Mündle Lucia

Optimierte Lebenszykluskosten und Funktionalität im Gebäude

Einbindung von Facility Management in den Planungsprozess

Bei der Errichtung einer Immobilie wurden in der Vergangenheit einzig und allein die Errichtungskosten fokussiert. In den letzten Jahren ist immer mehr das Bewusstsein entstanden, dass nicht nur die Errichtungs- sondern auch die Folgekosten einer Immobilie betrachtet werden müssen. Während die Kosten einer Immobilie im Laufe des Lebenszyklusses immer weiter steigen, sinkt im Laufe der Zeit die Beeinflussbarkeit dieser Kosten.

Die Folgekosten einer Immobilie können zu einem großen Teil nur in der Planungs- bzw. Ausführungsphase beeinflusst werden. Genau aus diesem Grund ist es wichtig, viel Zeit und Energie in diese Phase einer Immobilie zu investieren. Fehler, die in der Planungs- und Ausführungsphase einer Immobilie entstehen, können stark erhöhte Nutzungskosten verursachen.

Der Gewerbepark Rhomberg's Fabrik ist einer der größten Gewerbeparks Österreichs und ein attraktiver Wirtschaftsstandort in Vorarlberg. Der fortwährende Bedarf an Büro- und Lagerflächen am erwähnten Standort machte es möglich, diverse Projektentwicklungen durchzuführen und neue Bürogebäude zu errichten.

PLANUNG OHNE FACILITY MANAGEMENT >> (MEHR-)KOSTEN IM BETRIEB?

Seit dem Jahr 2002 ist das Bürogebäude „Haus am Park" vermietet und stellt eine attraktive Ergänzung zu den diversen anderen Büroflächen in diesem Gewerbepark dar. Zum Zeitpunkt der Projektentwicklung war eine Planungsbegleitung durch einen Facility Management Consultant noch nicht verbreitet.

> *Abb. 1*

Diverse Entscheidungen in der Planungs- und Ausführungsphase wirken sich auf den heutigen Gebäudebetrieb mit einer eingeschränkten Funktionalität bzw. mit erhöhten Nutzungskosten aus. Beispielsweise ist ein spezifischer Mieterausbau schwer möglich, da die Technik nicht auf eine kleinteilige Vermietung ausgelegt ist. Weiters sind technische Anlagenteile großteils schwer zugänglich. Dies hat zur Folge, dass Reparaturen bzw. gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen mit höheren Kosten verbunden sind.

Im Rahmen einer wissenschaftlichen Aufarbeitung wurde die Auswirkung auf die Lebenszykluskosten zusammengestellt. Gerechnet auf eine Lebensdauer von 50 Jahren ist mit Mehrkosten in der Höhe von ca. 25% der Errichtungskosten zu rechnen. Eine frühzeitige Einbindung des Faciltiy Managements in den Planungsprozess hätte womöglich Optimierungen in diesen Bereichen gebracht.

FM FRÜHZEITIG INTEGRIEREN >> VORHANDENES WISSEN FÜR ZUKÜNFTIGE PROJEKTE NUTZEN

Im Jahr 2008 stand eine weitere Projektentwicklung im Gewerbepark an. Die Erfahrungen aus dem Gebäudebetrieb der letzten Jahre wurden im Rahmen der Begleitung durch das Facility Management in den Planungsprozess integriert. Mit dem „Zentrum Orange" entstand ein Gebäude mit Büro- und Lagerflächen, welches optimal für unterschiedliche Nutzungen ausgebaut werden kann. Eine mieterspezifische Nachrüstung von Technik wie auch eine flexible Raum- und Mietflächengestaltung ist möglich.

> *Abb. 2*

Eine Integration von Facility Management in der Planungs- und Ausführungsphase bringt Optimierungen für die Funktionalität des Gebäudes in der Betriebsphase und steuert aktiv die späteren Folgekosten. Weiters können im Rahmen einer Lebenszykluskostenberechnung spätere Kostentreiber in einer frühen Phase identifiziert und in der Folge aktiv bearbeitet werden. <<

Abb. 1: Bürohaus am Park

Abb. 2: Zentrum Orange