

Rückblick und Vorschau

Die Bau- und Immobilienbranche spürt Effekte der schrumpfenden Wirtschaft, hohen Lohnkosten, gestiegenen Kreditzinsen etc.

> S. 1

Qualitätstag 2023

Qualität bedeutet die ständige Optimierung und das Erfüllen oder bestenfalls Übertreffen von Erwartungen - auch auf unseren Baustellen.

> S. 5

Lean Management

Lean Construction Management beweist, dass Veränderung in einer traditionellen Branche wie dem Bauwesen möglich ist.

> S. 6

Kreislaufwirtschaft

Im Pilotprojekt VDN22 soll sichergestellt werden, dass wirtschaftliche Aktivitäten mit den Umweltzielen der EU harmonisieren.

> S. 9

Lehrlingsausbildung

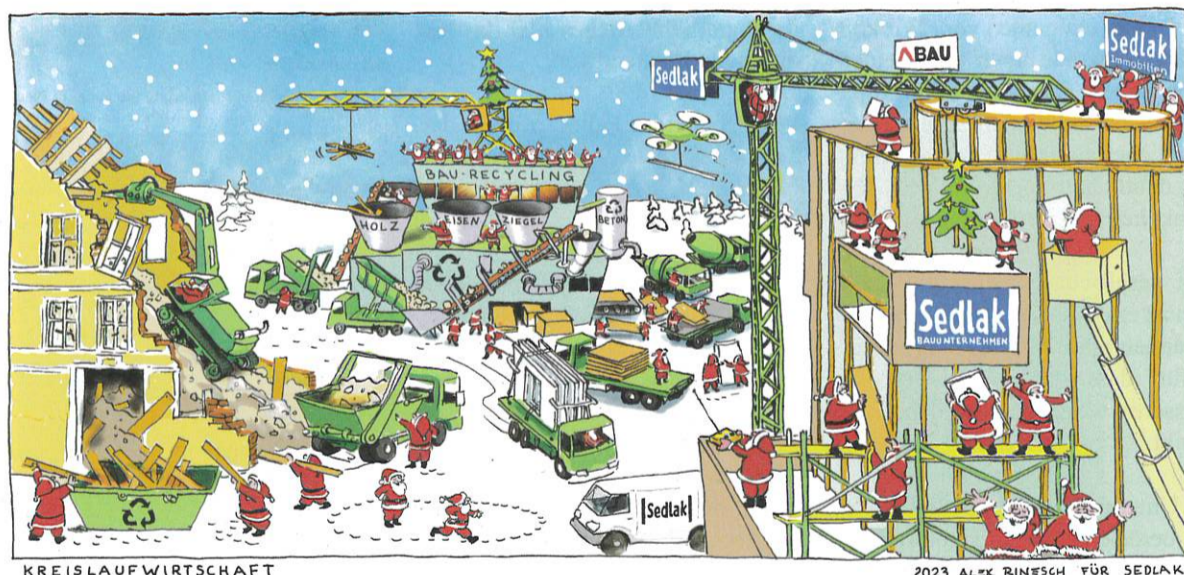
Wir bauen für die Zukunft - Motivation und Freude gibt es bei vielen gemeinsamen Veranstaltungen und Bewerben.

> S. 18

Rückblick und Vorschau 2023/2024

Firma Sedlak wünscht ein frohes Weihnachtsfest und alles Gute für 2024!

von Wilhelm Sedlak



Geopolitisch war das vergangene Jahr in erster Linie durch den Krieg Russland gegen die Ukraine und die daraus folgenden wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Konsequenzen gekennzeichnet.

Der im Herbst durchgeführte Anschlag der Hamas gegen Israel mit

der Städte in den Autonomiegebieten der Palästinenser ist ein weiteres trauriges, fatales Ereignis. Eine Beilegung dieses seit Jahren existierenden Konflikts, den Extremisten unter den Palästinensern gegen ein Israel, das durch die neue Regierung, mit der ein großer Teil der Israelis nicht einverstanden ist, geführt wird, erscheint nicht leicht möglich.

der EU, besonders in Deutschland und Österreich. Wir haben jahrzehntelang von den billigen russischen Energieträgern profitiert – die österreichische Wirtschaft ist nun (wenn möglich) angehalten, diese woanders einzukaufen. Diese Umstellung fällt den Österreicher*innen besonders schwer.

Falsch eingeschätzt wurden offensichtlich auch die Boykottmaßnahmen gegen Russland, sowohl die Auswirkung auf die russische als auch auf die europäische Wirtschaft.

Durch den Russland-Ukraine-Krieg und jetzt zusätzlich durch die Israelkrise haben sich die weltweiten politischen und wirtschaftlichen Allianzen zum Teil verändert (ich erinnere dabei an den heurigen Gipfel der BRICS-Staaten).

Die Folgen sind: Inflation und eine

in diversen Sektoren schrumpfende Wirtschaft. Wenn man den Wissenschaftlern glaubt, so wird sich das im nächsten Jahr verbessern und die Wirtschaft 2024/25 wieder wachsen. Wie wirkt sich das alles auf die Bau- und Immobilienwirtschaft aus?

Die Folgen sind leicht erklärt: Energie – und daher Baustoffe – bleiben teuer und werden durch die neuen Anforderungen an Bauwerke (ESG, Taxonomieverordnung etc.) noch teurer. Die Lohnkosten steigen weiter (1. Mai 2024: VPI + 0,35 % – das wären derzeit etwa 9,5 % (Berechnungszeitraum März 2023 bis Februar 2024). Ganz zu schweigen von den gestiegenen Kreditzinsen und den erschwerten Bedingungen bei der Kreditvergabe.

Diese Effekte interagieren und überlagern sich und treffen so die Bau- und Immobilienbranche sehr hart. Auch wir spüren die Auswirkungen dieser Effekte – zum Glück nicht ganz so stark wie andere. Unter Bedachtnahme auf diese schwierigen Rahmenbedingungen sind wir mit dem Ergebnis des vergangenen Jahres recht zufrieden. Dies vor allem durch den besonderen Einsatz und die professionelle Abwicklung der Projekte von Seiten unserer Mitarbeiter*innen und das kluge, vorausschauende Handeln des Führungsteams.

Es zahlt sich aus, sich in guten Zeiten Kompetenz, Wissen und Fähig-

keiten anzueignen, die man in schwierigen Zeiten nützen kann, um am Markt zu reüssieren.

Die Herausforderungen werden weiter steigen und wir werden uns weiterentwickeln müssen. Durch die Qualität und Weiterbildung unserer motivierten Mitarbeiter*innen, aber auch durch den Einsatz innovativer Werkzeuge zur Lösung der gestellten Bauaufgaben werden wir auch in Zukunft leistungsfähig sein.

An dieser Stelle bedanke ich mich bei euch allen für den besonderen Einsatz für das Unternehmen. Es ist ein gutes Gefühl, ein starkes Team um sich zu wissen und so beruhigt in die Zukunft blicken zu können.

Mit diesem positiven Ausblick in die Zukunft wünsche ich allen Mitarbeiter*innen des Unternehmens und deren Familien, allen Kunden und Freunden ein zufriedenes Weihnachtsfest, einen guten Rutsch ins neue Jahr und einen erholsamen Urlaub.



„Die Herausforderungen werden weiter steigen und wir werden uns weiterentwickeln müssen.“

den daraus folgenden Zerstörungen der kompletten Infrastruktur und der Zerbombung von großen Teilen

Der Ukrainekrieg führt durch die Abhängigkeit von russischem Erdöl und -gas zu immer größeren Problemen in

CMS – Compliance-Management-System bei Sedlak

ISO 37001 - Anti Korruption

ISO 37301 - Compliance

von Alfred Seidler

Immer mal was Neues, könnte man meinen. Nein, das stimmt nicht ganz: Für viele Unternehmen und Organisationen ist CMS schon gelebte Praxis, doch für uns bei Sedlak ist es neu.

Wozu braucht man ein Compliance Management System?

Ein Compliance-Management-System (CMS) bietet einen strukturierten Rahmen, der regelkonformes Verhalten für alle Compliance-Themen fördert und helfen soll, Compliance-Risiken zu verringern. Um die von den Rechtsnormen (Gesetzen) vorgegebenen und vom Unternehmen selbst auferlegten Regeln in einen entsprechenden Rahmen zu gießen, wird auf ein Compliance-Management-System zurückgegriffen. An erster Stelle steht die Einhaltung von Gesetzen sowie anderer verbindlicher Vorschriften. Dies gilt einerseits für jede*n einzelne*n Arbeitnehmer*in und andererseits für alle Organe und Mitglieder in lei-

tenden Positionen, wobei diese auch im zumutbaren Ausmaß die Einhaltung der genannten Bestimmungen zu überwachen haben.

Weiters haben sich sämtliche Arbeitnehmer*innen und leitenden Mitarbeiter*innen der fairen und ethischen Zusammenarbeit, dem gegenseitigen Respekt zu verschreiben und jegliche Diskriminierung zu verhindern. Dies gilt sowohl im internen Umfeld als auch im Kontakt mit Auftraggeber*innen, externen Geschäftspartner*innen und sonstigen Dritten. Der respektvolle Umgang stellt die unerlässliche Basis für die Einhaltung der genannten Grundsätze dar.

Wozu dienen Compliance-Regeln?

Unternehmen ergreifen Compliance-Maßnahmen, um sowohl für eine rechtskonforme und redliche Führung der Geschäfte als auch das dafür notwendige Verhalten der Mitarbeiter zu sorgen. Diese Maßnah-

men sollten es ermöglichen, Verstöße aufzudecken oder zu verhindern.

Eine gut funktionierende Compliance-Struktur in einem Unternehmen verringert die Risiken, strafrechtlich und zivilrechtlich belangt zu werden. Ein solches Compliance-Management kann auch ein Wettbewerbsvorteil sein, da viele öffentliche Auftraggeber ihre Aufträge nur vergeben, wenn ein ordentliches Compliance-Management-System nachgewiesen werden kann.

Was sind die Grundsätze unserer Compliance-Politik?

Motiviert.

Wir haben genügend Handlungsspielraum und Entscheidungsmöglichkeiten im Rahmen unseres Aufgabengebietes. Unser Arbeitsplatz bietet uns die Möglichkeit, uns entsprechend unseren Fähigkeiten zu entfalten. Unterstützt durch optimierte Arbeitsmittel sind wir in der

Lage, die vielfältigen Anforderungen bestmöglich und unter Berücksichtigung der eigenen Interessen zu erfüllen.

Innovativ.

Wir sind kontinuierlich auf der Suche nach neuen, besseren Produkten und Verfahrensweisen und verlassen im allgemeinen Fertigungsprozess auch „ausgetrampelte Pfade“, um scheinbar banale Arbeitsschritte besser zu gestalten. Zur Beschleunigung dieser Entwicklung betreiben und unterstützen wir Forschungsprojekte zu unterschiedlichsten Themen und entwickeln Lösungen für nicht alltägliche Bauaufträge.

Konsequent.

Wir handeln zielgerichtet und zielstrebig und reagieren kontinuierlich auf veränderte Verhältnisse, um Projekte zeitgerecht und effizient abzuschließen. Unsere jahrzehntelange erfolgreiche Tätigkeit spricht

hier für uns – sowie unter anderem:

- hohes Qualitätsbewusstsein;
- kurze Entscheidungswege;
- kluges Risikomanagement;
- personelle Kontinuität.

Zum Schluss darf ich mein Eingangsstatement anpassen bzw. revidieren: Die Grundsätze des Compliance-Management-Systems sind bei uns auch seit jeher gelebte Praxis; neu ist, dass wir ab 2024 dafür auch ein Zertifikat besitzen werden.



BVH 1220 Wien, Schrottensteingasse 6

von Alexander Ullrich

Die Beauftragung für unser neues Projekt im 22. Bezirk, Schrottensteingasse 6, erfolgte Anfang Juni 2023. Mittlerweile, schon sehr ungewohnt für uns, erhielten wir nach langer Zeit wieder einmal eine Abrechnungsbaustelle für Baumeisterarbeiten anstatt des üblichen

GU-Auftrages. Dies umfasste zunächst auch die Abbruchleistungen der Bestandsgebäude.

Die vertraglich vorgesehene Bauzeit von zehn Monaten wurde mittels LEAN-Startworkshop auf Machbarkeit geprüft und verifiziert. Eine der ersten Herausforderungen war es,

die bestehenden Versorgungsleitungen für Strom, A1 und den Bestandskanal während der Bauzeit erhalten zu müssen, welche quer über oder unter unseren Bauplatz verlaufen. Nachdem das Konzept dazu mit dem Auftraggeber abgestimmt war, konnte der Abbruch beginnen. Doch kurz darauf überschlugen sich die Ereignisse betreffend Organisation und Ablauf. Noch während der Abbrucharbeiten eröffnete uns der Bauherr, dass die für die anschließenden Erdbau- und Tiefbauarbeiten beauftragte Firma kurzfristig abgesprungen ist. Unsere nachstehenden Baumeisterarbeiten waren im Zeitplan massiv gefährdet.

Aus diesem Grund mussten wir binnen kürzester Zeit gemeinsam mit dem Auftraggeber ein funktionierendes Baugrubenkonzept erarbeiten; im Zuge dessen wurde unser Auftrag um den Erdbau erweitert. Der Spezialtiefbau wurde direkt vom Auftraggeber an zwei unterschiedliche Firmen vergeben.

Dabei offenbarte sich der bis dahin nicht bekannte große Umfang der Spezialtiefbauarbeiten und spätestens jetzt stand fest, dass sich der Baustart verschieben würde. Die Zufahrtsrampe beispielsweise musste in Summe fünf Mal umgelegt werden, eine Ebene für die Kampfmittelson-

dierung war herzustellen sowie der erforderliche Voraushub für die Baugrubensicherung. Ebenso neu im Baugrubensicherungskonzept gab es Schrägabstützungen in die Baugrube hinein, was wiederum einen Rattenschwanz an Konsequenzen nach sich zog. Im Bereich der Doppelparker sollte die Baugrubensicherung bis in die „Stauerebene“ (dichte Bodenschicht, die eine Umspülung und damit Flutung der Baugrube verhindert) des Grundwassers ragen, damit keine Wasserhaltung erforderlich ist. Der neuerliche Systemwechsel der Baugrubensicherung machte es auch notwendig, das Arbeitsplanum mehrmals anzupassen. Ebenso wurden

zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Nachbarliegenschaften notwendig. Fast zeitgleich wurde bei zwei Gebäuden die Unterfangung hergestellt.

Die Gesprächsbasis zwischen unserem Auftraggeber und einem der Nachbarn war von Anfang an sehr angespannt, und wir gerieten immer wieder zwischen die Fronten, bis zu dem Zeitpunkt, wo sich die Parteien nur mehr über Anwälte unterhielten. Das brachte keine Entspannung im eigentlichen Sinne, doch wir konnten die meiste Zeit ungehindert weiterarbeiten. Die Diskussion wurde dann an uns „vorbeigeleitet“.

Der Zeitraum Juli bis Ende August 2023 war ebenso sehr spannend, da immer wieder unverhofft sehr rasch viele Entscheidungen zu treffen wa-



ren. Aufgrund der andauernden Störungen aus der Sphäre des Nachbarn in Zusammenhang mit Baugrundstreitigkeiten und dem überraschenden Subunternehmerwechsel kam es immer wieder zu massiven Eingriffen in unserer Arbeitsvorbereitung und somit in den Bauablauf. Festlegungen aus der Last-Planner-Sitzung, an der auch die Vertreter des Bauherrn und die direkt durch den Bauherrn beauftragten Nachunternehmer teilnahmen, hielten oftmals

nur wenige Stunden. Erst nach einigen Wochen konnte ein ungestörter Bauablauf erreicht werden. Ab diesem Zeitpunkt begann die Baustelle besser zu laufen. Ein bitterer Beigeschmack war jedoch der entstandene Bauverzug von ca. 8 Wochen, zwar nicht durch uns verursacht, aber es betrifft uns trotzdem.

Abermals haben wir einen Lean-Workshop initiiert, um eine Bauzeitoptimierung und einen neuen Ab-

laufplan zu kreieren. Mit diesem Ergebnis ist sowohl die ÖBA als auch der Bauherr zufrieden. Sollte es zu keinen weiteren Problemen mit solcher Tragweite kommen, werden wir in diesem Jahr noch den Keller und bis Anfang Mai 2024 den Rohbau fertiggestellt haben. Das Bier bei der Gleichfeier haben sich dann alle besonders verdient. Als Fazit zu den bisherigen Ereignissen der Baustelle:

„Probleme sind keine STOP-Schilder, sondern Wegweiser und ein Geschenk. Denn ohne sie und die Möglichkeit, unser Potential voll ausschöpfen zu können, würden wir nicht wachsen.“

Machen wir das Beste daraus, stellen wir uns den Herausforderungen, und vor allem lösen und meistern wir diese!

Projektdaten:

- 63 Wohnungen;
- 1 Untergeschoß mit
- 2 Doppelparkerbereichen;
- 6 Obergeschoße, davon
- 2 mit Sargdeckel;
- Baubeginn:
- 19.06.2023 Abbrucharbeiten
- 12.07.2023 Baubeginn lt. Bescheid
- Übergabe Rohbau:
- voraussichtlich Ende Mai 2024



Qualitätssicherung

von Barbara Katona

Qualitäts·sicherung /
kvaliti·ts·si·che·rung

Lt. Wörterbuch ein femininer wirtschaftlicher Begriff und bedeutet:

„Sicherung der Qualität eines Produktes oder einer Dienstleistung durch dazu geeignete Maßnahmen“

Mit dieser Aussage sind wir schon am Kern dieses Beitrages, und zwar bei der Frage, welche Mittel uns zur Verfügung stehen, um Qualität zu gewährleisten. Natürlich gibt es etliche Wege und einer davon ist der Wissensaufbau und -verbreitung anhand von Lehr- und „Erinnerungsvideos“. Diese bieten eine Zusammenfassung der jeweils anzuwendenden Normen, Gesetze, Richtlinien und sonst niedergeschriebenen Regelwerke.

Betrachten wir die Situation einmal am letzten Bindeglied einer Ausführung, und zwar am Polier und seinen Arbeitern bzw. den beauftragten Nachunternehmern. Heut-

zutage sollte der Polier ein Wunderwuzzi sein, der alles zum Thema Bauen kennen und können sollte. Ausführende Firmen haben immer eine Hinweispflicht, wenn die Ausführung des Vorgewerkes nicht normgerecht erfolgt ist. Dabei vergessen wir aber, dass wir Menschen und keine Maschinen sind. Vieles wollen wir durch die digitale Welt ersetzen und dennoch bleibt es der Arbeiter, der den Ziegel aufsetzt, den Estrich einbringt oder die Unterkonstruktion für den Trockenbau aufstellt. Hinzu kommt, dass durch den Fachkräftemangel der Polier neben seinen ganzen Verpflichtungen teilweise auch als „Aufpasser“ bei gewissen Arbeiten anwesend sein muss, damit sie fachgerecht ausgeführt werden. Wir wissen alle:

Ausführungsfehler, die erst im Nachhinein sichtbar werden, kosten Geld und Zeit und das will natürlich niemand. Somit versuchen wir durch den Aufbau von Wissen anhand von Videos, Fehler gar nicht erst entstehen zu lassen. Mein Statiklehrer in der HTL sagte: Man muss nicht alles wissen, nur, wo es nachzuschlagen ist. Durch das Erstellen dieser Präsentationen und das direkte Abspeichern in der Bibliothek des Mitarbeiterportals ist somit nach dem Prinzip „da war doch mal was“ das schnelle Abfragen von Inhalten gewährleistet.

Daher war es uns ein Anliegen, dem Polier bzw. dem Bauleitungsteam unter die Arme zu greifen, ihnen nicht mehr Arbeit aufzubürden,

sondern sich wiederholende Fehler aus dem Alltag zu sammeln und nach Sichtung diverser Informationsquellen zu den einzelnen Themen Kurzvideos zu gestalten. Zu den Fehlern gibt es unterschiedliche Zugänge im Rahmen der wöchentlichen LPS: Wahrnehmungen des Poliers auf der Baustelle, Wahrnehmungen der Bauleitung in den Plänen oder aber wiederkehrende Mängel im Bereich der Gewährleistung. Es gibt auch Themen, die zu Diskussionen führen, wie z.B. die Bauwerksabdichtung im Badezimmer: Die einen sind von der Ausführung begeistert, die anderen meiden sie, denn ein Wasserschaden in diesen Bereich kann zu einer mühsamen, langatmigen Ursachenforschung führen.

Ein Beispiel, das der Technische Innendienst bereits aufgearbeitet hat, war ein ca. 6 Minuten langes Video über die Trocknung des Estrichs. Dazu habe ich die ÖNORM 3732 herangezogen. Wichtige Begrifflichkeiten wie Begebarkeit, Belastbarkeit und dergleichen werden erklärt. Weiters wird angeführt, welche Mindestdicke ein Estrich mit Fußbodenheizung haben muss oder worauf beim Einbring- und Trocknungsprozess geachtet wird. Die Qualität ist neben dem richtigen Produkt bzw. Mischverhältnis auch von weiteren Faktoren wie Schutzzeit, luftzugfreie Trocknungszeit, die richtigen Einbringtemperaturen, das Einhalten der Begeh- und Belastbarkeit und auch der Restfeuchte nach dem Ausheizprozess abhängig.

Die Qualitätssicherung soll zudem aufzeigen, dass wir zusammen über ein enormes Wissen verfügen, dass wir gerne miteinander teilen und somit nicht nur einen zufriedenen Bauherrn bereichern, sondern auch die Teambindung stärken!



3 Begriffe

IL ÖNORM B 3732:2016-12

- 3.2 Begebarkeit

Eigenschaft eines Estrichs ab jenem Zeitpunkt, ab dem er begangen, jedoch nicht durch Materialtransporte oder Lagerung belastet werden darf

Begebarkeit

6.1 Allgemeines

IL ÖNORM B 3732:2016

Vor Beginn der Arbeiten müssen, ausgenommen bei Gussasphaltestrichen, Fenster-, Tür- und sonstige Öffnungen zumindest bauprovisorisch verschlossen und dicht gegen Zugluft sein.

Öffnungen schließen

6.2 Ausheizvorgang Estrich

IL ÖNORM B 3732:2016

- Ausheizzeit beträgt 11 Tage!
- Abheizen erfolgt mit täglich maximal 10K
- Während des Auf- und Abheizens ist der Raum zu be- und entlüften, wobei Zugluft zu vermeiden ist.
- 3 Tage Abkühlungsphase

14 Tage Ausheizphase

8.1.1 Unbeschleunigter Estrich

IL ÖNORM B 5236:2019-11

- Bei konventionellen Estrich bestimmt der Bodenleger anhand einer CM-Messung die Restfeuchte.
- Der anzunehmende Wert wird aus der Tabelle 4- der ÖNORM B 5236 (Planung und Ausführung von Bodenbelags- und Holzfußbodenarbeiten) angenommen.
- Das Ergebnis der CM-Messung wird in einem Protokoll aufgezeichnet und vom Überwacher (Bauleiter u.dgl.) gegengezeichnet.