



LEBENSZYKLUS BAU

Planen | Bauen | Betreiben | Finanzieren

Strategisches Leitbild 2021



Der Klimawandel gilt als größte Herausforderung aktueller und künftiger Entwicklungen. Ca. 38% der globalen klimaschädlichen Treibhausgas-Emissionen werden weltweit vom Bausektor erzeugt.¹ Bis zum Jahr 2050 soll Europa der erste klimaneutrale Kontinent werden.² Es ist also höchste Zeit zu handeln, um eine lebenswerte Zukunft sicherzustellen.

Wir, die IG LEBENSZYKLUS BAU, sehen uns daher in der Verantwortung, einen Beitrag zur Verminderung der schädlichen Emissionen aus dem Bau- und Immobiliensektor zu leisten. Wir streben eine nachhaltige Entwicklung unter gleichwertiger Beachtung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Ziele an.

- Wir wollen hierzu eine Vermittlerrolle einnehmen – innerhalb der Branchen, die unmittelbar am Baugeschehen und dem Betreiben der Bauten befasst sind. Hier wollen wir Informationen über neue Technologien, Prozesse und Netzwerke zielgerecht zur Verfügung stellen.
- Darüber hinaus suchen wir den Kontakt zur **Politik und planenden Verwaltung** auf lokaler, regionaler und nationaler Ebene, um effiziente Leitplanken für ressourcenschonende und emissionsfreie Bauten zu erreichen.
- Wir wenden uns weiters an **Institutionen und Einzelpersonen, die Gebäude errichten, finanzieren und verwalten**. Hier besteht ein großer Bedarf an Information über ein ressourcenarmes und umweltfreundliches Bauen und Betreiben.

Um diese Ziele zu erreichen, haben wir zwölf strategische Leitthemen entwickelt, die uns als wesentlich erscheinen, um die Transformation zu einem umweltgerechten Bausektor anzuregen und umzusetzen. Sie haben hinsichtlich der drei Zielgruppen oftmals eine unterschiedliche Bedeutung, die es in weiterer Folge herauszuarbeiten gilt.

¹ Quelle: <https://www.diepresse.com/5912673/unep-co2-ausstoss-im-gebäude-und-bausektor-auf-hochstniveau>

² Quelle: https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal/delivering-european-green-deal_de



1. Fortschritt gibt es nur mit sozialer Nachhaltigkeit.

Gesellschaftliche, klimatische und technologische Umbrüche gehen mit Veränderungen einher, die eine zentrale Berücksichtigung sozialer Nachhaltigkeitskriterien brauchen. Soziale Kosten sind von der gesamten Gesellschaft zu tragen und fair aufzuteilen.

Zielbild: Auf Basis des Artikel 1 der Menschenrechtskonvention, dass alle Menschen frei und gleich an Würde und Rechten geboren sind, sowie des allgemeinen Anspruchs, dass für ein friedliches Zusammenleben aller Menschen – unabhängig von deren Herkunft, Hautfarbe, Geschlecht, Kultur, Religion und sexueller Orientierung – ein ausgeglichener Wohlstand und eine zufriedenstellende Lebensqualität für alle angestrebt werden muss, werden Kosten zur Verhinderung negativer sozialer Entwicklungen in fairem Maß auf alle aufgeteilt.

Status quo: Eklatante Einkommens- und Vermögensunterschiede, große Lebensqualitätsunterschiede und Ungleichbehandlungen verschiedener Menschen prägen den aktuellen Zustand weltweit.

Problem: Durch die Klimaveränderungen, aber auch durch technologische Entwicklungen, vergrößern sich die Unterschiede laufend weiter.

Maßnahmen zur Problemlösung: Nur ein bewusstes Setzen von Gegenmaßnahmen kann ein weiteres Auseinanderklaffen der Unterschiede abschwächen und in weiterer Folge umkehren. Wir benötigen eine Bewusstseinschaffung dafür, dass die Erde ein geschlossenes Ökosystem ist („Globalverständnis“), das nur mit einer gemeinsamen „sozialen“ Vision, die auf einer lebenswerten Existenzgrundlage aller beruht, bewahrt werden kann. Wenn diese Bewusstseinsbasis geschaffen ist, können viele Maßnahmen vieler Menschen, auch wenn sie im Einzelnen gesehen nur klein sind, Großes bewirken.



2. Wir errichten und betreiben Gebäude bis 2035 klimaneutral.

Voraussetzung dafür ist, dass weitere technische Innovationen in den Bereichen der Gebäudeerrichtung, des Energieverbrauchs und der Mobilität bereits zum Standard geworden sind.

Zielbild: Sämtliche Neubauten werden 2035 klimaneutral errichtet und betrieben. Kohle, Gas und Öl werden dann nur mehr für Bestandsbauten verwendet und auch dort gibt es klare Ausstiegszenarien.

Status quo: Die gegenwärtigen Bauordnungen lassen fossile Energieträger noch zu. Ein klarer Trend zu erneuerbaren Energieträgern ist aber spürbar. Im Bereich der Errichtung ist die Dekarbonisierung noch nicht erkennbar und bis 2035 auch nicht realistisch. Nachwachsende Rohstoffe sollen klassische Baumaterialien wie Beton, Ziegel, Zement und Stahl ersetzen.

Problem: Bei der Herstellung von Ziegel, Zement, Beton und Stahl fallen prozessbezogene CO₂-Emissionen an. Auch beim Transport der Baustoffe werden gegenwärtig hauptsächlich fossile Energieträger eingesetzt.

Maßnahmen zur Problemlösung: Um das zu ändern, besteht kurzfristig nur die Möglichkeit der Kompensation von CO₂-Emissionen als Alternative, um klimaneutrale Gebäude zu errichten. Mittelfristig muss die Produktion von Baumaterialien und die Mobilität dekarbonisiert werden.



3. Die digitale Inventur ist das Fundament einer funktionierenden Kreislaufwirtschaft.

Der Bestand muss digitalisiert werden und Neubauten müssen aus demontierbaren und digital dokumentierten Einzelkomponenten bestehen, um einen Reuse- und Recyclingfaktor von mehr als 90 Prozent erreichen zu können.

Zielbild: Sämtliche Bestandsbauten sind 2035 digitalisiert. Baurestmassen werden als Rohstoffe wiederverwertet. Im Neubau werden ebenfalls rezyklierte Materialien eingesetzt.

Status quo: Aktuell sind nur wenige Neubauten und ganz wenige Bestandsobjekte digital erfasst. Baurestmassen verursachen einen Großteil der österreichischen Abfallmengen.

Problem: Besonders problematisch ist, dass zurzeit sehr häufig Verbundmaterialien als Baustoffe eingesetzt werden. Diese sind nur schwer recyclebar, daher sollten Verbundstoffe zukünftig vermieden werden. Die Digitalisierung von Bestandsobjekten ist mit Kosten verbunden, denen gegenwärtig kein Nutzen gegenübersteht.

Maßnahmen zur Problemlösung: Wenn wir kreislauffähig bauen wollen, müssen wir wissen, was verbaut ist und dafür braucht es eine digitale Inventur. Der Digitalisierung von Gebäuden muss ein „Wert gegeben“ werden. Das „Energiepickerl für's Haus“ muss durch einen „Gebäudepass“, der auch Informationen über die Baumaterialien enthält, erweitert werden.



4. Wer nicht nachhaltig baut, baut in Zukunft gar nicht mehr.

Aufgrund der regulatorischen (ESG- Kriterien), gesellschaftspolitischen und kommerziellen Rahmenbedingungen, verliert das Planen, Bauen, Betreiben und Finanzieren von nicht-nachhaltig Gebäuden massiv an Attraktivität und Akzeptanz.

Zielbild: Zielsetzung des EU-Aktionsplans zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums ist die Lenkung von Kapitalströmen in nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Status quo: Als zentraler Baustein dafür liefert die Taxonomie-Verordnung erstmals ein EU-weit einheitliches Klassifizierungssystem für ökologisch nachhaltige („grüne“) Wirtschaftsaktivitäten, so auch jene in der Bau- und Immobilienwirtschaft, und richtet sich somit gegen das sogenannte „Greenwashing“.

Problem: Die EU-Taxonomie beinhaltet jedoch keine Verpflichtung zur Finanzierung von ausschließlich nachhaltigen Aktivitäten oder zur Veranlagung in grüne Finanzprodukte.

Maßnahmen zur Problemlösung: Bereits bestehende und noch zu erwartende regulatorische Vorgaben auf Basis der Taxonomie und die daraus resultierenden kommerziellen Effekte lassen den Schluss zu, dass nicht-nachhaltige Aktivitäten von Bau- und Immobilienunternehmen, aber auch Investoren und Finanzunternehmen, zunehmend an Attraktivität und Akzeptanz verlieren werden.



5. Grund und Boden müssen als spekulative Commodity aus dem Markt genommen werden.

Grund und Boden werden entlang des allgemeinen Index wertgesichert. Gewinne über dieser Wertsicherung sind der Allgemeinheit abzuführen.

Zielbild: Grund und Boden werden nicht als handelbare Ware betrachtet und sind somit kein spekulativer Rohstoff mehr.

Status quo: In Österreich werden immer noch täglich 144.000 m² an Land verbraucht.

Problem: Grund und Boden ist die einzige nicht substituierbare Ressource, die wir im Bauprozess haben.

Maßnahmen zur Problemlösung: Die einzige Möglichkeit diese Situation sofort zu ändern ist, Maßnahmen zu ergreifen, die die private Entwicklung und Nutzung nicht behindern, sondern sogar fördern. Die Umwandlung von Eigentum zu Nutzung gegen Entgelt bietet da eine Reihe von Lösungen.



6. Die Versiegelung von Grund und Boden muss sofort gestoppt werden.

Raum- und Bauordnung müssen dafür Sorge tragen, dass der neue Landverbrauch und die Neu-Versiegelung auf Null reduziert werden.

Zielbild: Im sinnvollen Zusammenwirken von Infrastruktur und Raum und unter Anwendung von technologieadäquaten Vorschriften gelingt



es, die weit fortgeschrittene Versiegelung von neuen Flächen nicht nur nicht weiter auszudehnen, sondern sogar rückzubauen.

Status quo: Die Aufgabe von Raum- und Stadtplanung ist es, unabhängig von einzelnen Projektideen, halböffentliche und öffentliche Qualitätsräume zu schaffen und dabei lebendige bauliche Strukturen zu ermöglichen. Die ursächliche Thematik der Erschließung und die Entscheidungen der dazu notwendigen baulichen und infrastrukturellen Notwendigkeiten sind nicht delegierbare Aufgaben. (s. Leitthema 5)

Problem: Siehe Leitthema 5

Maßnahmen zur Problemlösung: Eine Entkoppelung von Grundstückseigentum und -nutzung hilft, die derzeitige Privatisierung von Widmungsgewinnen zu verhindern und der Raum- und Stadtplanung den Spielraum zu geben, den sie zur Realisierung dieses Ziels braucht.



7. Die Stadt der Zukunft muss aus multifunktionalen, flexiblen und lebenswerten Quartieren bestehen.

Quartiere sind grundsätzlich autofrei und durch einen leistungsfähigen öffentlichen Verkehr miteinander verbunden.

Zielbild: Das Quartier der Zukunft ist funktional und demographisch durchmischt, so dass alle notwendigen Nutzungen und entsprechende lokale Infrastruktur vorhanden sind. Nur so können kurze Wege (in der Regel fußläufig und mit dem Fahrrad) sichergestellt werden.

Status quo: Die Siedlungsentwicklungen in der Zweiten Republik haben zu funktional getrennten Quartieren geführt, zur „autogerechten Stadtentwicklung“, zur Suburbanisierung bis hin zum „urban sprawl“.

Problem: Daraus resultiert eine geringere Besiedlungsdichte, ein höherer Bedarf an Individualverkehr, eine Maximierung der Bodenversiegelung und damit eine größere CO₂-Belastung.

Maßnahmen zur Problemlösung: Um dem entgegenzuwirken, müssen Flächenwidmungs- und Bebauungspläne hinsichtlich Dichte und Programmierung neu gedacht werden. Für das Funktionieren eines Quartiers müssen sich in einem Perimeter von 300x300m alle für den Alltag notwendigen Nutzungen finden. Motorisierter Individualverkehr ist aus diesen Quartieren auszuschließen, um die Straßen und Plätze beleb- und erlebbar zu machen.



8. Umweltschutz und Nachhaltigkeitsmaßnahmen sind Selbstzweck.

Beides sind Werte aus sich heraus und dienen nicht zur Behübschung.

Zielbild: Die Verankerung von Umweltschutz und Nachhaltigkeit entsteht aus eigener Initiative der Beteiligten, um der gesellschaftlichen Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen gerecht zu werden. Der Impetus ist das Gemeinwohl und nicht die PR-getriebene Optimierung der eigenen Marktposition.

Status quo: Festzustellen ist aktuell eine Tendenz, fossile Geschäftsmodelle zu „begrünen“. Dies erfolgt unter anderem durch das Hervorheben einzelner (untergeordneter) grüner Initiativen zu Lasten des tatsächlichen nicht-nachhaltigen Gesamtbildes.

Problem: Konsument*innen werden aktuell mittels zahlreicher Marketing-Kampagnen bewusst getäuscht.

Maßnahmen zur Problemlösung: Dem muss effizient entgegengewirkt werden mittels einer Charta gegen Greenwashing, die 10 Prinzipien enthält, die eine rasche Ersteinschätzung der „realen Nachhaltigkeit“ des Geschäftsmodells ermöglichen.



9. Umweltschutz und Nachhaltigkeitsmaßnahmen brauchen messbare, inhaltlich nachvollziehbare und bereichsrelevante Kriterien.

Eine öffentliche Beteiligung soll, wo dies geboten erscheint, ermöglicht werden.

Zielbild: Umweltschutz- und Nachhaltigkeitsmaßnahmen werden in ihrem Wert objektiv bemessen.

Status quo: Aktuell verbreiten sich „grüne“ Behauptungen, denen oft die dazu korrespondierenden „grünen Tatsachen“ fehlen.

Problem: Hier werden Konsument*innen bewusst getäuscht.

Maßnahmen zur Problemlösung: Um dem entgegenzuwirken, benötigt die Bewertungsmethodik für die Nachhaltigkeit von einzelnen Maßnahmen messbare, bereichsrelevante und nachvollziehbare Ergebnisse. Zählen sollen dementsprechend ausschließlich objektivierbare Tatsachen, nicht subjektivierte Darstellungen.



10. Partnerschaftliche Kultur ist die Voraussetzung für eine erfolgreiche Gebäude- und Raumentwicklung.

Für eine partnerschaftliche Kultur braucht es das Vertrauen der Menschen zueinander, ein gemeinsames Ziel, den Glauben an die Erreichbarkeit und ein motivierendes Miteinander.

Zielbild: Alle an Immobilienprojekten Beteiligten wissen, dass Vertrauen die höchste erzielbare „Währung“ ist. Für deren tatsächlichen Wert sind alle verantwortlich und verwirklichen das gemeinsame Vorhaben auf einer partnerschaftlichen Wertebasis mit einer kollektiven Vision.

Status quo: Viele Immobilienprojekte sind von Einzelinteressen und Egozentrik geprägt.

Problem: Sehr häufig erzeugt bereits die Vertragsbasis eine machtmäßige Schieflage. Die Devise lautet: „Wenn du nicht untergehen willst, dann wappne dich für den Krieg!“ Misstrauen erzeugt Misstrauen und befeuert eine Spirale aus der es kaum ein Entkommen gibt.

Maßnahmen zur Problemlösung: Die Lösung führt über ein Anstoßen oder Umkehren der Spirale, über soziale Interaktion, in Richtung Vertrauen. Wenn jeder Einzelne bereit ist, mit seinen Handlungen die Spirale in die Vertrauensrichtung zu drehen, wird ein sozial stabiles Projekt entstehen, das schier endlose Kräfte entwickeln kann, um Störungen zu parieren und Unwegsamkeiten zu bewältigen.



11. Wer nachhaltig bauen und betreiben will, muss bei der Organisation und den Prozessen beginnen sowie sämtliche Beteiligten frühzeitig einbinden.

Transparenz bei Aufbauorganisation und Prozessen generiert Sicherheit und breites Engagement.

Zielbild: Das Projekt verfügt für alle Beteiligten über höchste Transparenz hinsichtlich der unterschiedlichen Rollen, mit deren Aufgaben und Verantwortung, und den einzelnen Ablaufschritten, von der ersten Idee bis zum Rückbau der Immobilie. Durch frühzeitige Einbindung der Beteiligten werden integrale Planungsprozesse und ausführungsgerechte Lösungen initiiert.

Status quo: Unklare Rollenverteilungen sowie verwobene und parallel verlaufende Prozessschritte führen zu Unsicherheit und schränken die Handlungsbereitschaft ein.

Problem: Späte Nutzereinbindung, die sequentielle Bearbeitung durch die Planungsdisziplinen und die dogmatische Verfolgung der Trennung von Planung und Ausführung generieren Fehler und Ineffizienzen, die für alle Beteiligten negative Auswirkungen haben.

Maßnahmen zur Problemlösung: Um diese negativen Auswirkungen zu verhindern, müssen bereits in der Phase der Projektvorbereitung Rollen und Ablaufschritte klar definiert und allen Beteiligten mitgeteilt werden. In einem partnerschaftlichen Kick-off müssen das integrale Planungsprinzip und die zeitliche Einbeziehung der verschiedenen Beteiligten geklärt und vereinbart werden.



12. Digitalisierung ist das zentrale Element, um Gebäude umweltgerecht, wirtschaftlich und sozial zu realisieren.

Nur so kann nachhaltig im Lebenszyklus geplant, gebaut, finanziert und betrieben werden.

Zielbild: Den Lebenszyklus eines Gebäudes berücksichtigende Planungsentscheidungen, Betriebsoptimierungen, Instandsetzungen und zukünftige Umbauten oder Rückbauten sind auf der Grundlage eines digitalen Zwillinges wirtschaftlich(er) möglich. Dazu werden Gebäude mit Sensortechnik geplant und ausgestattet. Alle Bestandsgebäude sind geometrisch und materialmäßig digital erfasst. Damit liegen digitale Basisdaten für die nachhaltige Planung von Immobilienbauprojekten vor (siehe Leitthema 3).

Status quo: Aktuell sind Bestandsgebäude kaum digitalisiert. Dabei sind ein digitaler Zwilling bzw. ein digitaler Gebäudepass für wirtschaftliche Sanierungs-, Revitalisierungs- aber auch Rückbauüberlegungen essentiell. Im Neubaubereich ist die Nutzung digitaler Technologien für Planungsüberlegungen schon weiter verbreitet.

Problem: Die Schaffung von alle Lebenszyklusphasen überspannenden digitalen Zwillingen ist noch ein großes Entwicklungsfeld, insbesondere für die computergesteuerte Errichtung oder Betriebsoptimierung.

Maßnahmen zur Problemlösung: Um die Digitalisierung nachhaltig zu fördern, muss die interdisziplinäre Zusammenarbeit aller am Immobilien-Lebenszyklus Beteiligten etabliert werden. Des Weiteren müssen digitale Standards zusammengeführt werden. Ein besonderer Fokus richtet sich auf die Bauherren und Immobilieneigentümer: Diese müssen nachhaltig für die Möglichkeiten der Digitalisierung sensibilisiert werden, dass Gebäude digital über den gesamten Lebenszyklus zu planen, zu errichten und wirtschaftlich zu betreiben sind.



LEBENSZYKLUS BAU

Planen | Bauen | Betreiben | Finanzieren

Die IG LEBENSZYKLUS BAU umfasst mehr als 70 Unternehmen und Institutionen der Bau- und Immobilienwirtschaft Österreichs. Der 2012 als IG Lebenszyklus Hochbau gegründete Verein unterstützt Bauherren bei der Planung, Errichtung, Bewirtschaftung und Finanzierung von ganzheitlich optimierten, auf den Lebenszyklus ausgerichteten, Bauwerken. Interdisziplinäre, bereichsübergreifende Arbeitsgruppen bieten eine gemeinsame Plattform für Projektbeteiligte aus allen

Bereichen des Gebäudelebenszyklus. Sämtliche Publikationen des Vereins – Leitfäden, Modelle und Leistungsbilder – können kostenlos angefordert werden.

Kontakt:
IG LEBENSZYKLUS BAU, Wien
office@ig-lebenszyklus.at
www.ig-lebenszyklus.at

Mitglieder & Kooperationspartner

