

Der Nutzungsdauerkatalog 2020 ist erschienen!

„Die einzige Konstante im Leben ist die Veränderung!“ – Dieses dem griechischen Philosophen *Heraklit* zugeschriebene Zitat beschreibt in treffender Form die in unserer immer schnelllebiger werdenden Zeit gegebene Notwendigkeit, unsere auf Erfahrung aus der Vergangenheit beruhenden Daten und dabei insbesondere auch soweit sie die bisher veröffentlichten Werte zur Nutzungsdauer von Gebäuden sowie Gebäude- und Bauteilen betreffen, zu hinterfragen und gegebenenfalls – immer wieder – neu zu bewerten.

Die Anforderungen der Nutzerinnen und Nutzer an unsere baulichen Anlagen ändern sich in immer kürzer werdenden Zeitabschnitten. Der Anteil der im Verhältnis zu den Konstruktionsteilen kurzlebigen technischen Ausstattung wird immer höher, gleichzeitig nimmt die emotionale Bindung an den Wohn- und Arbeitsort und somit die Immobilie fortschreitend ab. Damit geht einher, dass die durchschnittlichen Nutzungsdauern der baulichen Anlagen und Anlagenteile in den letzten eineinhalb Jahrzehnten erheblich abgenommen haben.

Auch wenn wir mit immer perfekter werdender Technik durchaus imstande wären, Produkte zu produzieren und zu verwenden, deren technische Lebensdauer jene von Produkten aus früheren Zeiten bei Weitem übersteigt, ist der „Markt“ für solche Produkte schlicht nicht vorhanden, diktieren doch Mode und Werbung unsere Bedürfnisse nach immer Neuem, womit das Alte frühzeitig, obwohl noch verwendbar, ausgetauscht wird. Welchen Sinn hätten da langlebigere Produkte?

Diese Überlegungen waren für eine Arbeitsgruppe des Landesverbandes Steiermark und Kärnten Grund, den Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile mit dem Erscheinungsdatum 2006 kritisch auf seine Aktualität hin durchzusehen und in der Folge ein völlig neues Werk zur Nutzungsdauer von Gebäuden sowie Gebäude- und Bauteilen zu schaffen.

In monatelanger Arbeit haben über 40 Sachverständige aus allen Teilfachbereichen des Bauwesens ihre Expertise zum Entstehen des neuen Nutzungsdauerkatalogs eingebracht, Literatur aus dem gesamten deutschsprachigen Raum studiert, mit ihrer Erfahrung abgeglichen, Daten festgelegt, geprüft, diskutiert und neu festgelegt und wiederum diskutiert etc, allein mit dem Ziel, ein Werk von

Sachverständigen für Sachverständige, denen der Nutzungsdauerkatalog 2020 bei ihrer täglichen Arbeit eine wesentliche Hilfe sein soll, zu schaffen.

Im Allgemeinen wird in der Bewertung von Verwendungszeiträumen zwischen der **technischen Lebensdauer** und der **wirtschaftlichen Nutzungsdauer** von Anlagen und Anlagenteilen unterschieden.

Unter der **technischen Lebensdauer** wird dabei jener Zeitraum verstanden, in dem eine Anlage oder ein Anlagenteil technisch in der Lage ist, den eigenen Verwendungszweck zu erfüllen. Sie umfasst daher die Zeitspanne zwischen Errichtung und technischem Ausfall.

Unter der **wirtschaftliche Nutzungsdauer** wird jener Zeitraum verstanden, in dem es unter den gegebenen Bedingungen ökonomisch sinnvoll ist, die bauliche Anlage oder den Anlagenteil zu nutzen und diese bzw dieser den sich im Laufe der Zeit ändernden Ansprüchen noch genügt. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer.

In den Tabellen des Nutzungsdauerkatalogs 2020 finden sich ausschließlich Angaben zur **durchschnittlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer**. Die technische Lebensdauer, unabhängig davon, ob sie im Einzelfall gleich der wirtschaftlichen Nutzungsdauer oder geringer ist, bleibt unbehandelt.

Der Nutzungsdauerkatalog 2020 kann und will nicht das gediegene Fachwissen von Sachverständigen ersetzen, die eine wirtschaftliche Nutzungsdauer, sei es die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer oder die wirtschaftliche Restnutzungsdauer einer konkret befundeten baulichen Anlage oder eines Anlagenteils, zu beurteilen haben, er will jedoch zum Ausdruck bringen, in welchem Zeitraum üblicherweise und durchschnittlich unter den nachstehend angeführten Prämissen ein Anlagenteil oder eine ganze bauliche Anlage wirtschaftlich genutzt wird:

- Die Herstellung erfolgt entsprechend dem Stand der Technik der Errichtungszeit.
- Die Nutzung erfolgt sach- und fachgerecht und entspricht dem durchschnittlich Üblichen.
- Die notwendigen Inspektionsintervalle werden eingehalten und die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen erfolgen zeitgerecht.

Die abschließende Beurteilung von Nutzungsdauern zu einer konkreten baulichen Anlage oder zu konkreten baulichen Anlagenteilen wird daher von der Prüfung der Einhaltung der oben angeführten Prämissen aber auch von der Prüfung der Nutzungsdauer sogenannter „Schicksalsgemeinschaften“ und weiter allfälligen besonderen Umständen, die wegen ihrer unabsehbaren Vielfalt im Nutzungsdauerkatalog 2020 nicht berücksichtigt werden konnten, abhängen. Die mit der Beurteilung einer konkreten wirtschaftlichen Nutzungsdauer befassten Expertinnen und Experten werden immer sämtliche Einflussparameter zu berücksichtigen haben, weshalb das Ergebnis der Beurteilung gegebenenfalls auch außerhalb der angegebenen Bandbreite im Katalog wird liegen können.

Im vorliegenden Nutzungsdauerkatalog 2020 sind neben der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden auch die Nutzungsdauern baulicher Anlagenteile in den Teilen für I.) Hochbau, II.) Tiefbau, III.) technische Gebäudeausrüstung (TGA) mit der Unterteilung in a) Heizung, b) Sanitär, c) Lüftung, d) Kälte, e) Gebäudeautomation, f) Elektro, g) Beförderungsanlagen sowie IV.) für Möbel zu finden.

Ich darf Ihnen viel Erfolg bei der Bewertung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer und bei der Anwendung dieses Katalogs wünschen und ersuche Sie, dem Landesverband Steiermark und Kärnten Ihre Erfahrungswerte bzw Ihre allfälligen Anregungen zur Ergänzung zur Verfügung zu stellen, damit der bereits zum Standardwerk gewordene Nutzungsdauerkatalog des Landesverbandes Steiermark und Kärnten auch in Zukunft erfolgreich weiterentwickelt werden kann.

An dieser Stelle sei allen Mitgliedern der Arbeitsgruppe, allen anderen Mitwirkenden, die in zum Teil langen Diskussionen zur Nutzungsdauer zum Gelingen dieses Werks beigetragen haben, und nicht zuletzt den Mitarbeiterinnen des Landesverbandes Steiermark und Kärnten für ihren wertvollen Einsatz aufrichtig gedankt.

Korrespondenz:

Dipl.-Ing. Klaus Dreier

Leiter des Arbeitskreises Nutzungsdauerkatalog 2020 im Landesverband Steiermark und Kärnten

E-Mail: architekten@3r.co.at