

BETRIEBSKOSTEN IN BAU-AUSSCHREIBUNGEN

„BAUE NUR, WAS DU AUCH BETREIBEN KANNST“

Es ist mittlerweile eine Binsenweisheit: Die Kosten des Betriebs eines Gebäudes übersteigen jene der Errichtung oft deutlich. Kommunen sind daher gut beraten, in der Planung von Gebäuden einen starken Fokus auf die späteren Betriebskosten zu legen.

FOTO/©Chaay_tee-stock.adobe.com



Wenn man dem Errichter gewisse Spielräume in der Planung einräumt, sollte man ihn auch verpflichten, das Gebäude für einige Jahre zu betreiben.

TEXT // GREGOR STICKLER

Beim Fokus auf die späteren Betriebskosten ist zu berücksichtigen, dass Gebäude immer „techniklastiger“ werden. Die Bedeutung der Haustechnik nimmt stetig zu: Gebäude gleichen immer öfter komplexen Maschinen. Gerade vor diesem Hintergrund muss man sich bewusst machen, dass es nicht nur um Kosten geht: Wenn eine Gemeinde ein komplexes Gebäude errichtet, muss sie sich auch die Frage stellen, ob sie die Ressourcen und die Expertise hat, dieses später auch gut zu betreiben. Die Vergabepraxis hat zu dieser Thematik in der letzten Zeit mehrere Lösungsansätze entwickelt:

Vielfach geht man den Weg einer „FM-Planungsbegleitung“ durch einen Betriebspezialisten: einerseits zur Prognose der Betriebskosten, aber auch um sicherzustellen, dass die Planung und die spätere Betriebsorganisation zusammenpassen. Dies hilft als „Blick von außen“ auch dann, wenn der Planer ohnehin „lebenszyklusorientiert“ denkt.

Ein weiterer, mittlerweile bewährter Ansatz besteht darin, den Errichter in die Pflicht zu nehmen. Dies vor allem dann, wenn die Kommune einen Generalunternehmer- oder

» **Die Kosten des Betriebs und der Verbräuche** fließen (neben den Baupreisen) im Vergabeverfahren in die Ermittlung des besten Preises ein.“

einen Totalunternehmer-Auftrag vergibt. Wenn man dem Errichter gewisse Spielräume in der Planung einräumt (zum Beispiel bei der Auswahl der haustechnischen Produkte), sollte man ihn auch verpflichten, das Gebäude für einige Jahre zu betreiben (zumindest im Bereich der Wartung).

Bei der Vergabe eines Totalunternehmer-Auftrags für ein Schwimmbad sind wir unlängst den Weg gegangen, den „TU“ auch zu einer betriebsbegleitenden Beratung und Unterstützung für die Anlaufphase nach Eröffnung zu verpflichten. Ein Experte des Errichters bleibt für ein bis zwei Jahre vor Ort und unterstützt die Gemeinde bei allen Fragen, die den sicheren und effizienten Betrieb der Anlage betreffen, wie z. B. bei der Bedienung der Wasser- und Lüftungstechnik, bei der Wartungsplanung, bei der Beschaffung von Betriebsmitteln etc.

In „richtigen“ Lebenszyklus- oder PPP-Projekten, wie beispielsweise dem Erweiterungsbau der FH St. Pölten, geht man noch einige Schritte weiter: Der Errichter wird mit dem gesamten Gebäudebetrieb (insbesondere auch der Instandhaltung) über eine Dauer von z. B. 20 Jah-

ren beauftragt und hat die zu erwartenden Verbräuche des Gebäudes und der haustechnischen Anlagen zu garantieren. Die Kosten des Betriebs und der Verbräuche fließen (neben den Baupreisen) im Vergabeverfahren in die Ermittlung des besten Preises ein. Man sucht also nicht mehr nur den „besten Baupreis“, sondern die „besten Lebenszykluskosten“. Der Auftragnehmer wird dabei nicht sofort nach Fertigstellung bezahlt, sondern in „Raten“ über den Lebenszyklus des Gebäudes und nur dann, wenn das Gebäude von ihm vertragsgemäß zur Verfügung gestellt wird („Verfügbarkeitsentgelt“). Damit schafft man einen idealen Regelkreis im Sinne der Nachhaltigkeit: Der Errichter hat einen Anreiz, keine „billigen“ Produkte einzusetzen, sondern gut, langlebig und ressourcenschonend zu bauen. ●



MAG. GREGOR STICKLER IST PARTNER BEI SCHRAMM ÖHLER RECHTSANWÄLTE GMBH