

Sanierung beginnt vor der Planung

Von Leistungsbildern
zu einem ganzheitlichen
Leitfaden

2026

INHALT

1 AUSGANGSSITUATION UND ZIELSETZUNG	3
2 MITWIRKUNG AN DER WEITERENTWICKLUNG DER LEISTUNGSBILDER	4
3 VOM LEISTUNGSBILD ZUM PRAXISORIENTIERTEN LEITFADEN	5
4 DER ENTSCHEIDENDE ANSATZ: DIE PHASE VOR DER EIGENTLICHEN PLANUNG	6
5 WEITERES VORGEHEN UND AUSBLICK	7
IMPRESSUM	8

1 AUSGANGSSITUATION UND ZIELSETZUNG

Die nachhaltige Transformation des Gebäudebestands zählt zu den zentralen Herausforderungen der Bau- und Immobilienwirtschaft. Sanierung, Umbau und Umnutzung bestehender Gebäude erfordern dabei eine wesentlich differenziertere Herangehensweise als klassische Neubauvorhaben. Insbesondere die frühen Projektphasen sind entscheidend, um technische, wirtschaftliche und ökologische Potenziale rechtzeitig zu erkennen und die richtigen Weichen für eine lebenszyklusorientierte Planung zu stellen.

Vor diesem Hintergrund beschäftigt sich eine Arbeitsgruppe der IG Lebenszyklus Bau mit der Weiterentwicklung bestehender Leistungsbilder und der Erarbeitung praxisorientierter Handlungsempfehlungen für Sanierungs- und Umbauprojekte.

2 MITWIRKUNG AN DER WEITERENTWICKLUNG DER LEISTUNGSBILDER

Ziel der Arbeitsgruppe der IG Lebenszyklus Bau war es von Beginn an nicht, die bestehenden Leistungsbilder eigenständig fortzuschreiben, sondern deren Weiterentwicklung in enger Abstimmung mit Hans Lechner fachlich zu begleiten und mit unterschiedlichen Kompetenzen aktiv daran mitzuwirken.

Hans Lechner, Autor der Leistungsbilder der LM.VM, hatte bereits im Vorfeld mit der Architekten- und Ingenieurkammer ein vergleichbares Vorgehen zur Überarbeitung und Weiterentwicklung der Leistungsbilder vereinbart. Die Arbeitsgruppe der IG Lebenszyklus Bau konnte sich in diesen laufenden Prozess einbringen und ihre Erfahrungen und Erkenntnisse insbesondere aus der lebenszyklusorientierten Betrachtung von Bauprojekten beisteuern.

Diese Erkenntnisse sollen in eine Fortschreibung des 2012 von Hans Lechner erstellten Werks „Planen und Bauen im Bestand“ (PBiB) einfließen. Dieses war bereits als Ergänzung zu den ebenfalls von ihm entwickelten, überwiegend auf Neubauprojekte ausgerichteten LM.VM-Leistungsbildern gedacht. In der Praxis fand dieser Ansatz jedoch bisher nur begrenzt Anwendung. Zugleich haben Themen wie Dekarbonisierung, Kreislaufwirtschaft, Klimawandelanpassung und lebenszyklusorientierte Wirtschaftlichkeit seitdem deutlich an Bedeutung gewonnen.

Im Rahmen mehrerer gemeinsamer Abstimmungsrunden mit den von Hans Lechner koordinierten und mit Vertreter:innen der Architekten- und Ingenieurkammer besetzten Arbeitsgruppen erfolgte eine fachliche Mitwirkung an folgenden Leistungsbildern:

- Objektplanung
- Tragwerksplanung
- Technische Ausrüstung
- Bauphysik und Nachhaltigkeit

Ein Feedback aus der Arbeitsgruppe betraf dabei auch die Strukturierung der Leistungsbilder. Insbesondere wurde angeregt, die bisher gemeinsam betrachteten Themen Bauphysik und Nachhaltigkeit in eigenständige, klar voneinander abgegrenzte Leistungsbilder zu überführen, vergleichbar mit der separaten Behandlung des Brandschutzes. Dadurch sollen unterschiedliche Aufgabenstellungen, Verantwortlichkeiten und Leistungsinhalte transparenter und eindeutiger definiert werden.

Darüber hinaus hat die Arbeitsgruppe der IG Lebenszyklus Bau ein eigenständiges Leistungsbild zur Nachhaltigkeitsplanung erarbeitet. Dieses wurde Hans Lechner vorgestellt und zur weiteren Abstimmung in die zuständigen Arbeitskreise der Architekten- und Ingenieurkammer eingebracht. Eine entsprechende Rückmeldung steht derzeit noch aus.

3 VOM LEISTUNGSBILD ZUM PRAXISORIENTIERTEN LEITFADEN

Im Verlauf der Arbeitsgruppenarbeit hat sich gezeigt, dass die reine Fortschreibung beziehungsweise Ergänzung bestehender Leistungsbilder nicht ausreicht, um den besonderen Anforderungen von Sanierungs- und Umbauprojekten gerecht zu werden.

Die Arbeitsgruppe hat sich daher entschieden, über die fachliche Mitwirkung an der Weiterentwicklung der Leistungsbilder hinaus einen zusätzlichen Schwerpunkt zu setzen: die Erarbeitung eines praxisorientierten Leitfadens für die ganzheitliche Herangehensweise an Sanierungs- und Umbauprojekte.

Dieser soll insbesondere Auftraggeber:innen, Projektsteuerer:innen und Planende dabei unterstützen, die unterschiedlichen Leistungsbilder frühzeitig, bedarfsgerecht und fachübergreifend einzusetzen und sinnvoll miteinander zu verknüpfen.

4 DER ENTSCHEIDENDE ANSATZ: DIE PHASE VOR DER EIGENTLICHEN PLANUNG

Eine wesentliche Erkenntnis der bisherigen Arbeitsgruppenarbeit ist, dass bei Sanierungs- und Umbauprojekten häufig bereits vor Beginn der klassischen Planung entscheidende Grundlagen fehlen.

Dazu zählen insbesondere eine ausreichend fundierte Bestandsaufnahme, klar definierte und überprüfbare Projektziele sowie die frühzeitige interdisziplinäre Bewertung technischer, ökologischer und wirtschaftlicher Handlungsmöglichkeiten.

Der Leitfaden soll deshalb insbesondere aufzeigen,

- wie die Zielsetzungen der Auftraggeber:innen bereits zu Projektbeginn präzise definiert werden können,
- welche Bestandsuntersuchungen, Potenzialanalysen und Machbarkeitsstudien erforderlich sind,
- wann und in welcher Form die unterschiedlichen Fachdisziplinen eingebunden werden sollten,
- wie alternative Sanierungsstrategien unter Berücksichtigung von Lebenszykluskosten, Ressourcenschonung und Dekarbonisierung bewertet werden können und
- wie daraus eine belastbare Maßnahmen-, Planungs- und Investitionsstrategie entsteht.

Ziel ist es, Fehlentscheidungen, kostenintensive Umplanungen und unnötige Planungsschleifen zu vermeiden und gleichzeitig die vorhandene Bausubstanz bestmöglich zu nutzen.

5 WEITERES VORGEHEN UND AUSBLICK

Auf Basis des bereits erarbeiteten Strukturentwurfs wird die Arbeitsgruppe den Leitfaden weiter konkretisieren. Neben einer systematischen Darstellung der wesentlichen Prozessschritte und der erforderlichen Verknüpfung der Leistungsbilder sollen insbesondere konkrete Handlungsempfehlungen und ausgewählte Fallstudien aus der Praxis die Anwendbarkeit sicherstellen.

Ein wichtiger nächster Schritt ist die inhaltliche Abstimmung des Leitfadenentwurfs mit Hans Lechner. Damit soll gewährleistet werden, dass der Leitfaden auf den bestehenden beziehungsweise weiterentwickelten LM.VM-Leistungsbildern aufbaut und diese um konkrete Handlungsempfehlungen für die praktische Anwendung bei Sanierungs- und Umbauprojekten ergänzt.

Parallel dazu werden die Rückmeldungen der Arbeitskreise der Architekten- und Ingenieurkammer zum eingebrachten Leistungsbild Nachhaltigkeitsplanung erwartet.

Für die Fertigstellung der entsprechenden Dokumente wird derzeit Anfang 2027 angestrebt. Bis dahin sind weitere fachliche Abstimmungs- und Überarbeitungsschleifen vorgesehen, unter anderem unter Einbindung weiterer relevanter Stakeholder wie Habitat 2030 und ÖGNI. Damit sollen eine breite fachliche Abstimmung, die Berücksichtigung unterschiedlicher Perspektiven sowie eine möglichst hohe Praxistauglichkeit der Ergebnisse sichergestellt werden.

Mit dieser Initiative möchte die IG Lebenszyklus Bau einen Beitrag leisten, um die Projektvorbereitung bei Sanierung und Umbau stärker zu professionalisieren und die Voraussetzungen für wirtschaftlich tragfähige, ressourcenschonende und zukunftsfähige Bestandsentwicklungen zu verbessern.

Die zentrale Botschaft: Erfolgreiche Sanierung beginnt nicht erst mit der Planung, sondern mit einer fundierten, interdisziplinären Auseinandersetzung mit dem Bestand, den Projektzielen und den möglichen Entwicklungsstrategien.

IMPRESSUM

Herausgeber

IG Lebenszyklus Bau, Wipplingerstr. 10/Top 9, Stoß im
Himmel, 1010 Wien, office@ig-lebenszyklus.at,
www.ig-lebenszyklus.at

Arbeitsgruppenleitung

Marc Höhne (DELTA)
Margot Grim-Schlink (e7)
Caroline Schleiss (M.O.O.CON)

Autor:innen

Nicht angegeben

Schlussredaktion & grafische Gestaltung

FINK | Kommunikations- und Projektagentur

Stand

Oktober 2026