

## Mit neuen Vertragsformen zu mehr Nachhaltigkeit



Bei der Sanierung des BBRZ Linz kommt die von der IG Lebenszyklus geforderte neue Risikoverteilung zwischen Bauherren und Auftragnehmer zur Anwendung.

Österreichs Gemeinden müssen sparen. Das größte Einsparungspotenzial liegt laut einer Studie des Kommunalforschers Harald Pitters in der partnerschaftlichen Einbindung von Entscheidungsträgern und Stakeholdern, dem strategischen Beschaffungsmanagement, Outsourcing und der Ausgabenoptimierung durch Betreibergesellschaften. »Das entspricht in weiten Teilen der Vorgangsweise der IG Lebenszyklus Hochbau«, stellte Karl Friedl, Sprecher des Vorstands der IG Lebenszyklus Hochbau und Geschäftsführer von M.O.O.CON,

im Rahmen des Kommunalwirtschaftsforums in Velden fest. In dem von der IG Lebenszyklus Hochbau verfolgten Modell werden bisher bekannte Elemente der Planungs- und Vergabepaxis neu aufgearbeitet und auf Basis einer funktionalen Ausschreibung in ein einziges Verhandlungsverfahren zusammengefasst. Die Verantwortung des Bauherren liegt beim Nutzungs- und Anforderungsrisiko. Das Planungs- und Errichtungsrisiko sowie – so weit gewünscht – die Finanzierungsverantwortung gehen an den Auftragnehmer über. Dabei muss der Bieter auf sein Risiko den gesamten Planungsprozess übernehmen. Am Ende steht eine konstruktive Planung, zu der sich alle Projektbeteiligten gleichermaßen bekennen.

Mit dem Beruflichen Bildungs- und Rehabilitationszentrum BBRZ Reha GmbH in Linz wurde auf dem Forum ein Sanierungsprojekt vorgestellt, bei dem die von der IG Lebenszyklus Hochbau geforderte neue Risikoverteilung zwischen Bauherren und Auftragnehmer zur Anwendung kommt.

Als Abwicklungsmodell wurde eine Totalunternehmervergabe mit FM-Komponenten angestrebt und in einem EU-weiten zweistufigen Verhandlungsverfahren schließlich vergeben. Andreas Pühringer, Projektleiter der BBRZ Reha GmbH, begründet die Entscheidung mit der Zielsetzung einer klaren Verantwortungsteilung: »Die Bestellung und Verteilung der Ressourcen liegt in der Verantwortung des Bauherren, der für eine effiziente und nachhaltige Planung und Errichtung sorgt. Das Kosten-, Termin- und Qualitätsrisiko wird zum Profi verlagert.«

Diese Vorgangsweise braucht die Professionalisierung des Bauherrenteams, eine umfangreiche Einbindung von Nutzervertretern in einer Vorprojektsphase und die Erarbeitung einer funktionalen Leistungsbeschreibung. Das Ergebnis ist eine erhöhte Sicherheit im Abwicklungsprozess samt Verfahrenskonzentration, das Heben von Synergien zwischen Planung, Bau, Betrieb und Finanzierung und die Möglichkeit für den Bauherren, sich auf sein Kerngeschäft zu konzentrieren. □

### ➤ ÜBER DEN TELLERRAND

## Unkalkulierbare Risiken

Auch in Deutschland nimmt das Thema Nachhaltigkeit mittlerweile einen hohen Stellenwert ein. Deshalb diskutierten hochrangige Immobilienmanager in Frankfurt am Main auf einer

Veranstaltung von Schomberg & Co. Real Estate Consulting und ENA Experts Real Estate Valuation die Frage, ob Nachhaltigkeit der entscheidende Erfolgsfaktor in der Immobilienwirtschaft ist. Dabei ging es durchaus kontrovers zur Sache. Vor allem die Frage der Messbarkeit wirtschaftlicher Vorteile von Nachhaltigkeitsmaßnahmen sorgte für hitzige Debatten. »Die Kosten nachhaltiger

Maßnahmen sind recht genau bezifferbar. Demgegenüber sind die denkbaren Erträge allerdings noch kaum mit Zahlen belegbar«, lautete ein Kritikpunkt vieler Teilnehmer. Der Großteil der Anwesenden teilte aber die Meinung, dass sich jedes Immobilienunternehmen, das sich gegenüber dem Thema Nachhaltigkeit verschließt, unkalkulierbare Zukunftsrisiken einght.

## BEST PRACTICE

# Lukas Lang Building Technologies

Das in Hietzing beheimatete Unternehmen Lukas Lang Building Technologies will mit der Kombination des Baustoffes Holz und der Flexibilität der industriell gefertigten Baukomponenten eine neue Dimensionen der Nachhaltigkeit im Bauwesen eröffnen. Mit dem Lukas Lang-Baukomponentensystem können Büro- und Verwaltungsgebäude ebenso errichtet werden wie Kindergärten, Einfamilienhäuser oder ganze Siedlungen. Außerdem kann jedes Gebäude vom Fundament bis zur Haustechnik an die individuellen, sich ändernden Bedürfnisse der Bauherren angepasst werden. Bei diesen Veränderungen des Ar-

## » RECYCELN OHNE ZU BELASTEN «

➤ **Martin Olbrich**, Prokurist Tondach Gleinstätten AG, im Kurzinterview

**Report:** Wann ist ein Dach nachhaltig?

**Martin Olbrich:** Nachhaltig ist eine Entwicklung oder ein Produkt dann, wenn die Bedürfnisse der heutigen Zeit erfüllt werden, ohne die Möglichkeiten zukünftiger Generationen zu beeinträchtigen.

Unsere Tondachziegel werden aus Erde, Wasser, Feuer und Luft, also rein natürlich, hergestellt und sind über den gesamten Lebenszyklus gesehen das nachhaltigste Dachprodukt. Auch nach 100 Jahren können unsere Produkte einfach und natürlich einem Recyclingprozess zugeführt werden, ohne Mensch oder Umwelt zu belasten. Tondach Gleinstätten ist außerdem als einziger Hersteller von Dachprodukten natureplus-zertifiziert. Produkte, die dieses internationale Zeichen tragen, zeichnen sich durch eine besonders hohe Qualität in Bezug auf Gesundheit, Umwelt und Funktion aus.

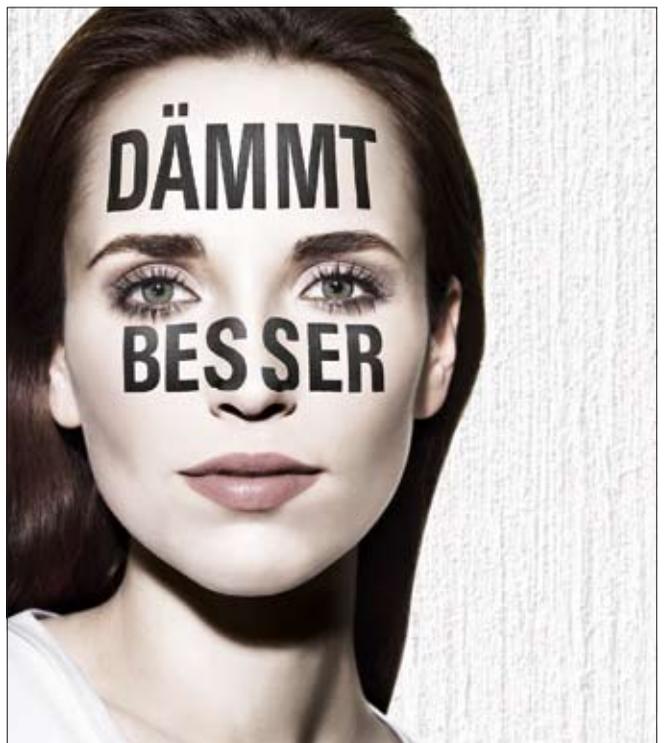
**Report:** Der Neubau ist weiter rückläufig, dafür boomt die Sanierung. Wie wirkt sich diese Entwicklung auf Ihr Geschäft aus?

**Olbrich:** Alle sprechen von thermischer Sanierung. Der Großteil der Energie entweicht aber über alte bzw. mangelhafte Dächer. Das bedeutet, dass rund ein Drittel des Energieverlustes durch optimal sanierte Dächer vermieden werden kann. Hier gilt es anzusetzen und Dachdeckerbetriebe als auch Hausbesitzer bestens zu unterstützen. Wir haben unser Produktportfolio um einen Tondach Verschiebeziegel erweitert, der durch die Verschiebbarkeit der Modelle eine rasche und kosteneffiziente Dachsanierung ermöglicht, da bestehende Lattensysteme nicht erneuert werden müssen.



Für die Strabag hat Lukas Lang im Sommer 2011 ein schlüsselfertiges zweigeschoßiges Bürohaus im tschechischen Dubi realisiert.

beits- und Wohnraumes werden wertvolle Baumaterialien nicht mehr wie bisher üblich vernichtet und teuer und meist umweltbelastend entsorgt, sondern es werden alle Lukas-Lang-Baukomponenten – vom Fundament über Tragwerk, Fassade und Innenausbau bis zur Haustechnik – werterhaltend abmontiert und in anderen Kombinationen an anderen Orten wieder eingesetzt. Erreichen die Bauteile das Ende ihrer Lebensdauer, werden sie in die einzelnen Materialien zerlegt und in den nächsten Lebenszyklus-Kreislauf integriert. Zudem wächst der Holzanteil eines Lukas-Lang-Bürohauses mit einer Nutzfläche von 650 m<sup>2</sup> innerhalb von vier Minuten in Österreich wieder nach.



Meine Entscheidung:  
Bewusst bauen mit  
Sto-Fassadendämmsystemen.

sto