

# Der Preis des Lebenszyklus

Schnelle Kostenschätzungen für Immobilien sind zu sehr auf die Bauphase gerichtet. Die wahre Qualität und damit die anfallenden Kosten einer Immobilie lassen sich nur langfristig über deren gesamten Lebenszyklus bewerten.

**N**ur fünf Prozent der Gesamtkosten für eine Immobilie entfallen auf die Bauphase. Die restlichen 95 Prozent ergeben sich während der Nutzung. Sobald der Bau abgeschlossen ist, sind 80 Prozent der Anpassungsmöglichkeiten des Objektes fixiert.

Wer ein Gebäude neu anmietet, weiß, dass damit schon einschränkende Fakten für die Nutzung mitgemietet werden. Je früher der eigene Bedarf bei der Konzeption der Raumgestaltung berücksichtigt wird, desto besser. Das heißt im Klartext: vor der Planung eines Neubaus. Nur dann fließt der komplette Lebenszyklus in die Nutzungs- und Kostenbetrachtung ein.

Deshalb ist zu diesem Zeitpunkt eine qualifizierte Beratung wichtig, um unnötige Kosten zu vermeiden und eine maximale Nutzungsqualität des Gebäudes über den gesamten Lebenszyklus sicherzustellen.

Hat sich der Kunde für einen Neubau entschieden, ist die Definition des künftigen Bedarfs zentraler Ausgangspunkt aller weiteren Planung. Ein Neubauprojekt bietet hier die einmalige Gelegenheit, die Ist-Situation kritisch zu hinterfragen und der allzu menschlichen Verhaltensweise entgegenzuwirken, eine gegebene Situation in der Zukunft fortzuschreiben. Denn es ist fraglich, ob die aktuelle Raumordnung die Arbeitsprozesse noch optimal unterstützt. Neben der Erhebung der zukünftigen Mitarbeiter- und Arbeitsplatzzahlen gilt es ein zukunftsorientiertes Büroraumkonzept zu



Fotos: Beigestellt

definieren, das die heutigen Strukturen des Unternehmens erfolgreich abbildet und auch den Veränderungsbedarf abdecken kann.

## Organisations- und Bürostruktur gehen einher

In der Regel startet ein Neubauprojekt mit einem strategischen Workshop. Dort werden gemeinsam mit der Führungsspitze des Unternehmens die Leitlinien festgelegt,

nach denen die Immobilie gestaltet werden soll. Hier wird erarbeitet, wie sich das Unternehmen nach außen darstellen möchte, ob weltoffen und transparent oder eher diskret und vertraulich. Diskutiert werden die möglichen strategischen Weichenstellungen, die die Unternehmensführung vorgibt.

Auf der Basis dieser Ergebnisse erfolgt die Festlegung auf eine Raumstruktur für die Büroflächen. Möglich sind Zellen- und



**Ewald J. Stückler** ist geschäftsführender Gesellschafter der Behan & Thurn Group mit den Geschäftsfeldern Objektmöbel und TOC-Unternehmensberatung mit den Schwerpunkten Organisationsberatung, organisatorische Gebäudeplanung und Real Estate. [www.tecno.at](http://www.tecno.at)

Kombibüros, offene Teamraumstruktur oder Mischformen, die im Rahmen des Projektes umgesetzt werden. Für zentrale Sonderflächen – beispielsweise Meetingpoints oder Konferenzbereiche – muss festgelegt werden, in welcher Größe sie innerhalb des Gebäudes angesiedelt werden.

Telekommunikationsnetze sowie die internen Services müssen auf einen derartigen Bedarf eingerichtet sein.

## Raum bestimmt die Form

Die festgelegte Raumordnung bestimmt schließlich den generellen Zuschnitt des Gebäudes. Das Funktions- und Flächenprogramm für das Gebäude stellt das Endprodukt aller ausgewerteten Informationen dar, aus dem abgelesen werden kann, welche Qualitäten und Quantitäten die Flächen aufweisen müssen. Im optimalen Zusammenspiel von Büroraumkonzept, Gebäudegeometrie, Geschoß- und Erschließungsstruktur liegen die Potenziale für eine hohe Flächenwirtschaftlichkeit des Gebäudes.

## Nutzer der Immobilien frühzeitig einbeziehen

Es ist immer noch eine Ausnahme, dass der Verantwortliche für die spätere Bewirtschaftung der Immobilie frühzeitig in die Planung des Gebäudes eingebunden wird. Dabei kann er am besten beurteilen, welche Auswirkungen die Architektur auf die Prozesse der Bewirtschaftung und damit ins-

Die Flächenwirtschaftlichkeit des Gebäudes liegt im optimalen Zusammenspiel verschiedener Faktoren.