

# Neue Wege beschreiten

Funktionalität und modernes Design - dass diese beiden Schlagwörter nicht unbedingt gegensätzlich sind, beweisen nicht zuletzt zahlreiche Tiroler Architekten mit ihren Arbeiten. Gerade im Anfangsstadium einer Immobilie hat sich der Markt in den letzten zehn bis zwanzig Jahren stark verändert. Bedingt durch die Weiterentwicklung von diversen Baustoffen wie Glas oder Beton und ihre verbesserten Dämmeigenschaften ist es heute möglich, teilweise kostengünstiger und zeitsparender zu bauen.

■ Doch auch in der Mentalität der Privatkunden hat sich einiges getan. „Immer mehr potenzielle Kunden finden den Weg zu einem Architektenbüro. Die Berührungspunkte wurden in den vergangenen Jahren immer mehr abgebaut und das Vertrauen in die Fähigkeiten des Architekten ist gestiegen. Diese Entwicklung war eine langsame, gestützt durch das unverzichtbare Mitspracherecht des Kunden während der Planungsphase des Objektes“, kann Architekt DI Karl Fahrner ein Umdenken erkennen.

*econova: Welche besonderen Merkmale muss man in Tirol bei der architektonischen Planung eines Gebäudes berücksichtigen?*

**Arch. DI Karl Fahrner:** Gerade in Innsbruck, wo Grund und Boden sehr schwer zu bekommen ist, musste sich die Architektur einen neuen Weg bahnen. Platzprobleme und die Beschaffenheit des Bodens sind nur zwei Beispiele dafür. Die Spezialisierung im Steilhangbereich wurde deshalb forciert und perfektioniert, nicht zuletzt weil sie unserem Büro auch im restlichen Tirol bei der Lukrierung von Aufträgen behilflich ist. Bis zu 35 Grad Neigungswinkel ist es möglich, architektonisch sehr ansprechende Wohnhäuser zu bauen.

*econova: Ist es auf Grund der Dichte von Architektur- und Maklerbüros in Tirol generell notwendig, sich auf einen Kernbereich zu spezialisieren – also als Nischenanbieter zu fungieren – um sich seinen Platz am Tiroler Immobilienmarkt nachhaltig sichern zu können?*

**Fahrner:** Das kann man so klar nicht beantworten, da jedes Büro seine Linie für sich selbst finden muss. Man kann zwei Wege bestreiten: Entweder man unterhält ein Büro mit extremem Spezialisierungsgrad und kann wirklich davon leben – was in Tirol kaum der Fall



(1)

(1) „Generell gesehen wird die Kluft zwischen gemeinnützigen Bauträgern und privaten Häuselbauern immer größer - der Markt spaltet sich und wird somit in zwei Richtungen geteilt“ - DI Karl Fahrner

sein dürfte, da der Markt dafür wiederum noch zu klein ist – oder man versucht, als so genanntes „Breitband“-Büro viele kleine Nischen zu bedienen. Im Office Fahrner Architektur (OFA) mit Standorten in Innsbruck, Salzburg und St. Anton a. A. werden Projekte im Bereich Wohnbau, Gewerbe- und Industriebau, Einfamilienhäuser, Innenraumgestaltung sowie Projekte im Bereich von Kultur, Bildung, Sport und Tourismus bearbeitet. Allerdings sollten die einzelnen Aufträge nie mehr als 25

Prozent der aktuellen Auftragslage übersteigen. Büros, die sich auf Großprojekte ausgerichtet haben und wenige Auftraggeber bedienen, stehen vor dem Problem, dass, falls ein Großauftrag von über 70 Prozent und mehr platzt, sie finanziell schneller vor dem Aus stehen als andere. Wir selbst können ein komplettes Projekt im Haus betreuen – sprich beginnend bei der Planung bis hin zur Bauleitung. Das hat enorme Vorteile für den Kunden, da wir uns kurzer Wege im Büro bedienen und der Informationsaustausch fließend ist. Einige Tiroler Büros haben ebenfalls auf dieses System umgestellt – Büros mit zwei oder drei Leuten können diese Projekte allerdings auf Grund der mangelnden Kapazität nicht abwickeln. Diese kleinen Architekturbüros haben sich eher der künstlerischen als der projektbegleitenden Schiene verschrieben.

*econova: Welche Neuerungen wird es in Zukunft am Immobilienmarkt Tirol aus architektonischer Sicht geben? Sind neue Trends vorprogrammiert?*

**Fahrner:** Für uns ist Architektur eine Denkform, die reichhaltige Anreize bieten soll. Zur Zeit entwickeln wir das Architektenhaus zum Fixpreis und Fixtermin. Zwei Häuser in Tirol sind bereits im Bau, zwei in Planung, sprich der Kunde kommt zu uns, sagt uns, wie viel Kapital er zur Verfügung hat, und wir kümmern uns um die komplette Abwicklung, vom Grundstück über den Plan bis hin zur baulichen Abwicklung. Am Ende bekommt der Kunde sein Objekt schlüsselfertig übergeben. Dieses Projekt steckt zwar noch in den Kinderschuhen, trifft aber den Nerv der Zeit: Kostengünstig, exklusiv und ohne Aufwand für den Kunden. Dies ist nur eines von vielen Projekten, die eventuell richtungweisend werden könnten, deren es aber in Tirol eine Vielzahl gibt. ■