

5 60-80% der **Lebenszykluskosten** können in der frühen Planungsphase beeinflusst werden!

- Bewertung von Planungskonzepten immer auf Basis von Lebenszykluskosten
- Evaluierung von Sanierungsintensitäten und Abbruchmaßnahmen mittels Lebenszyklusbetrachtung
- Projektentscheidungen nur auf Basis von Lebenszykluskostenberechnungen
- Finanzierungsentscheidungen und Entscheidungen zum Beschaffungsmodell werden durch Lebenszykluskostenberechnung unterstützt
- Optimierung von Werterhaltungsmaßnahmen auf Basis von Lebenszykluskostenberechnungen

6 Zentrales Thema der **Finanzierung** ist die auf die Risikoverteilung abgestimmte Finanzierungsform

tVeränderung des Immobilienwertes durch Sanierungen berücksichtigen

- Absicherung der Finanzierbarkeit (Bankability) durch frühzeitige Einbindung der Verantwortlichen
- Frühzeitiger Vergleich unterschiedlicher Finanzierungsformen
- Ausreichend Zeit für den Genehmigungsprozess bei Kapitalgebern
- Faire Risikoverteilung – Risikoübernahme durch die Partei, die das Risiko am besten beherrschen kann
- Analyse der Auswirkungen der Finanzierung auf das Unternehmen (Maastricht-Kriterien, Bilanz des Kerngeschäfts)
- Lukrieren von möglichen Fördermitteln

7 Aufbau und Förderung einer **partnerschaftlichen Projektkultur**

- Förderung aller Formen von partnerschaftlicher Projektkultur
- Einsetzen von projektbegleitender Prozessmoderation und Mediation in komplexen Projekten mit vielen Beteiligten
- Anreizsysteme zur Förderung der Ausgewogenheit von übergeordnetem Projektinteresse und Eigeninteresse der Beteiligten
- Aktive Gestaltung der Projektkultur durch anlassbezogene Teamevents

8 **Lebenszyklusorientierte Verträge** berücksichtigen mögliche Bedarfsänderungen

- Definition und effektive Verfolgung von spezifischen Projektzielen
- Strukturierter Rahmen und „Klammer“ für sämtliche technischen und kaufmännischen Inhalte
- Klare Regelungen der Rechte und Pflichten der Vertragspartner
- Ausgewogene Vertragsinhalte
- Konfliktvermeidung statt Provokation
- Praxisgerechte Umsetzungshilfen für Problemfälle und Krisen
- Maßgeschneiderte Inhalte zum unterschiedlichen Beschaffungsmodell

➔ Für die Wirksamkeit von allen angeführten Erfolgsfaktoren ist das Fundament einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit notwendig!

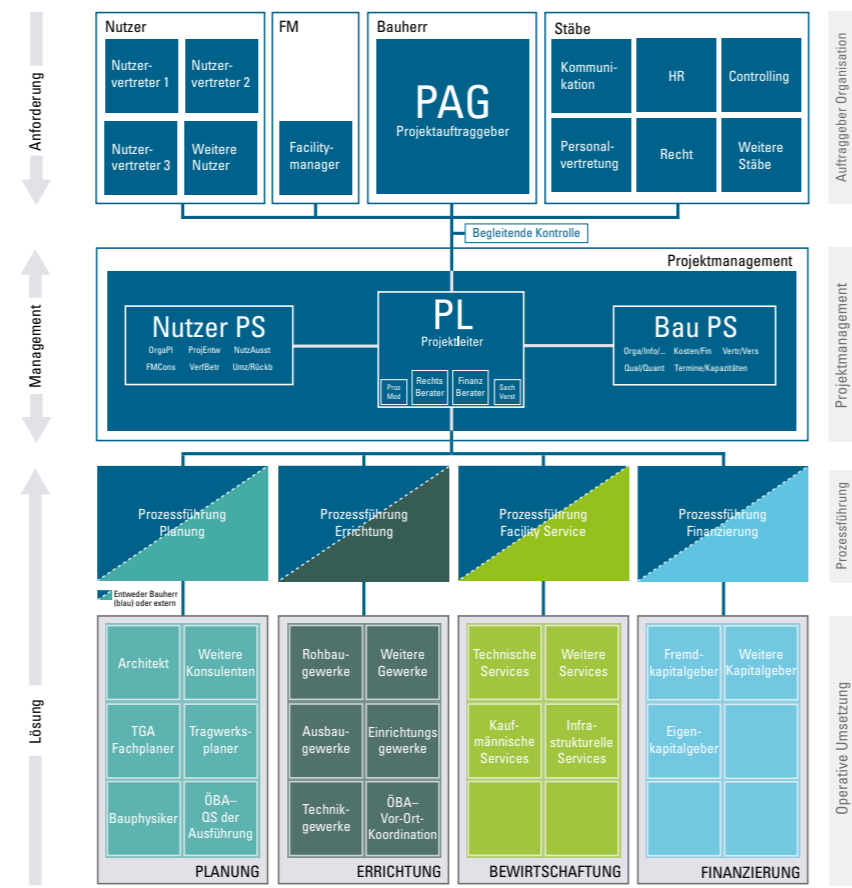
3.3 Legende und Anmerkungen zur Nutzung von Kapitel 5

Das Prozessbild im Innenteil des Leitfadens können Sie bei Bedarf herausnehmen und als Nachschlagewerk verwenden. Deshalb geben wir Ihnen an dieser Stelle nochmals einen Überblick, wie dieses zu lesen ist.

Das Farbsystem:



Die Projektorganisation:



Legende Prozessbild Innenseite:

- PAG** Projektauftraggeber/Bauherr
- PL** Projektleiter
- BPS** Bau-Projektsteuerer
- NPS** Nutzer-Projektsteuerer
- RE** Rechtsberatung
- FI** Finanzierungsberatung
- PZM** Prozessmoderator
- PLA** Prozessführung Planung, Planer, Architekt, Fachplaner
- ER** Prozessführung Errichtung, Ausführende Unternehmen
- BW** Prozessführung Facility Services, Service Dienstleister
- AUD** Auditor für Gebäudezertifizierung

BEST PRACTICE

WIRTSCHAFTSUNIVERSITÄT WIEN

„Die Wirtschaftsuniversität Wien sieht sich als öffentliche Institution in der Verantwortung, Nachhaltigkeit als eines ihrer Leitprinzipien zu definieren. Das inkludiert alle Aspekte der Nachhaltigkeit: soziale, ökonomische und ökologische. Neben der Verankerung der Nachhaltigkeit in den Bereichen der Lehre und des Hochschulmanagements ist auch der in Zusammenarbeit mit der BIG errichtete neue Campus WU ein großer Schritt in diese Richtung. Während des gesamten Prozesses haben BIG und WU versucht, über den Tellerrand hinauszublicken und Entscheidungen mit Zukunftsperspektive zu treffen. Ob es gelungen ist, wird sich zeigen – einen Versuch war es allemal wert.“

*Mag. Christoph Sommer
Gesamtprojektleiter Campus
Wirtschaftsuniversität Wien*

3. DAS PROZESSBILD DER IG LEBENSZYKLUS BAU

Wir wissen nun, welche Phasen und Rollen in einem lebenszyklusorientierten Bauprojekt notwendig sind. Weiter ins Detail gehend, werden im Folgenden die Prozessschritte der sechs Phasen definiert.

3.1 Welche Ergebnisse können Sie in den sechs Phasen erwarten?



3.2 Welche Erfolgsfaktoren führen zu dem für Sie optimalen Ergebnis?

Die folgenden Erfolgsfaktoren ziehen sich als **Querschnittsmaterie** durch die 6 Phasen eines lebenszyklusorientierten Hochbaus. Im achtseitigen Innenteil, dem **Prozessbild der IG LEBENSZYKLUS BAU**, können Sie alle Phasen, Prozessschritte, Erfolgsfaktoren und Leistungen für ein lebenszyklusorientiertes Hochbauprojekt nachschlagen. Zugeordnet sind diese – sofern möglich – den Rollen auf Seite 12. Die Legende für die Rollen im Prozessbild finden Sie auf Seite 16.

1 Als **Bauherr** übernehmen Sie die zentrale Rolle im Projektmanagement – alle im Lebenszyklus relevanten Verantwortungsbereiche müssen gleichzeitig und gleichwertig berücksichtigt werden.

- Absicherung der Bestellqualität für Objekt- und Services
- Sorgfältige Bestandserfassung vorhandener Objekte
- Partnerschaftliche Organisation mit eindeutiger Verantwortungsstruktur
- Projektmarketing zu allen relevanten Stakeholdern
- Faires Optimierungs- und Änderungsmanagement

2 **Nachhaltigkeit** – Sie steuern die Zukunftsfähigkeit ökonomisch, sozialkulturell und ökologisch.

- Definition von messbaren Nachhaltigkeitskriterien
- Frühzeitige Integration im Beschaffungsverfahren
- Planungsbegleitende Optimierung und Nachweisführung, ressourcenschonende Planung im Bestand
- Qualitätsmonitoring und -sicherung durch Zertifikat (ÖGNI|TQB)
- Nachhaltigkeit auch in der Gebäudebewirtschaftung
- Rohstoffgewinnung beim Abbruch

3 **Nachhaltige Bewirtschaftung** – Betriebskostenoptimierung und Werterhaltung stehen im Fokus.

- Bereitstellung von FM-Kompetenzen bereits im Planungsprozess
- Ausrichtung der Gebäudebewirtschaftung am Bedarf des Kerngeschäfts
- Planungsbegleitender Aufbau einer effektiven Facility Management Organisation
- Geregelter, baubegleitender Übergabeprozess in die Betreiberverantwortung
- Bedarfsgerechte Facility Services und Absicherung der Qualität

4 Ein **integraler Planungsprozess** und **digitale Gebäudemodelle (BIM)** unter Berücksichtigung der Errichtungs- und Bewirtschaftungskompetenz sind von Anfang an erforderlich.

- Integration von Nutzer-, Planer-, Errichter- und Betreiberkompetenzen von Anfang an
- Sicherung einer durchgängigen Datenqualität in der Planungs-, Errichtungs- und Betriebsphase
- Genügend Vorlauf in der Strategie- und Initiierungsphase
- Umsetzung von Systemvarianten immer unter Berücksichtigung aller Nachhaltigkeitsaspekte
- Planungsbegleitendes Qualitäts- und Lebenszykluskosten-Monitoring
- Sicherung der für die Bewirtschaftung relevanten Daten



Scannen Sie den **QR-Code**, so gelangen Sie zur Website der IG LEBENSZYKLUS BAU.

Hier können Sie **weiterführende Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen** der IG LEBENSZYKLUS BAU zu den Leistungsbereichen Planung, Errichtung, Finanzierung und Bewirtschaftung anfordern.

