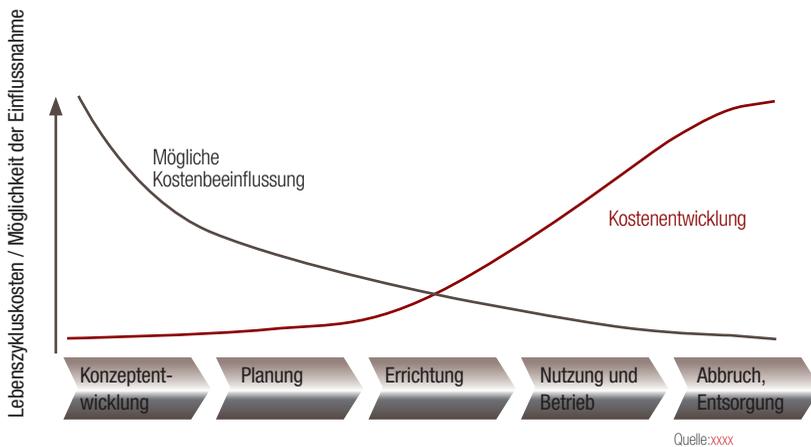


Lebenszykluskosten von Eigenheimen

Im Auftrag einer Gruppe von Bauunternehmen unter der Leitung von Baumeister Dinhobl hat die Donau-Uni Krems mit Unterstützung des Landes Niederösterreich eine Studie über die Lebenszykluskosten bei Ein- und Zweifamilienhäusern erstellt. Das Ergebnis: Die Folgekosten liegen auch bei Eigenheimen deutlich über den Errichtungskosten. Das sollte nicht nur Bauherren sensibilisieren, sondern auch die Politik in Sachen Wohnbauförderung.

Kostenbeeinflussung vs. Kostenentwicklung



DIE BEEINFLUSSBARKEIT der Lebenszykluskosten ist in der frühen Planphase am höchsten. Nach Baufertigstellung können die Folgekosten nur mehr in sehr beschränktem Ausmaß optimiert werden.

66

Bei Büro- und Gewerbeimmobilien lautet die Zauberformel 20:80. 20 Prozent der Lebenszykluskosten entfallen auf die Errichtung, der große Rest auf den Betrieb. Ganz so schlimm ist es im Ein- und Zweifamilienhausbereich nicht, aber auch hier können die Folgekosten auf deutlich über 50 Prozent steigen. Zu diesem Ergebnis kommt die Studie »Lebenszykluskostenbewusstes Planen und Bauen bei Ein- und Zweifamilienhäusern« des Departments für Bauen und Umwelt der Donau-Uni Krems. Untersucht wurde ein 2014 fertiggestelltes, zweigeschossiges und teilweise unterkellertes Ziegel-Massivhaus mit einer Doppelgarage. »Unser Rechenbeispiel zeigt, dass die Errichtungskosten bei rund 43 % liegen, der Rest verteilt sich auf unterschiedliche Folgekosten«, erklärt Studienautor Helmut Floegl. Ganz oben auf der Liste stehen mit 39 % große Instandsetzungen, die spätestens 30 bis 40 Jahre nach Errichtung der Immobilie anstehen. Jeweils 7 % der Lebenszykluskosten entfallen auf Ver- und Entsorgung sowie die Reinigung und Pflege von Haus und Garten. Prozent machen Abbruch und Entsorgung aus, mit 1 % schlagen kleinere Reparaturen zu Buche. Wird die Lebenszyklusorientierung schon in der Pla-

nungsphase berücksichtigt, können die Folgekosten laut Flögl deutlich reduziert werden. Diese Lebenszyklusorientierung muss laut Studien-Initiator Johannes Dinhobl auch nicht zwingend höhere Errichtungskosten zur Folge haben. Anders als etwa im Automobilbereich, wo ein E-Auto zwar deutlicher günstiger im Betrieb, aber eben auch deutlich teurer



Studienpräsentation durch Gunther Graupner, Robert Jägersberger, Johannes Dinhobl und Helmut Floegl.

in der Anschaffung ist, gehe es im Ein-, Zweifamilienhausbereich vor allem um eine intelligente Planung und die tatsächlichen Bedürfnisse der Nutzer. »Balkone etwa erfordern zusätzliche Bauteile, Anschlüsse und Durchdringung der Gebäudehülle. Dabei haben die meisten Eigenheime ohnehin eine Garten oder eine Terrasse«, erklärt Dinhobl. Auch bei der Garage oder dem Keller sollte genau überlegt

Lebenszyklusorientierung bedeutet nicht höhere Errichtungskosten.

werden, ob diese benötigt werden oder nicht auch eine günstiger Alternative wie etwa ein Carport ausreicht.

>> Förderkriterien anpassen <<

Laut dem niederösterreichischen Landesinnungsmeister Bau, Robert Jägersberger, zeigt die Studie deutlich, dass sich auch in der Förderpolitik etwas ändern muss. »Die Lebenszykluskosten müssen etwa im Rahmen der Wohnbauförderung viel stärker berücksichtigt werden. Wir müssen nachhaltiger bauen. Die aktuellen Förderbedingungen bremsen diese Entwicklung und erschweren Investitionen in nachhaltiges Bauen«, spricht sich Jägersberger für eine Aufhebung der Deckelung der Wohnbauförderung aus. ■

Tipps für geringere Lebenszykluskosten

- möglichst wenig Mauer- und Deckenvorsprünge sowie Dachdurchdringungen, um das Risiko von Wärmebrücken und Undichtheiten zu reduzieren
- Eine Optimierung von Gang- und Erschließungsflächen sowie eine Raumanordnung entsprechend dem Nutzungs- und Tagesverlauf kann die Flächeneffizienz erhöhen.
- um Umbauarbeiten zu erleichtern, keine Elektro- oder Heizungsleitungen in nicht tragende Wände einbauen
- sorgfältige Planung und Abwägung von Fenster- und Glasflächen. Bauliche Verschattungen und tiefe Fensterlaibungen reduzieren den Bedarf an mechanischer Verschattung.
- auf gute Zugänglichkeit und einfache Wartbarkeit der Bau- und Anlageteile achten
- Je besser die Dokumentation, desto effizienter können Instandhaltung und Betrieb erfolgen.