

Frühe Entscheidungen gefragt

Frühe, fundierte Entscheidungen, am besten noch vor der Planungsphase, können sich positiv auf die Lebenszykluskosten auswirken. Beratungshilfe bietet eine aktuelle Studie.

TEXT: CHRISTOPH HAUZENBERGER



Baumeister Johannes Dinhobl, der Niederösterreichische Landesin-nunungsmeister Robert Jägersbär-ger und Helmut Floegl (Leiter des Zentrums für Immo-bilien- und Facility Management der Donau-Universität Krems) präsen-tieren die Ergebnisse ihrer gemeinsamen Forschung.

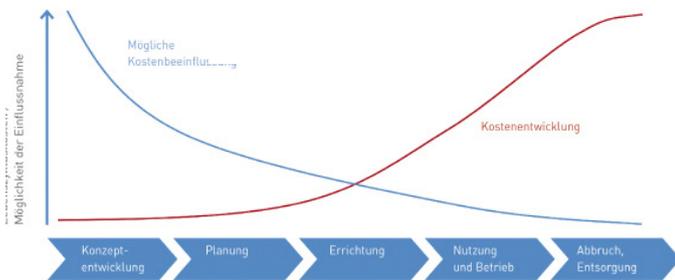
Geht es darum ein Eigenheim zu bauen, spielen für viele Bauherren die Errichtungskosten einen entscheidenden Faktor bei vielen Entscheidungen. Dabei wird oftmals vergessen, dass Erhaltungs- sowie Sanierungskosten ein wesentlicher Bestandteil der nächsten Jahre eines Hausbesitzers sind. Somit sollten eigentlich die Lebenszykluskosten einer Immobilie die Grundlage für viele Entscheidungen in der Planungsphase bilden, doch diese werden nur von den wenigsten Bauherren berücksichtigt. Deshalb haben Experten aus der Baubranche haben gemeinsam mit der Donau-Universität Krems an einem Forschungsprojekt zu diesem Thema gearbeitet, nun liegen die Ergebnisse vor.

Bewusstsein schaffen

„Ich bin mit meiner Firma viel in der Sanierung tätig und erlebe deshalb hautnah, dass gewisse Punkte in der Errichtung nicht unbedingt berücksichtigt werden und welche Teile eines Gebäudes dazu tendieren zu verschleifen“, erklärt Johannes Dinhobl, Baumeister und Initiator des Projekts. „Auf der anderen Seite kenne ich genügend Gebäude, die nach 50 Jahren noch immer in ihrem Ursprungszustand sind, an denen noch nie etwas gemacht werden musste.“ Grund genug eine Studie darüber in Auftrag zu geben, in der die Lebenszykluskosten gesamtheitlich betrachtet

werden, um Baumeistern eine Argumentationsgrundlage für momentan teurere Herangehensweisen zu bieten, die sich im Laufe des Lebens eines Gebäudes aber bezahlt machen.

Im Zuge des Projekts wurde von der Donau-Universität Krems eine Lebenszykluskostenberechnung von einem massiven Einfamilienhaus durchgeführt, die veranschaulichen soll, wie hoch die Folgekosten im Verhältnis zu den Errichtungskosten einer Immobilie ausfallen können. „Die nach der Errichtung zusätzlich entstehenden Folgekosten summieren sich über 50 Jahre auf das Doppelte der Errichtungskosten und mehr“, erläutert Helmut Floegl, Leiter des Zentrums für Immobilien- und Facility Management der Donau-Universität. Laut der Ergebnisse des Rechenbeispiels machen die Errichtungskosten „nur“ 43 Prozent der gesamten Lebenszykluskosten aus. Der Rest verteilt sich auf die verschiedensten Folgekosten, wobei mit 39 Prozent die große Instandhaltungen, die spätestens nach 30 bis 40 Jahren anstehen, den größten Teil ausmachen. Jeweils sieben Prozent fallen für die Ver- und Entsorgung (Energie, Wasser, Müll) sowie für die Reinigung und Pflege von Haus und Garten an. Folgekosten für Wartungen, Inspektionen und kleine Reparaturen machen im Rechenbeispiel mit einem Prozent den geringsten Anteil aus. Auch der Aufwand für den Abbruch und die Objektbeseitigung wurden miteinberechnet. Dieser macht gute drei Prozent der



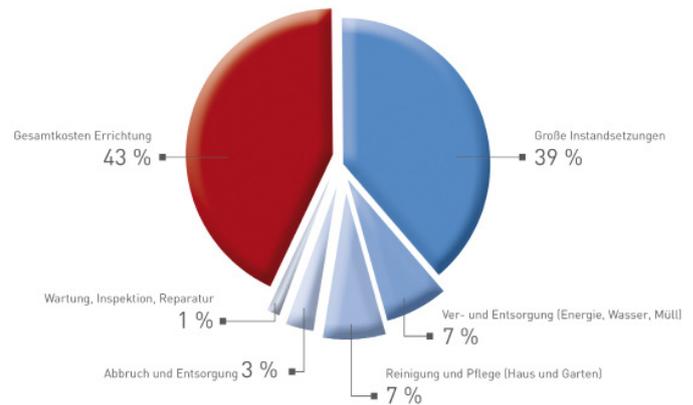
Jegliche Entscheidung, die nicht spätestens in der Planungsphase getroffen wird, wird teuer und bringt wenig.

gesamten Lebenszykluskosten aus. „Wesentlich ist also die Frage, wie baue ich, damit ich hohe Folgekosten vermeiden kann“, so Floegl.

Entscheidend dafür ist schon die Konzeptentwicklungs- und Planungsphase. „Je früher ich mir über wesentliche Details Gedanken mache, desto niedriger werden die Lebenszykluskosten“, erklärt die Leiterin der Studie Christina Ipser. „Anfänglich kann man viel Geld sparen, wenn schon gebaut wird bzw. wurde kann man nur noch ein kleinen Schrauben drehen.“

Argumentationshilfe

Eines der Ziele, neben dem aufzeigen der Wichtigkeit von Lebenszykluskosten, war es den Baumeistern etwas in die Hand zu geben, um in ihrer Schnittstellenfunktion zwischen Bauherren und fertigem Produkt auf valide Daten zurückgreifen zu können. Herausgekommen ist das Handbuch „Lebenszykluskostenbewusstes Planen und Bauen“ mit integrierten Rechenbeispielen, die die



Die Folgekosten eines Bauwerks können über den Lebenszyklus betrachtet mehr als die Hälfte ausmachen.

Auswirkungen mancher Entscheidungen auf die Lebenszykluskosten veranschaulichen. Dieser kann über die Website der Donau Universität gratis heruntergeladen werden.

Auch der Niederösterreichische Landesinnungsmeister Robert Jägersberger zeigt sich von den Ergebnissen der Studie bestätigt. „Man sieht eindeutig, dass die Qualität der Materialien im Hausbau eine entscheidende Rolle spielt“, so Jägersberger. „Vor allem im geförderten Wohnbau wäre es deswegen wünschenswert in der Errichtung nicht bei den falschen Kosten zu sparen. Im Endeffekt müsste man leistbares Wohnen über den gesamten Lebenszyklus eines Hauses betrachtet und auch die Wohnbauförderungskriterien in diese Richtung adaptieren.“ Vor allem durch die Digitalisierung könnten hier schnell große Schritte gemacht werden. Wenn die notwendigen Daten vorliegen könnte so beispielsweise in einem BIM-Modell durch den einfachen Austausch einzelner Elemente die Veränderung der Lebenszykluskosten gleich ausgespielt werden. □

Avenarius