

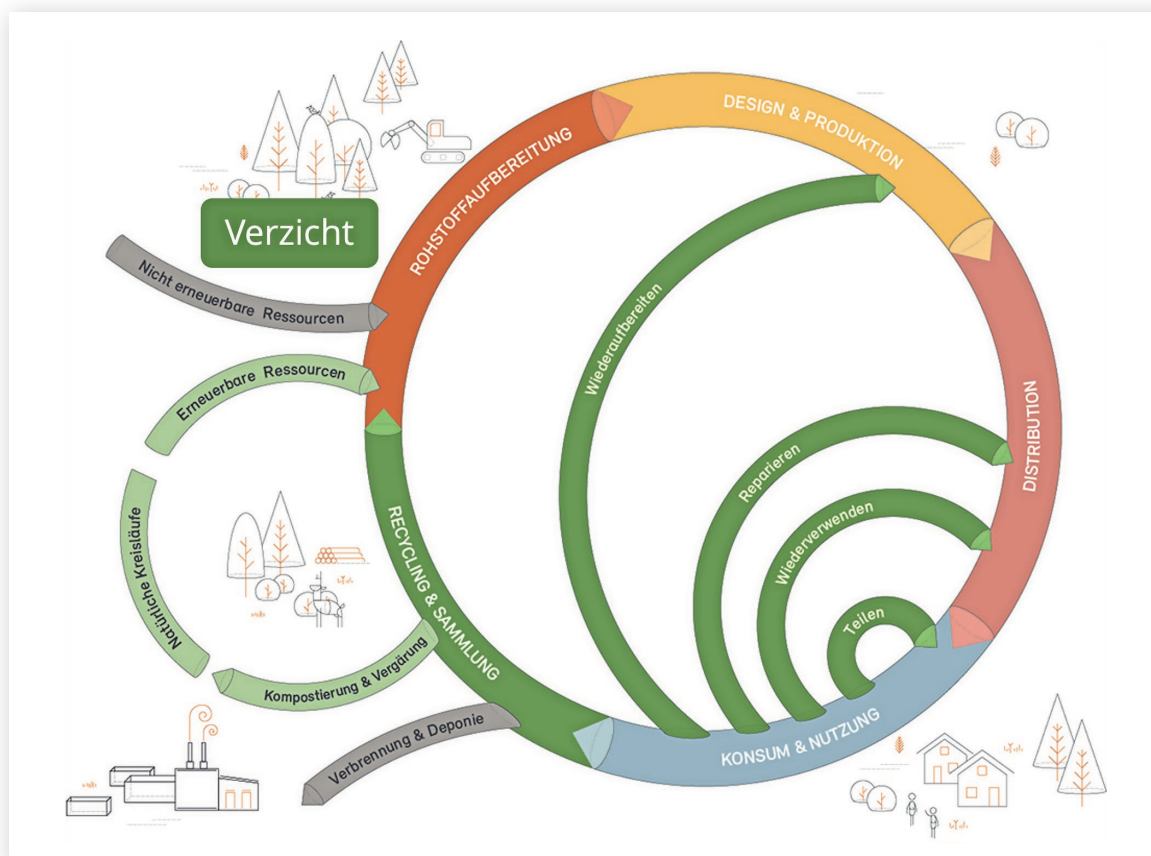
NACHHALTIGKEIT

FACILITY MANAGEMENT KREISLAUFFÄHIG AUSRICHTEN

Ökologische Ressourcen auf ökonomisch attraktive Weise zu schonen, das geht auch im Facility Management. Der Industry Roundtable von Prozirkula, dem Kompetenzzentrum für öffentliche Kreislaufbeschaffung, wies Wege für das Vorgehen und brachte Beispiele aus der Praxis.

Wird ein Gebäude neu errichtet, plant man den Unterhalt üblicherweise gleich mit: Es ist nach dem Stand der Technik wärme- und akustikisoliert, hindernisfrei, für die automatisierte Reinigung optimiert und gleichzeitig flexibel nutzbar für den Fall, dass sich seine Bestimmung im Laufe seiner Lebensdauer ändert. Doch Neubauten sind die Ausnahme. In aller Regel wird ein Gebäude über viele Jahrzehnte genutzt. Und das ist auch gut so: «Unsere Aufgabe ist es, ein Gebäude ressourceneffizient zu bewirtschaften und es möglichst lange im Einsatz zu halten», sagte Antonia Stalder,

Geschäftsleiterin von Prozirkula, bei der Eröffnung des Industry Roundtable zum Thema kreislauffähiges Facility Management. Prozirkula lädt als Kompetenzzentrum für öffentliche Kreislaufbeschaffung mehrmals pro Jahr zu Fachveranstaltungen ein. Diese wenden sich an Einkäufer und Bewirtschafter der öffentlichen Hand, von Industrie- und Gewerbebetrieben (vgl. Kasten, Seite CH.4). Ziel ist es, die Nachhaltigkeit dort zu verankern, wo sie besonders viel bewirkt, weil ein Systemwechsel aufgrund der Hebelwirkung besonders grosse Mengen an Ressourcen einspart. ►



Kreislaufwirtschaft wird auch im FM wichtiger, da Ausschreibungen solche Anstrengungen verlangen und dieses Vorgehen häufig auch Kosten spart.

PRAXIS

— FACILITY MANAGEMENT

UMWELTTREIBER: NACHFRAGE, KOSTEN, REGULIERUNG

Doch warum soll man als FM-Anbieter oder Gebäudebetreiber überhaupt auf Kreislaufwirtschaft und Nachhaltigkeit setzen? Eine Studie der Berner Fachhochschule und der Konjunkturforschungsstelle (KOF) Zürich zeigt, dass drei Treiber etwa zu gleichen Teilen dafür verantwortlich sind. Erstens lassen sich mit mehr Nachhaltigkeit Kosten einsparen; zweitens ist die Nachfrage dafür entscheidend – dass also ein Immobilieninhaber eine nachhaltige Bewirtschaftung verlangt; und drittens sind es gesetzliche Vorgaben, die zu einer Änderung der bisherigen, oft verschwenderischen Praxis führen. «Idealerweise setzt man beim Input an und hinterfragt, ob gewisse Tätigkeiten oder Beschaffungen reduziert oder ganz gestrichen werden könnten», erklärte Kilian Baeriswyl von der Fachstelle öffentliche Beschaffung beim Bundesamt für Umwelt (BAFU), das die Tagung mitorganisierte. Die Fachstelle gibt Empfehlungen für die ökologische Beschaffung ab, fördert den Informations- und Erfahrungsaustausch und unterstützt die Harmonisierung von Standards in diesem Bereich, etwa zu Energieeffizienz oder Schadstofffreiheit.

GETEILTE BESCHAFFUNG, HALBE KOSTEN

Zwei Praxisbeispiele zeigten, was das für den Beschaffungsalltag heisst. Beim einen ging es um die Arbeitsplatzbeleuchtung: Statt Räume flächendeckend mit einheitlichen Leuchten auszurüsten, machte es Sinn, detailliert die Faktoren Notwendigkeit, Zeitraum,

PROZIRKULA**Kompetenzzentrum für kreislauffähige Beschaffung**

Als privatwirtschaftlich organisiertes Kompetenzzentrum will Prozirkula die Kreislaufwirtschaft in der Schweiz vorantreiben. Denn diese hat das Potenzial, ökologische Ressourcen auf ökonomisch attraktive Weise zu schonen. Damit sich kreislauffähige Produkte und Angebotsmodelle etablieren können, braucht es eine Nachfrage. Diese fördert Prozirkula mit der individuellen Unterstützung bei der kreislauffähigen Beschaffung und mit runden Tischen etwa zur Beschaffung von IT, Textilien, Mobiliar oder eben Facility Management. Im Veranstaltungsformat «Erfahrungsaustausch» wiederum geht es um den Austausch unter Beschaffungsverantwortlichen. Bisher wurden unter anderem Themen wie die ressourcenschonende Beleuchtung oder die juristische Dimension der kreislauffähigen Beschaffung diskutiert.



Intensität, Lichtfarbe, Platzierung, Ausrichtung und Abschirmung zu klären. In der Folge kann teilweise auf die Beschaffung ganz verzichtet oder die Dimensionierung angepasst werden. Ein weiteres Potenzial identifizierte Baeriswyl im Bereich des gemeinsamen Nutzens. Gewisse Geräte wie Schneeflug oder Teleskopreiniger für PV-Module werden nur wenige Male pro Jahr benötigt. Hier macht eine tageweise Miete oder ein Sharing mit anderen Unternehmen ökologisch und finanziell Sinn und spart zudem Lagerraum.

Immer mehr Unternehmen machen dieses Konzept zum Geschäftsmodell, etwa die auf Bodenbeläge spezialisierte Brodbeck AG. Unter dem Label «pre-loved-carpets» bietet Brodbeck hochwertige Teppichplatten für den temporären Gebrauch an. Weil Geschäftsräume häufig umstrukturiert werden, muss auch der Bodenbelag regelmässig ausgetauscht werden, obwohl er funktional noch einwandfrei ist. Die von Brodbeck angebotenen Teppichplatten haben eine Lebensdauer von bis zu 20 Jahren, wobei sich die Firma durch internationale Beziehungen Nachschub aus dem Ausland organisiert. Neben Schulhäusern zählen auch Versicherungen und Gewerbebetriebe zu den Kunden. Aufbereitet werden die gebrauchten Teppichplatten in einer sozialen Institution.

LANGFRISTIGEN SERVICE SICHERSTELLEN

Wer sich trotzdem für die Beschaffung und gegen Miete oder ein Sharing entscheidet – etwa eines technischen Fahrzeugs –, sollte sicherstellen, dass das Produktdesign einfach und damit reparaturfreundlich ist, Ersatzteile lange verfügbar bleiben und ein Service auch über die Garantiezeit hinaus sichergestellt ist. Voraussetzung dafür ist, dass schon in der Ausschreibung diese Kriterien aufgeführt werden. Baeriswyl verwies dabei auf die Wissensplattform nachhaltige Beschaffung (kurzlink.ch/beschaffung), die Leitfäden, Kriterien und Praxisbeispiele bereithält.

NEUE VERORDNUNG STÜTZT NACHHALTIGKEIT

Die Stadt Zürich zeigte, wie das in der Praxis umgesetzt werden kann. Diana Rubli, stellvertretende Abteilungsleiterin Beschaffungswesen, und Sonja



Gehrig, verantwortlich für Kreislaufwirtschaft und nachhaltige Beschaffung, rollten eine kürzlich erfolgte Ausschreibung aus. Die beiden waren in die Vergabe neuer Rahmenverträge für Reinigungsdienstleistungen involviert, wobei das Volumen jährlich 45 Millionen Franken beträgt: Neben der Verwaltung gehören unter anderem Schulen, Polizei, Spitäler und Asylunterkünfte dazu. Ein Ziel der Neuausschreibung war, neben einem stärkeren Akzent auf Nachhaltigkeit, die Zahl der bisherigen 319 Dienstleister zu reduzieren. Entsprechend unterteilte man das Pflichtenheft auf 18 Lose, separiert nach Stadtteilen und Tätigkeiten wie Unterhalts-, Grund-, Fenster- und Fassadenreinigung oder Reinigung bei Mieterwechsel. Mit der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) gilt seit Anfang 2024 nicht mehr nur der Preis als einziges Zuschlagskriterium, sondern die staatlichen Mittel sollen auch volkswirtschaftlich, ökologisch und sozial optimal eingesetzt werden.

SCHULUNG, MEHRWEG, REZYKLATANTEIL

«Die Verordnung enthält damit einen behördenverbindlichen Auftrag zur nachhaltigen Beschaffung», erklärte Rubli. Gegenüber früher seien ökologische Kriterien nicht mehr bloss «nice to have», sondern obligatorische Anforderungen bei der Beschaffung von Reinigungsdienstleistungen und Reinigungsmitteln. Als Beispiele nannte sie den Verzicht auf Abflussreiniger und WC-Beckensteine sowie ein detailliertes Raster, das die Reinigungschemikalien erfüllen müssen. Beispielsweise wird die Verwendung von Palmöl als Zusatz nur toleriert, wenn es aus nachhaltiger Landwirtschaft stammt. Duftstoffe sind einzig im Sanitärbereich zulässig. Und umweltschädigende Stoffe sind generell tabu. Um den Ressourceneinsatz zu minimieren, sind zudem Dosiervorrichtungen oder portionierte Einzeldosen Pflicht. Schliesslich müssen Dienstleister eine Schulung zum optimierten Einsatz von Reinigungsmitteln nachweisen und auf Einwegtücher verzichten. Zuschlagskriterien, bei deren Erfüllung zusätzliche Punkte erzielt werden konnten, waren der Einsatz ölfreier Produkte, die Verwendung nachfüllbarer oder wiederverwendbarer Behälter, der Einsatz von Verpackungen aus mindestens 50 Prozent

1 Nachhaltiges Facility Management ist auf klare Ausschreibungskriterien angewiesen, betonte Antonia Stalder, Geschäftsführerin von Prozirkula.

2 Sonja Gehrig, verantwortlich für Kreislaufwirtschaft und nachhaltige Beschaffung bei der Stadt Zürich, wies darauf hin, dass die öffentliche Hand verpflichtet ist, neben dem Preis auch ökologische und soziale Faktoren zu berücksichtigen.

3 Moritz Zwahlen, Bereichsleiter nachhaltiges Bauen bei der Epro Engineering, erklärte, wie digitale Simulationen helfen, Technik, Beschaffungs- und Betriebskosten zu reduzieren.

4 Kilian Baeriswyl von der Fachstelle öffentliche Beschaffung beim Bundesamt für Umwelt plädierte dafür, selten gebrauchte Geräte nicht selbst zu beschaffen, sondern mit anderen zu teilen.

Rezyklat sowie von Verpackungen, die sortenrein zerlegbar und somit recycelbar sind.

VERGLEICHBARKEIT IST ANSPRUCHSVOLL

Die Auswertung der Eingaben war aufwendig, räumte ihre Kollegin Sonja Gehrig ein. Zwar habe sich gezeigt, dass viele Anbieter schon Ansätze in Richtung Kreislaufwirtschaft umgesetzt haben. «Doch die Konzepte miteinander zu vergleichen, ist herausfordernd», so Gehrig. Sobald die neuen Unternehmen an der Arbeit sind, würden Stichproben erhoben, dokumentiert sowie Massnahmen und Optimierungsmöglichkeiten entwickelt. Um ein zusätzliches Nachhaltigkeitspotenzial zu nutzen, will man in Zukunft den Akzent weg von der Intervallreinigung hin zu bedarfsgerechten Einsätzen legen.

FALSCHES DIMENSIONIERUNG ALS STROMFRESSER

Nicht nur in der Reinigung wird zu oft oder am falschen Ort gearbeitet, auch in der Gebäudetechnik sei die Überdimensionierung häufig anzutreffen, erklärte Moritz Zwahlen, Bereichsleiter nachhaltiges Bauen bei der Epro Engineering. Das Unternehmen mit Sitz in Gümligen bei Bern ist spezialisiert darauf, die Energie- und Gebäudetechnikplanung von Alt- und Neubauten zu optimieren. Dass die Arbeit nicht ausgeht, belegte Zwahlen mit einer Studie der Fachhochschule Ost aus dem Jahr 2023, wonach drei von vier Mehrfamilienhäusern eine überdimensionierte Gebäudetechnik aufweisen, und zwar im Umfang von zehn bis 60 Prozent. ►

Pieter Poldervaart
pieter.poldervaart@rationell-reinigen.ch

Im Falle eines Widerrufs erhalten Sie keine Publikationen mehr von uns zugesandt. Bitte richten Sie Ihren Widerruf schriftlich an vertrieb@holzmann-medien.de oder die im Absender genannte Postadresse. Sie erhalten nach Eingang umgehend eine Rückmeldung. Ihnen steht, sofern Sie der Meinung sind, dass wir Ihre personenbezogenen Daten nicht ordnungsgemäss verarbeiten, ein Beschwerderecht bei einer Aufsichtsbehörde zu. Unseren Datenschutzbeauftragten erreichen Sie über datenschutz@holzmann-medien.de. Ausführliche Informationen hierzu finden Sie unter „Service (Impressum & Datenschutz)“.