



PLANEN FÜR DEN LEBENSZYKLUS?

{Text: Gudrun Escher

RISIKEN UND GRENZEN VON PPP-MODELLEN

Die Schlagworte Nachhaltigkeit und Gebäudelebenszyklusbetrachtung haben sich mittlerweile zu verkaufsfördernden Kenngrößen in der Vermarktung von Immobilien entwickelt. Aussagen über Kosten und Nutzungsansprüche für einen Zeitraum von mehr als zwanzig Jahren sollten aber nicht leichtfertig getätigt werden. Ein Blick in die Forstbewirtschaftung, aus der der Begriff stammt und die auf jahrzehntelange Erfahrungen im nachhaltigen Wirtschaften verweisen kann, zeigt auch die Grenzen solcher Modelle.

Eine aktuelle Umfrage unter Immobilieninvestoren im Auftrag der Union Investment Real Estate ergab, dass gerade in England und Deutschland ein großes Interesse an »nachhaltigen Immobilien« herrscht, wobei die Bedeutung des Begriffes Nachhaltigkeit äußerst divergent verstanden wird. Dies zeigt sich unter anderem in der steigenden Anzahl von Projektentwicklungen unter dem Aspekt der Lebenszykluskosten (Life Cycle Cost / LCC). Das weltweit operierende Immobilienberatungsunternehmen Jones Lang LaSalle will sogar eine virtuelle »Sustainability University« einrichten, um auf diesbezügliche Kundenwünsche einzugehen. Insbesondere Verfahren in Öffentlich-Privaten-Partnerschaften (ÖPP) (engl. Public Private Partnership / PPP), bei denen sowohl der Bau als auch der Betrieb eines Gebäudes über 25 bis dreißig Jahre zu einem vorab vereinbarten festen Betrag Vertragsgegenstand sind, machen Aussagen zu LCC notwendig. Auf solche ausgeweiteten Anforderungen seitens der Auftraggeber reagieren manche Planungsbüros, indem sie sich – inhaltlich jeweils sehr unterschiedlich ausgerichtet – als Generalplaner aufstellen.

Das Stuttgarter Büro »KUBUS Generalplaner GmbH Architekten Ingenieure« wurde vor zehn Jahren gegründet. Geschäftsführer ist der Baubetriebler Eckhard Keilbach. Zu den weiteren sechs Partnern zählen auch die Archi-

itekten Dieter Herrmann und Gerhard Bosch, die ihrerseits parallel ein freies Architekturbüro betreiben und die meisten Projekte von KUBUS als entwerfende Architekten betreuen, wie beispielsweise den Neubau für das Haus des Sports SpOrt in Stuttgart, fertiggestellt 2004. Hier übernahm KUBUS – selbst Mieter im Hause – in den ersten beiden Betriebsjahren auch das Gebäudemanagement. Je nach Auftrag bietet KUBUS die Übernahme der Bauherrenfunktion an, dazu alle Planungsleistungen sowie die Projektsteuerung. Tragwerksplanung und Haustechnik werden fremd vergeben, aber als Paket mit angeboten. Den Schwerpunkt der Arbeit setzt Eckhard Keilbach auf die Evaluierung im Vorfeld einer Bauentscheidung, beginnend etwa mit dem Baubestand eines Unternehmens. Da häufig kein aussagefähiges Material über Qualitäten und Betriebskosten zur Verfügung steht, hat KUBUS eine Matrix entwickelt, in die erhobene Daten einfließen. Im Abgleich mit Referenzobjekten und Zielsetzungen ergeben sich dadurch Optimierungen sowohl im Flächenbedarf als auch in der Flächenbewirtschaftung durch eine klare Definition von Instandhaltungs- und Erneuerungszyklen. Da gemeinhin die Gestellungskosten maximal 20 % der Gebäudekosten über eine Nutzungsdauer von zwanzig Jahren ausmachen, müssen in der Phase der Baukonzeption die Weichen gestellt werden.

Diese Maxime verfolgt auch das seit 35 Jahren bestehende Büro »agn Niederberghaus & Partner GmbH Architekten Ingenieure Generalplaner« mit bundesweit sechs Niederlassungen. Allerdings versteht man sich hier als »echter« Generalplaner, der alle Planungsleistungen, auch die technischen, im Hause vereinigt, um die Kommunikation in festen Projektteams sicherzustellen. Deshalb erhebt agn für die entsprechende Koordinierungsleistung auch keine Aufschläge. Die Nachhaltigkeit für den Nutzer sieht der Architekt und Geschäftsführer Andreas Reichau in der Drittverwendungsfähigkeit, was bedeutet, dass ein Gebäude auch dann noch wirtschaftlich sein sollte, wenn sich seine Nutzung ändert. Die besten Voraussetzungen dafür bietet eine räumliche Flexibilität mit geeigneten statischen Systemen und nutzerfreundlicher Anlagentechnik einschließlich Vorkehrungen zur Nachrüstung: ein klares Votum gegen technisch hoch gerüstete Bauten mit

hohem Wartungsaufwand und hoher Fehlerfrequenz, so großartig die energetischen Gewinne zunächst auch sein mögen. Ökologie hat mit Nachhaltigkeit nur mittelbar zu tun, nicht jede energiesparende Maßnahme wirkt automatisch nachhaltig. Als Zusatzleistung bietet agn das Monitoring für die ersten Betriebsjahre an, um die Nutzer mit der richtigen Gebäudebenutzung vertraut zu machen. Das Zusammenspiel von Architektur und technischer Gebäudeausrüstung ergebe erst die für LCC relevante Qualität.

PILOTPROJEKT UNNA

Für die Sanierung des Kreishauses in Unna, ein Pilotprojekt im ÖPP-Verfahren, erhielt agn 2004 aufgrund eines Wettbewerbs den Auftrag, nachdem der Kreis sich 2003 gegen einen Neubau entschieden hatte. So blieb die Baustruktur von 1964 in ihrer Geradlinigkeit und samt dem prägenden Fassadenrasters erhalten (Architekten Erich Morgenroth und Hans Graf Praschma), lediglich zuvor offene Innenhöfe wurden überdacht und ein Neubau für die Sitzungssäle, teilbar in vier kleinere Einheiten, angefügt. Ein Hof wurde zum neuen Bürgerbüro. Diese Maßnahmen minimieren die Hüllflä-

Das SpOrt ist Ort für Sport, Bildung, Tagung und Veranstaltungen. Unter einem Dach befinden sich drei Sportorganisationen und zwölf Sportfachverbände sowie Wirtschaftsunternehmen.

Kreishaus Unna: Blick in einen der geschlossenen Höfe sowie auf den Neubau des angrenzenden Sitzungssaals

che und dezimieren den Aufwand für Heizung und Lüftung bei einem weiterhin konventionellem, aber messtechnisch überwachten Heizsystem. Bauherr und heutiger Vermieter ist die vom Kreis eingesetzte »Projekt- und Betriebsgesellschaft Kreishaus Unna« mit Sitz bei dem GU Bilfinger Berger in Wiesbaden. Eine Projektgruppe aus agn und Vertretern des Kreises begleitete die Planungsphase und die 18-monatige Bauzeit, die trotz unvorhergesehener Asbest- und PCB-Sanierung eingehalten werden musste. Hier wurden alle Entscheidungen im Hinblick auf LCC überprüft. Bereits für die technische Vorprüfung war das Tochterunternehmen von Bilfinger Berger, die HSG Wolferts mit Sitz in Köln, eingebunden, seit der Bauübergabe 2006 ist sie über die Vertragslaufzeit von 25 Jahren verantwortlich für das Gebäudemanagement. Die Gesamtinvestitionen (ohne Schadstoffsanierung) beliefen sich auf 24 Millionen Euro brutto für eine Nettogrundfläche von 15 600 Quadratmetern, davon 864 Quadratmeter im Sitzungstrakt. Nachweise über die Zusammensetzung der Kosten, liegen den politischen Gremien nicht vor, weshalb auch die behaupteten 8 % Einsparung gegenüber einem konventionellen Vergabeverfahren theoretisch bleiben. Die frühzeitige Weichenstellung, so die Erfahrung von Andreas Mork, Kreistagsabgeordneter der Grünen und zunächst Befürworter des Verfahrens, zog eine Zwangsläufigkeit von Entscheidungen nach sich und verdonnerte alle Beteiligten zum Erfolg. Der Vertrag für den Betrieb, der einem üblichen Mietvertrag ähnelt, beinhaltet zwar eine Bonus/Malus-Regelung, aber diese muss gegebenenfalls eingeklagt werden. Statt konkreter Werte aus den zwei Betriebsjahren waren von der Projektgesellschaft nur allgemeine Verweise auf ein Energie-Monitoring und Ähnliches zu bekommen. So bleibt die Nachhaltigkeit und mit ihr die Wirtschaftlichkeit bislang unbewiesen.

VERTRAGSLAUFZEITEN UND IHRE RISIKEN

Insbesondere hinsichtlich Vertragslaufzeiten sieht Reichau Probleme, denn es sei unmöglich, den Anforderungskatalog auf eine so lange Zeit unter dem Diktat gedeckelter Kosten vorzusehen. Dringend rät er dazu, für die Einschätzung der Lebenszykluskosten geeignete Gutachter hinzuzuziehen. Bei agn hat das Thema als besonderes Leistungsmerkmal so hohen Stellenwert, dass man eigene Fachtagungen veranstaltet. Ein Referent in diesem Jahr war Uwe Rotermund, der den »Lehrstuhl für Gebäudenutzungskosten im Immobilien-Lebenszyklus-Management« an der FH Münster innehat und mitverantwortlich für den Leitfaden »Nachhaltiges Bauen« des Bundesbauministeriums ist, der noch 2008 erscheinen soll. Sein Institut, die RealFM Deutschland e.V., gibt einen »Benchmark Report für Facility Manager« heraus, der Nutzungskosten vergleichbar macht, aber Rotermund warnt davor, solche Werte für neue Projekte einfach hochzurechnen. Eine vernünftige Generalplanung müsse bis in die Details mit Vergleichswerten nachgewiesen werden. Sein Verfahren einer Immobilien-Lebenskosten-Rechnung (ILKR) mache Rückschlüsse auf diejenige architektonische Konzeption möglich, die der Aufgabe am besten entspreche, steuerbar über die zwei wichtigsten Phasen: die Projektentwicklung und den Abriss des Objektes. Der Lebenszyklus beschreibt, grafisch ausgedrückt, eine Kurve, der Werterhalt eines Objektes über die Laufzeit eines ÖPP-Verfahrens sollte idealerweise jedoch eine Gerade darstellen. Nachhaltigkeit in Lebenszyklen und die heute immer kürzeren Nutzungszyklen sind nichtgleichzusetzen. Langfristig zu planen, heißt, Faktoren berücksichtigen, die sich nicht voraussehen lassen. Nachhaltigkeit ist mit statischem Denken nicht möglich. Schon 1956 stellte der Forstwissenschaftler Heinrich Krieger fest: »Nachhaltige Wirtschaft ist ein Ideal, dem sich die tatsächliche Wirtschaft nur in sehr verschiedenem Grade annähern kann, die Nachhaltigkeit [ist] ihrer Natur nach ein dynamisches Problem ... Das Ideal der Nachhaltigkeit ist ein über lange Zeiträume hin wertgleich bleibender Ertrag.« Krieger bezieht sich dabei auf den Wald und nicht auf den einzelnen Baum. Für das einzelne Bauwerk kann der Architekt zwar einen wichtigen Beitrag leisten, jedoch schwerlich die Nachhaltigkeit einer Immobilie vom Entwurf bis zum Abriss sicherstellen. •

{Das Thema LCC greift im Herbst 2008 die Konferenz »Immobilien Lebenszyklus Management« ILM in Düsseldorf auf.