

Den Wert von Gebäuden lange erhalten

Gemeinden und Städte sind nicht nur Grundeigentümer. Sie verfügen in der Regel auch über unterschiedliche Arten von Gebäuden und Immobilien - vom Gemeindeamt oder Rathaus über Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude bis hin zu Wohnanlagen.

Den Wert dieser Immobilien gilt es möglichst lange zu erhalten und wenn möglich im Lauf der Zeit auch zu erhöhen. Eine der wichtigsten Voraussetzungen dafür ist die laufende und konsequente Instandhaltung - eine Dienstleistung, die von verschiedenen Unternehmen oder Beteiligten erbracht wird und die deshalb genau geplant, geleitet und überwacht werden muss. Dabei unterstützt nun die neue ÖNORM EN 15331, die Kriterien und allgemein anerkannte Methoden festlegt. Zweck einer Gebäudeinstandhaltung ist es, so die Norm, "die Objektnutzung durch die Erhaltung des Werts und des Anfangszustands in einem akzeptablen Rahmen während der gesamten Nutzungsdauer zu gewährleisten". Außerdem gilt es, Änderungen, die entweder vom Eigentümer gewünscht, aus technischer Sicht erforderlich oder gesetzlich notwendig sind, umzusetzen.

Immobilien lange erhalten

Die Tatsache, dass für Instandhaltungsarbeiten verschiedene Personen zuständig sein können (Eigentümer, Verwalter, Mieter, Nutzer etc.), und die lange, über Jahrzehnte gehende Nutzungsdauer machen Instandhaltungsleistungen nicht unbedingt einfacher.

Genau hier setzt EN 15331 an,

indem sie Kriterien und allgemeine Methoden der Planung, Leitung und Überwachung der Leistungen in Gebäuden und ihrer Umgebung entsprechend den gesetzlichen Anforderungen, den Zielen der Eigentümer und Nutzer und den Qualitätsanforderungen der Instandhaltung bestimmt.

Qualitätsanforderungen

Daten, Strategie und Plan Das Hauptwerkzeug zum Management der Instandhaltungstätigkeiten ist der Instandhaltungsplan, der wiederum umfassende Informationen bzw. Daten benötigt. Sie sollten gleich im Zuge von Neubauten oder Instandsetzungen erfasst oder nachträglich systematisch gesammelt werden.

Daraus und in Zusammenhang mit dem Gebäudemanagement sind dann die Instandhaltungspolitik, ein entsprechende Strategie und schließlich ein Plan zu erstellen. Unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Nutzer sind darin die zeitliche Planung der einzelnen Maßnahmen festzulegen und die notwendigen Mittel für die Durchführung zu bestimmen. Ziel ist dabei die Optimierung der Gesamtzuverlässigkeit des Gebäudes und seiner einzelnen Bauteile durch die Festlegung der einzusetzenden Instandhaltungsarten und der Häufigkeit der Maßnahmen. Darüber hinaus bietet die Norm auch umfassende Handlungsanleitungen für Einsatz und Überwachung der Leistungen, die notwendige finanzielle und personelle Ausstattung sowie - besonders wichtig - für Rückmeldungsdaten.

Sie werden nicht nur für Berichte benötigt, sondern sollen auch dafür genutzt werden, um allfällige Mängel oder Abweichungen zu erfassen, um so die Instandhaltungsdienste laufend zu optimieren. Mit den Vorgaben der neuen ÖNORM EN 15331 lassen sich somit Werte von Immobilien für ihre Eigentümer nachhaltig erhalten und wertsteigernd nutzen. ÖNORM EN 15331 Kriterien für Entwicklung, Leitung und Überwachung von Instandhaltungsdienstleistungen von Gebäuden.

austrian-standards