

So machen Sie ökologische Facility Services konkret und messbar

Grundlagen für ein ökologisches Leistungsverzeichnis nach geltenden Standards und aktuellen Marktanforderungen

Im Betrieb konkret werden

Der Bau von Gebäuden nach ökologischen Gesichtspunkten ist mit Blick auf die Nachhaltigkeit lediglich die halbe Miete. Nur, wenn Immobilien auch entsprechend bewirtschaftet werden, tragen sie in ihrer Gesamtheit zur Ressourcenschonung bei. Und gerade der Betrieb birgt beachtliches Potenzial: Untersuchungen belegen, dass die Bewirtschaftungskosten nach wenigen Jahren die Baukosten um ein Vielfaches übersteigen. Immobilienexperten sind sich dieses Potenzials bewusst: Befragt nach den Vorteilen einer nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung, nennen sie in einer Onlinestudie geringere Betriebskosten und eine längere Lebensdauer der Immobilie als einen der ersten Punkte.¹ Auch einen gewissen Handlungsdruck bringen die Teilnehmer zum Ausdruck: Bereits heute seien konventionell bewirtschaftete Gebäude nur mit Preisabschlägen vermietbar. Mieter verlangen also zunehmend nach Gebäuden, die ökologisch nachhaltig betrieben werden.

Die Vorteile eines ökologisch nachhaltigen Gebäudebetriebs lassen sich nicht nur in (zertifizierten) Neubauten erschließen. Auch Bestandsimmobilien und nicht zertifizierte Gebäude können davon profitieren, denn auch sie lassen sich nach ökologischen Gesichtspunkten betreiben.

Facility Services können in vielen Leistungsfeldern auf die Nachhaltigkeit einer Immobilie Einfluss nehmen – dazu gehören unter anderem: Instandhaltung, Energiemanagement, Reinigung und die Pflege von Außenanlagen. Doch wie funktioniert dies in der Praxis? Und wie lässt sich die bislang konventionelle Bewirtschaftung einer Immobilie umstellen? Eine Reihe von Zertifizierungsverfahren beschreiben Kriterien und Prozesse für eine nachhaltige Gebäudebewirtschaftung. Allerdings finden sich diese Kriterien und Prozesse in Leistungsverzeichnissen so gut wie gar nicht wieder. Dabei bietet gerade das Leistungsverzeichnis die Chance, relevante Kriterien für einen nachhaltigen Gebäudebetrieb zu konkretisieren und mit präzisen Regelungs- und Handlungsempfehlungen dessen Umsetzung zu unterstützen. Richtig aufgesetzt gewährleistet ein ökologisch nachhaltig ausgerichtetes Leistungsverzeichnis für Facility Services ein transparentes Controlling von Ziel, Ausführung, Prüfung und Maßnahmeneinleitung.

¹ Quelle: Nachhaltigkeitsradar 2015 (www.nachhaltigkeitsradar.de).

Werden die Ziele kontinuierlich angepasst, können ambitionierte Ressourceneinsparungen erreicht werden. Durch festgelegte Standards und Dokumentationen werden diese nachvollziehbar belegt. Das vorliegende Whitepaper erläutert zunächst die Motive für einen ökologischen Gebäudebetrieb sowie die Methodik und den Mehrwert eines ökologisch nachhaltigen Leistungsverzeichnisses. Im Hauptteil werden schließlich ökologische Facility-Management-(FM-)Prozesse anhand von sechs konkreten Anwendungsfällen aufgezeigt – jeweils ausgehend von den gängigsten Branchenregelwerken und Zertifizierungsverfahren wie der GEFMA-Richtlinie 160, BREEAM, LEED und DGNB.



Die Inhalte auf den nächsten Seiten



- ▶ Motive für eine nachhaltige Gebäudebewirtschaftung
- ▶ Methodik und Mehrwert des ökologischen Leistungsverzeichnisses
- ▶ Von der Theorie in die Praxis: Anwendungsbeispiele
 - ▶ GEFMA – umweltverträgliche Unterhaltsreinigung
 - ▶ BREEAM DE Bestand – Energiereduzierung im Bereich Raumluftechnik
 - ▶ DGNB GIB – Reduzierung der Treibhausgasemissionen bei der Durchführung von Revierkontrollen
 - ▶ LEED EBOM – Wassereffizienz bei der Pflege von Außenanlagen
 - ▶ GRI – Minimierung der eingesetzten Reinigungsmittel und -materialien im Rahmen der Unterhaltsreinigung
 - ▶ Unternehmensstandard – Vermeidung von Abfall
- ▶ Vom Standard zur praktischen Umsetzung

Motive für eine nachhaltige Gebäudebewirtschaftung

Ökologisch nachhaltig ausgerichtete Facility Services tragen in erheblichem Maße zu einer ganzheitlichen Nachhaltigkeitsstrategie für Immobilien bei. Die Motive dafür sind vielfältig

1. Wirtschaftlichkeit einer Immobilie verbessern, Ressourcen einsparen

Nur mithilfe einer ökologischen Gebäudebewirtschaftung ist es – über die Bauweise hinaus – möglich, Ressourcen langfristig zu schonen. Erfolgt dies nach dem Regelkreis der kontinuierlichen Verbesserung, können durch die Einsparung von Wasser, Abwasser und Energie auch die Betriebskosten erheblich reduziert werden.

2. Gesetzliche Bestimmungen erfüllen, Nachhaltigkeit kommunizieren

Die Bundesregierung verfolgt ehrgeizige Klimaziele, die sich unter anderem in Verordnungen und Richtlinien zur Energieeffizienz niederschlagen. Die Ziele sind eng gesteckt, Immobilieneigentümer werden zunehmend in die Pflicht genommen. Auch die seit 2017 geltende CSR-Berichtspflicht bringt – wenn auch zunächst nur für eine eingeschränkte Anzahl von Unternehmen – neue Herausforderungen mit sich. Essenziell für die Nach-

haltigkeitsberichterstattung vieler Eigentümer und Nutzer ist es, Ressourceneinsparungen messbar zu machen. Ökologische Indikatoren im Rahmen der Gebäudebewirtschaftung machen das möglich. Durch die Anlage eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses mit entsprechenden Dokumentationen lassen sich die Nachhaltigkeitsbestrebungen eines Unternehmens transparent und nachvollziehbar darstellen.

3. Attraktivität einer Immobilie erhöhen, Mieterträge steigern

Die Anforderungen an Mietflächen steigen. Schon heute ist es schwierig, konventionell betriebene Mietflächen ohne Preisabschlag zu vermieten. Wer dagegen die Marktanforderungen erfüllt, kann Mietabschläge vermeiden – bestenfalls sogar Mieterträge steigern. Nicht jede Immobilie lässt sich nach nachhaltigen Kriterien ertüchtigen, aber jede Immobilie kann unter ökologischen Gesichtspunkten betrieben werden.

4. Akzeptanz bei Nutzern erhöhen, Green Leases ergänzen

In einem Green Lease, einem grünen Mietvertrag, setzen sich Mieter und Vermieter Nachhaltigkeitsziele. Um diese tatsächlich erreichen zu können, müssen sie sich letztlich auch in den Regelwerken für das Property Management und das Facility Management wiederfinden. Eigentümer und Betreiber sind also gefordert, das Vertragswerk gemeinsam mit den Mietern mit Leben zu füllen. So müssen beispielsweise konkrete Ziele zum Energiemanagement und zur Ermittlung von CO₂-Emissionen benannt werden bzw. auch Arbeitshilfen für Nachhaltigkeitsziele und -maßnahmen oder Nutzerhandbücher definiert werden. Auch der Austausch von Nachhaltigkeitsdaten oder ein Nachhaltigkeitsdialog sollten konkret und verbindlich abgebildet werden.

5. Komfort für Mitarbeiter erhöhen

Das Wohlbefinden der Mitarbeiter rückt zunehmend in den Fokus der Arbeitsplatzgestaltung. In einer behaglichen Arbeitsumgebung, die an individuelle Wünsche angepasst werden kann, können Mitarbeiter ihr Potenzial voll entfalten. Raumklima und Beleuchtung oder auch die Möglichkeit, sich an Ressourceneinsparung zu beteiligen, sind nur einige Beispiele, um eine mitarbeiterorientierte Partizipation sicherzustellen.

Methodik und Mehrwert des ökologischen Leistungsverzeichnisses

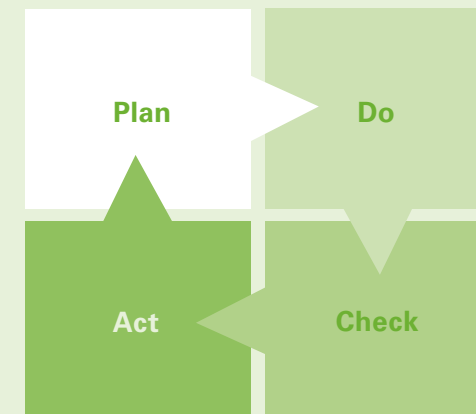
Nachhaltigkeit ist kein absoluter Zustand. Nachhaltigkeit ist ein kontinuierlicher Verbesserungsprozess, an dessen Anfang ein Ziel formuliert wird. Erfahrungen zeigen jedoch, dass die Ziele, die mit Facility Services erreicht werden sollen, oftmals nicht eindeutig definiert sind. Das wiederum macht es schwer, Facility Services zielgerichtet zu steuern. Im Besonderen gilt dies für ökologische bzw. nachhaltige Ziele.

Den Facility-Service-Dienstleister in die Definition und Kommunikation der strategischen Ziele im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung einzubinden, ist ein sinnvoller Weg. Bisher wird er eher selten beschritten. Dabei ist eine enge Zusammenarbeit letztlich eine wichtige Voraussetzung, wenn der Betrieb eines Gebäudes ökologisch nachhaltig ausgerichtet werden soll.

Das ökologische Leistungsverzeichnis stellt die notwendige Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Flexibilität für einen ökologisch nachhaltigen Gebäudebetrieb sicher, indem ...

- ① ... ökologische Kriterien bzw. ökologische Indikatoren für einzelne Facility Services identifiziert werden
- ② ... durch Anwendung eines **Regelkreises** ein kontinuierlicher Verbesserungsprozess abgebildet wird
- ③ ... Kundenanforderungen und -bedürfnisse individuell bedient werden

Der Regelkreis



Am Anfang gilt es zu analysieren, welche ökologischen Indikatoren überhaupt relevant sind, um die gesetzten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen (Plan). In der zweiten Phase werden die erarbeiteten Konzepte in der Praxis umgesetzt (Do). Anschließend erfolgt über einen gewissen Zeitraum eine Kontrolle der Maßnahmen (Check), die bei Bedarf nachjustiert werden (Act). In einem kontinuierlichen Verbesserungsprozess werden danach immer wieder neue Ziele gesteckt und umgesetzt.

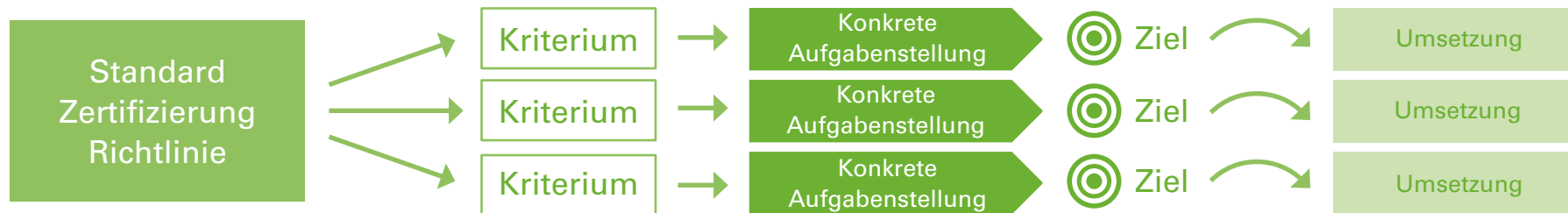
Von der Theorie in die Praxis: Anwendungsbeispiele

Für ein ökologisches Leistungsverzeichnis, das sich an Nachhaltigkeitsindikatoren ausrichtet und einem kontinuierlichen Verbesserungsprozess folgt, muss das Rad nicht neu erfunden werden. Im Gegenteil: Unter der Prämisse der einfachen Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit sollte es sich an bestehende Branchenstandards anlehnen.

Dort, wo es notwendig ist, muss es einzelne Aspekte mit Blick auf die Anforderungen an einen ökologisch nachhaltigen Gebäudebetrieb ergänzen und vertiefen.

Auf den nachfolgenden Seiten werden – ausgehend von den am häufigsten angewendeten Standards – sechs Anwendungs-

beispiele aufgezeigt. Um gleichzeitig die Konformität der Leistung mit dem international anerkannten Berichtssystem Global Reporting Initiative (GRI) aufzuzeigen, werden den einzelnen Anwendungsbeispielen auch die passenden Key Performance Indicators (KPI) zugeordnet.



Ausgangspunkt für ein ökologisches Leistungsverzeichnis sind individuelle Standards des Unternehmens, bestimmte Zertifizierungssysteme oder auch Richtlinien.

Aus diesen Standards etc. lassen sich Kriterien für den nachhaltigen Betrieb von Gebäuden ableiten.

Damit diese Kriterien erfüllt werden können, müssen sie zunächst konkretisiert und mit Zielen versehen werden.

Herangehensweise und Umsetzung variieren – je nachdem, welcher Standard verfolgt wird.

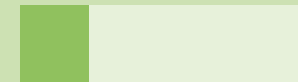
GEFMA

Themenfelder der GEFMA-Richtlinie 160:

- ▶ **ökologische Qualität**
- ökonomische Qualität
- sozio-kulturelle Qualität
- Qualität der FM-Organisation
- Details des Services

Ein Standard zur Beschreibung nachhaltiger Gebäudedienstleistungen ist in der Richtlinie 160 des Branchenverbandes GEFMA enthalten. Darin sind insgesamt 24 Kriterien für nachhaltigen Gebäudebetrieb definiert. Sie sind in fünf Themenfelder untergliedert.

Wesentliches Grundelement des Bewertungsmaßstabs ist das „[...] durch die Indikatoren und Messgrößen aufgespannte Zielsystem“. Darauf aufbauend ist eine Konzeption zu erstellen (Plan), deren Umsetzung (Do) bewertet wird (Check), woraufhin bei Bedarf Maßnahmen zur Gegensteuerung ergriffen werden (Act).



GEFMA – umweltverträgliche Unterhaltsreinigung

Ausgangslage

In einem Bürogebäude werden für die die Reinigung von textilen Bodenoberflächen Staubsauger eingesetzt.

In der GEFMA-Richtlinie 160 ist zu lesen: „Ziel ist die Sicherstellung einer möglichst verträglichen und schonenden Reinigung des Gebäudes in Bezug auf die Umwelt (lokal, global) und die Gesundheits-/Hygieneanforderungen von Nutzern und Ausführenden der Reinigungstätigkeiten sowie der (Wert-) Erhalt der baulichen Substanz eines Gebäudes.“

Als Qualitätsmerkmal einer nachhaltigen Reinigung kann u. a. der Einsatz nachhaltiger Betriebsmittel (z. B. Staubsauger) herangezogen werden. Die Nachhaltigkeit kann in der Energieeffizienz nachgewiesen werden.

Plan

Auswahl nachhaltiger Betriebsmittel mit dem Ziel der Reduzierung des Energieeinsatzes

Der für die Reinigung der textilen Bodenoberflächen notwendige Energieeinsatz soll durch den Einsatz nachhaltiger Betriebsmittel möglichst gering gehalten werden.

Do

Einsatz energieeffizienter Staubsauger

Die Reinigung wird in der beauftragten Qualität und Frequenz, verbunden mit einem ökologischen Ziel, durchgeführt. Für die Reinigung der textilen Bodenoberflächen werden energieeffiziente Staubsauger eingesetzt. Sie verbrauchen bei vergleichbarer Reinigungsleistung etwa 50 Prozent weniger Energie als herkömmliche Staubsauger.

Act

Anpassung der Reinigungsintervalle

Ein weiterer Ansatzpunkt für Optimierungen ist die Anpassung der Reinigungsintervalle für die Bereiche, die weniger verschmutzt sind und daher nicht täglich mit dem Staubsauger gereinigt werden müssen.

Check

Berechnung und Dokumentation

Für die Reinigung der textilen Bodenflächen werden sechs energieeffiziente Staubsauger jeweils zwei Stunden am Tag an 255 Tagen im Jahr eingesetzt. Ihr Energieverbrauch beträgt 1.500 kWh/a (gegenüber 3.000 kWh/a bei herkömmlichen Geräten). Der Energieverbrauch wird damit um 1.500 kWh/a (oder umgerechnet etwa 840 kg CO₂ p. a.) reduziert.

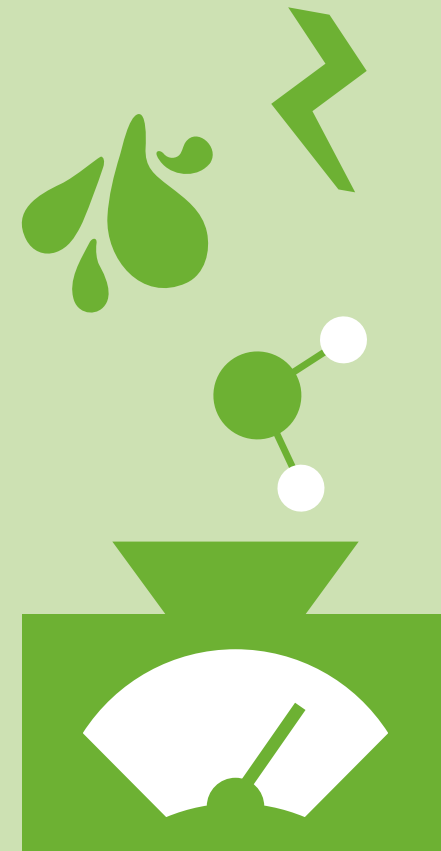
Folgende GRI-Indikatoren werden bedient: G4-EN7, G4-EN19, G4-EN27

BREEAM DE Bestand

Das Zertifizierungssystem BREEAM DE Bestand fragt Qualitätsmerkmale in insgesamt neun Kategorien ab:

- Abfall
- ▶ **Energie**
- Gesundheit
- Management
- Material
- Ökologie
- Transport
- Umwelt
- Wasser

Bewertet werden Managementgrundsätze, Verfahren und Praktiken, die im Zusammenhang mit dem Betrieb eines Gebäudes stehen – z. B. Verbräuche wichtiger Ressourcen wie Energie, Wasser und anderer Verbrauchsmaterialien, aber auch die Umweltauswirkungen von CO₂ und Abfall.



BREEAM DE Bestand – Energiereduzierung im Bereich Raumluftechnik

Ausgangslage

Ein Bürogebäude, Baujahr 2000, hat eine ca. 8.000 m² große Nettogrundfläche und einen Stromverbrauch von ca. 1.950.000 kWh/a. Die raumluftechnischen Anlagen (RLT-Anlagen) verbrauchen davon ca. 25 Prozent oder 485.000 kWh.

Ein von der WISAG entwickeltes ökologisches Musterleistungsverzeichnis wurde 2014 vom Institut für nachhaltige Immobilienwirtschaft (DIFNI) mit dem Badge of Recognition ausgezeichnet. Damit bestätigt die DIFNI, dass dieses Musterleistungsverzeichnis die Qualitätsanforderungen des BREEAM-Standards erfüllt.

Plan

Änderung der Strategie für die Instandhaltung von RLT-Anlagen mit dem Ziel der Reduzierung des Energieeinsatzes

Die Wartung und Inspektion der RLT-Anlagen soll im Rahmen der Instandhaltung so geplant und abgestimmt werden, dass die Lebensdauer der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) erhöht und der Energieverbrauch minimiert wird.

Do

Anpassung des Inspektionsplans

Das Austauschintervall für Filter in RLT-Anlagen wird angepasst. Statt nach starren Intervallen werden die Filter bedarfsorientiert gewechselt. Ein überhöhter Differenzdruck ist ein Indikator für die Verunreinigung von Filtern und damit auch für den Zeitpunkt des Austauschs.

Act

Einsatz von Filtern der Energieeffizienzklasse A, Nanopartikelfilter oder Glasfilter

Eine weitere Maßnahme zur Reduzierung des Energieverbrauches ist die Umstellung der RLT-Filter in Zu- und Abluftanlagen auf die Energieeffizienzklasse A, d. h. auf differenzdruckreduzierte Filter. Hintergrund: Der Filter bremst den Luftstrom. Um einen Leistungsverlust zu vermeiden, ist ein kleiner Differenzdruck von Vorteil.

Check

Durchführung von Referenzmessungen

Referenzmessungen haben ergeben, dass durch einen frühzeitigen Austausch der Filter der jährliche Stromverbrauch der RLT-Anlagen um ca. drei Prozent (ca. 14.500 kWh) reduziert werden kann. Das entspricht einer Einsparung von jährlich 8.100 kg CO₂.

Folgende GRI-Indikatoren werden bedient: G4-EN7, G4-EN19, G4-EN27

DGNB „Gebäude im Betrieb“ (GIB)

Das Nutzungsprofil „Gebäude im Betrieb“ der DGNB bewertet den Betrieb von Gebäuden anhand von neun Nachhaltigkeitskriterien:

- Strategie und Kommunikation
- Gebäudemanagement
- ▶ **Ressourceneffizienz**
- Beschaffung
- Werterhalt und Betriebskosten
- Nutzerzufriedenheit
- soziokulturelle Angebote
- Sicherheit und Betreiberpflichten
- Mobilitätsangebote

Der Umgang der relevanten Akteure mit wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekten sowie vorliegende Gegebenheiten fließen mit unterschiedlicher Gewichtung in die Bewertung nach DGNB GIB ein: Prozesse und Aktivitäten des Betreibers, Umsetzung relevanter Nachhaltigkeitsthemen durch den Nutzer und gebäudespezifische Nachhaltigkeitsaspekte.



DGNB GIB – Reduzierung der Treibhausgasemissionen bei der Durchführung von Revierkontrollen

Ausgangslage

Für Sicherheitsdienstleistungen (Revierkontrollen) auf einem Industriegelände wird ein Fahrzeug mit Verbrennungsmotor genutzt.

Plan

Nutzung von Elektromobilität mit dem Ziel, den CO₂-Ausstoß zu reduzieren

Der durch das Fahrzeug verursachte CO₂-Ausstoß soll auf ein Minimum reduziert werden. Die jährliche Fahrleistung beträgt ca. 10.000 km. Ein Kleinwagen mit Verbrennungsmotor benötigt dafür jährlich ca. 600 Liter Dieselkraftstoff und stößt ca. 1.600 kg CO₂ aus.

Do

Einsatz eines Fahrzeuges mit Elektroantrieb

Für die Revierkontrollen wird ein Fahrzeug mit Elektroantrieb verwendet. Tankstellen für elektrisch betriebene Fahrzeuge gibt es auf dem Industriegelände bereits, eine Lademöglichkeit für das Elektrofahrzeug ist vorhanden.

Act

Nutzung von Fahrrädern

Um auch den Energieeinsatz zu verringern, wird die Möglichkeit geprüft, ob für kurze Fahrten Fahrräder genutzt werden können.

Check

Kontrolle der Einsatzfähigkeit

Daher werden die Dauer der Fahrten und der Ladezeiten sowie die Reichweiten vor und nach einer Fahrt erfasst und auf mögliche Verfügbarkeitsrisiken hin ausgewertet. Innerhalb eines Jahres konnten keine Verfügbarkeitsrisiken festgestellt werden, der CO₂-Ausstoß konnte komplett vermieden werden.

Folgende GRI-Indikatoren werden bedient: G4-EN15, G4-EN18, G4-EN27

LEED EBOM – Existing Building: Operations and Maintenance

Nachhaltigkeitskriterien von LEED EBOM sind:

- Lage und Verkehr
- nachhaltiger Standort
- ▶ **Wassereffizienz**
- Energie und Atmosphäre
- Materialien und Rohstoffe
- Innenraumqualität und Komfort
- Innovation
- regionale Prioritäten

LEED EBOM bewertet neben der Gebäudekonzeption auch den Gebäudebetrieb, den Einkauf von Versorgungsgütern und das Anreiseverhalten der Nutzer. Das System unterscheidet zudem verschiedene Arten der Nutzung von Immobilien und konzentriert sich auf die Beschreibung der Prozessqualität des Gebäudebetriebs. Den einzelnen Kriterien sind verpflichtende und frei wählbare Unterpunkte zugeordnet, die in einem Checklistsensystem bis zu einem gewissen Teil erfüllt sein müssen.



LEED EBOM – Wassereffizienz bei der Pflege von Außenanlagen

Ausgangslage

Die Außenanlage einer Büroimmobilie wird über ein automatisiertes Bewässerungssystem mit Frischwasser bewässert. Die festgelegten Intervalle richten sich nicht zwingend nach dem tatsächlichen Bedarf der Pflanzen, es kommt zu Überwässerungen.

Der Gesamtverbrauch an Frischwasser liegt bei jährlich rund 600 m³. Eine technische Vorrichtung, um Grauwasser zu nutzen, gibt es nicht.

Plan

Anpassung der Außenbewässerung mit dem Ziel, den Frischwasserverbrauch zu reduzieren

Ziel ist es, den Frischwasserverbrauch durch bedarfsgerechte Bewässerung um 20 Prozent (120 m³) zu reduzieren.

Do

Umstellung der Bewässerung von automatisch auf bedarfsorientiert

Die Außenanlagen sollen manuell und ausgerichtet am tatsächlichen Bedarf der Bepflanzung bewässert werden. Die Bewässerung soll ein ständig anwesender Hausmeister übernehmen.

Act

Umstellung auf heimische Bepflanzung

Wird die Begrünung auf heimische Pflanzen umgestellt, die auch in niederschlagsarmen Perioden ohne zusätzliche Bewässerung auskommen, kann der Frischwasserverbrauch weiter reduziert werden. Auch die Nutzung von Grauwasser trägt dazu bei. Allerdings muss hierfür zunächst in technische Voraussetzungen investiert werden.

Check

Weitere Reduzierung des Wasserverbrauchs durch Umstellung auf heimische Bepflanzung

Der Effekt der Maßnahme auf den Wasserverbrauch wird durch Referenzmessungen mittels Wasserzähler an den Zapfstellen festgestellt: Der Verbrauch von Frischwasser konnte um ca. 20 Prozent reduziert werden.

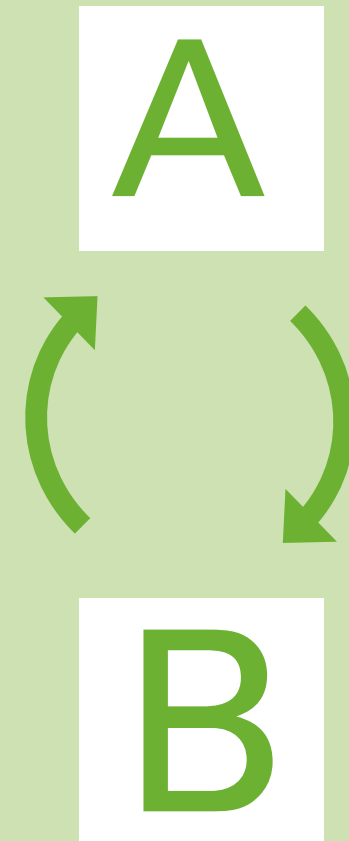
Folgende GRI-Indikatoren werden bedient: G4-EN8, G4-EN10, G4-EN22, G4-EN31

GRI

GRI unterscheidet allgemeine und spezifische Standardangaben. Die spezifischen Standardangaben sind in die Kategorien „wirtschaftlich“, „ökologisch“ und „gesellschaftlich“ untergliedert. Zu den ökologischen Aspekten zählen unter anderem:

- Materialien
- Energie
- Wasser
- Emissionen
- Abwasser und Abfall
- ▶ **Produkte und Dienstleistungen**

GRI ist eine weltweit anerkannte Richtlinie für die Nachhaltigkeitsberichterstattung. Sie hat das Ziel, die Darstellung der ökonomischen, ökologischen und sozialen respektive gesellschaftlichen Leistungen (Performance) des jeweiligen Berichtenden für unterschiedlichste Anspruchsgruppen vergleichbar zu machen. Die im GRI-Leitfaden aufgeführten Standardangaben sind in unterschiedliche Kategorien untergliedert, für die es jeweils detaillierte Indikatoren gibt.



GRI – Minimierung der eingesetzten Reinigungsmittel und -materialien im Rahmen der Unterhaltsreinigung

Ausgangslage

In einer Büroimmobilie werden die Bodenflächen in Treppenhäusern einmal wöchentlich nass gereinigt. Zu diesem Zweck wird das Reinigungstextil in einen Eimer mit Reinigungslösung eingetaucht, ausgewrungen und eingesetzt.

Plan

Anpassung der Betriebsstoffe mit dem Ziel, den Verbrauch von Reinigungsmitteln zu minimieren

Die in der Reinigung eingesetzten Betriebsstoffe sollen zum Schutz der Ressourcen auf ein Minimum reduziert werden. Dabei sollen die vereinbarten Reinigungs- und Hygienestandards sowie Reinigungsintervalle und -flächen weiterhin gelten.

Do

Einsatz von vorgetränkten Wischbezügen

Für die Reinigung werden vorgetränkte Wischbezüge oder -tücher genutzt. Die mit einer definierten Menge Reinigungslösung vorgetränkten Reinigungstextilien garantieren das selbstständige Auftrocknen der Flüssigkeit und ersparen so einen weiteren Arbeitsschritt. Dadurch wird der Wasser- und Reinigungsmittelverbrauch um ca. 15 Prozent gesenkt.

Act

Anpassung des Reinigungsintervalls

Die Menge der eingesetzten Reinigungsmittel konnte um ca. zehn Prozent reduziert werden. Eine weitere Reduzierung kann durch eine Anpassung der Reinigungsintervalle erreicht werden.

Check

Stichprobenartige Erfassung der verbrauchten Reinigungslösung

Der Verbrauch von Reinigungsmitteln und Wasser wird vor und nach Einführung der vorgetränkten Reinigungstextilien stichprobenartig erfasst.

Folgende GRI-Indikatoren werden bedient: G4-EN1, G4-EN27

Unternehmensstandard

Neben den bekannten Zertifizierungsstandards können Unternehmen in Sachen nachhaltige Bewirtschaftung auch ganz eigene Wege gehen. Sie orientieren sich dabei an ihrer individuellen Nachhaltigkeitsstrategie. Nachhaltige Facility-Service-Prozesse in den Immobilien können ein Baustein dieser Strategie sein.



Unternehmensstandard – Vermeidung von Abfall

Ausgangslage

In einem Betriebsrestaurant fallen bei der Verpflegung von Mitarbeitern Lebensmittelabfälle (so genannter „Nassmüll“) an. Lebensmittelabfälle entstehen im Wesentlichen durch:

- Überproduktion
- Tellerrücklauf (nicht verzehrte Lebensmittel)
- Produktionsabfälle
- Überschreitung des Mindesthaltbarkeitsdatums

Aktuell kommen je Tischgast und Tag ca. 120 g Lebensmittelabfall zusammen. Bei täglich 100 Tischgästen und rund 260 Betriebstagen beläuft sich die jährliche Abfallmenge auf etwa 3.100 kg.

Plan

Anpassung der Produktionsprozesse mit dem Ziel, Lebensmittelabfälle zu reduzieren

Ziel ist es, die jährlich anfallende Menge an Lebensmittelabfällen zu verringern. Auf Basis von Erfahrungswerten wird die durchschnittliche Menge an Lebensmittelabfall pro Tischgast und Tag von 95 g als Ziel definiert. Dafür müssen die Lebensmittelabfälle um ca. 20 Prozent bzw. um ca. 600 kg pro Jahr reduziert werden.

Do

Abfrage der Tischgastzahlen, Minimierung des Wareneinsatzes

Tischgastzahlen sollen tagesgenau abgefragt und Produktionsmengen sowie Wareneinsatz entsprechend angepasst werden. Darüber hinaus soll sichergestellt werden, dass Lebensmittel vor Ablauf des Mindesthaltbarkeitsdatums verwendet werden.

Act

Einführung einer Anmeldung für Tischgäste

Um den Zielwert zu erreichen, wird das von den Tischgästen bereits genutzte IT-Informationssystem um ein Anmeldesystem erweitert. Hier können Tischgäste bereits im Vorfeld ein Menü auswählen, sodass der Wareneinsatz noch gezielter geplant werden kann.

Check

Wiegen des Lebensmittelabfalls, Erfassung Ausgabemengen

Die Menge der ausgegebenen Speisen wird erfasst, Lebensmittelabfälle werden gewogen. Dadurch konnte die durchschnittliche Abfallmenge je Gast und Tag auf ca. 100 g reduziert werden. Die Zielabweichung wurde darauf zurückgeführt, dass die erwartete Anzahl von Tischgästen zum Teil höher war als die tatsächliche.

Folgende GRI-Indikatoren werden bedient: G4-EN23, G4-EN27, G4-EN31

Vom Standard zur praktischen Umsetzung

Ein ökologisches Leistungsverzeichnis für Facility Services unterstützt Eigentümer und Mieter dabei, die Nachhaltigkeitsstrategie für ihre Immobilien effizient umzusetzen und so auch Einsparpotenziale zu realisieren. Die Anwendung eines Regelkreises „Plan – Do – Check – Act“ sorgt dafür, dass der kontinuierliche Verbesserungsprozess transparent und effizient abläuft.

Nachvollziehbar wird der gesamte Ablauf durch eine umfassende Dokumentation des Ist-Zustandes, der Ziele und der Maßnahmen. Durch diese Vorgehensweise wird der ökologische Gebäudebetrieb konkret – und Eigentümer sowie Mieter erhalten praxistaugliche Regelungs- und Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Bewirtschaftung von Immobilien. Ob Neubau oder Bestandsimmobilie – in vielen Bereichen des Gebäudebetriebs macht eine optimale ökologische Bewirtschaftung Einsparungen möglich. Auch ohne große Investitionen. Hat man dagegen Nachhaltigkeit nur bei der Bauweise im Blick, verschwendet man wertvolles Potenzial.

Doch damit nicht genug; zunehmende gesellschaftliche und gesetzliche Forderungen machen eine nachhaltige Gebäudebewirtschaftung – und damit auch ein praxisorientiertes ökologisches Leistungsverzeichnis – in Kürze unabdingbar.

Impressum

WISAG Facility Management Holding GmbH & Co. KG

Herriotstraße 3

D-60528 Frankfurt am Main

www.wisag.de

Ansprechpartner:

Volker Lindenberg

Telefon: +49 69 505044-545

E-Mail: volker.lindenberg@wisag.de

Gestaltung:

WISAG Facility Service Holding GmbH

© 2017 WISAG, Frankfurt am Main

Alle Rechte vorbehalten