

Außerladtscheider Stephan

Die Anwendung von Life Cycle Management am Beispiel eines Einzelhandelskonzerns



Das Wort Nachhaltigkeit wird viel zu oft nur als Schlagwort verwendet. Bei der Spar Österreichische Warenhandels-AG erfolgt die Umsetzung in die Praxis unter anderem auch in Form der Berücksichtigung der Lebenszykluskosten bei der Errichtung neuer Märkte.

Die Errichtung neuer Einzelhandelsmärkte soll nach der Investitionsentscheidung rasch erfolgen um möglichst schnell auch den Kunden zur Verfügung zu stehen. Dennoch ist die Zielsetzung nicht nur eine rasche und kostengünstige Errichtung, sondern auch eine Optimierung der Kosten in der Wartung, Instandsetzung und im Betrieb des Gebäudes.

Dazu werden unter anderem bewusst Materialien ausgewählt die eine lange Lebensdauer der Märkte sicherstellen, wobei gleichzeitig ansprechende Architektur zur Stärkung der Kundenbindung sichergestellt werden soll. Zur Unterstützung der Materialauswahl werden laufend Versuche in den Märkten durchgeführt, um die Lebensdauer der Materialien zu überwachen und bewerten zu können. Sämtliche Daten werden in Datenbanken erfasst, wodurch auf umfangreiche qualitativ hochwertige Daten zurückgegriffen werden kann, um bei der Wahl der Baumaterialien auch im Hinblick auf die Lebenszykluskosten die bestmöglichen Resultate zu erzielen.

KENNZAHLEN ZUM VERGLEICH

Um die einzelnen Märkte hinsichtlich verschiedener Parameter wie Lebensdauer, Kosten in Betrieb, Wartung und Instandsetzung vergleichen zu können wurden Kennzahlen erarbeitet. Ergebnis dieser Arbeit ist unter anderem ein Baumaterialienkatalog. Darin werden jene Baumaterialien, welche auf Baustellen der Spar Österreichische Warenhandels-AG verwendet werden, detailliert aufge-

listet. Der Fokus liegt besonders auf der Verwendung umweltschonender Materialien. Um die Umsetzung sicherzustellen, sind Auftragnehmer verpflichtet, den Einbau mit Zertifikaten und Nachweisen zu bestätigen. Gleichzeitig ist damit eine Baudokumentation gewährleistet, die auch für den Betrieb und die weitere Pflege der Datenbanken erforderlich ist.

Die intensive Beschäftigung mit der Umsetzung von Life Cycle Management lässt sich auch objektiv bewerten. Derzeit sind zwei Einzelhandelsmärkte in Wien und in Murau in der Steiermark von ÖGNI (Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft) mit Gold ausgezeichnet worden.

NUTZUNG VON EINSPARUNGSPOTENTIAL

Die Umsetzung von Nachhaltigkeit bedeutet auch Einsparungspotentiale im Verbrauch zu suchen und umzusetzen. Auch in diesem Bereich wurden und werden umfangreiche Aufzeichnungen geführt, um den Stromverbrauch der einzelnen Geräte in den Märkten zu ermitteln und dieses Wissen bei zukünftigen Investitionsentscheidungen zu berücksichtigen. Da neben den vielen Kühlgeräten auch ein großer Anteil an Strom für Beleuchtung aufgewendet wird, wurde ein Konzept erarbeitet, das diesen Verbrauch optimiert. Außerhalb der Geschäftszeiten wird auf Vollbeleuchtung, wie in vielen anderen Märkten üblich, verzichtet. Um dennoch ausreichend sichtbar gegenüber den Mitbewerbern

zu sein, werden nur Außenwerbung und ausgewählte Einblicke in den Markt beleuchtet. Zurzeit werden zudem sämtliche Märkte in Österreich mit LED-Beleuchtung ausgestattet.

Generell wird bei der technischen Ausstattung der Märkte die Kosten-Nutzen-Betrachtung in den Vordergrund gestellt. Dies bedeutet nicht nur eine Betrachtung der Investitionskosten für die technische Ausstattung, sondern auch die Betrachtung der Kosten im Betrieb, insbesondere für eine womöglich aufwändige Wartung von komplexen Systemen.

ZUKÜNFTIGE SCHRITTE

Die Entwicklung der Kostenstruktur für Lebenszykluskosten in der neuen ÖNORM B1801-2, 2011 wurde bereits für weitere Entwicklungen aufgegriffen. In einem ersten Schritt werden derzeit Daten im Hinblick auf diese Kostenstruktur analysiert. Die bereits generierte Erfahrung im Bereich der Wartung und Instandsetzung der Sparmärkte ist dabei wesentliches Rüstzeug, da sich die meisten Datenbanken derzeit mit Wohn- oder Bürogebäuden und weniger mit Industriebauten auseinandersetzen. Im nächsten Schritt sollen Daten konzernweit nach dieser Struktur erfasst werden, um daraus weitere Schritte in Richtung der Umsetzung von Life Cycle Management in der Praxis für das Unternehmen abzuleiten. <<