Digital Findet Stadt

Bundesministerium
Innovation, Mobilität
und Infrastruktur

FFG
Forschung wirkt.

STADT der Zukunft
INNOVATIONSLABOR

Innovationslabor Digital Findet Stadt

Expert Talk | ECI und BIM neu gedacht

Daniel Deutschmann | Valentin Grabner
Moderation: Wolfgang Fischer

3. Dezember 2025

TOGETHER
WE ENABLE
INNOVATION

Österreichs Plattform für digitale Innovationen der Bau- und Immobilienwirtschaft

Wir sind Bindeglied zwischen Forschung und Industrie, um die Chancen der Digitalisierung zu heben und die Innovationskraft unserer Partner:innen zu stärken.

KI-Manager:in Bau & Immobilien
Zertifizierte Ausbildung

NEUE TERMINE!
Start:
Februar 2026

Modul 1 | Basiskurs: KI-Anwender:in

Modul 2 | Vertiefungskurs: KI-Power-User

Modul 3 | Strategisches KI-Management

Die Ausbildung vermittelt alle Voraussetzungen & Fähigkeiten für die Zertifizierung als KI-Manager:in durch Austrian Standards.

digital akademie
Bauen. Innovation. Zukunft.

Digital Findet Stadt

Digital Findet Stadt

DANIEL DEUTSCHMANN | HEID & PARTNER RECHTSANWÄLTE

&

VALENTIN GRABNER | BUNDESMINISTERIUM FÜR LANDESVERTEIDIGUNG

HEID & PARTNER

Bundesministerium
Landesverteidigung

Neuerrichtung militärische Krankenanstalt / Liegenschaft AG STEINER (ehm. AG FM CONRAD)

BIM-Vergabe- und Vertragsmodelle

Digital Findet Stadt

Wer wir sind…

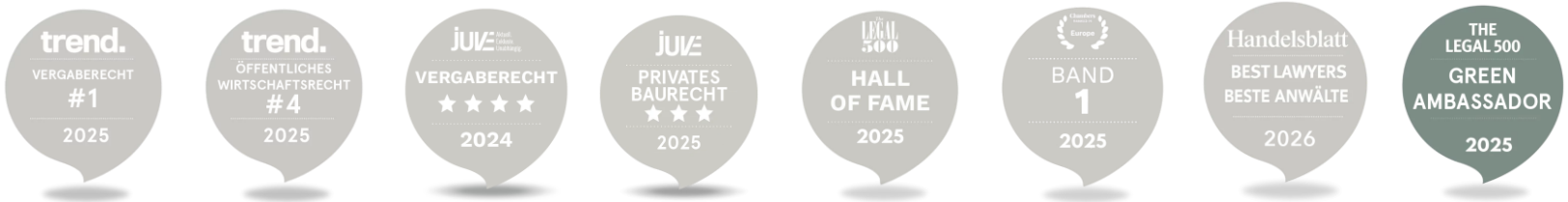
Heid und Partner Rechtsanwälte
Bmstr. Dipl. Ing. Dr. Daniel Deutschmann

Bundesministerium Landesverteidigung

Schwerpunkte

- Anti-Claim-Management
- Bauvertragsrecht
- Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für komplexe Hoch- und Tiefbauprojekte
- Alternative Vertragsmodelle – Partnerschaftsmodelle, Allianzverträge, ECI
- Building Information Modeling (BIM)

Publikationen & Rankings



BMLV - Direktion 7 Infrastruktur
Amtsdirektor Ing. Valentin Grabner, MBA BA

Bundesministerium
Landesverteidigung

Werdegang

- Ehemaliger Berufssoldat
- Einsatzerfahrung
- Studien in Bereich Facility-, Immobilienmanagement und Digitalisierung in der Baubranche mit Spezialisierung auf BIM
- Projektleitung in der Arbeitsgruppe CONRAD
- Projektsteuerung bei ausgewählten Projekten in Tirol und Vorarlberg beim BMLV

Projektvorstellung

Projektvorstellung – Hard Facts

Bundesministerium Landesverteidigung

- Haupt-GU für das BIM-Projekt „**Neubau einer militärischen Krankenanstalt, eines Büro- und Unterkunftsgebäudes sowie einer Tiefgarage** auf der Liegenschaft Amtsgebäude STEINER in Innsbruck“
  - **Bauphase 1:** Neuerrichtung der militärischen Krankenanstalt (Objekt 002) unter Aufrechterhaltung des Betriebs der bestehenden Krankenanstalt
  - **Bauphase 2:** Abbruch der „alten“ Krankenanstalt und Errichtung des neuen Büro- und Unterkunftsgebäudes (Objekt 001)

- **Pilotprojekt** für das Österreichische Bundesheer unter Einsatz von BIM
- Das Projekt wird gesamtheitlich – daher sowohl in der Planungs- als auch Ausführungsphase – mit der Methode BIM (Building Information Modeling) umgesetzt werden.

Projektvorstellung

Bundesministerium Landesverteidigung

Für die militärische Krankenanstalt, das Büro- und Unterkunftsgebäude sowie Tiefgarage werden folgende Alleinstellungsmerkmale angestrebt:

- **Weitestgehende Energieautarkie**
  - Anbindung an die Wärmeerzeugung und -verteilung auf der Liegenschaft, welche über Grundwassernutzung mit einem Eisspeicher zur Spitzenlastabdeckung erfolgt
  - Einbindung PV und PVT/Anlagen der Liegenschaft
- **Moderne Ästhetik und nachhaltige Bauweise**
  - Stahlbeton (Fertigteile und Ortbeton) bei der milkrA, Ortbeton bei der Tiefgarage
  - Holzmassivbauweise beim Büro- und Unterkunftsgebäude
- Energieeffiziente Gebäudeform und Gebäudeausrichtung
- LKW-befahrbare Tiefgarage
- Anbindung von Dockingstations für Containerlösungen der Feldambulanzen
- flexible Erweiterungsmöglichkeiten im Büro- & Unterkunftsgebäude im Bedarfsfall

Projektumsetzung in BIM

BIM-Ziele im gegenständlichen Projekt

Bundesministerium Landesverteidigung

Ziele

- **Pauschalpreis**
- **Höhere Planungsgenauigkeit**
- **Integrierte Planung auf einer gemeinsamen Datenbasis**
- Verringerung der Planungsfehler
- **Integrierte Umsetzung auf einer gemeinsamen Datenbasis**
- Projektsteuerung mittels eines Controlling Cockpits
- **Erstellung eines as-built Modells**

Nichtziele

- Abwicklung der Betriebsführung des fertigen Projekts im Regelbetrieb
- Ablöse/Doppel Abwicklungen von/mit angrenzenden IT-Systemen

BIM Anwendungsfälle

Use Cases im gegenständlichen Projekt

Bundesministerium
Landesverteidigung

- BIM-Koordinierung
- BIM-unterstützte Mengenermittlung
- BIM-unterstützte Kostenermittlung
- BIM-Werks- und Montageplanung
- BIM-Modelländerungen
- BIM-unterstützte Bauüberwachung
- BIM-unterstütztes Mängelmanagement in der Bauabwicklung
- BIM-Baufortschrittskontrolle
- BIM-Abrechnung
- Überführung der Werks- und Montageplanung in Korrelation mit der Ausführungsplanung und den Laserscans in die as-built Dokumentation

Ausschreibungsziele beim gegenständlichen Projekt

Bundesministerium Landesverteidigung

- Abschluss einer **Rahmenvereinbarung** mit (drei) **geeigneten Haupt-Generalunternehmer**
- **BIM-Partneringphase** mit dem **erstgereihten** Haupt-GU
- vom GP erstelltes BIM-Modell erfolgreich auf den Haupt-GU übergehen lassen und somit auch die **Verantwortung für die „as-built“-**Dokumentation
- wenn die Partneringphase mit dem erstgereihten **nicht** möglich ist, dann greift der AG auf den **nächstgereihten** Rahmenvereinbarungspartner zurück
- Nach erfolgreichem Abschluss der BIM-Partneringphase folgt die **Zuschlagserteilung** mit Abruf der Leistungen aus der Rahmenvereinbarung

Haupt-GU Leistungen

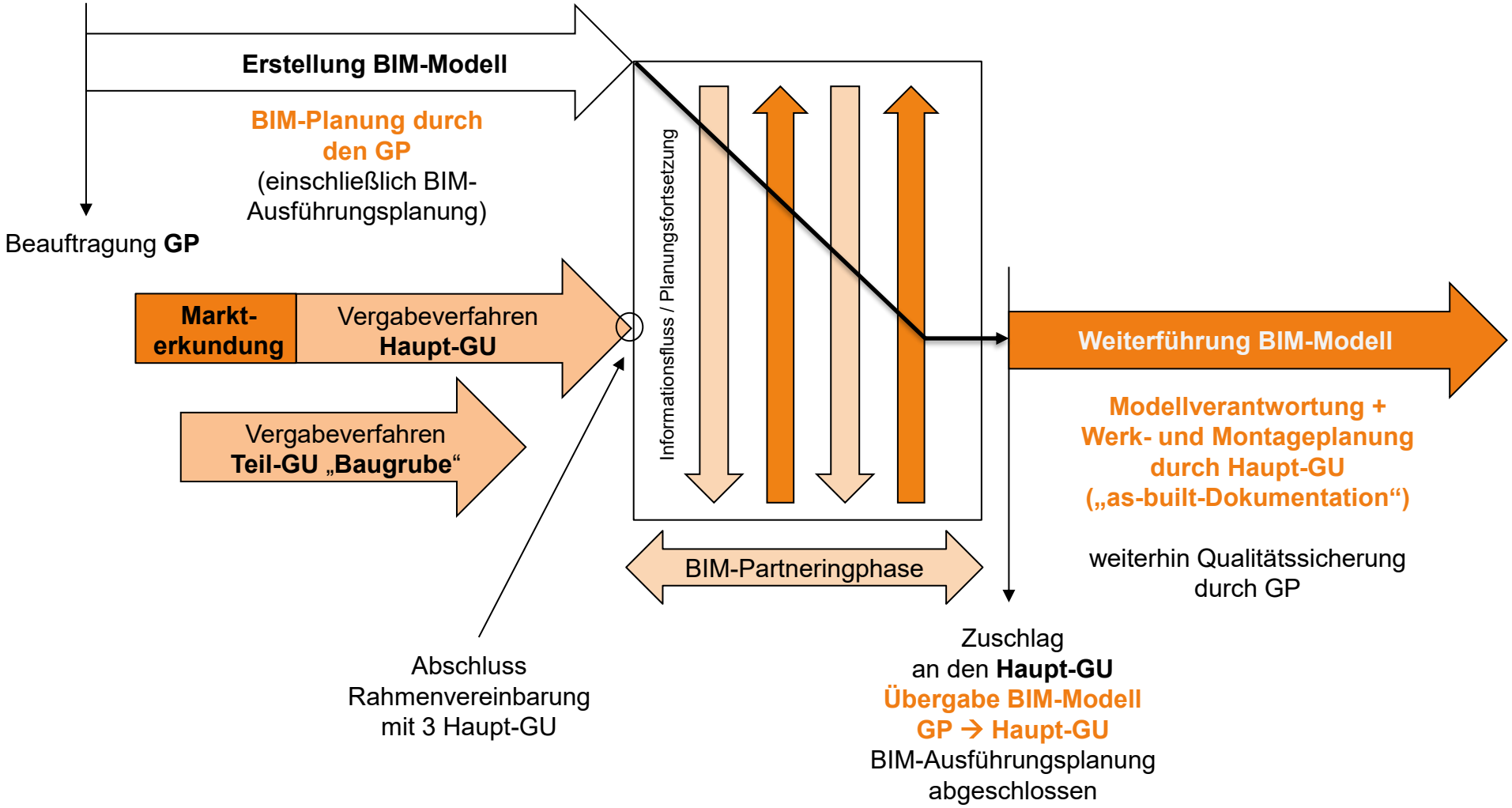
Bundesministerium Landesverteidigung

- Die **Einarbeitung von Projektänderungen in das BIM-Modell**, insbesondere aufgrund:
  - Behördenauflagen
  - VEXAT
  - Hygieneänderungen
  - Strahlenschutz
  - Höhen- und Alpenmedizin
- Die Implementierung der Werk- und Montageplanung
- Die Errichtung der geforderten Bauleistungen
- Die Erstellung des „as-built-Modells“

-> Qualitätssicherung im BIM-Modell verbleibt weitgehend beim GP!

-> Regelmäßige Prüfung des „Bau-Soll“ und des „Bau-Ist“ durch ÖBA und FBA

Gewähltes BIM-Abwicklungsmodell



Ablauf Vergabeverfahren

Markterkundung

Bundesministerium
Landesverteidigung

- Durchgeführt vom AG im 1. Quartal 2024
- Fragenkatalog für **Vorschläge und Anregungen** zur Ausgestaltung der Teilnahme-, Ausschreibungs- und Vertragsunterlagen
- Finalisierung der Unterlagen für die 1. Verfahrensstufe

- Zur **Verhinderung** von Wettbewerbsverzerrung wurden offengelegt:
  - Präsentationsfolien der Informationsveranstaltung
  - Protokoll der Informationsveranstaltung
  - Anonymisierte Auswertung der Ergebnisse der Markterkundung

Ablauf Vergabeverfahren

Bundesministerium Landesverteidigung

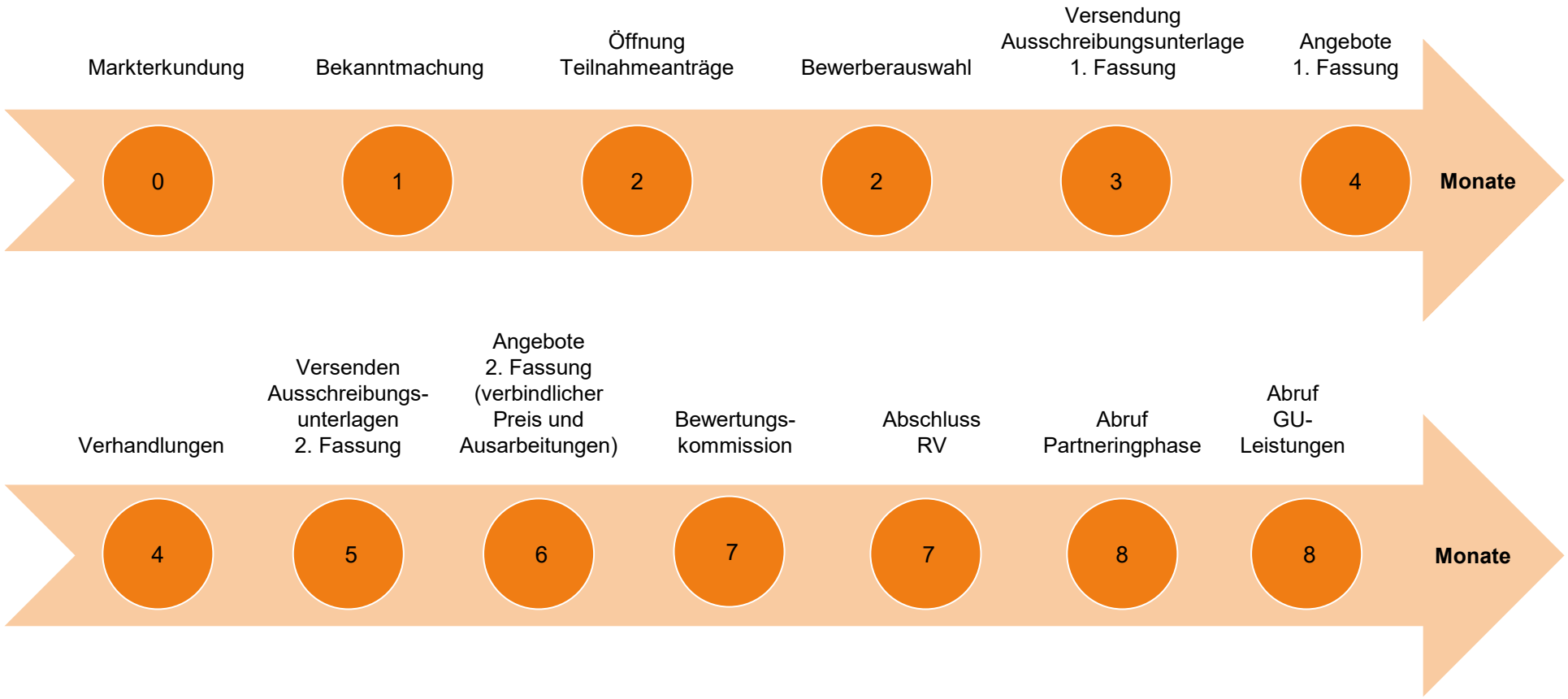
- **Gewählte Verfahrensart:** Zweistufiges Verhandlungsverfahren mit **vorheriger europaweiter Bekanntmachung** gemäß § 31 Abs 5 iVm § 34 BVergG 2018
- Warum?
  - BIM-Leistungsbild + Preisbildung werden in den Verhandlungen gemeinsam erörtert
  - Leistungsbild kann im Rahmen des Verfahrens vom AG noch „nachgeschärft“ (adaptiert) werden
  - Kalkulation kann vom Bieter noch „nachgeschärft“ bzw verbessert werden
  - bessere Eignung für eine Qualitätsbewertung der Bieter in der Angebotsstufe (reduzierter Bieterkreis in der 2. Stufe)
    - umfangreichere Ausarbeitungen
    - Hearings
- **2. Realisierungsstufen:**
  - 1. Abruf: Partneringphase
  - 2. Abruf: Ausführungsleistungen

Eingliederung von BIM in das Vergabeverfahren – Ebenen der Integration

Bundesministerium Landesverteidigung

1. **Eignungskriterien**
   - Abfrage von Referenzprojekten zu Teil-GU-Leistungen und BIM
2. **Auswahlkriterien**
   - Abfrage von Referenzprojekten unter Einsatz der BIM-Methodik
3. **Abfragen zum Schlüsselpersonal**
   - Abfrage des BIM-Gesamtkoordinators im Teilnahmeantrag mit Mindestanforderungen
   - Abfrage BIM-Fachkoordinator HKLS und MSRL im Angebot mit Mindestanforderungen
   - Abfrage BIM-Fachkoordinator Elektro im Angebot mit Mindestanforderungen
4. **Zuschlagskriterien**
   - Ausarbeitung „BIM-Planung (Werks- und Montageplanung)“
   - Ausarbeitung „Umsetzung der BIM-Vorgaben und Organisationsstruktur“
   - Preiskriterium: Angebotspreis für die BIM-Partneringphase
   - Preiskriterium: Angebotspreis für die Ausführungsleistungen und BIM-Leistungen

Ablauf Vergabeverfahren



Partneringphase

Aufbau Partneringphase

Bundesministerium Landesverteidigung

- **Kick Off Veranstaltung**
  - ProLtg mit
    - GP und Konsulenten
    - Prüfstatik
    - BIM Management
    - ÖBA und FBA
  - GU mit BIM-GK und Subunternehmen
- **Bildung von Steuerungsgruppe und Arbeitskreise**
  - SG – Termine, Vertrag, Haftungsfragen
  - AK 1 – Organigramm/PM/BIM
  - AK 2 – Bautechnik/Bauphysik/Hygiene
  - AK 3 – TGA/Medizin/Regelung/Hygiene

Inhalt Partneringphase

Bundesministerium Landesverteidigung

- **Organisation & Verantwortlichkeiten**
  - Organigramm AG/AN
  - Festlegung der verbindlichen Kommunikationslinie
  - Endfreigabe klar beim AG
  - QM/QS über ÖBA, FBA und fallweise GP
  - As-built Dokumentation beim AN
- **Projektänderungen & Haftung**
  - LPH 1–5: Grundsatzverantwortung beim GP
  - Redaktionsschluss der Änderungen
  - Klare Definition kritischer Schnittstellen (AG/GP/Fachplaner/GU) bei Projektänderungen
- **Erarbeitung der OP-Liste**
  - Bearbeitung dieser in AK und Zusammenführung in Gesamttermin

Ziele Partneringphase

Bundesministerium Landesverteidigung

- **Gemeinsame Grundlagen schaffen**
  - Einheitliches Verständnis zu Projektzielen, Rollen und Verantwortlichkeiten
  - Transparente Organisations- und Entscheidungsstrukturen
- **Modellübergabeprozess**
  - Übergabe eines nahezu kollisionsfreies Modell an GU (auch im nativen Format)
  - Fortschreibung der W/M Planung durch den GU
- **Effiziente BIM-Zusammenarbeit etablieren**
  - BIM-Anwendungsfälle und digitalen Projektworkflow auf Vorgaben AG harmonisieren
  - Daten- und Modellstrukturen harmonisieren
  - Verbindliche Freigabeprozesse und Modellübergabestandards festlegen

Resümee

Resümee

Bundesministerium
Landesverteidigung

- Einsatz von BIM in einem Projekt in der Planung und Ausführung muss vom Beginn bis zum Projektende gut durchdacht sein
- BIM-Ziele und Use Cases sind im Vorfeld genau zu definieren
- Durch die Markterkundung konnte die Ausschreibung so ausgestaltet werden, dass die Unternehmen die BIM-Leistung mit einem vertretbaren Aufwand erbringen können → **es wurde evaluiert "was geht und was (aktuell) nicht geht"**
- Qualität der Daten entscheidend für Projekterfolg
- Das ECI-Vergabemodell mit einer BIM-Partneringphase hat sich bewährt

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Heid und Partner Rechtsanwälte GmbH
E-Mail: office@heid-partner.at Internet: www.heid-partner.at

Kanzleisitz
1030 Wien, Kundmanngasse 21
Tel: +43 (0)1 9669 786, Fax: +43 (0)1 9669 790

Niederlassung
6020 Innsbruck, Maria-Theresien-Straße 24
Tel: +43 (0)512 374 100

Sprechstellen
6372 Oberndorf in Tirol, Knappenweg 18
9201 Krumpendorf, Schlossallee 41
5760 Saalfelden am Steinernen Meer, Almerstraße 5

Österreichisches Bundesheer
Direktion 7 – Infrastruktur
Abteilung Bau&Gebäudetechnik

Amtsdirektor
Ing. Valentin Grabner, MBA BA
Referent Sonderbau

Amtsgebäude STEINER
Koeldererstraße 4, 6020 Innsbruck
v.grabner@hbv.gv.at
Tel: +43 50201 60-48000

Digital Findet Stadt

IHRE FRAGEN

DFS wirkt: Ergebnisse 2025

Wann: Mittwoch, 17. Dezember 2025
Einlass: 14:30 | Start um 15:00
Wo: CO-Innovation Factory, Absberggasse 27/1/3, 1100 Wien
(Online Teilnahme auf Anfrage)

Aus organisatorischen Gründen bitten wir um eine Anmeldung über die Website von DFS.

Ergebnisse aus unseren PIONEER-Projekten:

- BIM und Nachhaltigkeit
- 3D-Bestandserfassung und Kreislaufwirtschaft
- Construction Automation
- Nutzung von Satellitendaten
- Künstliche Intelligenz
- Thementische, offene Diskussion & Präsentation im Plenum

Gemeinsames Networking bei einem Glas Wein im Anschluss

Digital Findet Stadt

FÖRDERGEBER

Bundesministerium Innovation, Mobilität und Infrastruktur

FFG Forschung wirkt.

STADT der Zukunft INNOVATIONSLABOR

GESELLSCHAFTER

FMA FACILITY MANAGEMENT AUSTRIA

LEBENSZYKLUS BAU Planen | Bauen | Betreiben | Finanzieren

SMART CONSTRUCTION AUSTRIA

VZI VERBAND DER ZIVILTECHNIKER- UND INGENIEURBETRIEBE

GET INVOLVED!

wolfgang.fischer@digitalfindetstadt.at | M +43 664 5177 336

www.digitalfindetstadt.at

PIONEER-PARTNER

PARTNER