

Nachhaltiges Facility Management

Leitlinien für die Betriebs- und Nutzungsphase



Nachhaltiges Facility Management

Leitlinien für die Betriebs-und Nutzungsphase

Wien, 2022

Impressum

Medieninhaber, Verleger und Herausgeber:

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie

Radetzkystraße 2, 1030 Wien

bmk.gv.at

+43 (0) 800 21 53 59

Autorin: Margot Grim-Schlink (e7, energy innovation & engineering)

Fotonachweis: Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger in der Kundmanngasse Wien/Kurt Hörbst (Titelbild)

Layout: Ulli Weber (pulswerk)

Druck: Gedruckt nach der Richtlinie „Druckerzeugnisse“ des Österreichischen

Umweltzeichens: Michael Schalk Gesellschaft m.b.H., 2486 Pottendorf, UW-Nr. 1260



Wien, 2022

In Kooperation mit der Facility Management Austria (FMA)

Inhalt

Nachhaltigkeit als Zukunftsdisziplin	5
Facility Management als Drehscheibe für Nachhaltigkeitsaktivitäten.....	5
Verschmelzung von Nachhaltigkeit und Facility Management.....	5
Die Leitlinien	7
Zielgruppen.....	7
Struktur der Leitlinien.....	8
Kontakte	11
Klimaschutzinitiative klimaaktiv.....	11
Facility Management Austria.....	12

Nachhaltigkeit als Zukunftsdisziplin

Die Transformation unseres gesellschaftlichen Handelns hin zu nachhaltigen Prozessen im Sinne des Klimaschutzes ist die große Herausforderung unserer Zeit, welche uns in den kommenden Jahren und Jahrzehnten immer stärker beschäftigen wird.

Nachhaltigkeit ist nicht ein für sich stehendes Thema, das rasch abgehandelt werden kann, sondern mit dem man in unzähligen Lebens- und Arbeitsbereichen langfristig konfrontiert ist. Egal ob man sich damit auseinandersetzt oder nicht, egal ob man Nachhaltigkeit strategisch verfolgt oder bewusst ignoriert – unser (Nicht-)Handeln jetzt wird langfristige Auswirkungen auf unsere zukünftige Gesellschaft haben.

Facility Management als Drehscheibe für Nachhaltigkeitsaktivitäten

Ähnlich wie Nachhaltigkeit spannt sich auch das Facility Management (FM) über viele unterschiedliche Tätigkeitsbereiche. Diese laufen zwar oft im Hintergrund ab, jedoch wäre ohne sie ein komfortables Leben und Arbeiten nicht möglich. So liegt es nahe, dass zahlreiche Nachhaltigkeitsagenden beim Facility Management landen, mit dem Anspruch, dass dadurch nachhaltiges Handeln in Unternehmen beziehungsweise Organisationen ermöglicht wird.

Achtet das Facility Management nämlich nicht auf Nachhaltigkeit, so kann es sich negativ auf einzelne Nachhaltigkeitsbereiche auswirken. In der Regel gibt es aber in Unternehmen und Organisationen bereits so viel Sensibilisierung zum Thema, dass im Tagesgeschäft einzelne Maßnahmen umgesetzt werden – in bester Absicht, jedoch oft noch ohne Struktur und passende Prozesse und selten so umfassend, wie es der Dringlichkeit entsprechend notwendig wäre.

Verschmelzung von Nachhaltigkeit und Facility Management

Da beide Disziplinen – Nachhaltigkeits- und Facility Management – bedeutende Konsequenzen auf die jeweils andere haben, ist es nur logisch und sinnvoll, sie miteinander zu verknüpfen.

Dies stellt wiederum eine besondere Herausforderung dar: Zum einen, weil Nachhaltigkeit aufgrund des bereits spürbaren Klimawandels und der sich kontinuierlich ändernden Rahmenbedingungen, wie etwa der EU-Taxonomie, immer dringender wird.

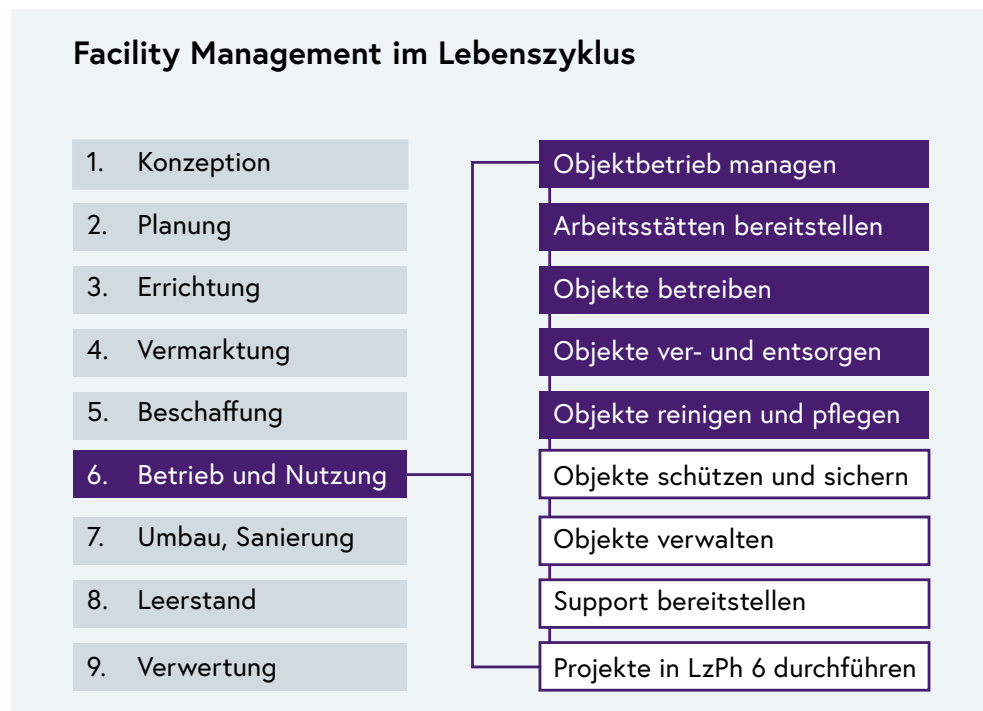
Und zum anderen, weil die Strukturen und Prozesse von Facility Management ohnehin schon komplex sind. Die mögliche Folge: Die damit betrauten Abteilungen und Personen verlieren den Überblick oder fühlen sich überfordert.

Hier sollen die vorliegenden Leitlinien eingreifen. Sie bieten Unterstützung für das Facility Management, indem sie Nachhaltigkeitsthemen in kleineren Portionen aufbereiten und diese damit greifbarer machen. Das Ziel ist, Nachhaltigkeit im Facility Management leichter planen, organisieren und umsetzen zu können.

Leitlinien für die Betriebs- und Nutzungsphase

Die „Leitlinien für nachhaltiges Facility Management“ betrachten nur die Betriebs- und Nutzungsphase von Gebäuden. Andere Phasen, wie Planung, Errichtung und Sanierung, werden in Nachhaltigkeitszertifikaten (wie zum Beispiel dem klimaaktiv Gebäudestandard) gut abgebildet und können vom Facility Management herangezogen werden. Auch werden nur jene Facility Management-Agenden betrachtet, die in direktem Zusammenhang mit dem technischen Gebäudebetrieb stehen (violett markierte Bereiche in Abbildung 1).

Abbildung 1: Betrachtete FM-Aufgaben auf Basis des Lebenszyklusphasenmodells der German Facility Management Association (GEFMA)
Quelle: GEFMA, bearbeitet von e7



Die Leitlinien

Gutes Facility Management, das auch umfassende Nachhaltigkeitsagenden umsetzen soll, kann nur gelingen, wenn die Zusammenarbeit zwischen der Auftraggeber:innen-Organisation (AG- oder FM-Organisation) und der Auftragnehmer:innen-Organisation (AN-Organisation) auf Augenhöhe erfolgt. Deshalb sind die vorliegenden Leitlinien auch bewusst an beide Zielgruppen gerichtet.



Foto: Staatspreis Architektur und Nachhaltigkeit 2021 – Kurt Hörbst

Zielgruppen

Die Leitlinien konzentrieren sich nicht auf einen speziellen Gebäudetyp. Die behandelten Aspekte gelten unabhängig vom Gebäudetyp (Büro, Gewerbe, Wohnen, Produktion, Hotellerie etc.) und Gebäudezustand („neuwertig und nachhaltig“, „sanierungsbedürftig und nicht nachhaltig“). Dementsprechend sind die Leitlinien unter anderem für Hausverwaltungen großvolumiger Wohngebäude, wie auch für FM-Beauftragte von Dienstleistungsimmobilien verwendbar. Ebenso soll mit den Leitlinien nachhaltiges Bauen und Sanieren nach dem klimaaktiv Gebäudestandard forciert werden.

AG-Organisation

Die AG-Organisation ist jene Organisation, deren Kerngeschäft durch die FM-Dienstleistung unterstützt wird. Sie ist es, die ihre interne FM-Organisation beauftragt, sich um die FM-Agenden im Unternehmen zu kümmern. Die Leitlinien unterstützen sowohl AG- als auch FM-Organisation bei der Umsetzung eines nachhaltigen Facility Managements.

FM-Organisation

Unter einer FM-Organisation wird die für FM verantwortliche interne Abteilung der AG-Organisation verstanden. Sie kennt den Bedarf an Facility Services der AG-Organisation und übersetzt diesen in entsprechende FM-Dienstleistungen.

Die vorliegenden Leitlinien beschreiben die notwendigen Schritte für Bestellung, Beauftragung und Überwachung des FM, sodass diese das Kerngeschäft der AG-Organisation optimal unterstützen. Die Leitlinien geben der FM-Organisation jenen Überblick über alle Struktur- und Prozessthemen, die für den Aufbau und die Umsetzung einer nachhaltigen FM-Dienstleistung notwendig sind.

AN-Organisation

In den Leitlinien wird unter FM-Dienstleistungsunternehmen jene Organisation verstanden, die die bestellte Dienstleistung operativ erbringt – die AN-Organisation. Für das FM-Dienstleistungsunternehmen sind in den Leitlinien jene Schritte beschrieben, die für eine operative Umsetzung einer hoch qualitativen Dienstleistung notwendig sind. Wesentlich dafür ist qualifiziertes, dem Unternehmen verbundenes Personal. Die AN-Organisation kann dadurch ihren Kund:innen Kontinuität versprechen, was einen wesentlichen Wettbewerbsfaktor auf dem FM-Markt darstellt.

Gebäudenutzer:innen

Die Gebäudenutzer:innen profitieren von den Inhalten dieser Leitlinien mittels einer erfolgreich implementierten nachhaltigen FM-Dienstleistung. Es werden nicht nur Ressourcen eingespart und damit Kosten gesenkt, sondern auch hoher Komfort sichergestellt. Die Gebäudenutzer:innen können sicher sein, dass ihre Anliegen auch ernst genommen werden.

Struktur der Leitlinien

Die Leitlinien bestehen aus einzelnen Checklisten für jedes Thema plus einem umfassenden Erläuterungsdokument. Die Checklisten sind so aufgebaut, dass sie direkt für die Maßnahmenplanung herangezogen werden können, indem eine Priorisierung sowie Verantwortlichkeiten und deren zeitliche Zielsetzung festgelegt werden. Für jede Checkliste gibt es im Erläuterungsdokument ein eigenes Kapitel, in dem jeder der genannten Schritte beschrieben detailliert ist.



Foto: Staatspreis Architektur und Nachhaltigkeit 2021 – Kurt Hörbst

Kapitel 1: Leitlinien für die FM-Organisation

Für die FM- oder AG-Organisation auf der einen Seite werden jene Strukturen und Prozesse betrachtet, die die Bestellung, Beauftragung und Überwachung von nachhaltigem FM möglich machen.

Kapitel 2: Leitlinien für das FM-Dienstleistungsunternehmen

Für die AN-Organisation auf der anderen Seite werden jene Strukturen und Prozesse erläutert, die für die Erbringung nachhaltiger Dienstleistungen notwendig sind.

Kapitel 3: Schlüsselprozesse

Ein großer Abschnitt ist jenen Schlüsselprozessen gewidmet, die den direkten Einfluss auf die ökologische, ökonomische und soziokulturelle Nachhaltigkeit sichtbar machen. Flächenmanagement (Kapitel 3.3), Klimaneutralität (Kapitel 3.4), Ressourceneffizienz (Kapitel 3.5), Werterhaltung (Kapitel 3.6), Kreislaufwirtschaft (Kapitel 3.7), Klimawandelanpassung (Kapitel 3.8), Reduktion von Chemikalien (Kapitel 3.9), nachhaltige Beschaffung (Kapitel 3.10) und Abfall- und Rohstoffmanagement (Kapitel 3.11) sind zentrale Aspekte der Nachhaltigkeit und werden deshalb auch getrennt und detailliert betrachtet. Da diese Managementprozesse nicht ohne gutes Daten- und Digitalisierungsmanagement (Kapitel 3.1 und 3.2) funktionieren, wurden die sich damit befassenden Kapitel den genannten Schlüsselprozessen vorangestellt.

Kapitel 4: Nutzer:innenzufriedenheit

Nachhaltiges Facility Management ist nur dann tatsächlich nachhaltig, wenn es langfristig andauert. Deshalb ist die Zufriedenheit der Nutzer:innen sehr wichtig, da Unzufriedenheit hier sehr oft Grund dafür ist, dass auslaufende Verträge nicht verlängert werden. In der Checkliste und den dazugehörigen Erläuterungsleitlinien 4 wird daher ein Schwerpunkt auf die Kommunikation mit den Nutzer:innen gelegt.

Kapitel 5: Kontinuierlicher Verbesserungsprozess (KVP)

Alle Checklisten und Leitlinien sind in der Struktur des kontinuierlichen Verbesserungsprozesses verfasst. In Checkliste 5 und dem dazugehörigen Erläuterungsdokument wird dieser Prozess näher erläutert.

Alle Checklisten mit dem Erläuterungsdokument stehen kostenfrei auf klimaaktiv.at/leitlinien-facilitymanagement und fma.or.at zur Verfügung.

Kontakte

Klimaschutzinitiative klimaaktiv

klimaaktiv ist die Klimaschutzinitiative des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK). Seit 2004 bietet sie in den Themenschwerpunkten „Bauen und Sanieren“, „Energiesparen“, „Erneuerbare Energie“ und „Mobilität“ ein umfassendes, ständig wachsendes Spektrum an Information, Beratung sowie Weiterbildung und setzt Standards, die international Vorbildcharakter haben. klimaaktiv zeigt, dass jede Tat zählt: Jede und jeder in Kommunen, Unternehmen, Vereinen und Haushalten kann einen aktiven Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten. Damit trägt die Initiative zur Umsetzung des nationalen Energie- und Klimaplanes (NEKP) für Österreich bei. Näheres unter klimaaktiv.at.

Das Programm klimaaktiv Bauen und Sanieren unterstützt energieeffizienten Neubau und qualitativ hochwertige Sanierungen in Österreich. Herzstück des Programms ist der klimaaktiv Gebäudestandard. Er steht für Gebäude, die besonders hohen Anforderungen an Energieeffizienz, Ökologie sowie professionelle Ausführung entsprechen. Beratung und weiterführende Informationen erhalten Sie unter klimaaktiv.at/bauen-sanieren.

Strategische Gesamtsteuerung klimaaktiv

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie
Sektion Klima und Energie
Stabsstelle Dialog zu Energiewende und Klimaschutz
Stubenbastei 5, 1010 Wien

Programmmanagement klimaaktiv Bauen und Sanieren

ÖGUT GmbH – Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik
Hollandstraße 10/46, 1020 Wien
Inge Schrattenecker
klimaaktiv@oegut.at
klimaaktiv.at/bauen-sanieren

Facility Management Austria

Die unternehmensbezogene Non-Profit-Organisation Facility Management Austria (FMA) versteht sich gemeinsam mit dem Austrian Chapter der International Facility Management Association (IFMA) als Netzwerk für Facility Management in Österreich, das seit über 20 Jahren Ansprechpartner Nummer 1 für FM-Fachleute und FM-Nutzer:innen im In- und Ausland sowie Organisator von Veranstaltungen und Aktivitäten im Sinne der Weiterentwicklung der gesamten Branche ist.

Das Verbinden von Kompetenzen in Planung, Errichtung und Betrieb von Gebäuden ist eine der wesentlichen Zielsetzungen, mit denen sich das österreichische Netzwerk für Facility Management beschäftigt. Als Kommunikationsforum für eine zukunftsorientierte Zusammenarbeit zwischen Unternehmen, Berufsgruppen und Verbänden sowie Bildungs- und Forschungseinrichtungen vermitteln FMA und IFMA Austria Informationen zu aktuellen Themen, die in marktorientierten Interessengemeinschaften und themenspezifischen Task Forces mit Mitgliedern und für Mitglieder behandelt werden.

Gemeinsam unser Klima schützen

Gebäude und deren Betrieb sind ein entscheidender Faktor zur Erreichung der ambitionierten europäischen Klimaziele. Als stolzer Partner von **klimaaktiv** bekennt sich FMA gemeinsam mit IFMA Austria auf Grundlage des österreichischen Regierungsprogramms 2020 zur Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestandes und -betriebes bis 2040.

Das österreichische Netzwerk für Facility Management sieht damit die zusammenhängenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen als große Chance für die Facility-Management-Branche, ihre Rolle bei der Umsetzung der Klimaziele wahrzunehmen und einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Mit der CO₂-Countdown-Initiative wird dieses Vorhaben gemeinsam mit zahlreichen Wegbegleitern bestritten und besonders hervorgehoben. Jedes Gebäude zählt, Jeder Beitrag zählt. Jeder Tag zählt. Die motivierendsten und inspirierendsten Einreichungen werden einmal pro Jahr mit dem CO₂-Countdown-Award ausgezeichnet. Weiterführende Informationen erhalten Sie unter co2countdown.at.

Facility Management Austria (FMA)

Wolfengasse 4, Top 12, 1010 Wien

Leitung Geschäftsstelle: Claudia Laubner

office@fma.or.at

fma.or.at

