

Der IBO ÖKOPASS – ein Marketinginstrument? *oder* Wenn der Schuh passt, denkt man nicht an den Fuß



Seit dem Jahre 2000 wurden mit über 20 Bauträgern 140 Projekte abgewickelt und insgesamt 8.500 Wohneinheiten bewertet. Bis zum Jahre 2012 werden 10.000 Wohneinheiten mit dem IBO ÖKOPASS bewertet worden sein.

Im Jahre 2000 wurde der IBO ÖKOPASS in Zusammenarbeit mit dem Bauträger Mischek entwickelt. Vorrangiges Ziel war es damals ein Marketinginstrument zu schaffen, das die zukünftigen BewohnerInnen über das Engagement des Bauträgers in Sachen Ökologie und Behaglichkeit informiert. Bei der Entwicklung der Kriterien wurde berücksichtigt, dass es sich bei den zu bewertenden Gebäuden ausschließlich um Neubau-Objekte handelte.

Die Kommunikation der Bewertungsergebnisse an die BewohnerInnen stand bei der Umsetzung des IBO ÖKOPASS als Marketinginstrument im Vordergrund.

In weiterer Folge wurde ein mehrstufiges Dokumentations-System entworfen. Der Bedarf pointiert zu informieren fand in einem bunten Pass seine Umsetzung. Interessierte, die sich darüber hinaus informieren wollen, können sich auf der IBO-Homepage bzw. beim Bauträger detailliertere Informationen verschaffen.

Marketing oder Qualitätssicherung?

Nach bald 10 Jahren IBO ÖKOPASS bzw. 8.500 Wohneinheiten und 140 Projekte später kann man sagen, dass sich der IBO ÖKOPASS nicht so sehr als Marketinginstrument etabliert hat wie ursprünglich erwartet. WohnungsinteressentInnen fragen nach Lage, Grundriss und Kosten. Andere Kriterien werden – zumindest im Verkaufsgespräch – nicht berücksichtigt. Erst wenn Mängel auftreten nimmt der Bewohner Qualitätsunterschiede wahr. Für Endkunden gilt: Gute Qualität sieht man nicht oder eben: Wenn der Schuh passt, denkt man nicht an den Fuß.

Allerdings ist in der praktischen Arbeit auf der Baustelle ein ganz anderer Nutzen hervorgetreten: Der IBO ÖKOPASS ist Qualitätssicherung für Bauträger und Generalunternehmer gleichermaßen. Dieser Aspekt hat sich erst in den letzten Jahren herauskristallisiert, als immer mehr Bauträger (mittlerweile sind es 21 an der Zahl) eine IBO ÖKOPASS-Bewertung durchgeführt haben.

Während der Bewertung (der zeitliche Zeitraum einer solchen erstreckt sich nicht selten über 1 - 3 Jahre) werden viele Aspekte der Planung und Ausführung überprüft. Ein gutes Beispiel ist die Berechnung der Vermeidung einer sommerlichen Überwärmung für die bauliche Einreichung. Meist wird die Berechnung anhand der Einreichplanung durchgeführt und die Empfehlungen für Verschattungseinrichtungen direkt daraus abgeleitet. Nicht selten durchläuft ein Bauvorhaben noch Veränderungen, die bauphysikalische Berechnung wird meist nicht nachgezogen.

Der IBO ÖKOPASS kann hier also ganz klar eine Lücke im System schließen (und ist auch schon oft genug vorgekommen). Im besten Falle werden Berechnungen nach einer Aufforderung unsererseits nachgereicht und der Wärmeschutz den neuen Erkenntnissen angepasst.

Das umfangreiche Messprogramm (Innenraum-, Licht- und Schallmessungen) trägt zu einer gewissen Sorgfalt am Bau bei.

Da die Verantwortlichen wissen, dass nachher eine Messung ins Haus steht und gute Ergebnisse auch in ihrem Interesse sind, achten sie besonders auf eine gute Ausführung (wir wollen allerdings niemandem mangelnde Ausführung unterstellen, der sich keiner externen Kontrolle unterzieht). Seit 2006 werden die Schallmessungen und –bewertungen durch das IBO durchgeführt. Früher beauftragte das IBO noch die MA 39 – jetzt kann es alle Messungen selbst durchführen! Ein weiterer Schritt die Bewertung so effizient wie möglich zu gestalten.

Die Messergebnisse, die über die Jahre zusammengetragen wurden können sich sehen lassen, aber dazu mehr in der nächsten Ausgabe...

Ihr IBO ÖKOPASS Team



Der IBO ÖKOPASS in 5 Detaillierungsgraden

- 1 Bunter Pass: das IBO ÖKOPASS Pickerl bestätigt eine Bewertung
- 2 Bunter Pass: Im Überblick alle 8 Bewertungskriterien
- 3 Bunter Pass: In weiterer Folge kurze erklärende Texte
- 4 IBO Homepage: Öffentliche Dokumentation der Endbewertung
- 5 Mappe inklusive aller Prüfberichte bei Bauträger einzusehen

Informationen

IBO – Österreichisches Institut für Baubiologie und -ökologie GmbH
IBO ÖKOPASS
A-1090 Wien, Alserbachstr. 5/8
fon: +43/1/3192005-26
email: oekopass@ibo.at
www.ibo.at