

Unverbindlich, aber unersetzlich

31.05.2013 | 18:25 | PATRICK BALDIA (Die Presse)

Zunehmend rücken auch bei der Gebäudebewirtschaftung Nachhaltigkeitsaspekte in den Vordergrund. Ein neuer Leitfaden soll den rechten Weg weisen.

Bei der Errichtung neuer und der Renovierung bestehender Gebäude spielen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz schon länger eine maßgebliche Rolle. Neuerdings fordern aber Experten immer öfter, dass diesen Begriffen auch beim Betrieb und der Bewirtschaftung einer Immobilie eine größere Rolle zukommen müsse. Doch wie genau ein solch nachhaltig orientiertes Facility-Management aussehen könnte, darüber gab es bisher nur wenig Konsens. Ändern soll dies ein Nachschlagewerk, das in den vergangenen Monaten vom Energieberatungsunternehmen e7 im Auftrag der Bundesinitiative klima:aktiv und der Dachorganisation Facility Management Austria (FMA) ausgearbeitet und vor wenigen Tagen vorgestellt wurde.

Ratgeber und Nachschlagewerk

FMA-Vorstandsvorsitzender Peter Kovacs will diese „Leitlinien für nachhaltiges Facility-Management in der Betriebs- und Nutzungsphase von Gebäuden“ als Nachhaltigkeitswerkzeug verstanden wissen, das von allen Beteiligten bei der Gebäudebewirtschaftung zurate gezogen wird. Konkret: „Die von uns entwickelten Anleitungen richten sich nicht nur an die FM-Anbieter selbst, sondern auch an die Auftraggeber und die Nutzer“, so Kovacs. Margot Grim, Gesellschafterin der e7 Energie Markt Analyse GmbH, die für die Ausarbeitung der Leitlinien verantwortlich zeichnet, liegt dabei der Nutzeraspekt besonders am Herzen: „Die Nutzer sind ein zentrales Element in der Qualitätssicherung.“ Folgerichtig beschäftigt sich auch eines der insgesamt fünf Kapitel mit deren Zufriedenheit. Jedem Kapitel ist zudem eine Checkliste beigefügt, die alle wesentlichen Aufgaben zusammenfasst.

Ein wichtiger Teil des „Werkzeugs“ sind laut Grim jene Prozesse, an deren Ergebnis sich der Erfolg von nachhaltigem Facility-Management erst festmachen lassen beziehungsweise gemessen werden könne. Sie spricht von „Schlüsselprozessen“. Dazu zählt sie einerseits Prozesse wie Flächenmanagement, nachhaltige Beschaffung oder Energie- und Ressourcenmanagement, die einen direkten Einfluss auf die Energieeffizienz haben, aber auch Bereiche wie die ökologische Reinigung oder das Abfallmanagement. Hinzu komme als wichtige Voraussetzung für das Controlling ein profundes und effizientes Datenmanagement, betont die Expertin. Mehr als ein Nachschlagewerk oder eine Empfehlung sind die Leitlinien zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht – sprich, sie sind in keiner Weise verbindlich.

Internationale Konzerne als Wegbereiter

Allerdings sieht Reinhard Poglitsch, Präsident der International Management Association Austria (IFMA), gute Gründe dafür, dass sich die Branche stärker mit dem Thema auseinandersetzt. Vor allem bei großen Unternehmen würden Nachhaltigkeitsaspekte einen immer größeren Raum einnehmen: „Je internationaler ein Projekt ist, desto zentraler gestaltet sich ihre Rolle“, so Poglitsch. Als Beispiel führt er zwei Großprojekte an, die erst in den letzten Wochen ausgeschrieben wurden – eines von einem internationalen Pharmaunternehmen, das zweite von einem ATX-Konzern. Bei beiden, berichtet der Experte, wurde bereits in der Hearing-Phase rund 60 Prozent der Zeit dafür verwendet, über die Möglichkeiten eines nachhaltigen Betriebs der Objekte zu diskutieren.

Grundvoraussetzungen für nachhaltiges Facility-Management sind für Grim jedenfalls Qualität und Transparenz. Sie hofft, dass mit den Leitlinien Strukturen geschaffen werden, um dies sicherzustellen. „Bislang ist das in der Branche nicht immer der Fall gewesen“, so Grim. Mittlerweile denkt man allerdings schon an den nächsten Schritt. So bestätigt etwa Kovacs, dass man sich bei der FMA bereits Gedanken über ein einschlägiges Qualitätssicherungssystem mache – sprich, die Entwicklung einer Zertifizierung für qualitatives, transparentes und nachhaltiges Facility-Management. Basis dafür sind die Ergebnisse einer Online-Umfrage, an der man gerade auf der FMA-Website teilnehmen kann. Fachlich begleitet wird auch diese vom Beratungsunternehmen e7.

© DiePresse.com