

Alexandra Kovacs

MORE SPACE - Potenziale zur Intensivierung der Raumnutzung über die Zeit bei Österreichischen Unterrichtsräumen

#### Abstract

Eine Besonderheit stellen Schulen in der Nutzungsintensität dar. Über das ganze Jahr betrachtet erreicht die ermittelte Auslastung der Klassen an Österreichischen AHS Bundesschulen eine Auslastung von ca. 9%. Die geringe Auslastung der Gebäude durch den Schulbetrieb führt zu bedeutenden temporären Leerständen. Zeitlich straffe Regulierungen, eine stark eingeschränkte Benutzergruppe, welche als Untermieter in Frage kommt, sowie fehlende Anreize der Verantwortlichen im Flächenmanagement die Schullflächen zu vermieten spiegeln suboptimale Rahmenbedingungen für das große Potenzial der Drittverwertung wider. Schule muss nicht leer stehen – aber auch nicht jede Schule kann nutzungsintensiviert werden. Der Kenntnisstand hinsichtlich der bestehenden Intensität der Nutzung und Effizienz des Betriebs gebauter Umwelt, sowie hinsichtlich der Flexibilität gebauter Umwelt und des Facility Managements muss zukünftig verbessert werden.

Potenziale zur Nutzungsintensivierung werden im Rahmen der Arbeit gezeigt und quantifiziert. Strategien zur Umsetzung eines gefühlten „Mehr an Raum“ bei gleichzeitiger Reduktion gebauter Fläche werden konkretisiert. Die intensive Nutzung gebauter Umwelt im Lebenszyklus ist der kosteneffizienteste und schnellste Weg zur Verbesserung der Effizienz des Betriebs gebauter Umwelt und zur Einsparung von Nutzenergie, CO<sub>2</sub>-Emissionen und Finanzmittel. Die Vermeidung von temporären Leerständen durch Nutzungsintensivierung bei bestehenden und zukünftigen Flächen im Sinne des Bekenntnisses zur Nachhaltigkeit führt zu einem effizienteren Betrieb. Nachhaltige Bewirtschaftung kann jedoch nur mittels Steuerung und Management von Raumressourcen betrieben werden. Durch ein verändertes Flächenmanagement kann allerdings Raum im Schulbetrieb eingespart werden. Dem Ruf nach Einsparung von Finanzmitteln steht hierbei ein angeblicher Bedarf an mehr Fläche in Schulgebäuden gegenüber.

Die Bewusstseinschaffung über den vorhandenen Flächenbestand versus der tatsächlichen Nutzung der Raumressource ist ebenso das Ziel der Forschungsarbeit, wie das Aufzeigen von Potenzialen durch verbesserte Anreizstrukturen zwischen den Akteuren. Die Verteilung der Zuständigkeiten hinsichtlich des Ressourcenmanagements auf unterschiedliche Akteure mit entgegen gesetzten Interessen und ohne Gesamtverantwortung für die Ressource Schulraum stellt eine große Barriere für den effizienten Umgang mit Raum, Finanzmitteln und einer nachhaltigen Bewirtschaftung dar. Es werden keine bindenden oder freiwilligen Regulierungen erkannt, welche die Akteure – mit dem Auftrag oder dem Interesse Flächen sinnvoll zu planen, zu bewirtschaften oder zu verwalten - anhalten, die Nutzungsintensität der Schullflächen zu betrachten und diese im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung der Ressource Raum zu fördern. Durch das große Immobilienportfolio des Segments der Schulen sollte ein dynamisches, optimiertes Flächenmanagement Ziel sein. Diese Maßnahme benötigt allerdings andere Organisationsstrukturen und setzt voraus, dass Flächenmanagement und Drittvermietung als Kerngeschäft betrieben werden können. Die Analyse der Akteure jedoch zeigt, dass aktuell kein Anreiz zur wirtschaftlichen Nutzung von Schulraum besteht.

Die Umstellung auf die Anforderungen der Nachhaltigkeit und somit einem angemessenen Umgang mit der Ressource Raum tritt nur langsam ein. Sowohl im Baubestand als auch bei der Planung von neuen Flächenressourcen bedarf es einer langfristigen und vorausschauenden Steuerung und in diesem Sinne der strategischen Bewirtschaftung des Objekts bzw. vorzugsweise des Immobilienportfolios. Die Datenerfassung diesbezüglich ist unabhängig. Durch eine umfassende Datenerhebung besteht nicht nur die Chance auf die Optimierung des Flächenmanagements, sondern auch auf langfristige Kosteneinsparungen und die nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien im gesamten Lebenszyklus. Die aktuell mangelhafte Datenlage hinsichtlich vorhandener Flächen, aber auch der Gebäudezustände, der Nutzungskosten von Schulgebäuden, sowie ihrer Nutzungsintensität bedarf folglich Nachbesserungsmaßnahmen. Ohne fortschreibende Informationen zum Zustand der Gebäude kann auch die Optimierung von Lebenszykluskosten nicht erreicht werden. Die Ressource Schulraum braucht die Möglichkeit intelligent zu wachsen und zu schrumpfen. Architektur hat das Potenzial dies zu unterstützen.