

NEUE ÖNORM B1801-4

Was ein Gebäude im Lauf des Lebens kostet

Baukosten, Baunebenkosten, Abschreibungen, Heizkosten, Reinigungspauschalen, Betriebskostennachverrechnungen. Vertraute Begriffe für Eigentümer und Nutzer von Immobilien. Meist meint damit jeder etwas anderes. Denn wie die Kosten ermittelt werden, bleibt meist im Dunkeln. Vergleichbarkeit schafft nun die neue ÖNORM B 1801-4.

Private und öffentliche Bauherren und Nutzer interessieren sich nicht nur für die Errichtungskosten von Gebäuden, sondern fragen auch nach den Kosten des Betriebs – nach den Ausgaben für Heizung, Kühlung, Wartung und Reinigung, mit denen sie rechnen müssen. Um vergleichbare Zahlen zu erhalten, bedarf es standardisierter Berechnungen der Lebenszykluskosten. Mit 1. April 2014 ist genau dafür ein neues Regelwerk erschienen. Teil 4 der ÖNORM B 1801 definiert die Festlegungen, damit die Berechnungen vergleichbar werden. Das Dokument behandelt Themen der Kostenrechnung, wie Prognose und Plankostenrechnung, die im Gegensatz zur Buchhaltung keinen gesetzlichen Regelungen unterliegen.

Für DI. Dr. Helmut Floegl ist die Norm ein Meilenstein. „Bei neuen Gebäuden geht es auch um die langfristige Leistbarkeit. Dies erfordert schon in der Planungsphase aussagekräftige Lebenszyklusrechnungen mit vertretbarem Aufwand. Dafür war es notwendig, klar beschriebene Kostenhaupt- und -untergruppen für Folgekosten zu definieren und zusätzlich die Methoden der

Lebenszykluskostenrechnung sowie die Annahmen von Standardwerten festzulegen“, erklärt der Leiter des Zentrums für Facility Management und Sicherheit am Department für Bauen und



Wie hoch sind die Kosten des Betriebs eines Gebäudes für Heizung, Kühlung, Wartung und Reinigung? Um vergleichbare Zahlen zu erhalten, definiert Teil 4 der ÖNORM B 1801 Festlegungen, damit die Berechnungen vergleichbar werden.

Umwelt der Donau-Universität Krems und Komitee-Vorsitzender bei Austrian Standards.

Sicherheit für Planung und Vergleich

Die neue Norm definiert die allgemein anerkannten Grundlagen für Lebenszykluskosten-Berechnungen von Objekten und Bauteilen und gibt Empfehlungen für Rechenverfahren und die Annahme von Parametern zur Berechnung. Bereits in der Planungsphase ermöglicht sie, die langfristige Leistbarkeit abzuschätzen und bietet neben

der Berechnung und Optimierung der Lebenszykluskosten verschiedener Planungsvarianten auch eine langfristige Kostenvorschau. Darüber hinaus lassen sich so die Kosten unterschiedlicher Objekte und Bauteile vergleichen, womit ein Soll-Ist-Vergleich der tatsächlichen Kosten mit den Planwerten möglich wird. Durch die Auswertung einzelner Parameter in Bezug auf die Kosten lassen sich auch Kostentreiber ermitteln.

Um Vergleichbarkeit herzustellen, bestimmt die Norm eindeutig, was in die Lebenszykluskosten miteinzurechnen ist und was nicht. Sie umfasst Errichtungs- und Folgekosten. Die Folgekosten entstehen aus dem Betrieb und der Nutzung des Objekts zuzüglich der Kosten für Beseitigung und Abbruch nach der Nutzungsphase. Das Regelwerk gilt für Objekte jeder Größe – vom Einfamilienhaus bis zum Büro-Hochhaus.

Künftig ist also Vergleichbarkeit gegeben, und es müssen bei Bauprojekten und im Immobilienmanagement nicht mehr länger „Äpfel mit Birnen“ verglichen werden. ■

www.austrian-standards.at

INFO

Bibliografie

ÖNORM B 1801 Bauprojekt- und Objektmanagement;

Teil 1: Objektterrichtung

Teil 2: Objekt-Folgekosten

Teil 3: Objekt- und Nutzungstypologie

Teil 4: Berechnung von Lebenszykluskosten

ARMATUREN UND FITTINGE

HERZ Armaturen – der Spezialist auch für Trinkwasserversorgung

Das Unternehmen bietet auch für diesen Bereich ein hochwertiges Produktportfolio an.

Österreich verfügt bekanntlich über eine sehr gute Trinkwasserqualität und hohe Versorgungssicherheit. Um diese beiden Parameter auch bis zur Zapfstelle zu gewährleisten, produziert HERZ Armaturen seit Jahrzehnten speziell ausgewiesene Produkte zur Installation in Kalt- und Warmwasserleitungen mit Trinkwasserqualität, welche sich wesentlich von Armaturen für Heizungs- und Klimaanlage unterscheiden. Neue technische Regeln und Produktnormen sind auch in Österreich bei Installation und Betrieb von Wasserleitungen in Gebäuden zu beachten. Insbesondere in Bezug auf die österreichische Trinkwasserverordnung sind An-

wendungsverweise auf normkonforme Produkte und Installationen verpflichtend. Vor allem die verwendeten Werkstoffe und die richtige Produktauswahl bei Planung und Beschaffung sind wesentliche Merkmale für den Planer. HERZ Armaturen für Trinkwasserversorgungsleitungen entsprechen sowohl den jeweiligen EN Normen, der ÖNORM B5014-3 und ONR 25014-3 bzw. sind im ÖVGW Register gelistet. So werden ausschließlich Messingqualitäten mit geringem Bleigehalt zur Herstellung von Armaturen und Fittings verwendet, weiters sind alle von HERZ verwendeten Dichtwerkstoffe auf der sogenann-

ten KTW Liste angeführt. Alle wasserberührten Oberflächen von Armaturen und Fittings müssen frei von galvanischen Beschichtungen sein. In diesem Zusammenhang sind die neuen HERZ Rückflussverhinderer in Geradsitzausführung Modell 2623 und das Modell 4126 in Schrägsitzausführung erwähnenswert. ■

www.herz.eu

Die HERZ-Nachfüllkombination I 0305 ist eine kompakte Ausführung einer Füllarmatur und eines Systemtrenners, die zur Automatisierung des Füllvorganges bei geschlossenen Heizungsanlagen dient. Dank des Systemtrenners verhindert diese kompakte Armatur das Rücksaugen, Rückfließen oder Rückdrücken von Nichttrinkwasser aus der Heizungsanlage in die Trinkwasserleitung.

