

ÖGNI und Gebäudebetrieb

Ergebnis aus einer Arbeitsgruppe präsentiert

von Stefan Posch

Über den Lebenszyklus betrachtet, entstehen 80 Prozent der Kosten eines Gebäudes erst mit dem Betrieb. Grund genug, dass die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) sich dem Gebäudebetrieb nun mit einer Arbeitsgruppe, in Zusammenarbeit mit Industrie, Forschungseinrichtungen und der Facility Management Austria, gewidmet hat. Die Ergebnisse wurden nun präsentiert. Dabei wurde etwa das ändernde Berufsbild des Facility Managements analysiert, Komfortkriterien für die in Immobilien lebenden Menschen definiert und die Gebäudetechnik versus nachhaltige Architektur diskutiert.

„Ein nachhaltiger Betrieb entsteht bereits mit einer ganzheitlichen und auf alle Säulen der Nachhaltigkeit abgestellten Planung und Architektur“, so Peter Engert, Geschäftsführer der ÖGNI. Drei Schwerpunkte für den modernen Betrieb von Immobilien wurden definiert. So soll Komfort kein Luxus sein, sondern Grundlage dafür sein, dass Menschen in Gebäuden physisch und psychisch gesund leben und arbeiten können. Luftqualität, Schadstoffbelastung und Schallemissionen würden sich auf Menschen positiv oder negativ auswirken und gute Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsregelung die Menschen in ihrem Wohlbefinden unterstützen.

Zudem wird gefordert, dass die Ausbildung der Mitarbeiter im Facility Management zukünftig viel intensiver gestaltet werde, da der Betrieb einer modernen Gebäudetechnik ein umfangreiches Wissen über Technik, Interaktionen zwischen Gebäude und Technik und Digitalisierung erfordern würde. Der richtige Betrieb der Technik entscheide nicht nur über die Energieeffizienz, sondern auch über die Lebensdauer der Anlagen. In der Zukunft werde ein Monitoring die Analyse der für den Betrieb entscheidenden Kennzahlen ermöglichen. Zielgerichtete Wartung der Anlagen, gute Entscheidungsgrundlagen für Ersatzinvestitionen und schnelle Fehleranalyse werde den Betrieb künftig deutlich effizienter gestaltbar machen. „Nirgendwo anders kann man den wirtschaftlichen Vorteil der Nachhaltigkeit besser messen als im Betrieb“, meint auch Präsident der ÖGNI, Andreas Köttl.