**DAS RAIQA** 

**WINTER 2023** 

## Q#6

NEUES AUS DEM QUARTIER INNSBRUCK MITTE



#### ALLES IM BILD

Die Baustelle in Szene gesetzt

#### DIGITALE ARCHITEKTUR

Heute schon die Tools der Zukunft nutzen

#### ERFOLGREICHE PARTNERSCHAFT

Das perfekte Team: STRABAG und die RLB

#### INHALT

**HOCH HINAUS** 

Der Aufsichtsrat zu Gast auf der Baustelle

**BAUEN IM BESTAND** 

Wie aus Altem

Neues entsteht



#### **DIRIGENTEN MIT BAUHELM**

Michael Purgstaller und Thomas Reiter im Gespräch





Unterstellungsmaterial von ca. 100 Tonnen für den herausragenden Hammerkopf ab dem 6. OG auf 20 Meter Höhe, November 2023



Architektur trifft Technologie

#### **IMPRESSUM**

Medieninhaber, Herausgeber, Verleger: Raiffeisen-Landesbank Tirol AG, Adamgasse 1-7, 6020 Innsbruck, Österreich | Konzeption: Raiffeisen-Kommunikation Chefredaktion und Projektleitung: Nadine Hering-Eßig, Lisa Schwarzenauer Grafische Gestaltung: Thomas Bucher | Autorinnen: Sabine S. Haselwanter, Nadine Hering-Eßig, Isabella Nutz, Hannah Schöpf, Lisa Schwarzenauer Mit der Produktion beauftragt: TARGET GROUP Publishing GmbH Fotos, sofern nicht anders angegeben: defrancesco, Günter Kresser, Franz Oss, Toni Rappersberger, Pichler & Traupmann Architekten | Druck: Intergraphik GmbH, Innsbruck | Stand: November 2023 (Änderungen vorbehalten)

© 2023, Raiffeisen-Landesbank Tirol AG - alle Rechte vorbehalten.



Blick auf den freigelegten

**VERMIETUNGEN** 

Diese Möglichkeiten bietet das RAIQA

#### **EDITORIAL**



Dir. Mag. (FH) Hanspeter Bachler, CSE Vorsitzender des Aufsichtsrates der Raiffeisen-Landesbank Tirol AG

#### Liebe Leser:innen!

Die Errichtung des Quartiers DAS RAIQA in der Innsbrucker Innenstadt ist eines der größten aktuellen Bauprojekte in Tirol. 90 Meter lang ist allein der Zaun hin zur Adamgasse. Auf dem imposanten 9.000-m²-Areal dahinter geht mit Riesenschritten der Bau voran, wovon ich mich vor Kurzem selbst mit dem gesamten Aufsichtsrat überzeugen konnte.

Das liegt zu großen Teilen an der reibungslosen Logistik, mit der die STRABAG unser anspruchsvolles und klimaschützendes Baukonzept umsetzt. Um Ressourcen zu schonen, haben wir etwa den alten RLB-Turm erhalten und bauen diesen zur nachhaltigen Tragestruktur des neuen Quartiers um. Mehr dazu erfahren Sie beim Durchblättern dieses Magazins. Besonders hinweisen möchte ich Sie auf die beeindruckenden Bilder des Fotografen Toni Rappersberger, die den voranschreitenden Bau dokumentieren.

Im April dieses Jahres habe ich das Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden von Michael Misslinger übernommen und gesagt, dass ich mich darauf freue, die seit mehr als 125 Jahren erfolgreiche Raiffeisen-Landesbank Tirol gemeinsam mit dem gesamten Aufsichtsrat und dem Vorstand entlang der kundenzentrierten und werteorientierten Strategie in die Zukunft zu führen. Genauso sehr freue ich mich darauf, das RAIQA als Leuchtturmprojekt weiter entstehen zu sehen und dazu beizutragen, dass ein neuer Ort der Begegnung und des Miteinanders in Tirol entstehen kann.

Herzliche Grüße Hanspeter Bachler



Genau vor einem Jahr - im September 2022 - wurden die Baumeisterarbeiten an die Firma STRABAG vergeben. Anlass genug, um im September 2023 mit dem Aufsichtsrat den Baufortschritt bei einer gemeinsamen Baustellenbesichtigung festzustellen.

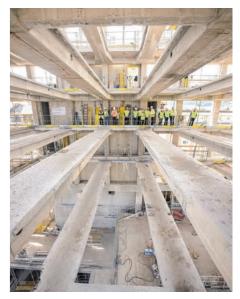
## HOCH HINAUS

**DER AUFSICHTSRAT DER** RAIFFEISEN-LANDESBANK TIROL ZU GAST AUF DER **RAIQA-BAUSTELLE** 



In schwindelnde Höhen entführte STRABAG-Bauleiter Bernhard Preiner den Aufsichtsrat der RLB Tirol - natürlich begleitet von der technischen RAIQA-Projektleiterin Sabine S. Haselwanter, dem kaufmännischen Projektleiter Florian Flunger-Lang, dem Vorstandsvorsitzenden Reinhard Mayr, seinem Stellvertreter Thomas Wass und Vorstand Christof Splechtna. Bei einer RAIQA-Baustellenführung erhielten sie einen leibhaftigen Eindruck davon, was hier gerade an neuer Infrastruktur entsteht, die in naher Zukunft ja nicht nur die dort arbeitenden und verweilenden Menschen, sondern darüber hinaus einen ganzen Stadtteil prägen wird.

"Es war ungemein inspirierend, das hautnah beobachten und miterleben zu dürfen. Ich bin schon richtig gespannt, was und in welchem Tempo noch alles auf dieser Großbaustelle entstehen wird", so Aufsichtsratsvorsitzender Hanspeter Bachler.



Über das bereits neue Stiegenhaus im Westen ging es für die Mitglieder des Aufsichtsrates ins 5. OG des Gebäudes.

"AN DIESER IMPOSAN-TEN BAUSTELLE ZEIGT SICH NATÜRLICH AUCH **DIE UNGLAUBLICHE IN-NOVATIONSKRAFT DER BAUBRANCHE, SEI ES** IN DER BAUTECHNIK, IN DER ENERGIEEFFIZIENZ **ODER AUCH BEI DEN MA-**TERIALIEN, WO ÜBERALL HÖCHSTES AUGENMERK **AUF NACHHALTIGKEIT GELEGT WIRD."** 

Aufsichtsratsvorsitzender Hanspeter Bachler

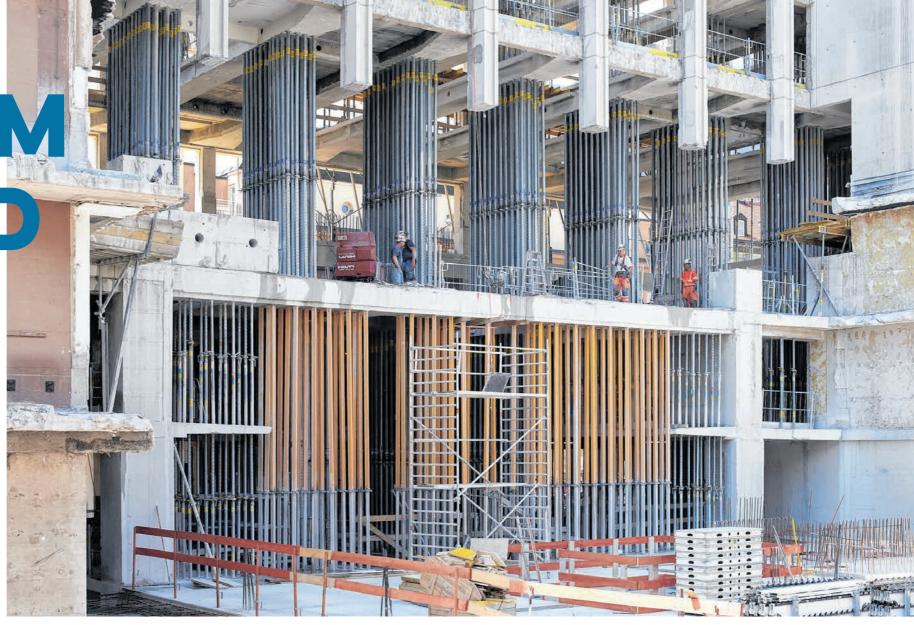
November 2023:
Die Rohbauarbeiten im
Süden schreiten zügig
voran. Im Hintergrund
ist ein Teil des alten
Stiegenhauses sichtbar, das
als aussteifendes Element
für den Bestandsturm
vorübergehend erhalten
bleiben muss.

Stahlbetonträger mittels ca. 8.000 Stahldeckenstützen

BAUEN IMBESTAND

DIE RAIFFEISEN-LANDESBANK TIROL SETZT BEIM RAIQA MIT IHREM PARTNER STRABAG BEWUSST AUF BAUEN IM BESTAND, UM NEUES ZU SCHAFFEN, OHNE WEITEREN BODEN ZU VERSIEGELN.

von Isabella Nutz und Hannah Schöpf



In einem sind sich alle einig:
Der Bodenverbrauch in Österreich
muss drastisch sinken. Während
die Bundesregierung noch an ihrer
Bodenstrategie tüftelt, setzen die
Raiffeisen-Landesbank Tirol und
STRABAG Taten.

Mit dem RAIQA schaffen die beiden Partner ein Beispiel für Bauen im Bestand mitten in der Tiroler Landeshauptstadt Innsbruck. Auf dem Gelände der bisherigen RLB-Zentrale entsteht das Quartier Innsbruck Mitte. Im Zentrum steht der alte RLB-Turm, der bis auf das Skelett aus Stahlbeton zurückgebaut wurde, um ihn als multifunktionales Gebäude für Genuss, Shopping und Bankservice neu zu beleben.

Als führender Technologiekonzern für Baudienstleistungen in Österreich verfügt STRABAG über die jahrelange Erfahrung und das notwendige Know-how, um dieses herausfordernde Projekt zu realisieren. Bauen im Bestand bedeutet, bereits vorhandene Gebäude zu sanieren, zu modernisieren und für eine neue Verwendung umzubauen. Dadurch nutzt STRABAG bestehende Bausubstanz und verbraucht damit weniger neue Baumaterialien, die erst hergestellt, transportiert und verbaut werden müssten. Das bedeutet eine spürbare Einsparung an CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Gleichzeitig gibt es keine neue Versiegelung von Boden. Vor allem in städtischen Ballungsräumen ist es aus klimatechnischen und sozialen Gründen wichtig, Grünflächen zu bewahren.

#### Mehr für die Menschen, mehr für den Planeten

Beim RAIQA werden aber nicht nur neue Materialien eingespart, sondern auch alte Elemente, wie etwa Kabel und Leuchten sowie Metall- oder Holzteile, die beim Rückbau anfallen, recycelt. Im Sinne des "Social Urban Mining" finden diese dann andernorts eine neue Verwendung. STRABAG setzt im Sinne seiner Strategie 2030 unter dem Motto "People. Planet. Progress" immer stärker auf nachhaltiges, ressourcenschonendes Bauen im Bestand. Durch spezialisierte Einheiten

=





Markus Pfeifer, technischer Direktionsleiter der STRABAG, sagt: "Das RAIQA ist ein besonderes Herzensprojekt unserer STRABAG-Direktion in Tirol. Die großartige Zusammenarbeit mit unserem Partner Raiffeisen trägt dabei maßgeblich zum Erfolg bei. Deshalb freuen wir uns auch schon darauf, weitere zukunftsweisende Bauvorhaben gemeinsam umzusetzen. Wir sind sehr stolz, Teil eines neuartigen und nachhaltigen Projekts beim Bauen im Bestand zu sein, das die Themen unserer Strategie 'People. Planet. Progress' widerspiegelt."

und die Vernetzung bestehender Konzernkompetenzen ist es möglich, das gesamte
Leistungsspektrum für ein solches Projekt
anzubieten. Von der Identifikation und Bewertung passender Flächen über Beratung
und Planung, die bauliche Umsetzung und
Wiederverwertung der Materialien bis hin
zur späteren Betriebsführung und Instandhaltung der Gebäude kommt alles aus einer
Hand. Ein entscheidender Erfolgsfaktor ist
dabei, die breite Palette an Kompetenzen in

einem internationalen Technologiekonzern für Baudienstleistungen und das Können der qualifizierten Mitarbeiter:innen optimal zu nutzen. Erfolgreiche Beispiele für Bestandsbauten von STRABAG sind der historische Hauptbahnhof in Stuttgart (Bonatzbau), das Geschäftsgebäude FRANCIS in Wien und das Gewerbequartier am Behrens-Ufer in Berlin.

#### Mit Hightech auf der Baustelle

Einen seiner Schwerpunkte beim Bauen im Bestand setzt STRABAG auf die Quartiersentwicklung. Vor allem in Großstädten werden umfangreiche Entwicklungsprojekte mittlerweile ganzheitlich geplant und verschiedene Nutzungsformen wie Wohnen, Einkaufen und Arbeiten räumlich vereint.

Bei der Errichtung eines Quartiers, wie im Falle von RAIQA – Quartier Innsbruck Mitte, bietet sich zudem die außergewöhnliche Chance, übergeordnete Energie-, Verkehrs- und Infrastrukturkonzepte nachhaltig umzusetzen. Das ist in innerstädtischen Lagen, wo es meist eine enge Bebauung und nur kleinteilige Projekte gibt, sonst nur selten möglich.

Mitentscheidend für eine erfolgreiche Realisierung von Bauen im Bestand ist die möglichst umfassende und genaue Analyse der vorhandenen Bausubstanz. Materialien und Geometrie können, vor allem bei älteren Gebäuden, stark von den Plänen abweichen – mitunter existieren solche Aufzeichnungen auch nicht mehr.

Bei der Bestandserfassung und -bewertung setzt STRABAG deshalb auf modernste Technologien. Bereits jetzt sind 3D-Laserscans und Drohnen für Vermessungen im Einsatz. Diese ermöglichen es, passgenaue Teile (z. B. standardisierte Fassaden- und Dachelemente oder Haustechnikelemente und Photovoltaikanlagen) für serielle Modernisierungen vorzufertigen.

Neue Radar- und Ultraschallverfahren können verdeckte Elemente wie Bewehrung, Kanäle oder Leitungen erfassen sowie Bauteildicken und Bauwerksschäden wie Risse und Hohlstellen im Beton entdecken. Durch die aktive Zusammenarbeit mit innovativen Start-ups und Kleinunternehmen bleibt STRABAG am Puls der Zeit und entwickelt die eigenen Kompetenzen beim Bauen im Bestand weiter.

Die außenliegenden Bestandstreppenhäuser werden temporär bis zur ausreichenden Aussteifung durch neue Bauelemente erhalten. Neue STB-Lastwechselträger werden längsseitig eingebaut, um die bestehenden Säulen abzufangen.





Die alten Decken werden ausgeschnitten, die Bestandsträger erhalten und sowohl technisch als auch optisch saniert – sie sind dann im Atrium des neuen Gebäudes sichtbar.





MIT BAUHELM

DIE AUFGABEN DER ÖRTLICHEN BAUAUFSICHT

von Nadine Hering-Eßig

Die örtliche Bauaufsicht spielt eine Schlüsselrolle bei der Umsetzung ambitionierter Bauprojekte. Michael Purgstaller und Thomas Reiter von Drees & Sommer, die diese Aufgabe beim Bau des RAIQA innehaben, erzählen, worauf es ankommt. VERSCHIEDENSTEN
CHARAKTEREN ZU TUN."
Thomas Reiter

"MAN HAT IN UN

Was genau ist – und macht – eigentlich eine örtliche Bauaufsicht?

MICHAEL PURGSTALLER: Ich versuche immer, das in irgendeiner Form mit einem Orchester zu vergleichen: Ich sehe uns als Dirigenten und die Auftragnehmer als Musiker:innen, die mit uns im Gleichklang das Baugeschehen bespielen.

Wir sind die Schnittstelle zum Auftraggeber, sprich wir führen die Abgleiche mit der Planung, der Projektsteuerung und der Projektleitung durch. Außerdem leiten wir das gesamte ÖBA-Team über unseres hinaus, weil es immer auch Bauaufsichten aus dem jeweiligen Bereich der technischen Gebäudeausrüstung oder zum Beispiel aus dem Bereich der Baugrubensicherung gibt. In der Realität sind wir die, die den Takt vorgeben, die Firmen koordinieren und damit den gemeinsamen Projekterfolg herstellen.

Was muss man können, um ein guter Bauleiter zu sein?

MICHAEL PURGSTALLER: Grundsätzlich braucht man eine fundierte technische Ausbildung, da unser Bereich mit sehr vielen Gewerken beschäftigt ist und wir wissen müssen, ob und wie die Planung umgesetzt werden kann. Extrem wichtig sind das Miteinander und die Kommunikation zum Auftraggeber, zum Planer und zu den Ausführenden. Wesentlich ist es auch, einen Flow in das Projekt zu bekommen. Man muss die Leute faszinieren und begeistern, denn letztendlich geht es nur gemeinsam. Wir motivieren die Firmen, ein gutes Produkt abzuliefern, damit der Kunde schlussendlich das, was er sich vorstellt und bestellt hat, in der angeforderten Qualität erhält.

THOMAS REITER: Zu der grundlegenden technischen Ausbildung gehört auch die Erfahrung, die man von anderen Projekten mitbringt – gerade bei denen im innerstädtischen Bereich. Da haben wir viel Wissen und das ist immens wichtig. Und ja, das Einfühlungsvermögen kann man nicht oft genug nennen. Das ist eigentlich das Allerwichtigste. Man hat in unserem Beruf mit den verschiedensten Charakteren zu tun, von alt bis jung und mit jeder Art von Charakterausprägung. Wir müssen sie alle zusammenbringen.

#### "MAN MUSS DIE LEUTE FASZI-NIEREN UND BEGEISTERN, DENN LETZTENDLICH GEHT ES NUR GEMEINSAM."

Michael Purgstaller



Jetzt treffen wir hier mit Herrn Reiter auf einen sehr jungen Bauleiter. Macht das das Arbeiten schwieriger?

MICHAEL PURGSTALLER: Nein, überhaupt nicht. Das ist eine Qualität unseres Teams. Ich darf sozusagen den "Alten" verkörpern. Ein Kunde von uns hat mal gesagt: "Ein Bauleiter muss graue Haare haben, sonst ist er kein Bauleiter." Ich sehe das aber anders. Es gibt auf der einen Seite die Erfahrung, aber auf der anderen Seite die jugendliche Agilität. Man darf das nicht aufs Alter herunterbrechen – wenn man eine solide Grundausbildung und ein Interesse für die Projekte hat, ist das Alter nicht ausschlaggebend.

Außerdem ist Thomas auch gar nicht mehr so jung, wenn man das von der Projektebene aus anschaut. Wir haben in Tirol zum Beispiel die Pädagogische Hochschule und die Innere Medizin Süd von den Tirol Kliniken gemeinsam umgesetzt und Thomas hat einen Großteil der Arbeiten beim Kaufhaus Tyrol betreut. In Wirklichkeit, das merke ich immer wieder, macht es bei uns im Team die Mischung aus.

#### Was ist beim RAIQA zu beachten? Was macht dieses Projekt besonders?

THOMAS REITER: Es ist ein wirkliches Leuchtturmprojekt, wenn man einerseits die Lage im städtischen Konnex und andererseits das Aufgabengebiet anschaut, im Sinne von "Was wird inhaltlich abgebildet?", also vom Bankgebäude über Geschäftsflächen bis hin zu Hotelbereichen. Durch diese gemischte Nutzung und die dem Standort entsprechend sehr ambitionierte Architektur, die durchaus sehr anspruchsvoll und komplex ist, sehen wir hier unsere Hauptthemenbereiche. Dazu kommt immer noch das Thema Termine, die recht eng gesetzt sind. Diese einzuhalten ist machbar, aber gerade wenn man es im Zusammenhang mit den beengten Bauverhältnissen sieht, ist das eine sehr hohe Anforderung, bei der die gesamte Baulogistik perfekt funktionieren muss.

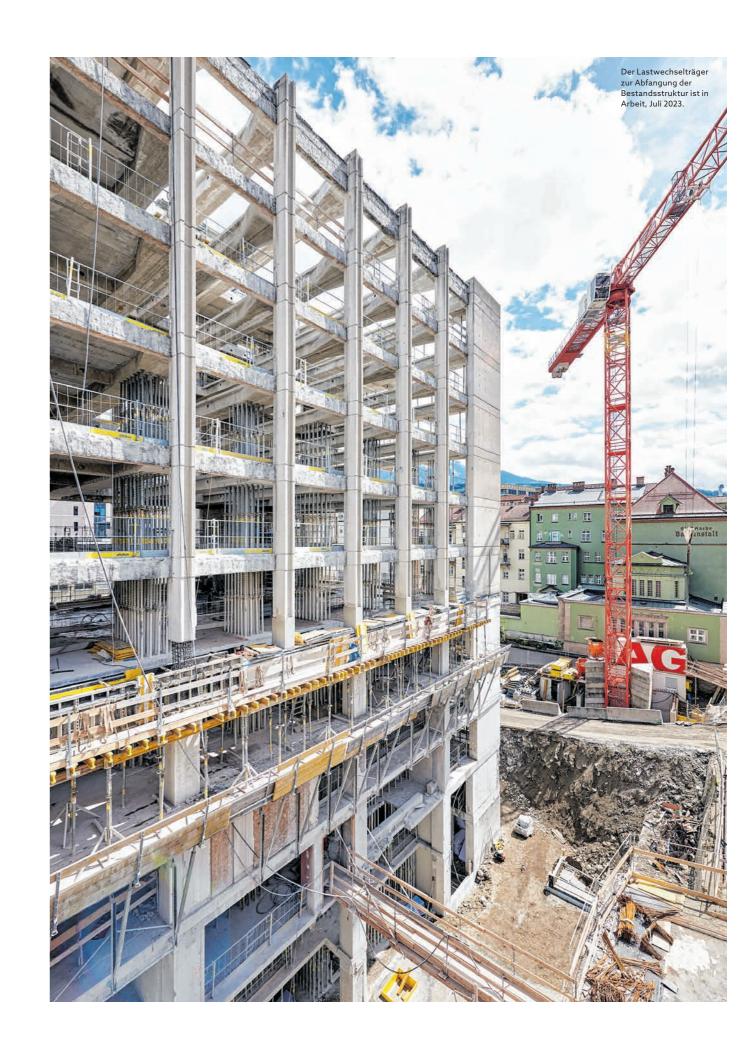
#### Worauf freuen Sie sich am meisten nach Fertigstellung des RAIQA?

MICHAEL PURGSTALLER: Aufs Durchschnaufen nach der Fertigstellung und der Besiedelung. Nein, aber wirklich auf die glücklichen Menschen, die ja dann mit und in dem Objekt leben dürfen. Wenn man bei der Eröffnungsfeier lachende Gesichter um sich hat, weiß man, jetzt habe ich was richtig gemacht. Und noch schöner ist es, wenn man nach einem halben Jahr wiederkommt und die Gesichter noch immer lächeln.

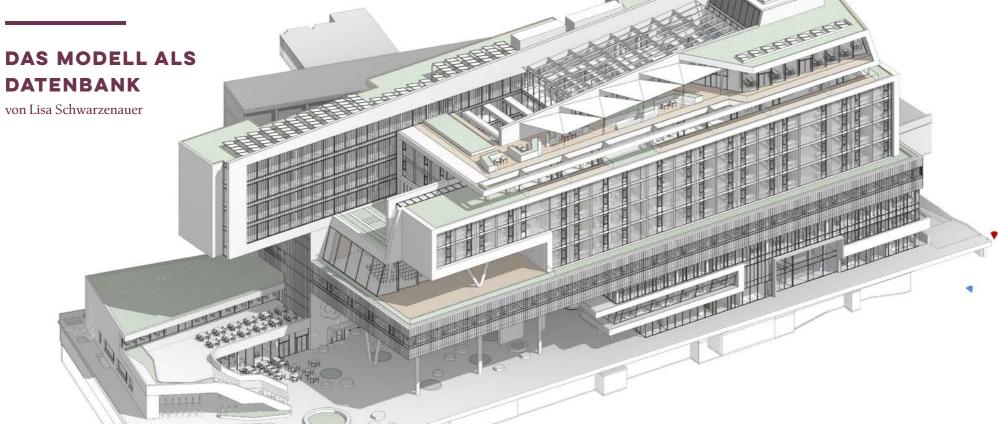
Vielen Dank für das Gespräch.

## "ES IST EIN WIRKLICHES LEUCHTTURMPROJEKT."

Thomas Reiter



### DIGITALES ABBILD



Das für den Entwurf und die Generalplanung des RAIQA verantwortliche Architekturbüro Pichler & Traupmann nutzt modernste Technologie, um den Überblick über das Bauprojekt zu behalten.

Christoph Pichler hat seine Karriere als Architekt in der – wie er sagt – ersten Revolution der Architekturdarstellung begonnen. Wurde bis vor einigen Jahrzehnten alles mit Bleistift und Tusche von Hand gezeichnet, veränderte CAD Ende der 1980er-Jahre die Arbeitsweise der Branche nachhaltig: Händische Zeichnungen wurden von digitalen Zeichnungen abgelöst, die wenig später auch dreidimensional dargestellt und verortet werden konnten. Das erlaubt es, Objekte zu drehen und per Mausklick verschiedene Perspektiven zu zeigen. "Wir sind quasi mit CAD in unsere

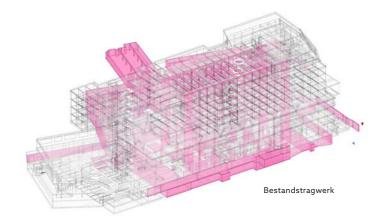
Bürolaufbahn gestartet und haben das noch nicht so als Umbruch erlebt, weil wir gerade in der richtigen Generation waren", erzählt er.

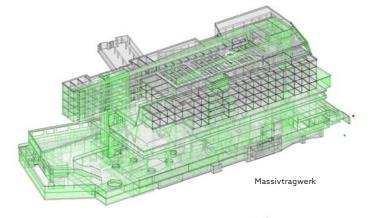
#### Multifunktional

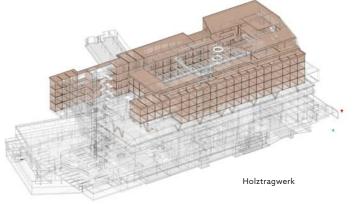
Anfang der 2010er-Jahre sei mit den Anfängen von BIM (Building Information Modelling) die zweite Revolution gestartet. Man konstruiere jetzt nicht nur ausschließlich dreidimensional, sondern sehe das Modell gleichzeitig als Datenbank. "Jede zweidimensionale Zeichnung, ob das jetzt eine Ansicht, ein Grundriss oder ein Schnitt ist, wird aus dem Modell herausgespielt, weshalb auch wirklich alles konstruiert werden muss", so Pichler. Das sei aufwendig, reduziere aber Fehlerquellen auf ein Minimum: Wenn sich im dreidimensionalen Objekt Wände nicht treffen, falle es auf.

#### **ZUKUNFT DER ARCHITEKTUR**

Mithilfe von BIM (Building Information Modelling) kann ein digitales, mit allen relevanten Daten gefüttertes Abbild eines Bauprojektes erstellt werden, das über die gesamte Lebensdauer eines Projektes als Arbeitstool und Datenbank für alle Beteiligten – von den Architekt:innen bis zum Facility Management – dient. Noch sind diese sogenannten digitalen Zwillinge vielfach Zukunftsmusik, technisch wären sie allerdings schon möglich.









Das gesamte RAIQA-Gebäude – vom Fundament bis zur Rooftop-Bar – existiert bereits als digitales Modell.



#### **ZUR PERSON**

Christoph Pichler hat nach seinem Studium an der Hochschule für angewandte Kunst in Wien und der Harvard University in den USA 1992 gemeinsam mit Johann Traupmann das vielfach ausgezeichnete, in Wien ansässige Architekturbüro Pichler & Traupmann gegründet.

Zusätzlich könne man jedes Element mit Eigenschaften füttern: "Bei einem Wandoder Deckenelement kann ich zum Beispiel Material, Oberfläche, Dicke, Schall- und Wärmeschutzwert hinterlegen, bis hin zu Brandmeldern und Einbauleuchten, die dort zu finden sein werden", erklärt der Architekt. Das könne so weit gehen, dass man am Ende einen sogenannten digitalen Zwilling erhält, der ein möglichst ins Detail gehendes, naturnahes Abbild des Gebauten ist und auch nach der Bauphase noch vom Facility Management genutzt werden kann. Das sei den meisten Bauherren aber aktuell noch zu teuer und aufwendig, weshalb selten das volle Potenzial von BIM und dem digitalen Zwilling ausgenutzt werden könne.

#### Besser geplant

Beim RAIQA nutzt das Büro Pichler & Traupmann diese Möglichkeiten in der Zusammenarbeit mit allen von ihm beauftragten Fachplaner:innen von der Tragwerksplanung

#### "WIR KÖNNEN UNS SICHER SEIN, DASS ALLES DREI-DIMENSIONAL IN SICH STIMMIG IST."

Christoph Pichler

bis zur Haustechnik. "Wir haben auf einem Server dieses dreidimensionale, mit Daten gefütterte Modell, an dem alle live arbeiten. Wenn wir eine Stütze hineinstellen, sieht die Statik das und kann sofort bemessen, wie sie dimensioniert sein muss, oder sie selbst verschieben, wenn unsere Platzierung nicht funktioniert", beschreibt Pichler den Prozess. Die STRABAG und andere ausführende Firmen nutzen das Modell zwar als dreidimensionales, nicht aber als Datenmodell, weshalb es nicht bis zum digitalen Zwilling weitergeführt werden könne, für die Arbeit der Architekt:innen habe es aber trotzdem große Vorteile: "Wir können uns sicher sein, dass alles dreidimensional in sich stimmig ist, und wir können vieles für Ausschreibungen und weitere Planungen auslesen."■



Freier Blick zum Himmel: Im März 2023 wurden über sechs Geschoße die Deckenfelder ausgeschnitten.



#### DAS RAIQA-PROJEKTTEAM

Das RAIQA-Projektteam auf der zukünftigen Restaurant-Terrasse in der Gastro- und Shopzeile. Als Bauherrenvertreter berät das Team nicht nur den Vorstand der Raiffeisen-Landesbank Tirol, sondern bearbeitet vor Ort auf der Baustelle in Zusammenarbeit mit den weiteren Akteur:innen alle technischen und kaufmännischen Belange.

RLB-Nutzerkoordinator Mag. Hubert Amon, Bautechniker DI Marcis Birznieks, der kaufmännische Projektleiter Ing. Florian Flunger-Lang, MA BSc, die technische Projektleiterin Ing. Sabine Sofia Haselwanter, Projektassistentin Kirstin Kleinlercher, Britta Adomat, Finanzen und Controlling und die technische Assistenz der Projektleitung Eva-Maria Kozsar, BSc.



Hier finden sie alle aktuellen Infos zum RAIQA.



Raiffeisen Immobilien Tirol GmbH

info@raiffeisen-immobilien-tirol.at

+43 512 5305-12300

# HIER QOMMT EIN ORT DER BEGEGNUNG.

dasraiqa.tirol