

# 6-Punkte-Plan für mehr Nachhaltigkeit und Digitalisierung im Baurecht und in den Bauordnungen

Wien, Mai 2023

Erstellt von



## **PRÄAMBEL**

Anlässlich der Überarbeitung der Wiener Bauordnung sowie der Erarbeitung der OIB-Richtlinie 7 haben sieben führende Verbände der Bau- und Immobilienwirtschaft einen 6-Punkte-Plan für die verstärkte Integration ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeitskriterien sowie die schnellstmögliche Umsetzung des digitalen Akts und der digitalen Baueinreichung vorgelegt.

Die teilnehmenden Verbände IG Lebenszyklus Bau, Digital Findet Stadt, Facility Management Austria (FMA), Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI), Österreichische Bautechnik Vereinigung (ÖBV), Vereinigung Industrieller Bauunternehmungen Österreichs (VIBÖ) und Vereinigung Österreichischer Projektentwickler (VÖPE) vertreten Unternehmen und Institutionen aus den Bereichen Planung, Errichtung, Finanzierung sowie Betrieb von Gebäuden und Infrastruktur und stehen für eine nachhaltige und digitale Bau- und Immobilienwirtschaft in Österreich.

Der 6-Punkte-Plan soll dazu beitragen, dass nachhaltiges und digitales Planen, Errichten und Betreiben im Baurecht bzw. den Bauordnungen noch stärker verankert werden. Nach Überreichung des Dokuments an die verantwortlichen Institutionen, stehen die beteiligten Verbände für vertiefende Diskussionen und die Erarbeitung konkreter Umsetzungsvorschläge zur Verfügung.

Die beteiligten Verbände sehen in einer partnerschaftlichen Projektkultur eine wichtige Grundlage für lebenszyklusoptimierte Projekte. Das Erreichen der vergemeinschafteten Projektziele muss für alle Projektbeteiligten von Vorteil sein. Damit wird eine gemeinsame Ausrichtung und die Bereitschaft, zur Zielerreichung beizutragen, gefördert.

Dazu gehört, zu Beginn nicht bewertbare Chancen und Risiken in eine neutrale Sphäre zu bringen. In einem transparenten Prozess sollen dabei präventiv Maßnahmen gesetzt werden, um Auswirkungen für das Gesamtprojekt möglichst gering zu halten. Im Fall des Eintritts wird der wirtschaftlichste Umgang damit gemeinschaftlich entschieden.

## **DIE 6 PUNKTE IM ÜBERBLICK**

1. Realistische Kosten- und Terminziele
2. Klare Rahmenbedingungen für Bestandssanierungen
3. Ausweitung beim Schutz von Gebäuden
4. Digitaler Gebäudepass bei allen Neubauten und Sanierungen
5. Lebenszykluskostenberechnung verpflichtend vorschreiben
6. Verankerung digitaler Bauverfahren

## **DIE 6 PUNKTE IM DETAIL**

Es wird bei den einzelnen Punkten im Folgenden zunächst der Ist- und anschließend der Soll-Zustand beschrieben.

### **1. Realistische Kosten- und Terminziele**

Aktuell werden bei Projekten oftmals Budgets vorgegeben, mit deren Umsetzung nachhaltige und lebenszyklusorientierte Projekte nicht realisierbar sind.

In einem Verifikationsprozess mit neutralen Fachexpert:innen müssen die Projektziele vor dem Vorentwurf evaluiert und den Anforderungen entsprechende Budget- und Terminziele im Sinne nachhaltiger und lebenszyklusorientierter Projekte entwickelt werden.

### **2. Klare Rahmenbedingungen für Bestandssanierungen**

Es fehlen klare Rahmenbedingungen für umfassende Bestandssanierungen.

Der Ausstieg aus fossilen Heizsystemen sowie die umfassende Gebäudesanierung müssen in der Wiener Bauordnung klar formuliert werden.

### **3. Ausweitung beim Schutz von Gebäuden**

Gebäude werden oftmals abgerissen, obwohl es im Lebenszyklus nachhaltiger wäre, sie zu sanieren.

Der Schutz von Bestandsimmobilien muss auf alle Gebäude ausgeweitet werden, bei denen zum Beispiel eine Einhaltung der EU-Taxonomie-Vorgaben mit verträglichen Mitteln erreicht werden könnte. Die Verträglichkeit – vergleichbar mit der technischen Abbruchreife in Schutzzonen – wäre noch zu definieren.

### **4. Digitaler Gebäudepass bei allen Neubauten und Sanierungen**

Bestandsgebäude sind derzeit unzureichend dokumentiert. Dies erschwert die Voraussetzungen für eine Umsetzung der Kreislaufwirtschaft.

Der digitale Gebäudepass muss für alle Neubauten und Sanierungen in der Wiener Bauordnung verpflichtend eingeführt werden. Die konkrete Vorgabe für die Detaillierung des Gebäudepasses soll von der Behörde festgelegt werden. Jedenfalls muss er Angaben zu Umweltauswirkungen, Rückbaubarkeit, Wiederverwendung- und Recyclingpotential beinhalten. Es sollte ein standardisierter Wiederverwertungsgrad für Neubau, zum Beispiel von mindestens 30 Prozent des eingebauten Materials (bezogen auf die Tragstruktur, Gebäudehülle und Innenausbau), vorhanden sein.

### **5. Lebenszykluskostenberechnung verpflichtend vorschreiben**

Lebenszykluskosten werden derzeit bei der Planung nicht oder unzureichend berücksichtigt.

Bei der Einreichung ist eine von einer oder einem entsprechend qualifizierten Fachexpert:in erstellte standardisierte Lebenszykluskostenberechnung zur Orientierung über die Folgekosten für Gebäude vorzulegen.

## **6. Verankerung digitaler Bauverfahren**

Derzeit ist nicht bekannt, bis zu welchem Zeitpunkt das Digitalisierungs-Projekt BRISE-Modell (Building Regulations Information for Submission Involvement) der Stadt Wien auf alle Bauwerber ausgerollt wird.

Das digitale Bauverfahren muss schnellstmöglich durch Zurverfügungstellen von personellen und finanziellen Ressourcen bei den relevanten Magistratsabteilungen ausgerollt werden. Die digitale Einreichung ist daher auch in der aktuell verhandelten Novelle der Wiener Bauordnung zu verankern.

Ein digitales Verfahren darf dabei nicht zu höherer Prüfdichte als derzeit und damit zu einem Mehraufwand bei Planern und Bauherren führen. Alle Elemente des digitalen Bauverfahrens, bei denen der Schutz geistigen Eigentums Dritter oder der Datenschutz dem nicht entgegensteht, sollen zudem öffentlich verfügbar gemacht werden (Open Source, Open Data), um eine laufende Weiterentwicklung und Verbesserung zu erleichtern.

## ANHANG

### Ergänzung zu Punkt 4. Digitaler Gebäudepass bei allen Neubauten und Sanierungen:

Im Zuge der Projektumsetzung sollen hinsichtlich des digitalen Gebäudepasses folgende Punkte generiert bzw. anhand folgender KPIs evaluiert werden:

#### a) Gebäude als Rohstofflager

1. Dokumentation von mindestens 80 Prozent der verbauten Materialien/Komponenten im Gebäude [Masse-%, Volums-%, Stück] im Gebäuderessourcenpass bzw. in einer digitalen Dokumentation
2. sowie Lebensdauern der Bauteile und Komponenten im Gebäude [a]

#### b) Bewertung der Umweltauswirkungen

1. Ökobilanzierung (GWP über den Lebenszyklus) [kg CO<sub>2</sub>-Äquiv./m<sup>2</sup>/a]
2. Energieeffizienz in der Nutzung/Betrieb [kWh(m<sup>2</sup>/a)]
3. Primärenergiebedarf [MJ/m<sup>2</sup>/a] bzw. Trennung in nicht erneuerbar/erneuerbare Energieträger

#### c) Zirkularität (-Indikator -> zusammengesetzt aus folgenden Komponenten)

1. Flexibilität und Adaptierbarkeit (in Abhängigkeit von Gebäudetypologien – Wohngebäude, Büro, Industrie etc.)
  - Durch eine qualitative Beschreibung der Entwurfskriterien und der Umsetzung von Anforderungen
    - Einfache Anpassung der Grundrisse, interne Raumaufteilung (anhand von Raumhöhen, Gebäudetiefen, Stützenraster etc.)
    - Einfache Umstellung der Haustechnik auf neue (effizientere) Haustechnik (anhand von Zugänglichkeit, Platzreserven in Haustechniktrassen und -schächten etc.)
    - Möglichkeiten zur Aufstockung, Erweiterung, Vergrößerung (anhand von Lastreserven, Nichttragende Fassaden für einfachere Änderung der äußeren Elemente etc.)
2. Langlebigkeit, Reparaturfreundlichkeit
  - Arbeitsaufwand, Arbeitsmittel und Zugänglichkeit – [z.B. kein Aufwand – sehr hoher Aufwand anhand eines Bewertungspunktesystems von 1-5 oder 0 – 100 %]
3. Rückbaufreundlichkeit (Rückbaubarkeit, Demontagefähigkeit, Reparierbarkeit) Modularisierung bzw. Einfachheit der Demontage
  - Zerstörungsfreie Trennung von langlebigen und kurzlebigen Strukturen (Strukturen mit kurzer Lebensdauer müssen häufiger getauscht werden -> Innenausbau, Gebäudetechnik, Bauteile der Gebäudehülle, Tragstruktur), standardisierte Verbindungs- und Anschlusselemente und Bauteile – [z.B. kein Aufwand – sehr hoher Aufwand anhand eines Bewertungspunktesystems von 1-5 oder 0 – 100 %]
4. Recyclingfreundlichkeit (Trennbarkeit, Sortenreinheit, Schadstofffreiheit)
  - Bewertung anhand der Verbindungs- und Fügetechnik (einfach bis schwer trennbar/nicht trennbar -> geschraubt, genietet, geklebt, ...) und anhand des Vorhandenseins von Schadstoffen bzw. toxischen Inhaltsstoffen [0 – 100 %]
5. Wiederverwendungspotential – Prüfung der Möglichkeiten von ReUse
  - Anteil an wiederverwendbaren Materialien/Komponenten [Masse-%, Stück]
6. Recyclingpotential (in Abhängigkeit der Recyclingfreundlichkeit) Angabe der Standardverwertungswege bzw. alternative Verwertungswege:
  - Anteil an recyclingfähigen Materialien/Komponenten [Masse-%; Recycling vs. Downcycling; Upcycling muss der Vorzug gegeben werden]

- Anteil an thermisch verwertbaren Materialien/Komponenten [Masse-%]
- Anteil an Materialien/Komponenten, die deponiert werden müssen [Masse-%]

Alphanumerische und geometrische Daten von Bauwerken sind jeweils den nachfolgenden Lebenszyklusphasen in abgestimmter Form zu übergeben, jedenfalls in offener, maschinenlesbarer und bearbeitbarer Form. Liegt keine projektspezifische Daten- oder Informationsanforderung vor, sind sämtliche Übergabeunterlagen entsprechend den verfügbaren Normen, Industriestandards oder Richtlinien zu erstellen und zu übergeben.

#### **WEITERE INFORMATIONEN**

FINK | Kommunikations- und Projektagentur  
Mag. Helene Konrad  
office@diefink.at  
Mobil: 0664/5214389