

EIN NEUER STANDARD FÜR HOCHBAUTEN

Weitere Informationen
www.ig-lebenszyklus.at



Foto: IG Lebenszyklus Hochbau / Leo Hagen

Der Leitfaden der IG Lebenszyklus Hochbau zeigt auf, wie Bauherren lebenszyklusorientiert vorgehen. Initiatoren (v.l.n.r.): Wolfgang Kradischnig, Stephan Heid, Karl Friedl, Christoph M. Achammer.

Die Rolle des Bauherrn muss neu definiert werden: Er selbst muss den Grundstein für sein zukunftsfähiges, wirtschaftlich auf den Lebenszyklus abgestimmtes Gebäude legen. „Wer ein Gebäude nachhaltig bauen und betreiben will, muss bei den Prozessen beginnen“ – so lautet das Motto der IG Lebenszyklus Hochbau. Die Entscheidung über den Lebenszyklus eines Gebäudes müsse vom Bauherrn ganz am Beginn getroffen und das Projekt eindeutig definiert und bestellt werden. Dazu Karl Friedl, Geschäftsführer des Bauherrenberaters M.O.O.CON und Sprecher der IG Lebenszyklus Hochbau: „Der Bauherr muss wissen, was er braucht, Managementaufwand und Risiken über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie richtig einschätzen und darauf aufbauend über den richtigen Mix an Einzel- und Fremdleistungen entscheiden.“

Rolle des Bauherrn bisher nicht definiert

Damit Bauherren ihre Rolle überhaupt wahrnehmen können, ist als Fundament dieses Prozesses eine neue Partnerschaftlichkeit gefragt. Eine wichtige Grundlage dafür ist eine neue, transparente Vorgehensweise bei der Abwicklung von Hochbauprojekten. Verantwortungen der am Bauprozess beteiligten Bereiche müssen schnittstellenübergreifend formuliert und sichtbar für alle Beteiligten über den eigenen Leistungsbereich hinausgehen. Architekten, Haustechnik- und Tragwerksplaner müssen auf Augenhöhe von Beginn an kooperieren. Mit dem Zeitpunkt der Vergabe sei die weitere Planung dann an die Ausführenden abzugeben, fordert Christoph Achammer von ATP Architekten & Ingenieure, einer der Gründungsmitglieder der IG Lebenszyklus Hochbau. Die Architekten sieht er anschließend in der Rolle der Bauherrenberater und Überwacher der Umsetzung seiner Ideen. „Die Branche kann es sich schlichtweg nicht leisten, so weiter zu machen wie bisher. Gemeinsam stehen wir vor der Herausforderung, das enorme Einsparungspotenzial von Gebäuden im Hinblick auf deren Energie- und Ressourcenverbrauch auszuschöpfen“, so Achammer.

Leitfaden für Projektorganisation

Mit einem neuen „Leitfaden für lebenszyklusorientierten Hochbau“ will die IG beitragen, dass zukunftsorientierte Gebäude gebaut werden, die Investitions- und Folgekosten für Eigentümer und Gesellschaft so gering wie möglich halten und ihren Nutzern auf lange Sicht eine hohe Lebensqualität bieten. Die Phasen wurden im Rahmen der Leitfaden-Erarbeitung neu definiert. Unabhängig von der Art der Beschaffung (Einzel- und Paketvergaben bis hin zu Totalunternehmermodellen) wird im Leitfaden aufgezeigt, wie ein Projekt organisiert werden muss, damit es zu einem lebenszyklusorientierten Gebäude führt. In einem Organisationsmodell sind die entsprechenden Verantwortungsbereiche angeführt, das Prozessbild der IG Lebenszyklus Hochbau zeigt schließlich genau, welche Schritte und Aufgaben wann erfolgen sollen und welche Erfolgsfaktoren zum optimalen Ergebnis für den Bauherren führen.

Lebenszyklusorientierte Vergabe und Verträge

Entsprechend sind auch neue und für alle Beteiligten faire Vertragsformen zu finden. Im Leitfaden der IG Lebenszyklus Hochbau wurden sechs beispielhafte Beschaffungsmodelle mit ihren Vor- und Nachteilen formuliert, die sich für alle Projektgrößen eignen, wie Stephan Heid von Heid Schiefer Rechtsanwälte betont. Architekten, traditionell den Totalunternehmervergaben gegenüber sehr skeptisch, kommt sicherlich, neben dem Modell Einzelvergaben, die Vergabe „Totalunternehmer 3“ entgegen. In diesem Modell wird der gemeinsam vergebenen Ausführungsplanung, Errichtung, Bewirtschaftung und Finanzierung ein Architekturwettbewerb vorgeschaltet.

Die im Frühjahr 2011 gegründete IG Lebenszyklus Hochbau richtet sich an alle am Bauprozess beteiligten Unternehmen sowie an öffentliche und private Bauherren. Der auf 24 Seiten kompakt zusammengefasste Leitfaden kann unter <http://www.ig-lebenszyklus.at/publikationen/leitfaden.html> kostenlos bestellt werden.