsteht in Innsbruck ein ganzes Quartier mit vielfältigen Nutzungsoptionen:

- Erhalt des RLB-Turms und des Zentralgebäudes durch sorgfältige Bestandsanalyse und Technikaufwertung
- Integration des Stahlbetonskeletts ins neue Hauptgebäude
- Erhalt und Integration der Bestandsgebäude: Reduktion der CO₂-Emissionen um 30 % gegenüber einem Totalabbruch.
- Holzmodulbauweise in den obersten Geschossen des neunstöckigen Neubaus
- Geothermie- und Photovoltaikanlagen sorgen für einen fast energieautarken Betrieb
- Präzise Logistikplanung für Arbeiten auf engstem Raum

Bonatzbau, Stuttgart

Erhalt einer wertvollen Landmarke

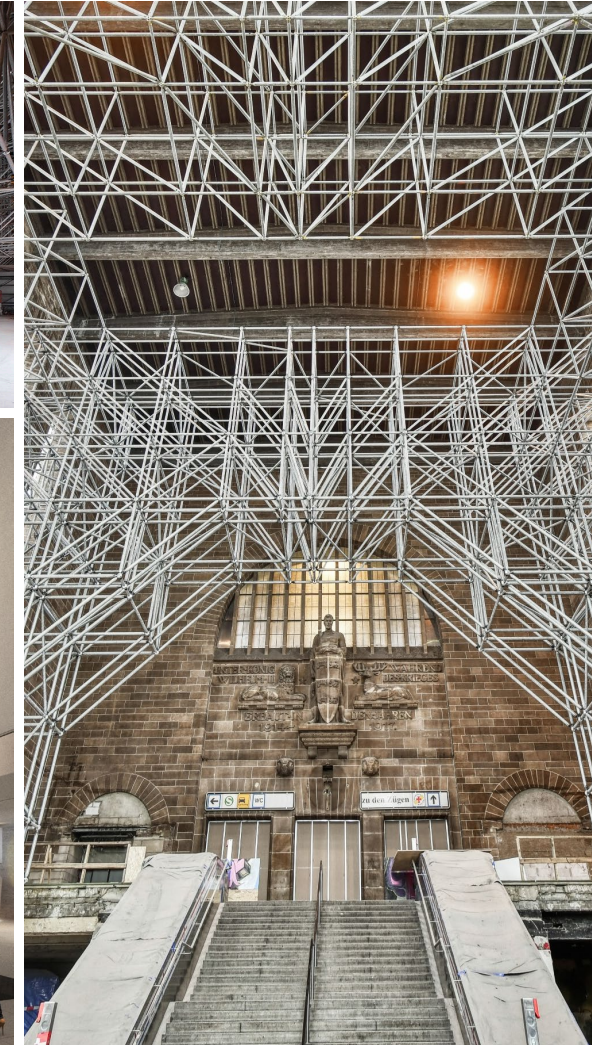
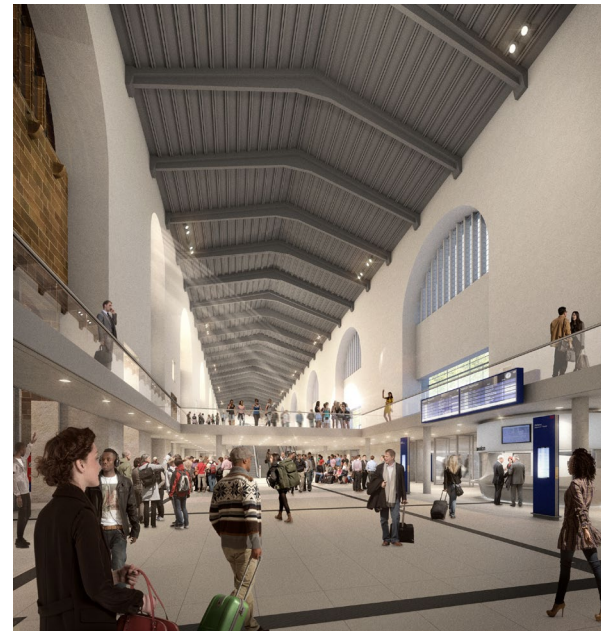
Bauzeit	2020 – 2025
Auftraggeber	DB Station&Service AG
Ausführung	Ausführungsplanung und schlüsselfertige Errichtung durch Ed. Züblin AG
Realisierung	Abbrucharbeiten, statische Ertüchtigung und Neuaufbau von über- und unterirdischen Nutzungsebenen des historischen Empfangsgebäudes



Bonatzbau, Stuttgart

Es galt, das äußere Erscheinungsbild des 100 Jahre alten historischen Empfangsgebäudes des Stuttgarter Hauptbahnhofs zu erhalten. Unsere Lösung: eine Haus-in-Haus-Konstruktion:

- ZÜBLIN verantwortet die Abbrucharbeiten, Aussteifung des Tragwerks und den Neubau (Rohbau) im Inneren
- Zusätzliche Untergeschosse erfordern eine technisch anspruchsvolle Ertüchtigung der bestehenden Gründungsbauteile
- Eine neue unterirdische Ebene erlaubt den barrierefreien Zugang zum Tiefbahnhof und bietet Raum für Serviceeinrichtungen
- Zwei aufgestockte Ebenen stehen für Hotel-, Gastronomie- und Konferenzangebote bereit





Z-zwo, Stuttgart

Wie erfindet man ein Gebäude neu?

BGF	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



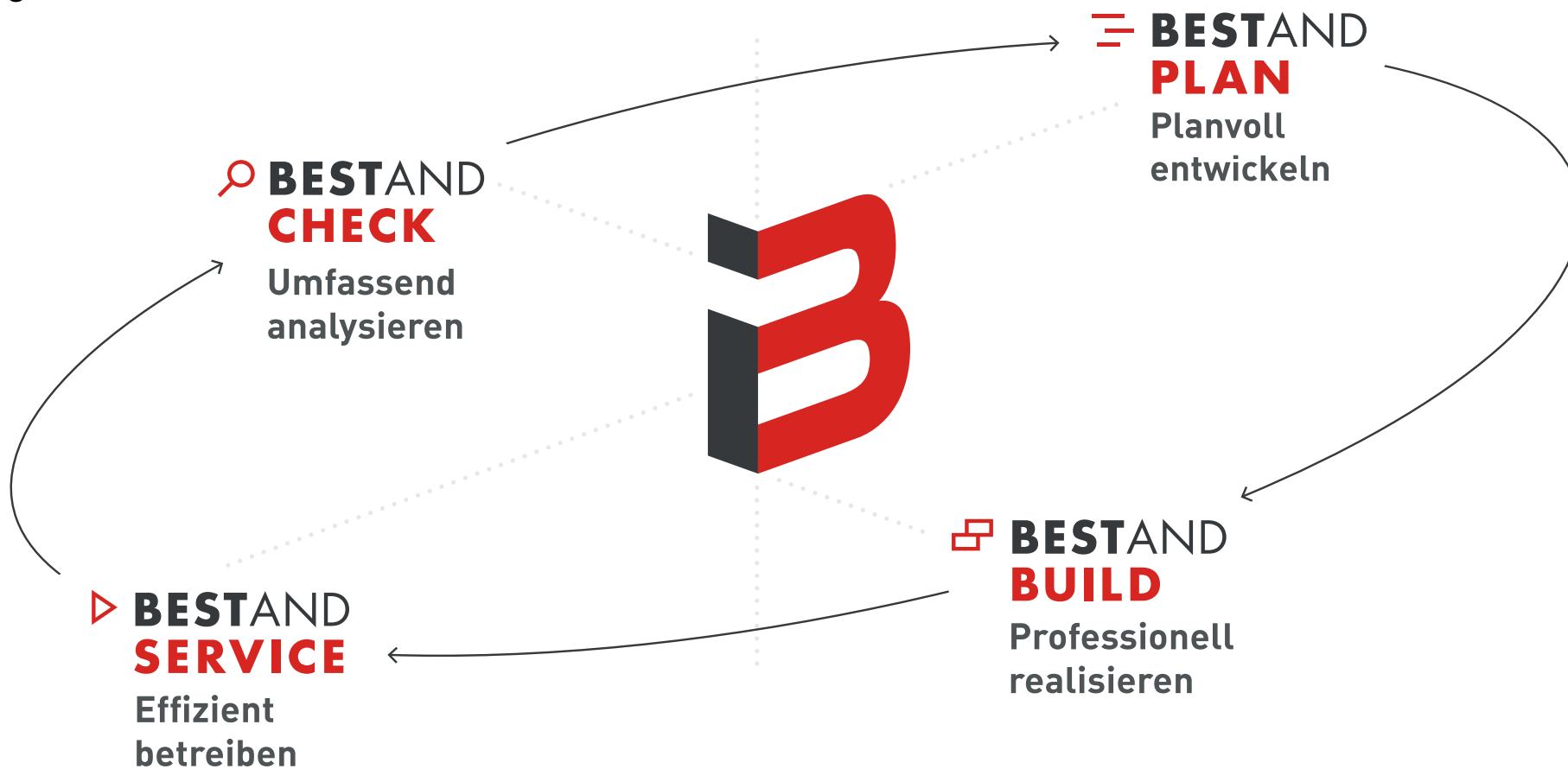
Z-zwo, Stuttgart

Die Wertsicherung dieses denkmalgeschützten Gebäudes erfordert eine hochkomplexe Sanierung und Umnutzung. Dabei werden Planung, Ausführung und Betrieb als integratives Konzept betrachtet.

- Sanierung/Umbau/Ertüchtigung von Fassade, Dach, Tiefgarage; Erneuerung Brandschutz
- Rückführung von Bauteilen in die Wiederverwendbarkeit
- auf Effizienz und CO₂-Optimierung ausgelegte digitalisierte Gebäudeleittechnik
- Installation von Luft-Wasser-Wärmepumpen, gespeist durch die PV-Anlage auf dem Dach / an der Fassade
- Integration einer Fassadenbegrünung
- Erhalt der DGNB-Zertifizierung in Platin und Erfüllung der Anforderungen aus der EU-Taxonomie

Umfassende Expertise für Bauen im Bestand

Unser Fokus liegt auf einer soliden Kombination aus Kompetenz und Kreativität.
Aus Erfahrung, Können und Technik.



Die Vorteile sprechen für sich

- ✓ Potenzial heben
- ✓ Ressourcen schonen
- ✓ Nachhaltig optimieren
- ✓ CO₂-Emissionen reduzieren



- ✓ Effizienz steigern
- ✓ Nutzwert erhöhen
- ✓ Werte sichern
- ✓ Betriebskosten senken



Sprechen wir über Ihren Bestand. Das Beste kommt noch

STRABAG SE

Bauen im Bestand
Donau-City-Str. 9
1220 Wien

Tel. +43 1 22422-0

info@bestand-beyond.com
www.bestand-beyond.com
www.strabag.com



BESTAND
BEYOND