

Life Cycle Management vom Produkt zur Lebenszyklusbetrachtung

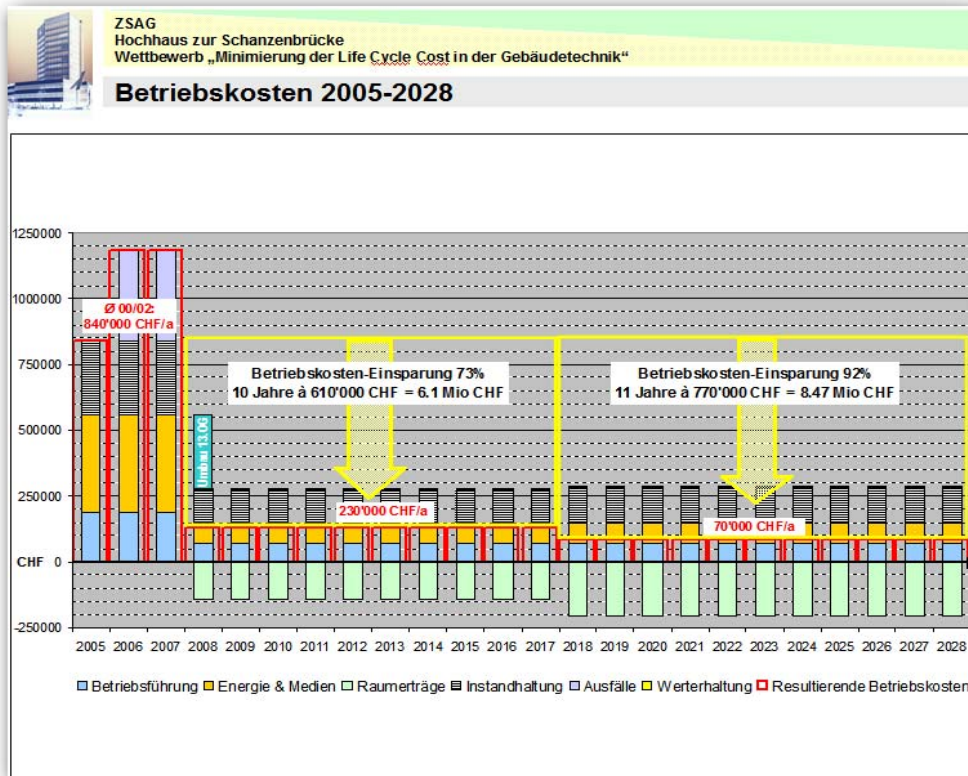
Hans-Peter Ess, Head Group Real Estate Mgmt Switzerland

Für Investoren wie auch für Mieter sind eine flexible Nutzung, optimale Flächenausnutzung, geringe Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie eine sichere und effiziente Energieversorgung zentrale betriebswirtschaftliche Faktoren. Voraussetzung für die Erfüllung dieser Kriterien ist das optimale Zusammenspiel von Technik und Organisation, von Strategie und praktischer Umsetzung. Im Klartext heisst dies: Der Bauherr / Eigentümer will die Leistungen optimieren und die Kostenrisiken über eine bestimmte Zeitspanne minimieren.

Mit der Erkenntnis, dass die Lebenszykluskosten ein Mehrfaches der Investitionskosten betragen, zeichnet sich bei den professionellen Bauherren ein Paradigmawechsel ab. Über das Life Cycle Management wird ein Life Cycle Contracting. Dies erfordert neue Denkweisen aber auch neue Geschäftsmodelle. Die Maximierung der Nutzung kann nur in einer lebenszyklusorientierten Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen und Anforderungen des Bauherrn und der späteren Nutzern erfolgen.

Group Real Estate der UBS führt das eigengenutzte Immobilienportfolio nach den Grundsätzen des Life Cycle Management in dem über einzelne Immobilien langfristige Objektstrategien als Leitlinie für alle Sanierungen und Instandhaltungen erstellt werden. Die Erfahrung zeigt, dass vernetzt betrachtete Life Cycle-Entscheidungen die Investitionen massiv reduzieren, Fehlinvestitionen reduziert werden und die Energieeffizienz sich erhöht. Der Weg zur Lebenszyklusbetrachtung bewährt sich.

Konkret hat die UBS im Jahr 2005 die Sanierung des Hochhauses zur Schanzenbrücke in Zürich nach den Kriterien der minimierten Lebenszykluskosten (LCC) angegangen. Die Wettbewerbsbeiträge haben gezeigt, in welchem hohem Masse die LCC bei systematischer Betrachtungsweise gesenkt werden können. Tiefe LCC gehen einher mit einer hohen Nutzungsflexibilität, denn nur so können die Kosten über einen langen Betrachtungshorizont tief gehalten werden.



Darstellung der jährlichen Entwicklung der Betriebskosten über verschiedene, aufeinander abgestimmte Sanierungsetappen (Zeitraum von 24 Jahren).



Das Hochhaus zur Schanzenbrücke Ende 2006, nach der ersten Sanierungsetappe. Gut zu sehen ist der bereits sanierte Bereich mit der helleren Beleuchtung.