

Ein paar Klicks
auf nur einem
Bediengerät zur
Steuerung von
Wärme, Lüftung,
Klima und
Jalousien



Thomas Salzer, Geschäftsführer der TOSACO GmbH, in seinem neu errichteten Bürogebäude in St. Pölten

Eine besonders mobile Immobilie

Die neue Niederlassung von Siemens in St. Pölten ist ein Bürohaus der Zukunft: nachhaltig und an die individuellen Bedürfnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angepasst. So bekommt jeder sein ganz eigenes Wohlfühlklima.

Der Dezember 2018 war für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Siemens in Niederösterreich alles andere als ruhig und besinnlich – und das war eine durch und durch positive Nachricht. Denn in diesem Monat zogen sie in ein neues Bürogebäude um. Ein Büro, das technisch und architektonisch auf dem allerneuesten Stand ist. Das Gebäude befindet sich auf dem Gelände der Salzer-Gruppe in St. Pölten. Errichtet wurde es von deren Holding, der TOSACO GmbH, in Kooperation mit der Lukas Lang Building Technologies GmbH. Siemens in Niederösterreich ist genauso wie die Siemens Healthineers Mieter in der Immobilie, hat aber schon bei der Errichtung wesentlich dazu beigetragen, dass es sich um ein ganz besonders zukunftsträchtiges Bürohaus handelt.

Das technische Innenleben des Hauses ist „State of the Art“, und dafür waren einerseits die Siemens Gebäudemanagement-& Service G.m.b.H.(SGS), andererseits die Area Vienna der Siemens Building Technologies zuständig. Die Elektro- sowie die Heizungs-, Kälte-, Lüftungs- und Sanitärinstallation des Gebäudes kommen aus dem Hause Siemens, außerdem auch die Mess-, Steuerungs- und Regeltechnik sowie die gesamte Brandmelde- und Sicherheitstechnik-Ausstattung.

Das Bürohaus am St. Pöltner Salzer-Areal ist ein Showcase für Siemens, es ist ein „Perfect Place“, wie ihn Siemens Building Technologies auch bei anderen Projekten errichten will. Technologisches Herzstück ist das „Desigo Room Automation System“, das eine einheitliche Steuerungsstrategie für alle Klimatelemente des Gebäudes schafft. Die gesamte Haustechnik des Gebäudes ist aus einer Hand und kann dadurch ohne Schnittstellen von einem Bediengerät aus aktiv gesteuert werden. Systemzustände, aber auch Wartungsfristen können zentral von einem Gerät aus abgefragt werden – das bringt enorme Erleichterungen für den Gebäudeerhalter.

Jeder Raum wird individuell konfiguriert und die innovative Gebäudetechnik des „Desigo Systems“ sorgt dafür, dass die Situation an jede Nutzerin und jeden Nutzer individuell angepasst ist – für eine perfekte

Interaktion aus Wärme, Lüftung, Klimatisierung, Beleuchtung und Verschattung. Die Raumtemperatur ist dadurch genauso individuell einstellbar wie die Stellung der Jalousien. Das alles sorgt zum Beispiel für eine optimale Luftqualität in den Büroräumen – und das wiederum hat einen nicht unwesentlichen Einfluss auf die Kreativität und die Produktivität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Aber natürlich: Wenn es notwendig ist, kann man jede dieser individuellen Einstellungen von einer zentralen Stelle aus auch übersteuern – wenn zum Beispiel bei hohen Windgeschwindigkeiten Schäden vermieden werden sollen. Die in St. Pölten verbaute Brandmeldeanlage ist ebenfalls in das „Desigo CC“-System eingebettet und auf dem neuesten Stand. Gleiches gilt auch für die Sicherheitssysteme. Die Zutrittskontrollen, die von Siemens Building Technologies verbaut wurden, stellen sicher, dass wirklich nur die Personen, die die Erlaubnis dazu haben, das Gebäude betreten dürfen. Die Zutrittskontrolle besteht aus einer Kombination von Online-Zutrittslesern in der Außenhaut des Gebäudes und in den einzelnen Stockwerken. Das System ist nicht nur mit der Alarmanlage verbunden, sondern auch in der Managementplattform des Systems integriert, so wie sämtliche anderen elektronischen Gebäudefunktionen ist es also vom Tablet aus überschaubar.

Das gilt übrigens für alle Bedienelemente im St. Pöltner Bürohaus. Alles, was die Gebäudetechnik ausmacht, ist nicht nur vor Ort und im Gebäude selbst anzusteuern, sondern auch über eine Webplattform. Das macht zum Beispiel Wartungsarbeiten einfacher, kostengünstiger und effizienter. Und am Ende ist es vor allem ein sicheres Zeichen, an dem man ein Bürogebäude der Zukunft erkennt: dass es ressourcenschonend ist. Genauso innovativ wie das Innenleben ist auch der Außenauftritt des Bürogebäudes. Das Haus wächst mit oder ändert die Form, je nachdem, welche Anforderungen gestellt werden. Im ersten Moment klingt das surreal, doch dank des intelligenten Baukastensystems der Lukas Lang Building Technologies GmbH (LLBT) ist das möglich.

Das dreistöckige Gebäude, in St. Pölten errichtet, basiert auf einem statisch ausgeklügelten Baukastensystem aus Holzteilen. Lediglich dort, wo es statisch notwendig ist, werden Stahlsäulen und Stahlträger eingesetzt. In dieses Skelett werden dann Decken- und Fassadenelemente eingesetzt. Die Holz- und Stahlkomponenten sind industriell vorgefertigt und werden direkt auf der Baustelle zusammengestellt und verbaut. Die Komponenten bestehen vorwiegend aus österreichischem Holz, sind ressourceneffizient produziert und derart einfach zu transportieren, dass gerade einmal 20 LKW-Lieferungen notwendig waren, um alle Bauteile zum Einsatzort zu bringen. Dort wurden sie ausschließlich mit herkömmlichem Handwerkzeug und Akkuschaubern zusammgebaut. Genauso einfach wird das Gebäude im Fall des Falles auch wieder auseinanderzunehmen sein. Man kann die Verbindungen jederzeit lösen, um das Gebäude zu erweitern, um es neuen Bedürfnissen anzupassen (zerstörungsfreie Raumnutzungen, -trennungen, Größenänderungen, Nachrüstung) oder zu reduzieren (Rückbau). Einzelne Teile können dann an einem neuen Ort neu aufgestellt oder nicht mehr verwendbare Teile stofflich verwertet werden. Die Gebäudekonstruktion des LLBT-Systembaus leistet mittels ihrer lösbaren Verbindung und leicht zugänglichen Schnittstellen auch einen wesentlichen Beitrag zur effizienten Wartungs- und Instandhaltungssolution.

Die Salzer-Gruppe und Siemens Building Technologies haben sich also für eine zukunftsweisende, nachhaltige Hightech-Bauweise entschlossen – eine Immobilie und dennoch mobil. ■



<< Kontakt:
Richard Weißenböck
Tel.: +43 664 80117 35291
richard.weissenboeck@siemens.com