

## ESSAY

# Die Zäsur im Lebenszyklus eines Gebäudes

*Betrachten wir doch ein neu zu errichtendes Gebäude einmal anders: lebenszyklisch.*

VON HELMUT FLOEGL

AM ANFANG STEHT EINE IDEE, ES GIBT ein Grundstück und eine Konzeption. Dann beginnt die Planungsphase mit Vorentwurf, Entwurfs- und Genehmigungsplanung. Nach der Baugenehmigung folgt die Phase der Ausführungsplanung und die Gebäudeerrichtung.

Schließlich wird das Gebäude vom Bauherrn übernommen und es beginnt die Nutzungsphase. Gebäude sind meist auf eine Nutzungsdauer von 30 Jahren kalkuliert – man geht davon aus, dass dreißig Jahre Nutzung ohne größere Reparaturen und Umbauten machbar sind. Irgendwann danach wird das Gebäude abgerissen und die Baumassen müssen entsorgt werden.

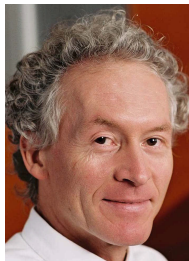
Am Beginn des Gebäudelebenszyklus sind nur wenige Personen mit Ideenfindung und Konzeption befasst, das Wissen und die Information um das geplante Vorhaben ist allgemein und überschaubar. Mit fortschreitender Planung wird die Zahl der befassten Personen laufend größer, Wissen und Information um das zu errichtende Gebäude verändern sich und werden komplex. Mit der Errichtung kommen neue Personen von den weiteren, baubeteiligten Unternehmen dazu, andere Personen scheiden aus dem Prozess wieder aus

Doch dann – bei der Übergabe und Abnahme – gibt es eine Zäsur: Fast alle bisher handelnden Personen verschwinden buchstäblich aus dem fertigen Gebäude. Mit ihnen zerstreut sich auch das Wissen um das Gebäude, nicht aktualisierte Ausführungspläne und umfangreiche Baubeschreibungen bleiben zurück. Plötzlich treten viele neue Personen (die Nutzer und die Betreiber) auf, die von vorne beginnen, das neue Gebäude nutzungsbezogen und betriebsbezogen zu erfassen, um es in den folgenden Jahren

effektiv und ökonomisch nutzen und betrieben zu können.

Jedes Bauprojekt kennt sie, diese Zäsur: Aus der lebenszyklischen Betrachtung des Gebäudes ist diese Zäsur unverstänlich und schadet allen Beteiligten. Sie verbaut den Betreibern und Nutzern den Zugang zum Planungs- und Errichtungswissen und, noch schlimmer, sie verhindert die Rückkoppelung der Erfahrungen aus Nutzung und Betrieb für die Planung und Errichtung.

Viele Investoren, Architekten und Fachplaner sehen nach wie vor nur als vordergründiges Ziel das fertig errichtete Gebäude und nicht das eigentliche, darüber angeordnete Ziel: die kosten günstige und gute



Nutzbarkeit über die gesamte Nutzungsdauer. Es ist ihnen nicht klar, dass es die Nutzer sind, die die Wertschöpfungskette initiieren und dadurch das Projekt und den Betrieb und damit die Leistung aller Beteiligten finanzieren.

Ein gutes Design und eine hohe technische Qualität der Gebäudeausstattung unterstützt bloß die Erfüllung des vordergründigen Ziels und kann eine gute Nutzbarkeit nicht ersetzen.

Wie bringt man nun die Erfahrungen aus Nutzung und Betrieb in die Planung und Errichtung ein? In dem man – wie in vielen Bauprojekten bereits realisiert – „facilitäres Controlling“ bzw. FM Consulting als neues Leistungsbild in den Planungsprozess integriert. Dieses Leistungsbild ist in seinem Kern

eine Controlling-Tätigkeit, die dem Entwurfs- bzw. Planungszustand entsprechend, laufend Vorgaben für die Planung festlegt und deren Einhaltung überprüft.

Facilitäres Controlling bewirkt eine Nutzungsoptimierung der Planung und bringt darüber hinaus eine Verbesserung der Planungsqualität mit sich. Nach einer Eingewöhnungszeit beginnen die Planer selbst, die neuen Planungsziele zu verinnerlichen und Ihre Arbeit durch die Brille des Nutzers und Betreibers zu sehen.

Trotzdem bleibt die Zäsur für die Nutzer und Betreiber: Eine gute nutzungsbezogene Gebäudedokumentation wäre schon eine Überbrückung. Bei den meisten Geräten der Unterhaltungselektronik ist es selbstverständlich, dass eine

Benutzungs- und Betriebsanleitung mitgeliefert wird. Bei modernen Büro- oder Wohngebäuden, die ein Vielfaches kosten, ist eine solche Dokumentation unbekannt. Im Architektenvertrag ist bestenfalls das Liefern einer Planungsdocumentation vereinbart, also bloß eine Beschreibung aus Planungssicht. Eine Betriebs- und Benutzungsanleitung gibt es nicht.

Diese Zäsur muss weg: Eine Integration von Planung, Errichtung und Betrieb mit veränderten Leistungsbildern der Beteiligten sollte sich entwickeln. Denn eigentlich wollen wir sie ja alle: die nachhaltigen, gut nutz- und betreibbaren Gebäude ohne Zäsur.

## Der Autor

**Helmut Floegl** ist Geschäftsführer der Felis facilitären Forschungs- und Beratungsgesellschaft mbH., Wien und Visiting Professor am Department für Bauen und Umwelt der Donau Universität Krems