

FAKTENBLÄTTER NACHHALTIGES IMMOBILIENMANAGEMENT

Übersicht der relevanten Faktenblätter für die Nutzenden

Die Faktenblätter sind ein Bestandteil des Nachhaltigen Immobilienmanagements. Nachfolgend sind diejenigen Faktenblätter aufgeführt, welche für den Akteur Nutzenden besonders relevant sind.

Cockpit-Version 2017 (1.0) deutsch

Nr.	Datum	Bezeichnung	Seite
1.1.10	27.11.2017	Subjektive Sicherheit	2
3.2.13	27.11.2017	Abfälle aus Betrieb und Nutzung	4

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

1.1.10 subjektive Sicherheit

Zielsetzung

Hohes Sicherheitsempfinden schaffen, Verminderung der Gefahrenpotenziale

Wirkungen

Sicherheit in Bezug auf Unfälle, Naturgefahren und Gewalt trägt zum Wohlbefinden und zur sozialen und wirtschaftlichen Stabilität einer Gesellschaft bei. Nutzende von Gebäuden müssen sich im Gebäude selbst und in dessen Umgebung sicher fühlen und sicher sein. Planerische, gestalterische, technische, betriebliche und organisatorische Massnahmen können alle einen Beitrag zur Vermeidung von Unfällen und zur Erhöhung des Sicherheitsempfindens leisten.

Bei der Projektierung werden mit der Standortwahl und der Gebäudekonzeption grundlegende Voraussetzungen für eine hohe Sicherheit geschaffen. Bei der Planung und Erstellung gilt es, Unfällen in der Nutzungsphase vorzubeugen und die Auswirkungen im Ereignisfall möglichst gering zu halten. Dabei ist eine Vielzahl von Gefahren zu berücksichtigen, insbesondere Naturgefahren (z.B. Erdbeben, Hochwasser, Blitz- und Hagelschlag), Fremdeinwirkung (z.B. Kriminalität, Verkehrsunfälle) oder Verletzungen bei der Benutzung des Gebäudes (z.B. durch Stürze, Schnitte, heisse Oberflächen, Stromschlag).

Das subjektive Sicherheitsempfinden kann sich von der real vorhandenen Gefahr deutlich unterscheiden. Es wird von den vorhandenen Sicherheitseinrichtungen beeinflusst, aber auch von Gebäudekonzeption, Nutzungskonzept und Freiraumgestaltung. Übersichtlichkeit, gute Beleuchtung, soziale Kontrolle, Belebung und gute Sichtverbindungen wirken sich günstig auf das Sicherheitsempfinden aus. Der soziale Austausch unter den Nutzenden und die gesellschaftlichen Strukturen innerhalb eines Areals sind weitere wichtige Faktoren zur Förderung der subjektiven Sicherheit.

Verwandte Faktenblätter

Keine

SIA 112/1:2017
C.6

SNBS 2.0
104.3

Einfluss / Aufgaben der Akteure

INVESTOR / EIGENTÜMER / PORTFOLIOMANAGER

- Abklären potenzieller Gefährdungen durch Naturgefahren- bei der Standortdefinition
- Standortwahl unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen Sicherheit (soziale Durchmischung, Kriminalität)
- Zielvorgaben zum persönlichen Sicherheitsempfinden sowie bezüglich Schutz vor Unfällen, Einbrüchen und Naturgefahren definieren
- Soziale Interaktion unter den Benutzern anregen und Identifikation mit dem Objekt fördern (z.B. durch Partizipationsprozesse, Aufbau von Kommunikationswegen)

BAUHERR

- Gefahrenpotenzial abschätzen
- Grobbeurteilung der Risiken bzw. Anforderungen vornehmen, Planungsschwerpunkte festlegen
- Bauliche, technische und organisatorische Detailkonzepte zur Erreichung der Sicherheitsziele erarbeiten (z.B. Konzept für Statik, Brandschutz, Sicherheits- und Schliessanlage, Signalisation, Naturgefahren usw.), gegebenenfalls unter Beizug von Fachleuten
- Subjektives Sicherheitsempfinden bei der Projektierung berücksichtigen (z.B. Vermeiden von Unsicherheit und Angst auslösenden Strukturen)
- Sicherheitstechnische Anforderungen an die verwendeten Bauteile und Materialien definieren (z.B. bezüglich Brandschutz, Hagelbeständigkeit, Verletzungsgefahr)
- Sicherheitstechnische Werkabnahmen durchführen (z.B. unter Beizug eines Sicherheitsbeauftragten der Schweizerischen Beratungsstelle für Unfallverhütung, bfu)

FACILITY MANAGER / BEWIRTSCHAFTER

- Anweisungen zur Information der Gebäudenutzer bezüglich des Sicherheitskonzepts erstellen (z.B. in der Haus- und Benutzungsordnung)
- Pflichtenheft für die sicherheitstechnische Stelle erarbeiten
- Beratung durch Fachleute in Anspruch nehmen
- Alarmierungsplan erarbeiten (z.B. unter Einbezug von Nachbarn)
- Führen von Statistiken und Durchführen von Erfolgskontrollen vorbereiten
- Merkblätter zum richtigen Verhalten bei Ereignissen erstellen

NUTZENDE

- Sicherheitsrisiken und Defekte am Bau dem Hausdienst melden
- Bei Beobachtung von ungewöhnlichen Vorkommnissen Hausdienst / Polizei verständigen
- Soziale Kontakte pflegen

Leistungsniveau

- ★ **Basis:** Abklärungen bezüglich Sicherheit werden vorgenommen
- ★★ **Gute Praxis:** Sicherheitskonzept(e) vorhanden, Massnahmen definiert und umgesetzt
- ★★★ **Vorbild:** Sicherheitsorganisation in jeder Phase des Lebenszyklus vorhanden und in Projekten aktiv vertreten

Messgrössen

- Beurteilung der standortgebundenen Gefährdungen vorhanden (ja / nein)
- Sicherheitskonzept vorhanden (ja / nein)
- Sicherheitsorganisation vorhanden (ja / nein)

Mögliche Synergien / positive Wirkungen

- Geringere Risiken in Bezug auf zukünftige Entwicklungen.
- Entspricht den heutigen Bedürfnis nach Sicherheit
- Höherer Marktwert und bessere Werthaltung
- Vermeidung von Personen- und Sachschäden
- Minderung des Aufwandes und der Umtriebe während und nach einem Ereignis

Mögliche Zielkonflikte / negative Wirkungen

- Höhere Baukosten.
- Als Folge der höheren Baukosten allenfalls höhere Nutzungs- oder Nebenkosten
- Schutzvorkehrungen können mit Anforderungen an das hindernisfreie Bauen (vgl. Faktenblatt 1.1.30) konkurrieren
- Visuelle ästhetische Beeinträchtigungen durch bauliche Massnahmen
- Konflikt: nächtliche Beleuchtung / Lichtverschmutzung

Beispiele**Umsetzungshilfen**

- Online-Check zum Schutz vor Naturgefahren. Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VKF) ([Link](#))
- Ratgeber bauliche Sicherheit (diverse Broschüren, online). Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) ([Link](#))
- Polizeilicher Sicherheitsratgeber. Informationen und Tipps zur Kriminalitätsprävention. Schweizerische Kriminalprävention (SKP) 2010 ([Link](#))
- Publikationsliste und ausgewählte Websites zur Unfallverhütung im Bereich «Büro». Eidgenössische Kommission für Arbeitssicherheit (EKAS) 2015 ([Link](#))

Weiterführende Informationen

- Wegleitung Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren. Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VKF) 2005 ([Link](#))
- Wegleitung Objektschutz gegen meteorologische Naturgefahren. Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VKF) 2007 ([Link](#))
- Erdbbensicherheit von Gebäuden - Rechts- und Haftungsfragen. SIA-Dokumentation 0227:2008 ([Link SIA-Shop](#))
- Einwirkungen auf Tragwerke. SIA-Norm 261:2014
- Garten- und Landschaftsbau. SIA-Norm 318:2009
- Abdichtung von Hochbauten. SIA-Norm 271:2007
- Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung. SN 592000:2012

Änderungsnachweis

KBOB | IPB

Koordinationskonferenz Bau- und Liegenschaftsorgane
der öffentlichen Bauherren

Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren

FAKTENBLATT ZUM NACHHALTIGEN IMMOBILIENMANAGEMENT

3. UMWELT / 3.2 Umweltbelastung und Energie

Letzte Änderung:
27.11.2017

3.2.13 Abfälle aus Betrieb und Nutzung

Zielsetzung

Geringes Abfallaufkommen und hoher Anteil stofflicher Verwertung

Wirkungen

In der Schweiz entstehen jährlich rund 6 Mio. Tonnen Siedlungsabfall. Gut die Hälfte davon wird stofflich verwertet, der Rest zur Energieproduktion in Kehrichtverbrennungsanlagen genutzt. Aus ökologischer Sicht gilt es, die Gesamtmenge der Abfälle aus Haushalten und Betrieben zu senken und den Anteil verwerteter Stoffe zu erhöhen.

Das nachhaltige Immobilienmanagement soll Voraussetzungen schaffen, um durch getrenntes Sammeln und Verwerten von Abfällen, vor allem in Haushalten, Büros, Schulen usw., eine optimale Verwertung und eine Schliessung der Stoffkreisläufe zu ermöglichen. Grundlage dafür sind die baulichen Vorkehrungen. Ebenso wichtig ist das Facility-Management, das das Entsorgungskonzept im Einklang mit der regulatorischen und technischen Entwicklung anpasst, die Abfallentsorgungssysteme betreut und die Nutzenden einbindet.

Verwandte Faktenblätter

3.2.11 Umweltbelastung aus Baustoffen

SIA 112/1:2017
A6

SNBS 2.0
304.3

Einfluss / Aufgaben der Akteure

INVESTOR / EIGENTÜMER / PORTFOLIOMANAGER

– In bauliche Massnahmen investieren, welche die Möglichkeiten für eine saubere Abfalltrennung verbessern

BAUHERR

– Raumbedürfnisse für die Sammlung und Zwischenlagerung des Abfalls ermitteln und einplanen
– Entsorgungskonzept in Ausschreibung integrieren
– Kompostierungsanlagen planen

FACILITY MANAGER / BEWIRTSCHAFTER

– Entsorgungskonzept für Betriebs-, Haushalt- und Grünabfall in Zusammenarbeit mit der öffentlichen Abfallentsorgungsstelle erarbeiten
– Betriebskonzept erstellen und Benutzer über die Entsorgung des Abfalls instruieren
– Bei grösseren Objekten Möglichkeiten prüfen, die ein Rezyklieren von Abfällen und Schliessen der Stoffkreisläufe ermöglichen (z.B. Kompogas usw.)
– Bei Geräten und Einrichtungen Reparatur statt Ersatz in Betracht ziehen
– Möglichkeiten der gemeinschaftlichen Nutzung von Entsorgungsstellen prüfen (z.B. Sammelstelle im Quartier, Zusammenarbeit unter Gewerbebetrieben)

NUTZENDE

– Die vorhandenen Möglichkeiten zur Abfalltrennung ausschöpfen
– Abfallaufkommen durch bewussten Konsum, Reparatur und Sharing vermindern

Leistungsniveau:

- ★ **Basis:** Infrastruktur für Recycling und Entsorgung zur Verfügung stellen
- ★★ **Gute Praxis:** Recycling- und Entsorgungskonzept für die Liegenschaft erarbeiten und umsetzen
- ★★★ **Vorbild:** Monitoring des Abfallaufkommens, periodische Überprüfung und Anpassung des Entsorgungskonzepts inkl. Massnahmen zur Abfallvermeidung und Abfallverminderung

Messgrössen

– Trennungssystem (ja / nein)
– Abfallaufkommen je Kategorie

Mögliche Synergien / positive Wirkungen

– Bei selbst genutzten Betriebsliegenschaften, Reduktion der Betriebskosten insgesamt, insbesondere beim Detailhandel

Mögliche Zielkonflikte / negative Wirkungen

– Höhere Baukosten infolge Platzbedarf für Abfallsammlung
– Allenfalls höhere Bewirtschaftungskosten

Beispiele

– Skykey, Hagenholzstrasse 60, Zürich
– Swiss Re Next, Zürich
– Entsorgungskonzept Hardturmareal Zürich ([Link](#))

Umsetzungshilfen

– ent-sorgen? Abfall in der Schweiz illustriert. Bundesamt für Umwelt BAFU 2016 ([Link](#))

Weiterführende Informationen

– Online-Abfallwegweiser. Bundesamt für Umwelt (BAFU) ([Link](#))
– Entsorgungswegweiser: Webportal Abfall.ch ([Link](#))

Änderungsnachweis