

Öffentliche Bauten und die ‚öffentliche Hand‘

Das Schwerpunktthema dieser Ausgabe – öffentliche Bauten – provoziert förmlich die Auseinandersetzung dieser Kategorie von Immobiliennutzern mit dem Thema Nachhaltigkeit und Lebenszyklus(kosten). Denn wer, wenn nicht Einrichtungen der ‚öffentlichen Hand‘ die von Steuergeldern finanziert werden, sollte sich am Lebenszyklus und dessen Kosten orientieren, gilt es doch, Volksvermögen möglichst effizient einzusetzen. Der private Unternehmer kann dem Prinzip der freien Marktwirtschaft folgend, durchaus entscheiden, sich kurzfristig zu optimieren, Immobilien als Handelsware zu sehen, die – nun allerdings wieder in längeren Zeiträumen als zuvor – regelmäßig den Besitzer wechseln. Diese Wechsel werden durch die jeweils aktuellen Marktlagen bestimmt und sind in der Regel vom Streben nach Gewinn geprägt. Lässt sich dieser einmal nicht erzielen, wird das unternehmerische Risiko schlagend und wird aus dem angestrebten Gewinn auch rasch einmal ein Verlust. Daher wird der Private stets danach trachten, dieses

unternehmerische Risiko gering zu halten, und zwar schon von Anfang an. Dass hierbei die Nachhaltigkeit und die Orientierung an den Lebenszykluskosten oft einmal zu kurz kommen, ist einsichtig. Dem gegenüber steht die ‚öffentliche Hand‘, die weder unternehmerisches Risiko übernehmen soll/darf noch sich kurzfristig spekulativ ausrichten darf. Unter diesen Aspekten wäre die ‚öffentliche Hand‘ als Immobilieninvestor geradezu verpflichtet, sich an den Lebenszykluskosten und am nachhaltigen Immobilienmanagement auszurichten und damit maximale Effizienz der eingesetzten Mittel zu erreichen. Leider wird dieses Primat in der Praxis noch viel zu wenig umgesetzt. Und das beginnt schon bei der Architektur, geht über die Ausführung und endet dann in faktischen Betriebskosten, die nur noch hingenommen werden können, das Budget aber langfristig in oft unnötigem Umfang belasten. Sich in dieser Lage über mangelnde Alternativen zu beklagen gilt insofern nicht, als es schon eine Reihe von sehr überzeugenden Lösun-

**HGS Zander, Geschäftsführung
Mag. Gerhard Schenk**



gen gibt, die Nachahmer geradezu fordern. Dazu ist aber Mut unter den verantwortlichen Beteiligten gefordert, die ihrerseits aber auch durch flankierende, legislative Maßnahmen zu unterstützen sind.