

BETRIEB VON IMMOBILIEN

Nachhaltige Planung rechnet sich. Denn der Großteil der Kosten eines Gebäudes fällt auf den Betrieb.

AUTOR: PETER ENGERT



WIE SINNLOS ERSCHEINEN ENDLOSE DISKUSSIONEN ÜBER EINSPARUNGEN IN DER PLANUNG.

PETER ENGERT
ÖGNI

Das Thema Nachhaltigkeit ist nicht abgehakt, wenn eine Immobilie fertiggestellt ist, ganz im Gegenteil. Die Nachhaltigkeit eines Gebäudes wirkt erst im Betrieb. Hier beginnen die Verschwendung oder effiziente Nutzung der Energie, im Betrieb verlängert oder verkürzt sich die Lebenszeit der Anlagen durch eine fachgerechte und schonende Bedienung und Wartung. Der nutzerorientierte Zugang beim Betrieb entscheidet über die Dauer von Mietverträgen, über die Abnutzung inkl. Vandalismus und über die Anzahl und Dauer von Leerstellungen.

Nach einer Untersuchung der IG Lebenszyklus entfallen 3 % der Kosten eines Gebäudes auf die Planung und 17% auf die Errichtung. Wir sehen, dass fast 80% der Kosten eines Gebäudes (2% Abbruch und Recycling) auf den Betrieb entfallen. Nirgendwo anders zeigt es sich mehr als im Betrieb: Nachhaltigkeit rechnet sich! Wie bedeutungslos erscheint unter diesem Gesichtspunkt das Groschenzählen während der Planungs- und Bauphase? Wie sinnlos erscheinen endlose Diskussionen über Einsparungen in der Planung, die dann vielleicht Fehler oder Versäumnisse heraufbeschwören, die über die Laufzeit die Betriebskosten massiv belasten?

Die ÖGNI hat sich jetzt fast ein Jahr mit verschiedensten Experten aus allen Berei-

chen des Betriebs von Gebäuden mit der Thematik auseinandergesetzt und nun ein Positionspapier zu „Benchmarks im Betrieb“ herausgebracht (www.ogni.at). Eines gleich vorweg: Die beste Ausstattung eines Gebäudes, das nachhaltig betreibbar ist, ist eine Architektur, die alle Säulen der Nachhaltigkeit berücksichtigt und Flexibilität für zukünftigen Fortschritt der Technik anbietet. Komfort und Gesundheit sind wichtige Aspekte für die Nutzer eines Gebäudes. In der Vergangenheit oft unbeachtet, gewinnen sie eine zunehmende Bedeutung. Menschen brauchen ausreichend Luft und gutes Licht, um kreativ und leistungsfähig zu sein, angenehme Temperaturen und die richtige Luftfeuchtigkeit, um sich wohl zu fühlen. Ständiger Luftzug, ein hoher Geräuschpegel oder Schadstoffe in der Luft machen Menschen auf Dauer krank. Die auch dank der Digitalisierung immer häufiger werdenden Quantensprünge in der Gebäudetechnik, die immer breiter werdende Palette von möglichen Zusatz-Dienstleistungen neben der Vermietung von Räumen erfordern ein neues Denken im Bereich des Facility Managements (FM). Die Berufsbilder der FM's werden deutlich herausfordernder, die Kenntnisse, speziell im digitalen Bereich, müssen rasch wachsen, um den Anforderungen gerecht zu werden.

Da Datenspeicherung im Vergleich zur Vergangenheit fast kostenfrei ist, wird das Monitoring aller möglichen Daten eines Ge-

bäudes zukünftig zu einer Voraussetzung, um richtige Maßnahmen im FM zu ergreifen, vorausschauende Wartung zu betreiben und richtige Entscheidungen über Ersatzinvestitionen zu treffen. Sammeln von Daten und die regelmäßige Analyse sind zukünftig die Basis, auf der ein nachhaltiger Betrieb eines Gebäudes aufgebaut werden kann. Doch Achtung: Die richtige Menge an Daten entscheidet über Komplexität, Übersicht und Bedienbarkeit, darauf sollte schon in der Planung geachtet werden.

Gemeinsam mit unseren europäischen Partnern arbeiten wir daran, die Erkenntnisse der Experten über den Betrieb von Gebäuden auch in unseren Bewertungsgrundlagen für die DGNB-Zertifizierung zu verankern. Wir haben das Ziel, dass von uns ausgezeichnete Gebäude auch im Betrieb die Erwartungen der Menschen, die in ihnen leben, erfüllen. ■