

Fortschritt baut auf Bestand



ZÜBLIN 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.

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 Kerngeschäftsfeld auf den Punkt: Das Beste im Bestand ist, was wir gemeinsam daraus machen.



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 ist ein 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.

Gemeinsam Kräfte bündeln

Bauen im Bestand ist für uns ein wichtiger Baustein auf dem Weg zum modernen, zukunftsfähigen 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.

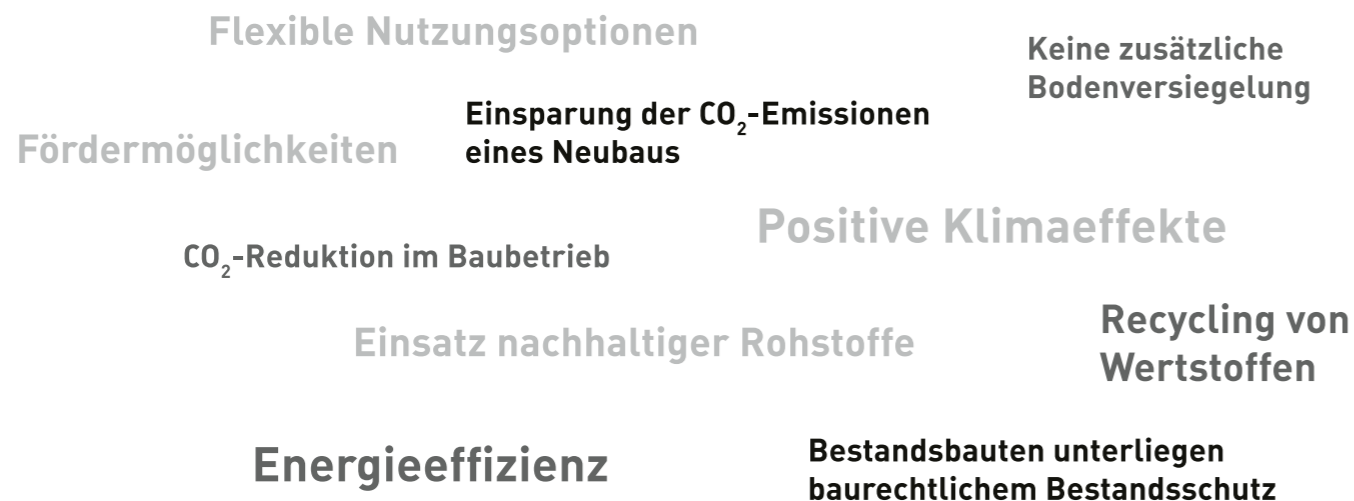
Nachhaltig investieren, Stranded Assets verhindern

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.



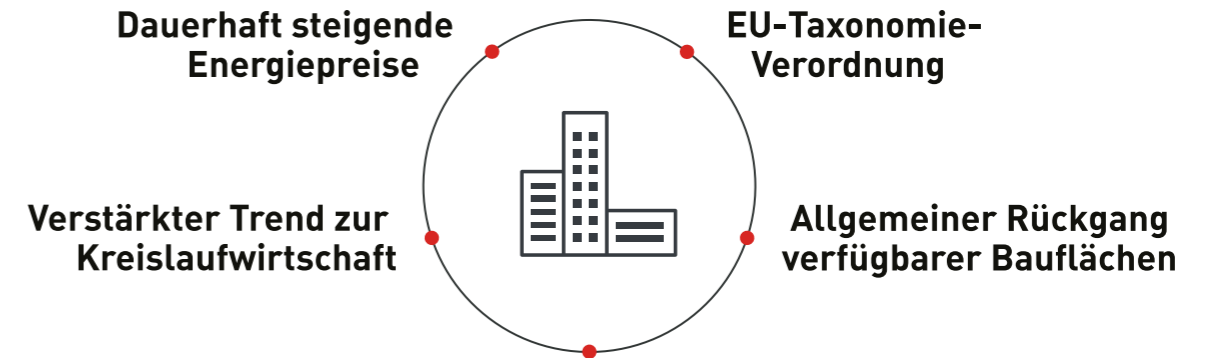
Das Ganze hat Konsequenzen. Und bietet zugleich Chancen

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.



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

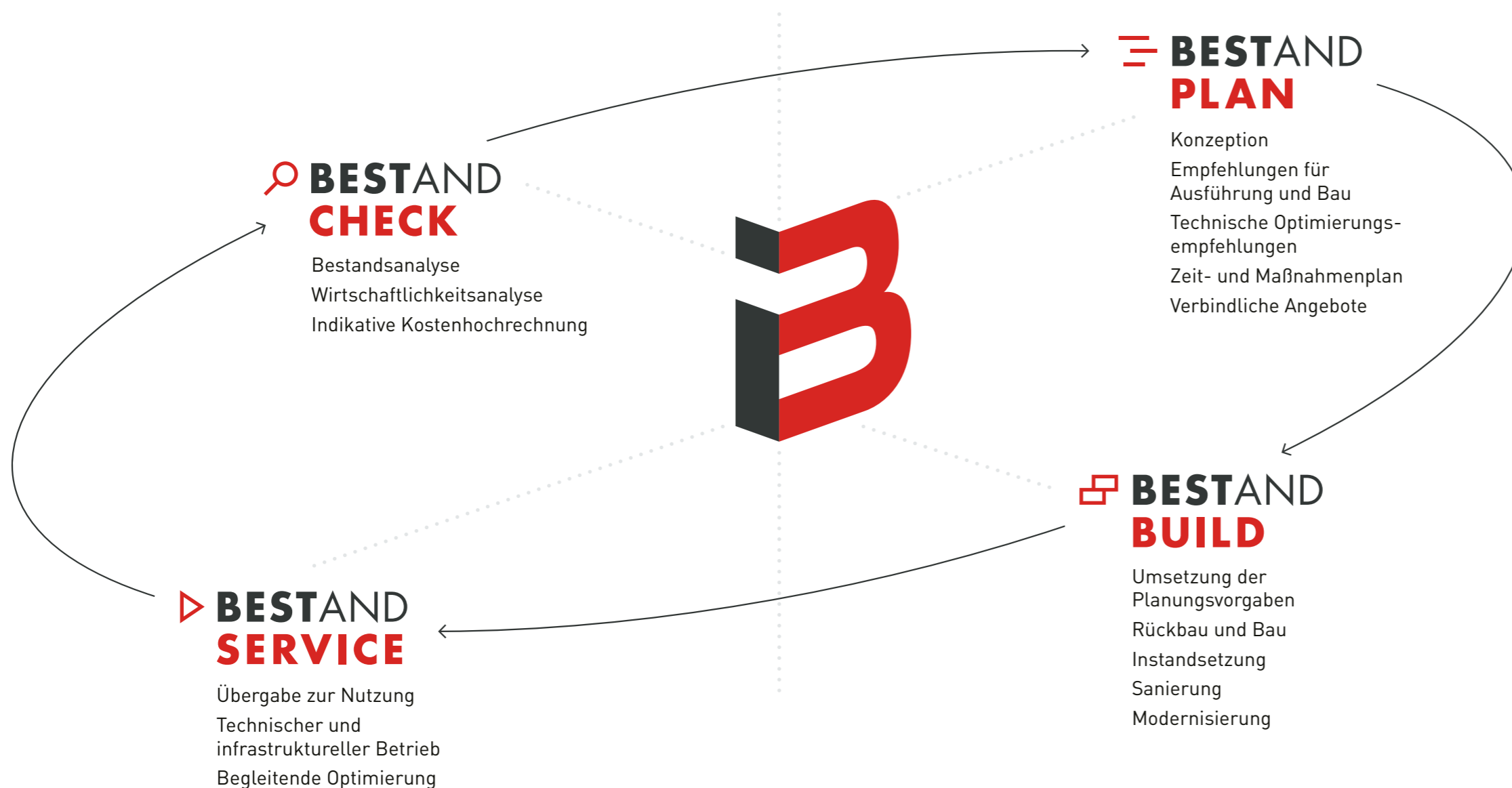


Von der Black Box zur nachhaltigen Immobilie

Gebäudezertifizierungen wie das DGNB, LEED oder BREEAM gewinnen weltweit an Bedeutung und sind ein wichtiger Bestandteil des nachhaltigen Bauens. Sie machen Nachhaltigkeitsnutzen einer Immobilie vergleich- und messbar. Basis für die Bewertung sind ökonomische, ökologische und soziokulturelle Aspekte, die eingesetzte Technik und die Qualität der Prozesse. Ziel ist es, die Nutzung der verfügbaren Werkstoffe durch eine nutzerorientierte, langlebige und recyclingfähige Bauweise zu sichern, Ressourcen und Umwelt zu schonen sowie die Gesundheit der Bewohner zu fördern. Wir beraten Sie bei der richtigen Auswahl der Gebäudezertifizierung, begleiten Sie bei allen Zertifizierungsprozessen und setzen die Maßnahmen um.

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.



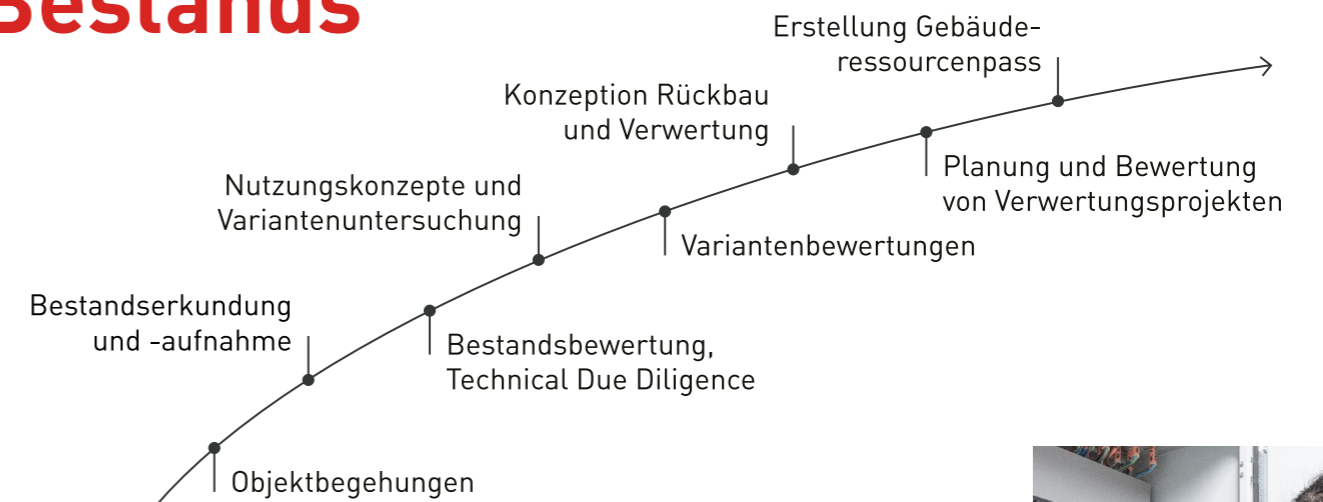
Die Bestandsanalyse und Wirtschaftlichkeitsstudie

Eine Bestandsaufnahme ist nicht nur die Vermessung eines Gebäudes für einen Bestandsplan, sondern umfasst auch eine Feststellung des baulichen Zustands eines Bauwerks. Diese Dokumentation beinhaltet verschiedenste Punkte, die die Substanz und Güte beschreiben. So lässt sich eine sachliche Bewertung des Bauwerks vornehmen. Als Systempartner bieten wir eine Vielzahl an Methoden für die Bestandserfassung an.

BESTAND CHECK



Unser Angebot für die Analyse Ihres Bestands



BESTAND CHECK





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.



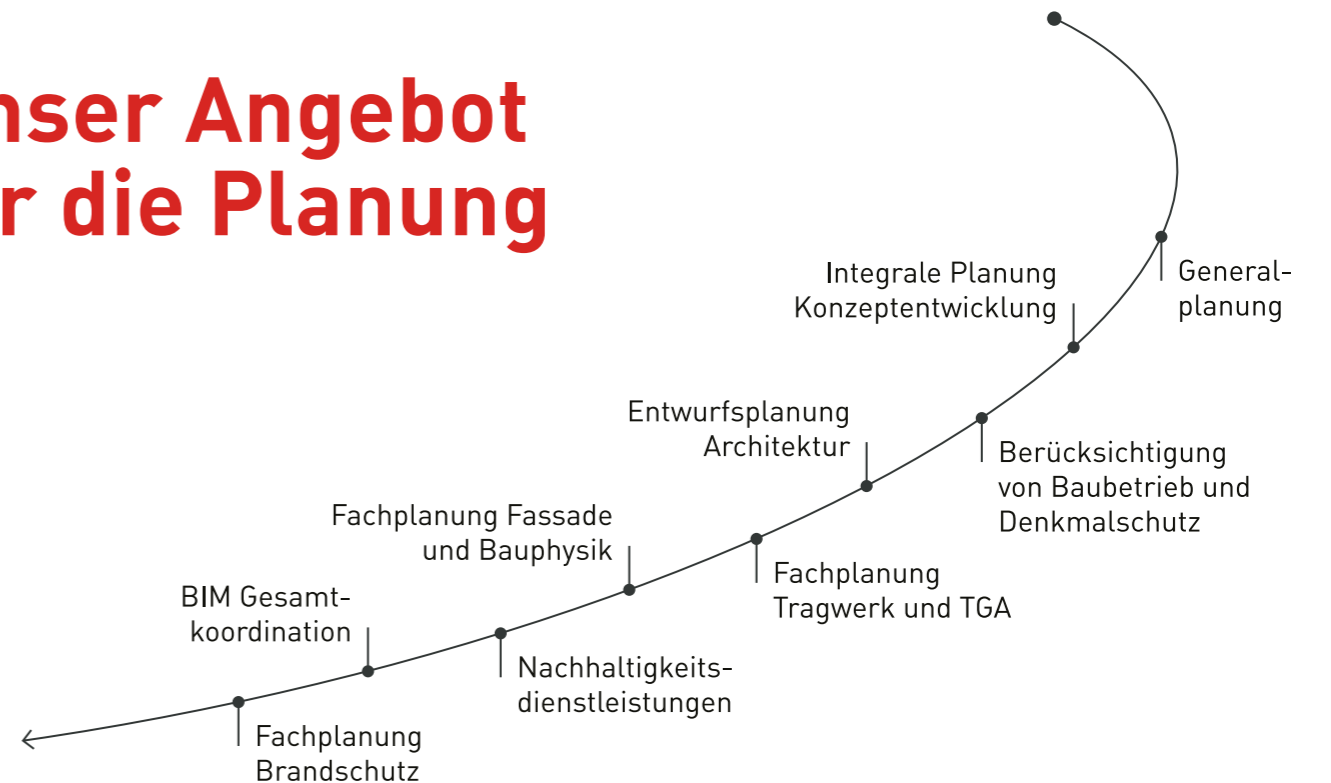
Ideen entwickeln. Und die Konsequenzen bewerten

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 er- fahrenen Hand umzusetzen. Für Sonderleistungen arbeiten wir mit bewährten Partner:innen zusammen. Darauf ist Verlass.



1 DAS RAIQA, Innsbruck © STRABAG / Toni Rappersberger /
2 Schulzentrum Wertheim © ZÜBLIN Timber



Unser Angebot für die Umsetzung





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 zahlt 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.



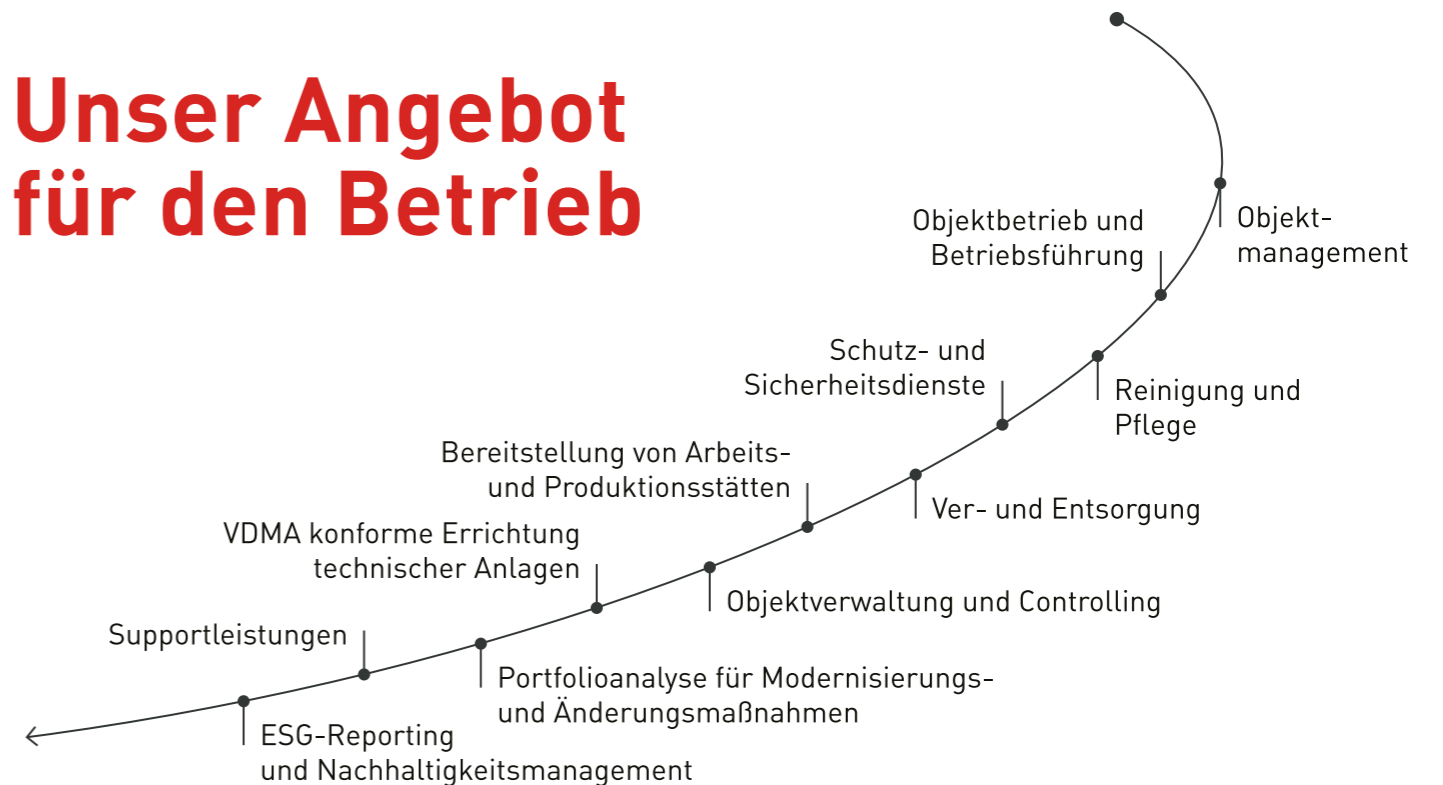
Eine neue Nutzung ist immer eine neue Chance

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.



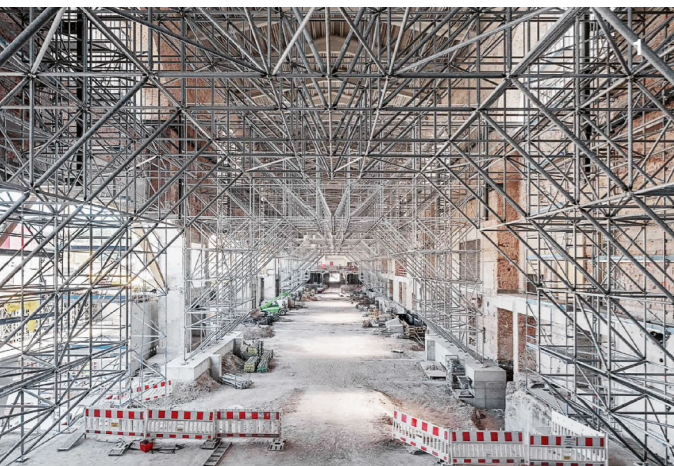
BESTAND SERVICE

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

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



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.



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



4

4, 5, 6 Z-zwo, Stuttgart © ZÜBLIN



5

**BESTAND
CHECK** **BESTAND
BUILD**
**BESTAND
PLAN** **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 Sonnenschutzrichtungen bis hin zu einem modernen Bürokonzept. 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, schlüsselfertige Komplettleistung.
Zertifizierung	DGNB Platin



6

1



1, 2 Hochschule für Musik und Tanz Köln © HPP Architekten GmbH

Saniert und erweitert: der Kölner Hochschul-Campus. Hochschule für Musik und Tanz Köln

Die Ed. Züblin AG realisiert in zentraler Lage Kölns den neuen Campus der Hochschule für Musik und Tanz Köln (HfMT Köln).

Planen und bauen gehen hier Hand in Hand: Das Gebäude der ehemaligen Fachhochschule für öffentliche Verwaltung wurde bereits kernsaniert. Jetzt folgt mit dem dreigeschossigen Erweiterungsneubau ein neuer, zentraler Abschnitt des Großprojekts.

Die schlüsselfertige Errichtung folgt einer integrierten Planung aus einer Quelle: Das Expertenteam der Zentralen Technik, dem hauseigenen Ingenieurbüro der Ed. Züblin AG, übernahm auch die Generalplanung. Die technisch komplexe Instandsetzung des Gebäudes der früheren Fachhochschule für öffentliche Verwaltung belegt die Expertise im Bereich Bauen im Bestand. Ein baubegleitender Zertifizierungsprozess als Nachhaltige Baustelle ist durch die DGNB schon eingeleitet worden.

Im Erweiterungsneubau mit großzügig verglaster Fassade entstehen ein kombinierter Konzert- und Tanzsaal über zwei Ebenen, ein offenes Foyer, eine Cafeteria, Übungsräume und ein weiterer Tanzsaal. ZÜBLIN berücksichtigt nicht nur die speziellen Anforderungen an Akustik und Schallschutz im Neubau, sondern steht auch für die sensiblen Arbeiten beim Rückbau der zweigeschossigen Tiefgarage und der parallelen Einrichtung der Baugrube.

Zur Vorbereitung der Kernsaniierung des benachbarten Gebäudes der ehemaligen Fachhochschule für öffentliche Verwaltung hat die ZÜBLIN-Direktion NRW das vierteilige Gebäudeensemble entkernt und einer umfassenden Schadstoffsanierung unterzogen. Es musste zudem statisch und technisch für die neue Nutzung umfassend ertüchtigt werden. Zur Bewältigung der höheren Traglasten wurden rundum neue Decken eingezogen. Zur energetischen Sanierung wurde das Dach neu aufgebaut und sämtliche Fenster erneuert. Ein Quasi-Neubauzustand verbindet sich so schlüssig mit dem vorhandenen Bausubstanz-Mix von 1911 und den 1980er Jahren – ein ebenso nachhaltiges wie anspruchsvolles Projekt.

Baubeginn	2022
Fertigstellung	2026
Erweiterungsbau Campus	2.500 m ²
Sanierung Altbau	4.000 m ²
Auftraggeber	Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen (BLB NRW)

BESTAND CHECK

BESTAND PLAN

BESTAND BUILD



600 Jahre Bestand werden noch wertvoller.

Rathaus, Straubing

Beim Wiederaufbau des historischen Straubinger Rathauses im Herzen der Stadt hat ZÜBLIN alle bisher ausgeschriebenen Rohbauarbeiten, die komplette Erneuerung der Gebäudegründung sowie die Errichtung neuer Räume und zahlreicher Bauprovisorien übernommen.

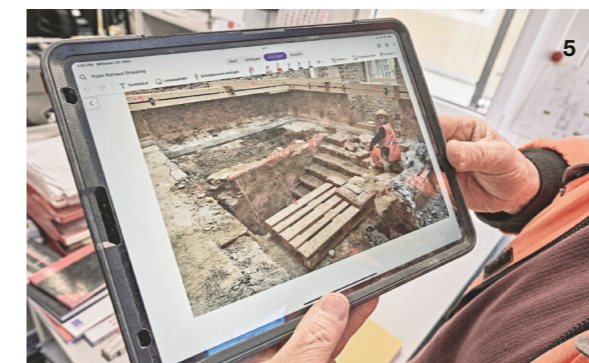
Der teils mehr als 600 Jahre alte, vierteilige Gebäude-Komplex war durch einen Brand stark beschädigt worden. Die ZÜBLIN Experten haben nicht nur die denkmalgeschützte neogotische Fassade von 1893 wiederhergestellt, sondern auch das Innenleben nach modernen Standards umgebaut. Neben einem zusätzlichen Treppenhaus mit Aufzug und einem Foyer erhält das Rathaus ein drittes Stockwerk für den Sitzungssaal des Stadtrates. Der Ausbau des bisher ungenutzten Dachgeschosses erforderte eine statische Rundum-Erneuerung: Die Gebäudegründung und der Neu- bzw. Umbau von zwei Treppenhäusern sind die Kernaufgaben im Rahmen der komplett übernommenen Rohbauarbeiten.

Der historische Bestand erfordert einen besonders sensiblen Arbeitsprozess.

So werden die Bodenplatten komplett erneuert, die historischen Ziegel- und Bruchsteinfundamente der Wände mit Betonunterfangungen verstärkt und zusätzliche Pfahlkopfbalken aus Stahlbeton in die bestehenden Wandpfeiler integriert. Die Lasten aus den oberen Geschossen werden in eine neue Gründung aus Mikropfählen umgelagert. Allein die Aufstockung des denkmalgeschützten Sandstein-Treppenhauses verlangt anspruchsvollste Feinarbeit zur originalgetreuen Nachbildung der Strukturen.



3, 4, 5, 6 Rathaus, Straubing © Gert Krautbauer



BESTAND PLAN

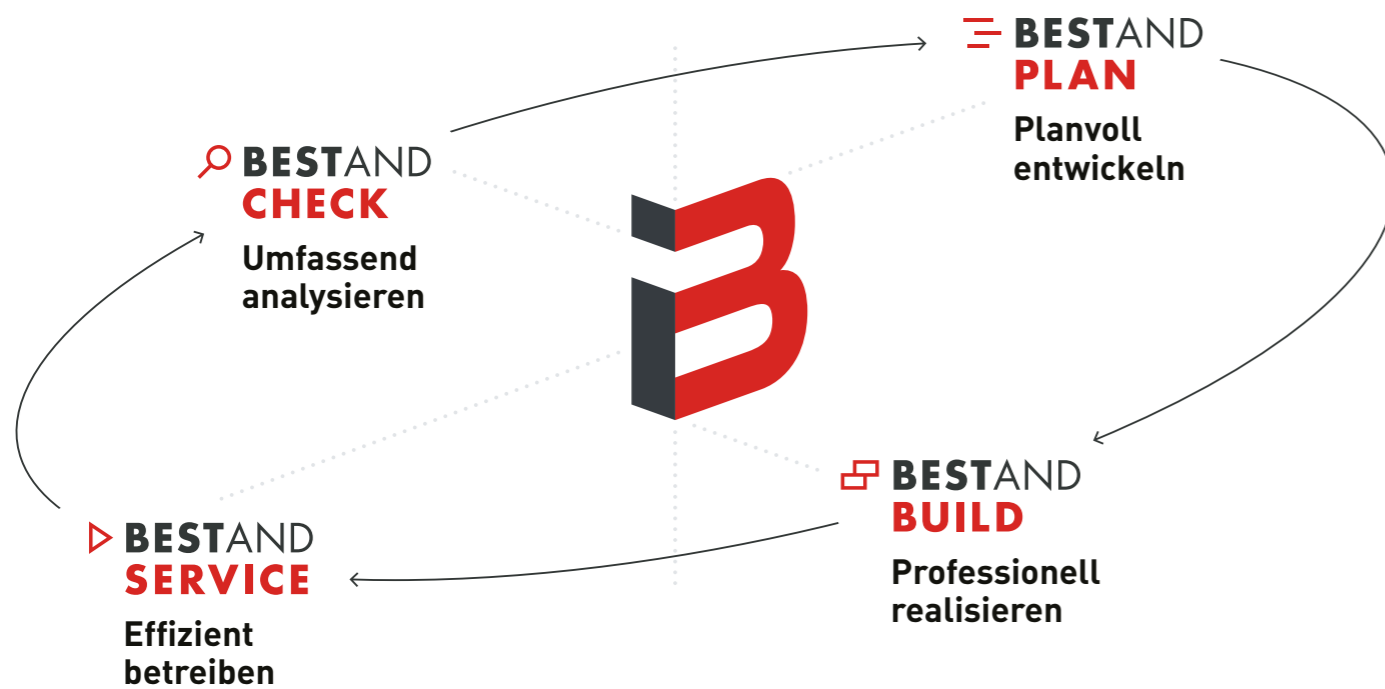
BESTAND BUILD



Bauzeit	2021–2024 (Baumeisterarbeiten), 2024–2026 (Außenputz)
Planung, Architektur, Bauüberwachung	Hild und K Architekten, München; Mittnacht Beratende Ingenieure, Würzburg (Tragwerk)
Auftraggeberin:	Stadt Straubing

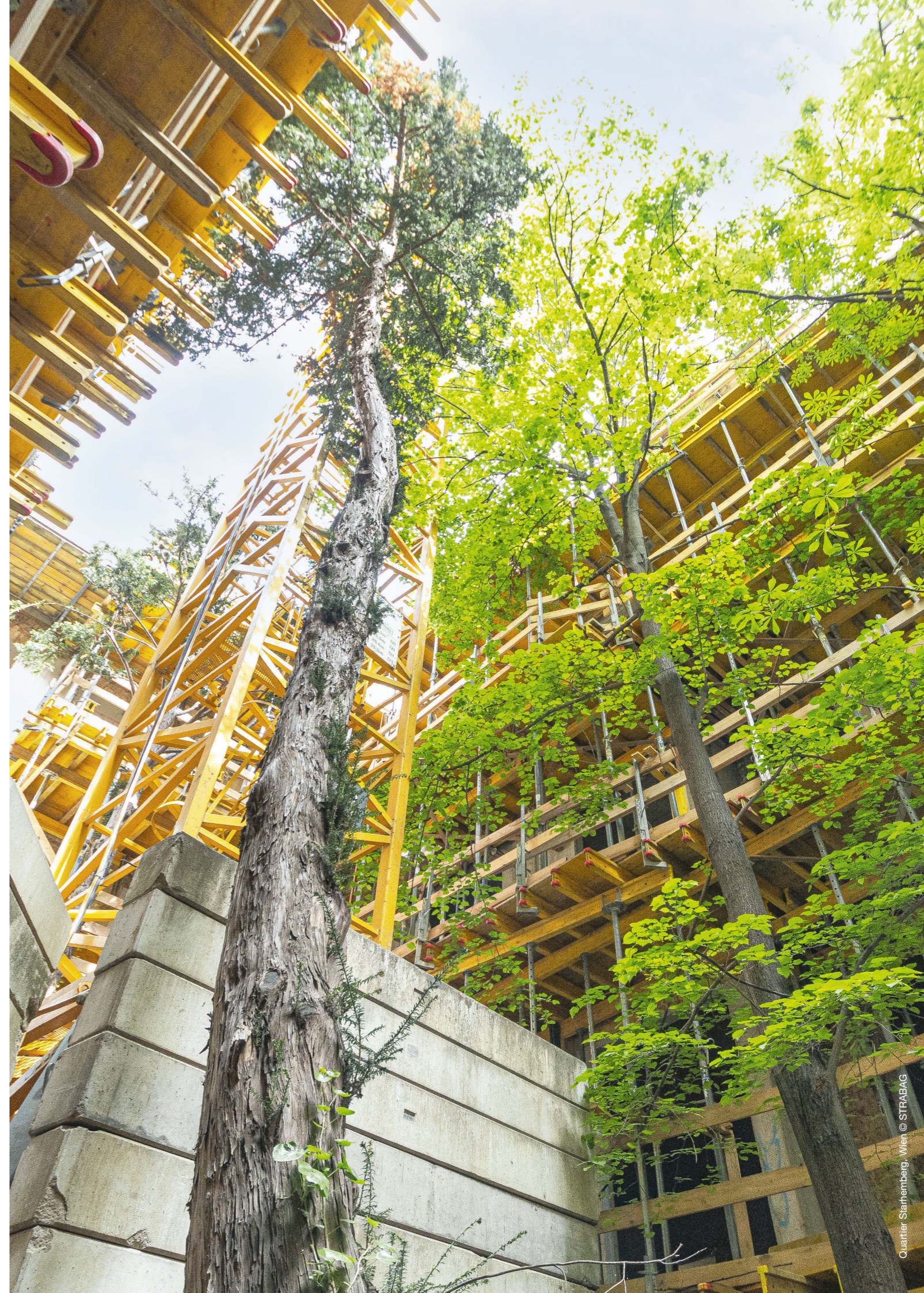
Was zählt, sind Ergebnisse

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.

Ed. Züblin AG

Bauen im Bestand
Albstadtweg 3
70567 Stuttgart
Tel. +49 711 7883-0
bestand-beyond@zueblin.de



www.zueblin.de

www.bestand-beyond.com