

FAKTENBLÄTTER NACHHALTIGES IMMOBILIENMANAGEMENT

Übersicht der relevanten Faktenblätter für den Investor / Eigentümer / Portfoliomanager

Die Faktenblätter sind ein Bestandteil des Nachhaltigen Immobilienmanagements. Nachfolgend sind diejenigen Faktenblätter aufgeführt, welche für den Akteur Investor / Eigentümer / Portfoliomanager besonders relevant sind.

Cockpit-Version 2017 (1.0) deutsch

| Nr. | Datum | Bezeichnung | Seite |
|--------|------------|---|-------|
| 1.1.20 | 27.11.2017 | Tageslicht | 2 |
| 1.2.10 | 27.11.2017 | Innovation | 4 |
| 1.2.20 | 27.11.2017 | Vorbild | 5 |
| 2.1.10 | 27.11.2017 | Lebenszykluskosten | 6 |
| 2.2.10 | 26.08.2017 | Nachhaltige Beschaffung | 8 |
| 3.1.11 | 27.11.2017 | Bodenverbrauch | 10 |
| 3.4.10 | 27.11.2017 | Umweltmanagementsystem der Organisation | 12 |

KBOB | IPB

Koordinationskonferenz Bau- und Liegenschaftsorgane
der öffentlichen Bauherren

Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren

FAKTENBLATT ZUM NACHHALTIGEN IMMOBILIENMANAGEMENT

1. GESELLSCHAFT / 1.1 Sicherheit, Gesundheit, Gebrauchstauglichkeit

Letzte Änderung:
27.11.2017

1.1.20 Tageslicht

Zielsetzung

Optimierte Tageslichtverhältnisse, gute Beleuchtung

Wirkungen

Das Tageslicht ist für das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen sehr wichtig, denn die Helligkeit der Sonne und der Tagesgang des Lichtes beeinflussen den Hormonhaushalt und synchronisieren die innere Uhr. Tageslicht wirkt stimulierend. Winterdepressionen können infolge Lichtmangels entstehen. Eine gute Beleuchtung hilft, Ermüdungserscheinungen vorzubeugen und Augen- und Kopfschmerzen zu reduzieren.

Der aktuelle architektonische Trend zu grossen verglasten Flächen unterstützt einen guten Lichteinfall und die Nutzung des Tageslichts. Allerdings weisen moderne Bürobauten wie auch grössere Wohnbauten eine grosse Bautiefe auf, was zu unbelichteten Mittelzonen führt. Dies wiederum lässt nur eingeschränkte Nutzungen zu, was eine geringere Flächeneffizienz bedeutet. Bei grossen Fensterflächen sind ausserdem zur temporären Gewährleistung des Sichtschutzes und zur Regulierung der Raumtemperatur Beschattungselemente erforderlich.

Verwandte Faktenblätter

1.1.31 Behaglichkeit Sommer / Winter; 3.2.21 Reduktion Endenergiebedarf;
2.1.10 Lebenszykluskosten

SIA 112/1:2017

A6

SNBS 2.0

106.1

Einfluss / Aufgaben der Akteure

INVESTOR / EIGENTÜMER / PORTFOLIOMANAGER

– Zielvorgaben zur Tageslichtnutzung, zum Blendschutz und zur Beleuchtung definieren

BAUHERR

– Optimierung des räumlichen Konzeptes bezüglich Tageslichtnutzung (z.B. Ausrichtung eines Gebäudes und seiner Räume, Anordnung und Grösse der Fenster, Blend- und Sonnenschutz)
– Beleuchtungssituation im Gebäude simulieren (z.B. Tageslicht, Beleuchtungsstärkeverteilung, Leuchtdichtewerte, Blendung)
– Optimierung der Raumgestaltung (z.B. Reflexionsflächen und Farbgebung von Decken, Wänden und Böden)
– Einsatz von Tageslichtsystemen sowie von Blend- und Sonnenschutzsystemen prüfen

FACILITY MANAGER / BEWIRTSCHAFTER

– Regelmässige Reinigung des Sonnenschutzes, besonders bei Systemen mit Tageslichtumlenkung, sowie Reinigung des Fensters
– Optimierung der Gebäudeautomation im Betrieb (z.B. Tageslicht, Kunstlicht, sommerlicher Wärmeschutz, Blendschutz etc.)

NUTZENDE

– Beschattungsanlagen und Beleuchtung den Bedürfnissen entsprechend steuern

Leistungsniveau:

- ★ **Basis:** Umsetzen der als Stand der Technik bekannten Massnahmen
- ★★ **Gute Praxis:** Einhaltung des Tageslichterfüllungsgrads nach Minergie-Eco
- ★★★ **Vorbild:** Zusätzlich: Einhaltung der Vorgaben prSN / EN 17037 (z.B. Minimalwert Tageslichtversorgung, Aussicht, Besonnung Blendschutz)

Messgrössen

– Tageslichtquotient: Verhältnis der Beleuchtungsstärke im Raum zur Beleuchtungsstärke im Freien bei bedecktem Himmel (diffuses Licht, gleichmässige Lichtverteilung)
– Tageslichterfüllungsgrad: Zeit, während der genügend Tageslicht im Raum vorhanden ist, im Verhältnis zu einer standardisierte Nutzungsdauer

Mögliche Synergien / positive Wirkungen

– Hohes Wohlbefinden und Akzeptanz der Nutzenden, bessere Arbeitsleistung
– Gute Vermietbarkeit und in der Folge Werthaltung
– Geringerer Elektrizitätsverbrauch und entsprechend tiefere Bewirtschaftungskosten (sofern keine Überhitzung)

Mögliche Zielkonflikte / negative Wirkungen

– Höhere Baukosten bei Büro- und Gewerbebauten durch Massnahmen für zusätzlichen Tageslichteinfall im Gebäudekern
– Höhere Nutzungskosten / Mieten bei Büro- und Gewerbebauten

Beispiele

– Therme Vals, Tageslicht-Award 2010 ([Link](#))
– Schulhaus Leutschenbach, Zürich Tageslicht-Award 2014 ([Link](#))

| | |
|-------------------------------------|---|
| Umsetzungshilfen | <ul style="list-style-type: none">– Gebäudelabel Minergie-Eco (Link)– BINE Informationsdienst: Themeninfo 1/2005 Tageslichtnutzung in Gebäuden (Link) |
| Weiterführende Informationen | <ul style="list-style-type: none">– Tageslicht-Nachweistool Minergie-Eco (Link) und Anleitung (Link)– Freeware-Simulationstools: DIALux (Link), Relux Desktop (Link), Daylight Visualizer - Velux (Link)– Gesund und ökologisch Bauen mit Minergie-Eco. Fachhochschule Nordwestschweiz, Institut Energie am Bau 2017 (Link) |
| Änderungsnachweis | |

KBOB | IPB

Koordinationskonferenz Bau- und Liegenschaftsorgane
der öffentlichen Bauherren

Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren

FAKTENBLATT ZUM NACHHALTIGEN IMMOBILIENMANAGEMENT

1. GESELLSCHAFT / 1.2 Innovation und Vorbild

Letzte Änderung:
27.11.2017

1.2.10 Innovation

Zielsetzung

Weiterentwicklung und Verbreitung des nachhaltigen Immobilienmanagements durch Förderung von Innovationen

Wirkungen

Innovationen können einen Beitrag an eine nachhaltige Entwicklung leisten. In der Dimension «Umwelt» gilt dies besonders für technologische Innovationen, beispielsweise im Bereich der Materialwissenschaft, der Steuerungs- und Regeltechnik oder der erneuerbaren Energien. Trends wie Automation, Vorfertigung, virtuelle Realität oder künstliche Intelligenz können die Art und Weise, wie Gebäude geplant, erstellt und genutzt werden, in Zukunft grundlegend verändern. Dies bietet ökonomische Chancen, aber auch Risiken. Durch die Anwendung neuer Technologien in einem frühen Stadium und die partnerschaftliche Realisierung von Pilot- und Demonstrationsprojekten können öffentliche Hand und private institutionelle Bauherren die Entwicklung und Verbreitung von Innovationen fördern. Sie können zudem das notwendige Wissen erwerben, das für die Beurteilung zukünftiger Chancen und Risiken erforderlich ist.

Verwandte Faktenblätter

1.2.20 Vorbild

SIA 112/1:2017

[-]

SNBS 2.0

[-]

Einfluss / Aufgaben der Akteure

INVESTOR / EIGENTÜMER / PORTFOLIOMANAGER

- Technologische Entwicklungen verfolgen und anwenden
- Rahmenbedingungen / strategischen Grundsätze für die Innovationsförderung festlegen
- Ressourcen (z.B. Personal, finanzielle Mittel, kommunikative Aktivitäten) bereitstellen
- Partnerschaften mit Innovationsträgern z.B. Hochschulen
- Innovativer Planungsmethoden (z.B. BIM) testen und anwenden

BAUHERR

- Technologische Entwicklungen verfolgen
- Möglichkeiten zum Einsatz neuer Technologien überprüfen
- Beteiligung an Innovationsprojekten

FACILITY MANAGER / BEWIRTSCHAFTER

- Technologische Entwicklungen verfolgen
- Möglichkeiten zum Einsatz neuer Technologien überprüfen
- Beteiligung an Innovationsprojekten

NUTZENDE

- Bereitschaft zur Teilnahme an Praxisversuchen / Erprobungen

Leistungsniveau

- ★ **Basis:** Responsive Innovationsförderung (z.B. Gewähren von Möglichkeiten zur Praxiserprobung auf Anfrage, Verwenden einer eingeführten neuen Technologie)
- ★★ **Gute Praxis:** Aktive Innovationsförderung (z.B. Mitarbeit an Innovationsprojekten)
- ★★★ **Vorbild:** Proaktive Innovationsförderung (z.B. Bereitstellen von materiellen und immateriellen Ressourcen, Initiierung von Innovationsprojekten, Beteiligung an Wissenstransfer)

Messgrößen

- Anzahl Innovationsmassnahmen innerhalb eines Projekts
- Anzahl Projekte mit Innovationscharakter

Mögliche Synergien / positive Wirkungen

- Imagewirkung
- Wissensvorsprung
- Impulswirkung für Branche / Standort

Mögliche Zielkonflikte / negative Wirkungen

- Erhöhter Aufwand für Planung und Koordination
- Betriebliche und finanzielle Risiken bei noch nicht ausreichend erprobten Technologien

Beispiele

- Forschungsplattform NEST EMPA ([Link](#))
- Greencity Zürich ([Link](#))
- Aktuelle Pilot-, Demonstrations- und Leuchtturmprojekte, Bundesamt für Energie (BFE) ([Link](#))

Umsetzungshilfen

- Innovationspunkte im Wohnungs-Bewertungs-System (WBS). Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) 2015 ([Link](#))

Weiterführende Informationen

- Bundesgesetz über die Förderung der Forschung und der Innovation (FIGG, SR 420.1)

Änderungsnachweis

KBOB | IPB

Koordinationskonferenz Bau- und Liegenschaftsorgane
der öffentlichen Bauherren

Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren

FAKTENBLATT ZUM NACHHALTIGEN IMMOBILIENMANAGEMENT

1. GESELLSCHAFT / 1.2 Innovation und Vorbild

Letzte Änderung:
27.11.2017

1.2.20 Vorbild

Zielsetzung

Verbreitung guter Praxis im nachhaltigen Immobilienmanagement durch Anwendung hoher Standards

Wirkungen

Nachhaltige Entwicklung kann nicht nur einfach eingefordert, sondern muss auch vorgelebt werden. Das Vorbild der öffentlichen Hand und privater institutioneller Bauherren beeinflusst die Planung von Neu- und Umbauten sowie die Beschaffungspolitik von Unternehmen, die sich der Nachhaltigkeit verpflichten. Zudem werden Private motiviert, bei der Erstellung, dem Umbau und der Nutzung von Immobilien Schlüsselkonzepte des nachhaltigen Immobilienmanagements anzuwenden. Dadurch bewirkt das gelebte Vorbild einen Multiplikatoreffekt. Die bei Dritten ausgelösten indirekten Wirkungen können den direkten Nutzen bei der öffentlichen Hand und privaten institutionellen Bauherren um ein Mehrfaches übersteigen.

Die Vorbildwirkung wird nur erreicht, wenn die Zielgruppen von vorbildlichen Massnahmen und Projekten erfahren und sich davon inspirieren lassen. Auch wenn das Vorbild für sich selbst sprechen sollte, ist eine aktive Kommunikation deshalb unumgänglich. Öffentliche Auszeichnungen (z.B. Preise, Awards) erhöhen die Wahrnehmung zusätzlich.

Verwandte Faktenblätter

1.2.11 Innovation

SIA 112/1:2017

[-]

SNBS 2.0

[-]

Einfluss / Aufgaben der Akteure

INVESTOR / EIGENTÜMER / PORTFOLIOMANAGER

- Rahmenbedingungen / strategischen Grundsätze für die Vorbildwirkung klären: **Komitment**
- Ressourcen bereitstellen: Personal, finanzielle Mittel, kommunikative Aktivitäten
- Vorbildliche Massnahmen und Projekte gegenüber Fachpublikum und interessierter Öffentlichkeit aktiv kommunizieren

BAUHERR

- Hohes Anspruchsniveau bezüglich nachhaltigem Immobilienmanagement bei Ausschreibungen von Dienstleistungen und Produkten sicherstellen
- Einhaltung der Anforderungen bei der Produktrealisierung überprüfen
- Vorbildliche Massnahmen und Projekte gegenüber Fachpublikum und interessierter Öffentlichkeit aktiv kommunizieren

FACILITY MANAGER / BEWIRTSCHAFTER

- Hohes Anspruchsniveau bezüglich nachhaltigem Immobilienmanagement bei Ausschreibungen von Dienstleistungen und Produkten sicherstellen
- Einhaltung der Anforderungen bei der Produktrealisierung überprüfen
- Vorbildliche Massnahmen und Projekte gegenüber Fachpublikum und interessierter Öffentlichkeit aktiv kommunizieren

NUTZENDE

- Keine Handlungsmöglichkeit

Leistungsniveau

- ★ **Basis:** Anwendung der Grundsätze des nachhaltigen Immobilienmanagements in allen Projekten
- ★★ **Gute Praxis:** Realisierung und Kommunikation vorbildlicher Massnahmen in einzelnen Projekten
- ★★★ **Vorbild:** Konsequentes Streben nach vorbildlichen Lösungen, aktive Kommunikation der erzielten Erfolge

Messgrössen

- Wahrnehmung in der Öffentlichkeit
- Zitierung von Projekten in der Fachpresse

Mögliche Synergien / positive Wirkungen

- Imagewirkung
- Indirekte Wirkungen durch Nachahmung und Multiplikatoreffekt

Mögliche Zielkonflikte / negative Wirkungen

- Höherer Aufwand in Planungsphase
- Überzeugungsarbeit gegenüber Projektpartnern

Beispiele

- Strategie Nachhaltige Entwicklung des Bundesrates, Kapitel 6. Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) 2016 ([Link](#))
- Energie-Vorbild Bund ([Link](#))
- Nachhaltigkeit beim Bund. Broschüre des Bundesamtes für Bauten und Logistik (BBL) 2016 ([Link](#))

Umsetzungshilfen

Weiterführende Informationen

Änderungsnachweis

KBOB | IPB

Koordinationskonferenz Bau- und Liegenschaftsorgane
der öffentlichen Bauherren

Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren

FAKTENBLATT ZUM NACHHALTIGEN IMMOBILIENMANAGEMENT

2. WIRTSCHAFT / 2.1 Lebenszyklusbetrachtung

Letzte Änderung:
27.11.2017

2.1.10 Lebenszykluskosten

Zielsetzung

Investitionen unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten tätigen

Wirkungen

Lebenszykluskosten ergeben sich aus der Summe aller Kosten, die ein Gebäude von der Projektentwicklung bis zu seinem Rückbau verursacht. Gemäss der Definition GEFMA-Richtlinie 100/1 gehören dazu alle Kosten, die während des Lebenszyklus von Facilities anfallen, unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Entstehung.

Für den Werterhalt einer Anlage sind Lebenszykluskostenbetrachtungen von entscheidender Bedeutung. Schon in der Planungsphase müssen die späteren Betriebskosten abgewogen werden, da diese in der Regel die Investitionskosten übersteigen. Die Betriebskosten umfassen gemäss SIA-Norm 0165 alle Kosten, die dem Eigentümer durch den bestimmungsgemässen Gebrauch eines Gebäudes oder einer technischen Anlage entstehen, also z.B. Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Verwaltungskosten. Die Kosten wertvermehrender Massnahmen sind separat zu betrachten.

Kompakte Volumen, robuste Materialien, flexible Gebäudekonzepte, konsequente Trennung von Systemen und einfache, energieeffiziente Technologien schaffen günstige Voraussetzungen für tiefe Kosten in der Nutzungsphase und bei Instandstellungen oder Rückbau. Höhere Investitionen bei Planung und Erstellung werden damit oftmals mehr als kompensiert.

Verwandte Faktenblätter

2.1.11 Betriebs- und Instandhaltungskosten; 3.2.11 Umweltbelastung aus Baustoffen;
3.1.10 Verfügbarkeit der Rohstoffe

SIA 112/1:2017
B.7

SNBS 2.0
201.1

Einfluss / Aufgaben der Akteure

INVESTOR / EIGENTÜMER / PORTFOLIOMANAGER

- Nicht nur die Investitionskosten, sondern auch die Lebenszykluskosten einzelner Varianten gegenüberstellen
- Mit sinnvoller Zusatzinvestitionen tiefere Betriebs- und Unterhaltskosten erzielen
- Verhältnis zwischen Erstellungskosten und Betriebs- / Instandsetzungskosten definieren
- Zielvereinbarung einer nachhaltig angestrebten Rendite im Sinne von qualitativen und quantitativen Kennzahlen erstellen (Balanced Score Card)

BAUHERR

- Lebenszykluskosten für die Überprüfung der Rentabilität und der Wertbeständigkeit über die gesamte Nutzungsdauer des Bauwerkes abschätzen
- Erarbeiten einer Immobilienstrategie unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten
- Das Projekt durch Aussenstehende auf die Lebenszykluskosten überprüfen lassen (z.B. mittels baubegleitendem Facility-Management)

FACILITY MANAGER / BEWIRTSCHAFTER

- Vorgaben für die jährlichen Bewirtschaftungskosten und die damit verbundenen Leistungen erarbeiten
- Bewirtschaftungs- und Betriebskonzept erstellen, um die geplanten jährlichen Kosten über die vorgesehene Nutzungsdauer einhalten zu können
- Periodisches Bewirtschaftungscontrolling einsetzen, enthaltend Benchmarks und Vergleiche mit den Angaben der Lebenszykluskosten aus der Vorstudienphase

NUTZENDE

- Sorgsamer Umgang mit Ressourcen

Leistungsniveau:

- ★ **Basis:** Investitionsentscheid unter Berücksichtigung von Investitionskosten und Betriebskosten
- ★★ **Gute Praxis:** Dynamische Lebenszykluskostenberechnung
- ★★★ **Vorbild:** Benchmarking von Lebenszyklus-Kostenberechnungen

Messgrössen

- Investitionskosten (z.B. Anschaffungskosten, Kapitalkosten)
- Betriebskosten (z.B. Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Verwaltungskosten)
- Liquidationskosten (z.B. Rückbaukosten)

Mögliche Synergien / positive Wirkungen

- Tiefere Nutzungskosten und Nebenkosten
- Bessere Vermietbarkeit aufgrund tieferer Nebenkosten

Mögliche Zielkonflikte / negative Wirkungen

- Höherer Aufwand in der strategischen Planungsphase
- Allenfalls höhere Baukosten, da Optimierung über gesamten Lebenszyklus

| | |
|-------------------------------------|--|
| Beispiele | – Eawag Forum Chriesbach, Dübendorf (Link) |
| Umsetzungshilfen | – Lebenszykluskosten - Grundlagendokument zur Anwendung und Ermittlung von Lebenszykluskosten im Rahmen von Baumassnahmen im Hochbaudepartement der Stadt Zürich. Stadt Zürich 2009 (Link) – Wirtschaftlichkeitsrechnung für Investitionen im Hochbau. SIA-Norm 480:2016 (Link SIA-Shop) – Kennzahlen im Immobilienmanagement. SIA-Norm 0165:2000 – Facility-Management; Grundlagen. GEFMA-Richtlinie 100/1:2014 (kostenpflichtig, Link) |
| Weiterführende Informationen | – Flächen- und Kostenkennzahlen: FM Monitor pom+ consulting (kostenpflichtig, Link) – LCC – Lebenszykluskosten: Leitfaden, Handbuch und Anwendungsbeispiel. Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung CRB (kostenpflichtig, Link) – Modell und Excel-Tool zur Lebenszykluskosten-Ermittlung von Immobilien. IFMA Schweiz (kostenpflichtig, Link) |
| Änderungsnachweis | |

KBOB | IPB

Koordinationskonferenz Bau- und Liegenschaftsorgane
der öffentlichen Bauherren

Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren

FAKTENBLATT ZUM NACHHALTIGEN IMMOBILIENMANAGEMENT

2. WIRTSCHAFT / 2.2 Beschaffung

Letzte Änderung:
27.11.2017

2.2.10 Nachhaltige Beschaffung

Zielsetzung

Beschaffung von Gütern, Bau- und Dienstleistungen, die über ihren gesamten Lebensweg betrachtet hohen wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Anforderungen genügen

Wirkungen

Die Beschaffung ist ein zentraler Hebel hinsichtlich nachhaltiger Immobilien und deren Bewirtschaftung. Die geeignete Definition wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Vergabekriterien bestimmt massgeblich die Qualität eines Produkts oder einer Immobilie über den gesamten Lebensweg.

Bei Beschaffungen im Bereich internationaler Abkommen (WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen und bilaterales Abkommen mit der EU über bestimmte Aspekte des Beschaffungswesens) gilt das Diskriminierungsverbot, das heisst in- und ausländische Anbieter sind gleich zu behandeln. Sofern das Gleichbehandlungsgebot eingehalten wird und keine protektionistische Ziele verfolgt werden, besteht ein weitgehender Handlungsspielraum, der es zulässt, Nachhaltigkeitskriterien zu berücksichtigen.

Ökonomisch nachhaltige Beschaffungen berücksichtigen das wirtschaftlich günstigste Angebot, d.h. welches über den gesamten Lebenszyklus das beste Verhältnis von Preis und Leistung aufweist. Das wirtschaftlich günstigste Angebot ist somit nicht zwingend das billigste Angebot, also das mit den tiefsten Investitionskosten.

Die ökologische Nachhaltigkeit wird mit der Anwendung entsprechender Kriterien in den Ausschreibungsunterlagen sichergestellt. Der Nachweis erfolgt z.B. über Labels, Zertifizierung oder gleichwertige Nachweise des Lieferanten. Inhaltlich bilden die Instrumente des Vereins eco-bau eine wertvolle Grundlage.

Die Hauptthemen der sozialen Nachhaltigkeit sind im Inland die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen, die Arbeitsbedingungen am Ort der Leistung sowie die Lohngleichheit von Mann und Frau. Liegt der Leistungsort im Ausland sind mindestens die acht Kernübereinkommener International Labour Organisation ILO zu erfüllen. Dies betrifft insbesondere das Verbot von Kinder- und Zwangsarbeit. Dabei sind nicht nur die direkten Vertragspartner betroffen sondern auch deren Unterakkordanten.

Verwandte Faktenblätter

2.1.10 Lebenszykluskosten; 3.2.11 Umweltbelastung aus Baustoffen

SIA 112/1:2017

[-]

SNBS 2.0

[-]

Einfluss / Aufgaben der Akteure

INVESTOR / EIGENTÜMER / PORTFOLIOMANAGER

- Grundsätzliche Beschaffungsvorgaben definieren (Strategie)
- Festlegen der Beschaffungsgegenstände, bei denen Nachhaltigkeitskriterien anzuwenden sind

BAUHERR

- Beschaffungsverfahren unter Einhaltung geeigneter Nachhaltigkeitskriterien durchführen
- Gegebenenfalls Fachspezialisten beiziehen
- Einhaltung der Kriterien mittels entsprechender Nachweise und/oder Begehungen vor Ort überprüfen
- Verstösse entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen ahnden

FACILITY MANAGER / BEWIRTSCHAFTER

- Betriebsmittel und Dienstleistungen (z.B. Gebäudeunterhalt, Reinigung) unter Anwendung geeigneter Nachhaltigkeitskriterien beschaffen und einsetzen
- Einhaltung der Kriterien überprüfen
- Verstösse entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen ahnden

NUTZENDE

- Eigene Bedürfnisse soweit möglich in den Beschaffungsprozess einbringen
- Bestimmungsgemässe Nutzung der Ware oder Immobilie (z.B. Reinigungsprodukte sparsam einsetzen, Strom sparen)

Leistungsniveau

- ★ **Basis:** Die Empfehlungen der KBOB werden konsequent umgesetzt, die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen und der Arbeitsbedingungen werden eingefordert
- ★★ **Gute Praxis:** Beschaffungsgegenstände werden auf ihre Relevanz geprüft und entsprechende Nachhaltigkeitskriterien definiert und überprüft
- ★★★ **Vorbild:** Bekenntnis zur nachhaltigen Beschaffung mittels öffentlich zugänglicher Strategie und Beschaffungsvorgaben, aktives Engagement zugunsten einer nachhaltigen Beschaffung im Bauwesen

Messgrössen

- Art der Nachhaltigkeitskriterien
- Anteil Beschaffungen, bei denen Nachhaltigkeitskriterien angewendet werden

| | | | |
|--|---|--|--|
| Mögliche Synergien / positive Wirkungen | | Mögliche Zielkonflikte / negative Wirkungen | |
| <ul style="list-style-type: none"> – Tiefere Lebenszykluskosten – Schutz vor Rechts- und Reputationsrisiken – Positive Imagewirkung | | <ul style="list-style-type: none"> – erhöhter Aufwand bei Beschaffungsverfahren – Gegebenenfalls Einschränkung des Anbieterkreises | |
| Beispiele | <ul style="list-style-type: none"> – Via Marcau 6, 8, Laax – Swiss Re Next, Zürich | | |
| Umsetzungshilfen | <ul style="list-style-type: none"> – Nachhaltige Beschaffung beim Bund. Beschaffungskonferenz des Bundes (BKB) 2014 (Link) – Nachhaltiges Bauen in Planer- und Werkverträgen. KBOB-Empfehlung 2008/1:2017 (Link) – Nachhaltig produziertes Holz beschaffen. KBOB-Empfehlung 2012/1 (Link) – Nachhaltige und innovative Beschaffung im Baubereich. SCI-Network Konsortium 2012 (Link) | | |
| Weiterführende Informationen | <ul style="list-style-type: none"> – Öffentliche Beschaffung – Leitfaden für den Einbezug ökologischer, sozialer und ökonomischer Kriterien. Interessengemeinschaft öffentliche Beschaffung Schweiz (IGÖB) 2014 (Link zur Bestellung) – Kompass Nachhaltigkeit für öffentliche Beschaffungsstellen (Link) und für KMU (Link) – Der RESPIRO-Leitfaden für sozial-verantwortliche Beschaffung im Baugewerbe. Local Governments for Sustainability (ICLEI) 2007 (Link) – The Procura+ Manual - A Guide to Implementing Sustainable Procurement. European Sustainable Procurement Network 2016 (Link) | | |
| Änderungsnachweis | | | |

KBOB | IPB

Koordinationskonferenz Bau- und Liegenschaftsorgane
der öffentlichen Bauherren

Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren

FAKTENBLATT ZUM NACHHALTIGEN IMMOBILIENMANAGEMENT

3. UMWELT / 3.1 Natürliche Ressourcen

Letzte Änderung:
27.11.2017

3.1.11 Bodenverbrauch

Zielsetzung

Geringer Bedarf an Grundstücksfläche

Wirkungen

Durch die Bautätigkeit geht jede Sekunde etwa ein Quadratmeter Kulturland in der Schweiz verloren. Boden ist ein endliches und nicht unbeschränkt zur Verfügung stehendes Gut, dem durch einen haushälterischen Umgang Sorge zu tragen ist.

Priorität hat daher die massvolle Beschränkung der Bedürfnisse, um den zunehmenden Raumbedarf zu dämpfen. Sodann gilt es, die Nutzungsbedürfnisse mit einer besseren Grundstücksausnutzung und damit mit einer geringeren Fläche zu erreichen, z.B. durch Verdichtung, Nutzung bestehender Bauten oder Schaffung nutzungsneutraler, flexibler Räume. Schliesslich sind naturnahe Gebiete, unbebaute Kulturflächen und Siedlungsränder zu schonen, indem die Potenziale zur Verdichtung im Siedlungsgebiet ausgeschöpft und Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Verwandte Faktenblätter

Keine

SIA 112/1:2017
C.2, C.3

SNBS 2.0
307.1

Einfluss / Aufgaben der Akteure

INVESTOR / EIGENTÜMER / PORTFOLIOMANAGER

- Bedürfnisse der Nutzer abklären, um einen angemessenen, reduzierten Standard zu erreichen. Die minimalen Anforderungen für Wohnen und Arbeiten sowie zur Erholung (öffentlich / allgemein zugänglicher Freiraum) einhalten
- Wohnbauten: Konzepte mit Räumen zur gemeinsamen Nutzung (Hypothese: Wohlbefinden in der Gemeinschaft und den öffentlichen Räumen führt zu geringerem Bedarf an privater Wohnfläche)
- Büro, Verwaltung: Konzepte für eine Mehrfachbelegung von Arbeitsplätzen (Desksharing) und Gemeinschaftsräumen (z.B. Begegnungsorte, Pausenräumen, etc.) prüfen
- Detailhandel: keine Überkapazitäten ohne konkrete Nutzungspläne aus firmenstrategischer Sicht, die sich langfristig auch wirtschaftlich als nicht nachhaltig erweisen könnten
- Möglichkeiten gemeinsamer Nutzungen mit angrenzenden Arealen abklären
- Möglichkeiten zur besseren Grundstücksausnutzung abklären (z.B. durch das Instrument der Arealüberbauung, durch Umnutzung bestehender Baulichkeiten, Verdichtungen, Aufstockungen usw.)

BAUHERR

- Varianten für verdichtete Bauweise, Ergänzung bestehender Bauten und Reaktivierung von Brachflächen prüfen
- Nutzungsneutrale, flexible, variable und langfristig umnutzungsfähige Räume schaffen
- Möglichkeiten für Nutzungsüberlagerungen (Mehrfachnutzungen) in denselben Gebäuden bzw. Räumlichkeiten abklären

FACILITY MANAGER / BEWIRTSCHAFTER

- Keine Handlungsoptionen

NUTZENDE

- Flächenansprüche reduzieren
- Angebote im bereits überbauten Gebiet bevorzugen

Leistungsniveau

- ★ **Basis:** Verdichtete Bauweise
- ★★ **Gute Praxis:** Flächenvorgaben definieren und Umsetzen
- ★★★ **Vorbild:** Aktive Flächenbewirtschaftung und Unterstützung von Mehrfachnutzungen. Verzicht auf Neubauten auf Kulturland

Messgrössen

- Grundstücksfläche pro Nutzfläche
- Ausschöpfen der Ausnutzungsziffer
- Geschossfläche pro Mieter / pro Vollzeitstelle / pro Umsatz
- Überbaute Fläche je Bauzonenkategorie

Mögliche Synergien / positive Wirkungen

- Vermeiden von Überkapazitäten und entsprechende Kosteneinsparung
- Mehr nutzbare Fläche pro Grundstücksfläche
- tendenziell höhere Nachfrage nach Objekten in Zentrumsnähe

Mögliche Zielkonflikte / negative Wirkungen

- Verzicht auf strategische Standortsicherung (z.B. Detailhandel)
- Höhere Baukosten (z.B. aufgrund unterirdischer Parkplätze)
- Unter Umständen Wertverlust für bestehende Gebäude im Quartier als Folge der Verdichtung

| | |
|-------------------------------------|---|
| Beispiele | <ul style="list-style-type: none">– Europaallee, Zürich– Kalkbreite: Ein neues Stück Stadt, 2000-Watt-Areal (Link)– Hunziker Areal Zürich: Labor für urbanes Zusammenleben, 2000-Watt-Areal (Link)– Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ), 2000-Watt-Gesellschaft (Link) |
| Umsetzungshilfen | <ul style="list-style-type: none">– Landschaftskonzept Schweiz (LKS). KBOB-Empfehlung 2004/3 (Link)– Schutz des Kulturlandes. Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) 2012 (Link) |
| Weiterführende Informationen | <ul style="list-style-type: none">– Wohnflächenkonsum und Wohnflächenbedarf. Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) / Hochschule Luzern – Wirtschaft (HSLU) 2016 (Link)– Analyse von Instrumenten zur Steuerung des Wohnflächenverbrauchs. Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) / Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt 2016 (Link)– Veränderbares Wohnraumangebot: Wohnungs-Bewertungssystem (WBS), Kriterium K14. Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) 2015 (Link) |
| Änderungsnachweis | |

KBOB | IPB

Koordinationskonferenz Bau- und Liegenschaftsorgane
der öffentlichen Bauherren

Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren

FAKTENBLATT ZUM NACHHALTIGEN IMMOBILIENMANAGEMENT

3. UMWELT / 3.4 Umweltmanagement

Letzte Änderung:
27.11.2017

3.4.10 Umweltmanagementsystem der Organisation

Zielsetzung

Die Akteure messen ihre Umweltauswirkungen und sorgen für eine kontinuierliche Verbesserung

Wirkungen

Nachhaltiges Immobilienmanagement findet nicht nur auf der Ebene des Einzelobjekts und des Portfolios statt, sondern auch auf der Ebene der Organisation. Investoren, Bauherren, Betreibergesellschaften und institutionelle Mieter haben über die Steuerung ihrer Betriebsprozesse einen wichtigen Hebel, um die Umweltleistung ihrer Organisation positiv zu beeinflussen. Dazu sind messbare Ziele, aussagekräftige Daten, geregelte Prozesse und ein wirkungsvoller kontinuierlicher Verbesserungsprozess notwendig. Umweltmanagementsysteme gemäss der Norm ISO 14001 bilden dazu einen wertvollen Rahmen. Diese lassen sich spezifisch für den Bereich Energie zwanglos kombinieren mit einem Energiemanagement nach ISO 50001.

Verwandte Faktenblätter

keine

SIA 112/1:2017

[–]

SNBS 2.0

[–]

Einfluss / Aufgaben der Akteure

INVESTOR / EIGENTÜMER / PORTFOLIOMANAGER

- Umweltstrategie festlegen (Umweltpolitik, Umweltleitbild)
- Umweltrelevanzanalyse durchführen, Umweltziele definieren
- Umweltleistung der eigenen Organisation systematisch erfassen, beurteilen, verbessern
- Umweltleistung und Massnahmen kommunizieren (z.B. in Geschäftsbericht oder Umweltbericht)

BAUHERR

- Wie Investor / Eigentümer / Portfoliomanager

FACILITY MANAGER / BEWIRTSCHAFTER

- Wie Investor / Eigentümer / Portfoliomanager

NUTZENDE

- Wie Investor / Eigentümer / Portfoliomanager

Leistungsniveau

★ **Basis:** Messung der Umweltleistung

★★ **Gute Praxis:** Systematische, dokumentierte Abläufe zur Verbesserung der Umweltleistung

★★★ **Vorbild:** Extern überprüfbares Managementsystem zur stetigen Verbesserung der Umweltleistung (z.B. nach SN EN ISO 14001:2015, EMAS oder EFQM)

Messgrössen

- Umweltkennzahlen (Energieverbrauch, Wasserverbrauch, Abfall)
- Systematisches Prozessmanagement ohne/mit unabhängiger Überprüfung (ja / nein)
- Öffentliche Kommunikation der Strategie und Leistungen (ja / nein)

Mögliche Synergien / positive Wirkungen

- Positive Imagewirkung
- Synergieeffekte durch Koordination von Massnahmen über die gesamte Organisation hinweg
- Prozesssicherheit / Risikominderung

Mögliche Zielkonflikte / negative Wirkungen

- Aufwand für Aufbau und Betrieb des Systems
- Kosten für externe Zertifizierung

Beispiele

- Ressourcen- und Umweltmanagement des Bundes (RUMBA) ([Link](#))
- Raum- und Umweltmanagementsystem (RUMS) des Eidgenössischen Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) ([Link](#))

Umsetzungshilfen

- Anforderungen der Umweltmanagementnorm SN EN ISO 14001:2015. KMU-Portal des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) ([Link](#))
- «Was ist EMAS?». Flyer des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 2017 ([Link](#))

Weiterführende Informationen

- Umweltmanagementsysteme - Anforderungen mit Anleitung zur Anwendung SN EN ISO 14001:2015 (kostenpflichtig, [Link](#))
- Energiemanagementsysteme - Anforderungen mit Anleitung zur Anwendung SN EN ISO 50001:2011 (kostenpflichtig, [Link](#))
- EFQM-Excellence-Modell ([Link](#))

Änderungsnachweis