



Reality Consult GmbH



Unternehmensberatung für
Immobilien- und Facility Management

Nachhaltigkeit von Facility Services

Kufsteiner FM-Gespräche, am 27.01.2010

DI (FH) Gernot Bleier, Senior Consultant

DI (FH) Georg Stadlhofer MSc, Head of Consulting

Agenda

- MODELLE ZUR OPTIMIERUNG DER NACHHALTIGKEIT VON GEBÄUDEN UND GEBÄUDEDIENSTLEISTUNGEN
- AKTUELLE VERGABEPRACTICE ZEIGT EIN ANDERES BILD
- EIN FALLBEISPIEL ZEIGT POTENTIALS AUF

Agenda

- MODELLE ZUR OPTIMIERUNG DER NACHHALTIGKEIT VON GEBÄUDEN UND GEBÄUDEDIENSTLEISTUNGEN
- AKTUELLE VERGABEPRACTIS ZEIGT EIN ANDERES BILD
- EIN FALLBEISPIEL ZEIGT POTENTIALIALE AUF

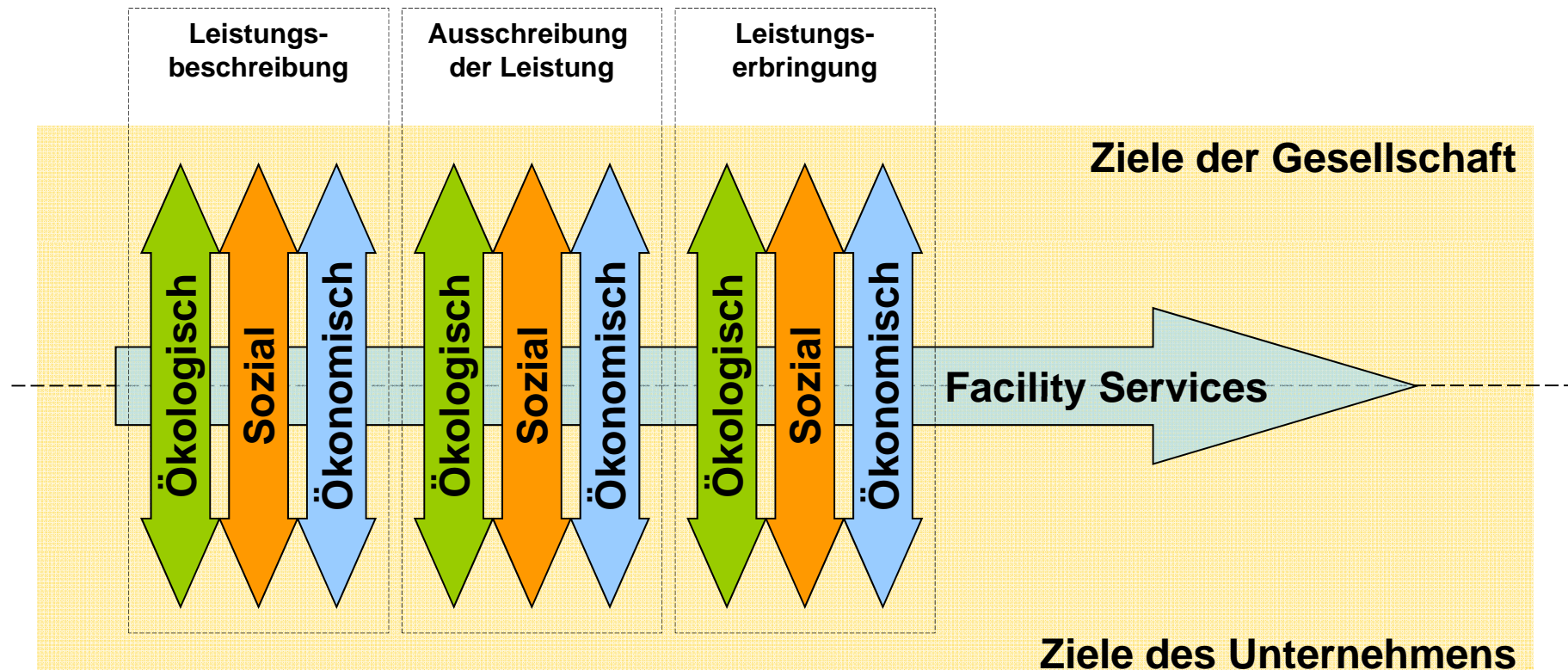
Der Begriff Nachhaltigkeit muss in drei Dimensionen betrachtet werden

Definition von Nachhaltigkeit

- **Ökologische Nachhaltigkeit**
Umschreibt die Zieldimension, um Natur und Umwelt für die nachfolgenden Generationen zu erhalten.
- **Ökonomische Nachhaltigkeit**
Beschreibt eine Wirtschaftsweise, die dauerhaft eine tragfähige Grundlage für Erwerb und Wohlstand bietet.
- **Soziale Nachhaltigkeit**
Versteht den Ausgleich sozialer Kräfte mit dem Ziel, eine auf Dauer zukunftsfähige, lebenswerte Gesellschaft zu erreichen.

In diesen Dimensionen verfolgen Gesellschaft und Unternehmen unterschiedliche Ziele

Zielkonflikte der Nachhaltigkeit im Lebenszyklus von FM-Services



Zahlreiche Konzepte und Erfahrungen stehen für nachhaltiges Bauen zur Verfügung

Konzepte des nachhaltigen Bauens

- LEED (US)
- BREEAM (UK, NL)
- DGNB
- ÖÖI: TQ (Total Quality), IBO ÖKOPASS (Wohnen)
- klima:aktiv bauen&sanieren
- ÖGNB

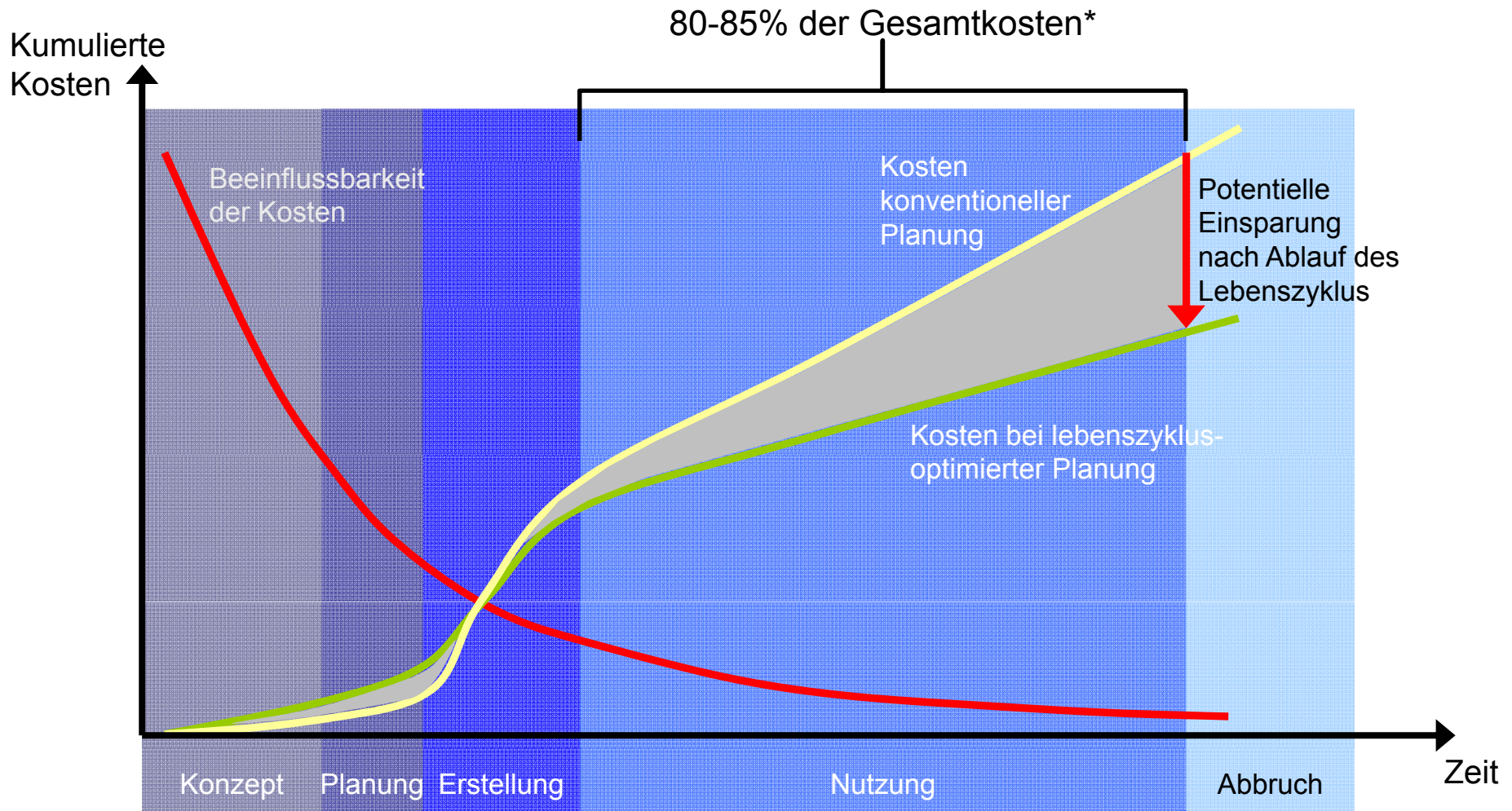
→ Fokus auf ERRICHTUNG (Energieverbrauch, Architektur, eingesetzte Materialien)

THESE:

- **Grüne Gebäude können schlecht, sprich nicht nachhaltig betrieben werden.**
- **Auch konventionelles Gebäude können nachhaltig bewirtschaften.**

Der größte Ressourceneinsatz entsteht im Zuge der Nutzung: Kosten als Indikator

Kostenverlauf über den Immobilien-Lebenszyklus











* Weller, R. (2004), Bd. 2, Kap. 6.12.1, S.1 / Zehrer, H., Sasse, E. (2004), Bd. 1, Kap. 2.1.1, S.6f / Pitzer, M. (2008), S.6 / Fritsch, U. (2001), S.2

Nach durchschnittlich sieben Jahren überschreiten die Nutzungs- die Erstellungskosten

Betrachtung von Erst- und Folgekosten

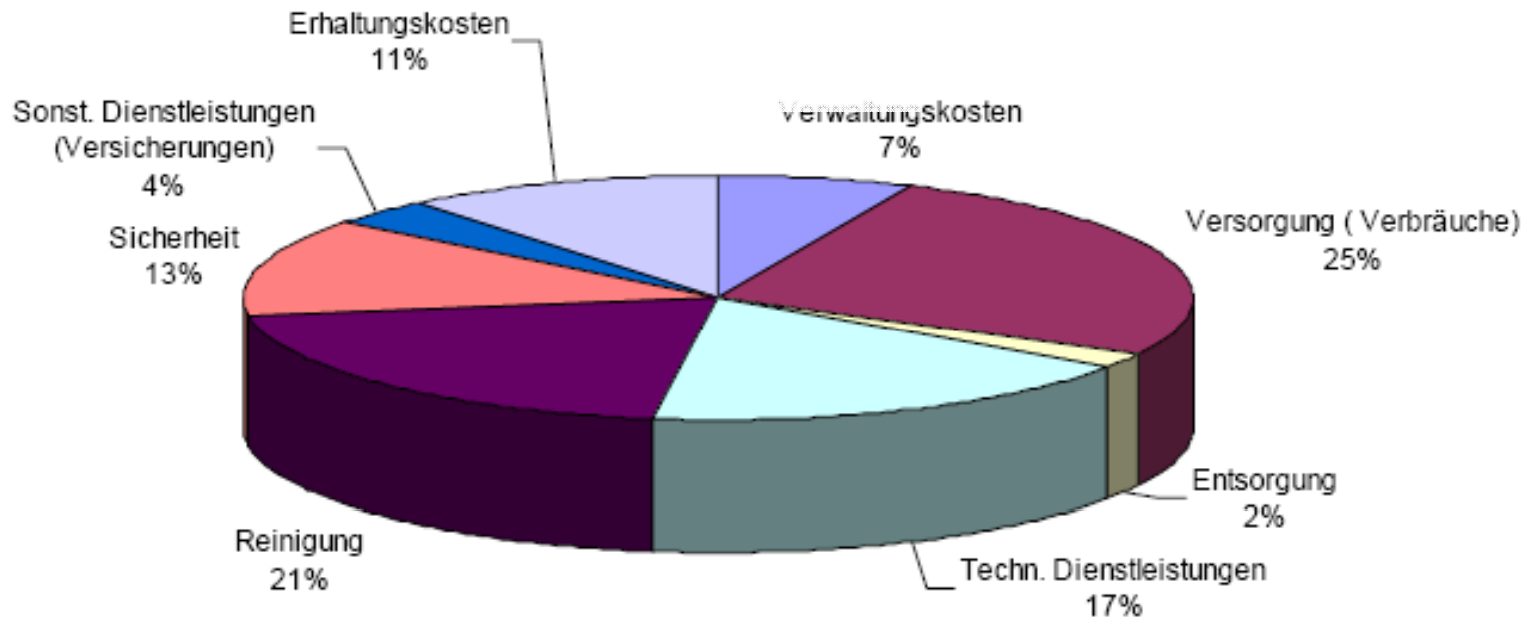
- Kumulierten Nutzungskosten entsprechen nach \varnothing 7 Jahren den Erstellungskosten (ermittelt über div. Gebäudearten)

Gebäudeart	Baufolgekosten in % der Erstellungskosten p.a.	Überschreitung der Erstellungskosten nach...
Schulen und Kindergärten	 31% →	3-4 Jahre
Krankenhäuser	 26% →	4 Jahre
Hallenbäder	 21% →	4-5 Jahre
Sporthallen	 17% →	5-6 Jahre
Verkehrsanlagen	 10% →	10 Jahre
Produktionsgebäude	 10% →	10 Jahre
Büro-/ Verwaltungsgebäude	 8,5% →	11-12 Jahre
Wohnungsbau	 2% →	50 Jahre

* Ast, H. (2006), S.33 / Zehrer, H., Sasse, E. (2004), Bd. 1, Kap. 2.1.1, S.6

Diese Kosten können als Gradmesser des Ressourcenverbrauchs dienen

Verwaltungs-, Betriebs- und Erhaltungskosten ÖNORM B 1801



Verwaltung - Betrieb - Erhaltung (Nutzung) pro m2 pro a		
	Kosten €	Anteil in %
Verwaltungskosten	5,06 €	7%
Betriebskosten	63,98 €	83%
Versorgung (Verbräuche)	20,30 €	26%
Entsorgung	1,52 €	2%
Techn. Dienstleistungen	13,54 €	17%
Reinigung	15,91 €	21%
Sicherheit	9,88 €	13%
Sonst. Dienstleistungen (Versicherung)	2,83 €	4%
Erhaltungskosten	8,35 €	11%
Gesamt	77,39 €	100%

LEED entwickelt ein Modell zur Bewertung der Gebäudenutzungsqualität (LEED O/M)



Kriterien der Nachhaltigkeit nach LEED-O/M

Nachhaltiger Standort

Gebäudehülle und Außenanlagen

Glas- und Fassadenreinigung

Schnee- und Eisräumung

Fassadenanstrich

Gehsteig- und Straßenreinigung

Schädlingsbekämpfung, Erosionsvermeidung, und Gründflächenpflege

Pestizide

Düngemittel

Reduktion der „Lichtverschmutzung“

Effiziente Wassernutzung

Messung der Wassernutzung

Optimierung der Wasserentnahmestellen (Urinale, Spülungen, Wasserhähne, Duschköpfe, etc.)

Wasseroptimierte Grünanlagen

Kühlwasser-Management

Energie und Atmosphäre

Energieoptimierungspläne

Energiemanagement-Systeme

Einsatz erneuerbarer Energien

Kühlenergie: Optimierung Ozonschädlicher Stoffe

Materialeinsatz

Einkauf biologisch unbedenklicher Produkte

Verbrauchsmaterial

Produkte (Elektrogeräte, Möblierung)

Baumaterial

Leuchtmittel

Nahrungsmittel

Abfallwirtschaft: Reduktion von Abfallfeststoffen (Mülltrennung)

Nachhaltige Entsorgung der eingesetzten Produkte

Innenraumqualität

Luftqualität: Monitoring, Messung und Tracking der Luftqualität

Nutzerbefragungen

Individuelle Lichtsteuerung

Überwachung des Gebäudeklimas (Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Zugluft, Strahlungstemperatur)

Natürliche Belichtung

Nachhaltige Unterhaltsreinigung (Reinigungsmittel, Reinigungsgerät, Prozesse, etc.)

... Leistungen, die für konventionelle Facility Services relevant sind

Die Qualität von Facility Services beschreiben zudem über deren Lebenszyklus folgende Kriterien

Kriterien der Nachhaltigkeit von Facility Services

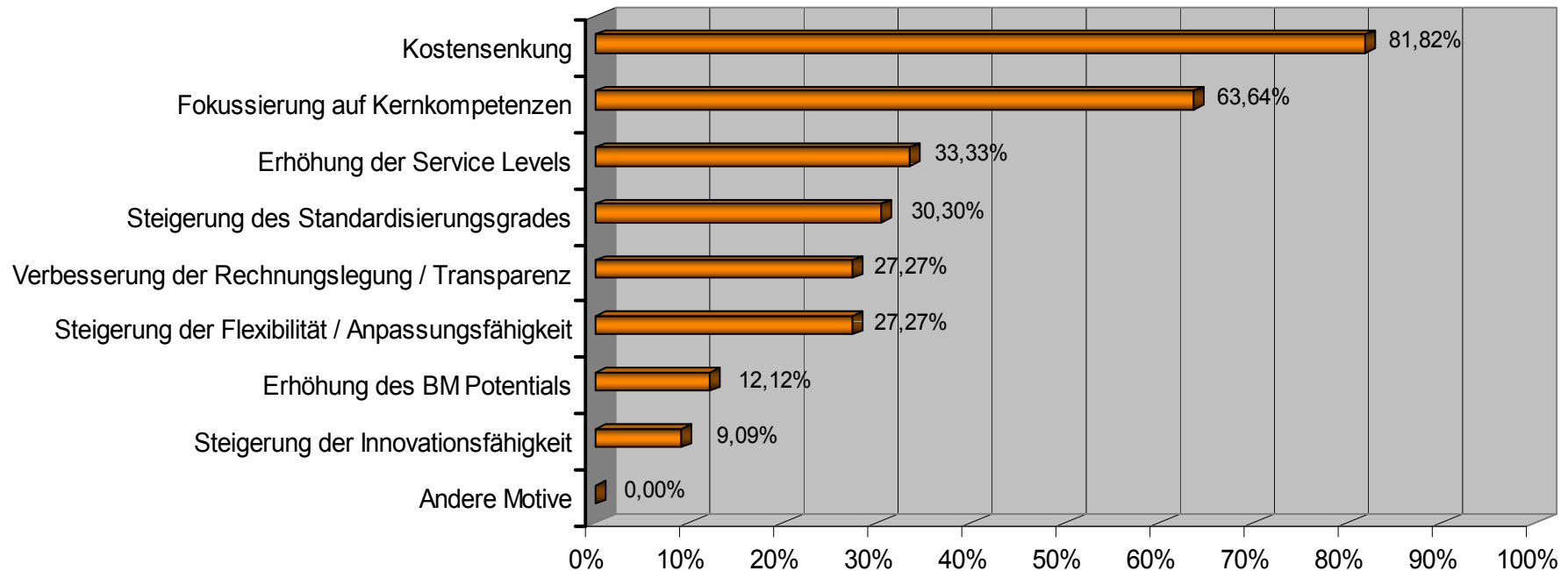
	Ökologisch	Sozial	Ökonomisch
Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> - Eingesetztes Material - Eingesetzte Verfahren (vgl. LEED-OM, BREEAM, etc.) - Steuerungswerkzeuge - Forderung von EMAS oder ISO 14001-Zertifizierung 	<ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung der ASchG und AStRL und anderen geltenden Rechtsvorschriften - Einforderung von Gleichbehandlungsgrundsätzen - Personalkonzepte 	<ul style="list-style-type: none"> - Optimieren des Bedarfes - Vorsehen von Anpassungsmöglichkeiten
Beschreibung der geplanten Leistungsmessung und des Dienstleistungscontrollings			
Ausschreibung	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung von e-procurement-Plattformen und elektronische Angebotsabwicklung - Nutzung von Teleconferencingsystemen 	<ul style="list-style-type: none"> - Festlegung realistischer Ausschreibungszeitpläne - Kommunikation mit Mitarbeitern des DL - Personalübernahme planen und managen 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlängerung der Ausschreibungszyklen - Gewichtung der Zuschlagskriterien; Zuschlag nicht automatisch an den Billigstbieter
Leistungserbringung	<ul style="list-style-type: none"> - Regelmäßige Audits - Nachweis von EMAS oder ISO 14001-Zertifizierung 	<ul style="list-style-type: none"> - Respektvoller Umgang mit dem Dienstleister und dessen Personal - Sicherstellung der Einhaltung geltenden Rechts. 	<ul style="list-style-type: none"> - Laufende Anpassung der Dienstleistung an den tatsächlichen Bedarf. - Aufbau längerfristiger Lieferantenbeziehungen
Durchführen der geplanten Leistungsmessung und des Dienstleistungscontrollings!!!			

Agenda

- MODELLE ZUR OPTIMIERUNG DER NACHHALTIGKEIT VON GEBÄUDEN UND GEBÄUDEDIENSTLEISTUNGEN
- DIE AKTUELLE VERGABEPRACTIS ZEIGT EIN ANDERES BILD
- EIN FALLBEISPIEL ZEIGT POTENTIALIALE AUF

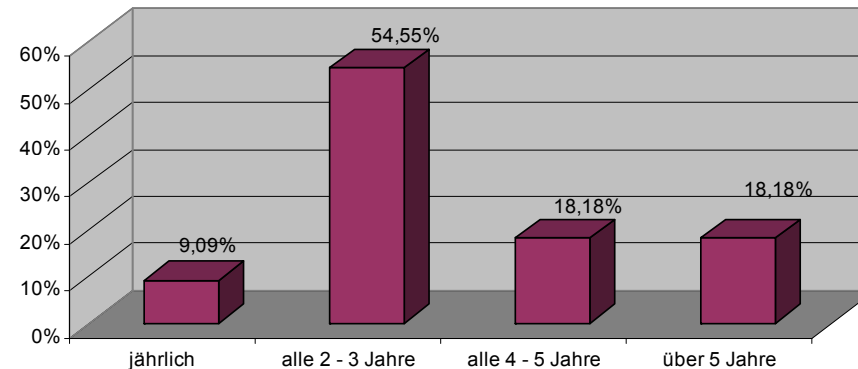
Status-quo des FM-Outsourcings in österreichischen Unternehmen

Welche Motive gab/gibt es in Ihrem Unternehmen für die Fremdvergabe von Dienstleistungen? (Mehrfachnennungen)

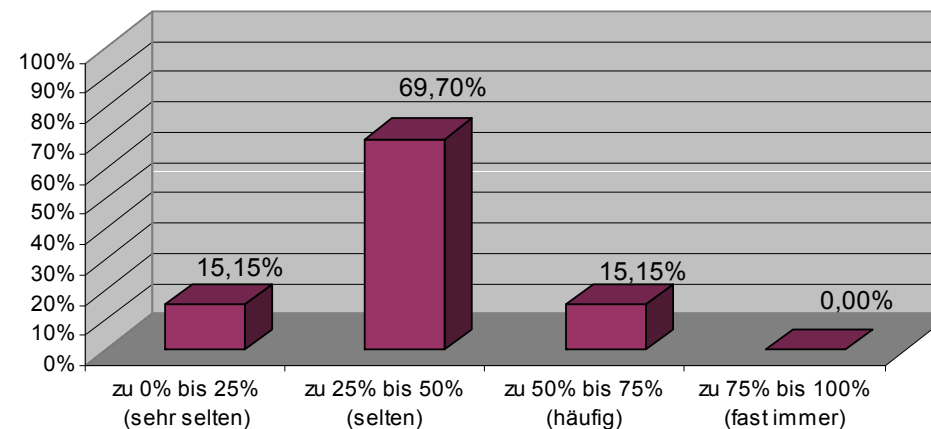


Ausschreibungsprozess externer Dienstleistungen

Wie oft werden Dienstleistung in Ihrem Unternehmen neu ausgeschrieben?

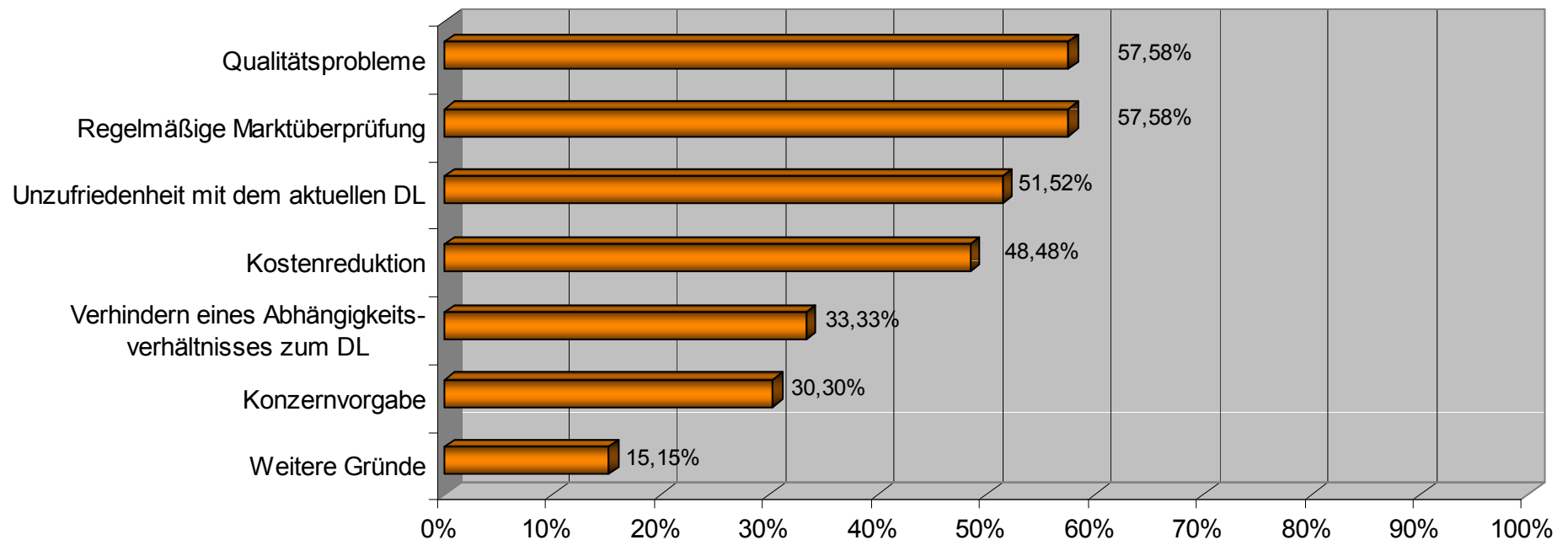


Wie oft kommt es in Ihrem Unternehmen bei einer Neuausschreibung zu einem Wechsel des bisherigen Dienstleisters?



Ausschreibungsprozess externer Dienstleistungen

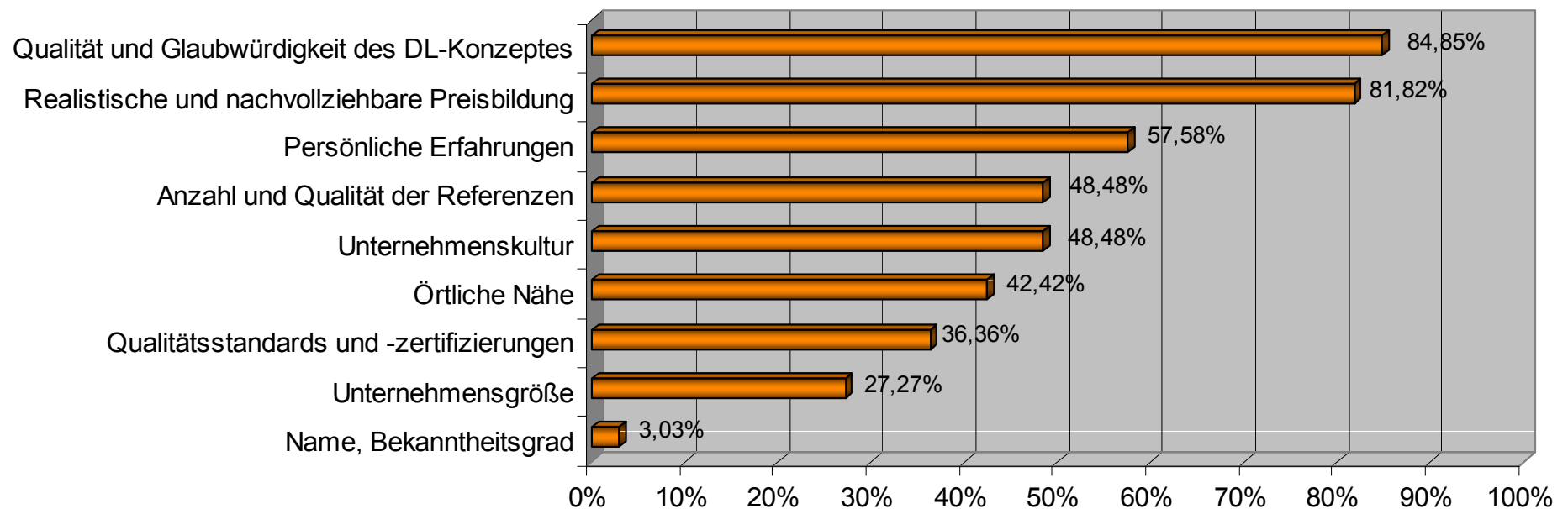
Welche der folgenden Aspekte stellen für Sie Gründe für eine Neuausschreibung dar? (Mehrfachnennungen)



Ausschreibungsprozess externer Dienstleistungen



Welche Kriterien sind für Sie ausschlaggebend um einen Bieter in die engere Auswahl zu nehmen?



Ausschreibungsprozess externer Dienstleistungen

Schlussfolgerungen

AKTUELLE VERGABEPRACTIS

- Motive sind Kosten und Fokus auf das Kerngeschäft
Steigerung Innovationsfähigkeit ist kein Argument
- Durchschnittlich werden Facility Services alle 2-3 Jahre neu ausgeschrieben.
- Gründe dafür sind hauptsächlich Qualitätsprobleme bzw. regelmäßige Marktüberprüfung
- Glaubwürdigkeit des Konzeptes und Nachvollziehbarkeit der Preisgestaltung sind die wesentlichen Entscheidungsparameter

NACHHALTIGKEIT

NEIN

NEIN

NEIN

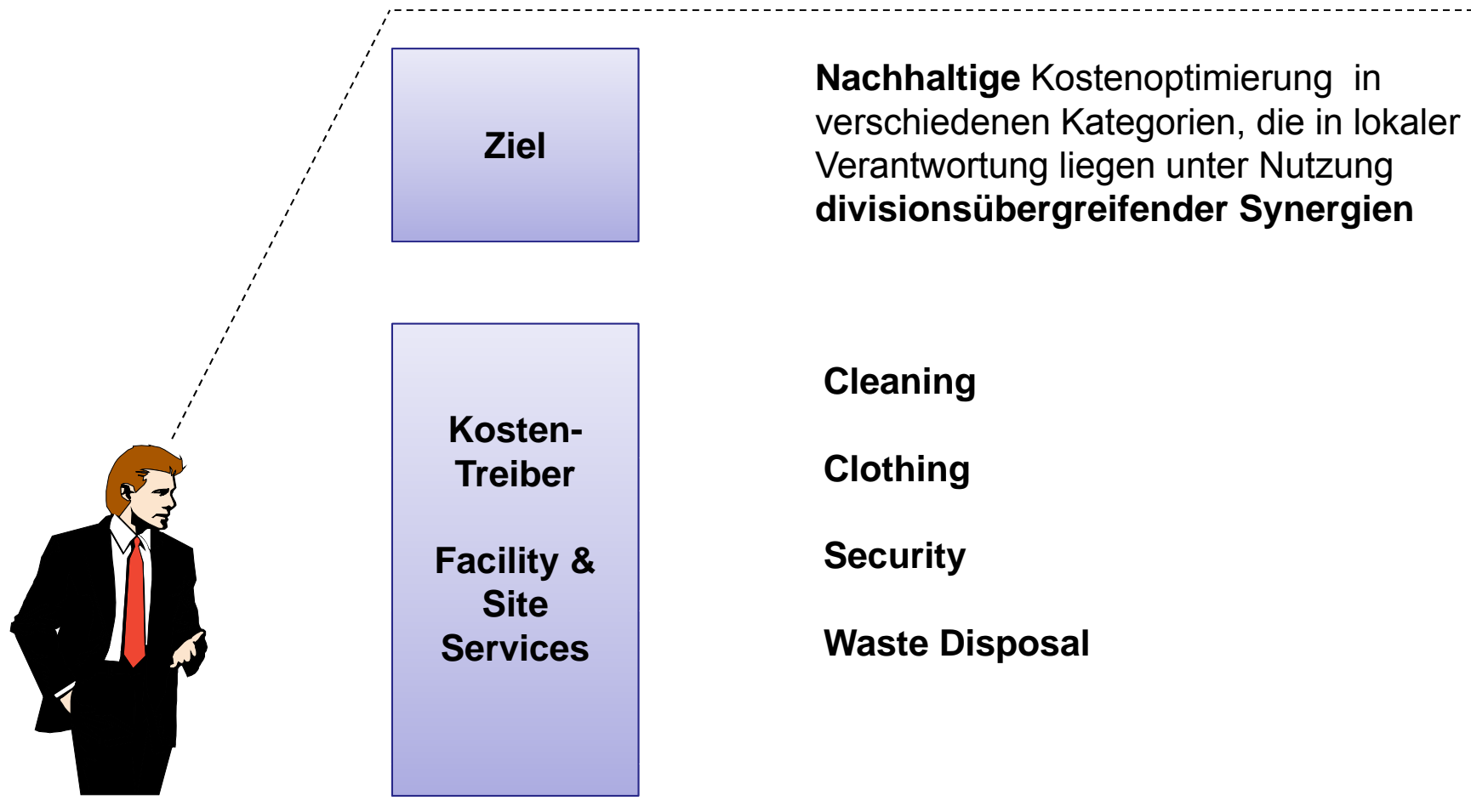
n/a

Agenda

- MODELLE ZUR OPTIMIERUNG DER NACHHALTIGKEIT VON GEBÄUDEN UND GEBÄUDEDIENSTLEISTUNGEN
- DIE AKTUELLE VERGABEPRACTIS ZEIGT EIN ANDERES BILD
- EIN FALLBEISPIEL ZEIGT POTENTIALE AUF

„Facility & Site Services“ gilt als eine der im Projekt identifizierten Haupt-Kostenträger-Kategorien

Projekthalt



Projekt DE - Facility und Site Services

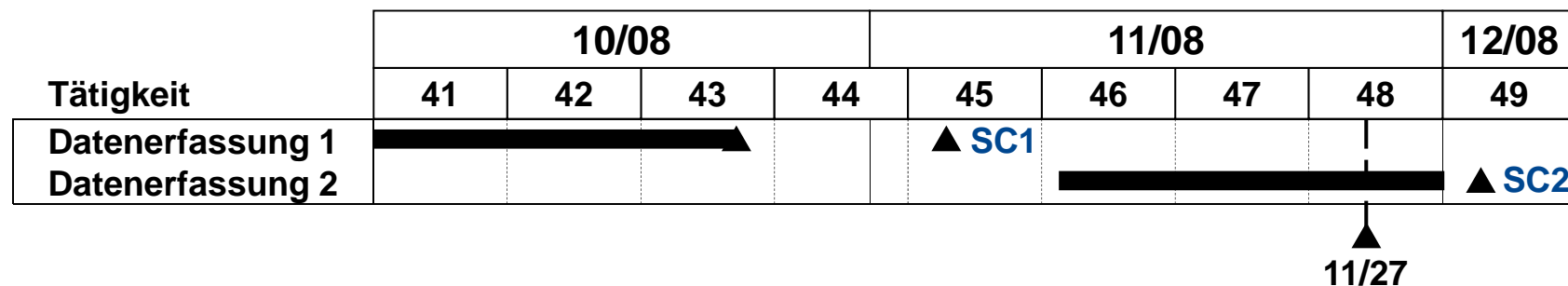
Datenerfassung & Identifizierung der Einsparpotentiale



- **Vorgehensweise Datenerfassung 1: Grundlagen**
 - Datenerhebungs-Bogens: Erfassung der wesentlichen Kennzahlen für den Bereich FM
 - Abfrage der Kennzahlen an den wichtigsten fünf Standorten
 - Validierung durch Reality Consult, Einschätzung des Einsparpotentials auf Basis der erhobenen Daten
 - Präsentation vor dem Steering-Comitee (SC1)

- **Vorgehensweise Datenerfassung 2: Ausweitung aller Standorte & Service Levels**
 - Forderung nach Ausdehnung der Betrachtung auf alle 15 Standorte durch das Steering Comitee (SC2)
 - zudem Erweiterung um Kennzahlen zum Dienstleistungs-Leistungsniveau der Kategorie
 - Definition und Erhebung der nötigen Kennzahlen durch Reality Consult und Übergaben
 - Bewertung der Analyseergebnisse, Darstellen der Findings von Reality Consult
 - Letztstand der Datenerfassung: Dez. 2008

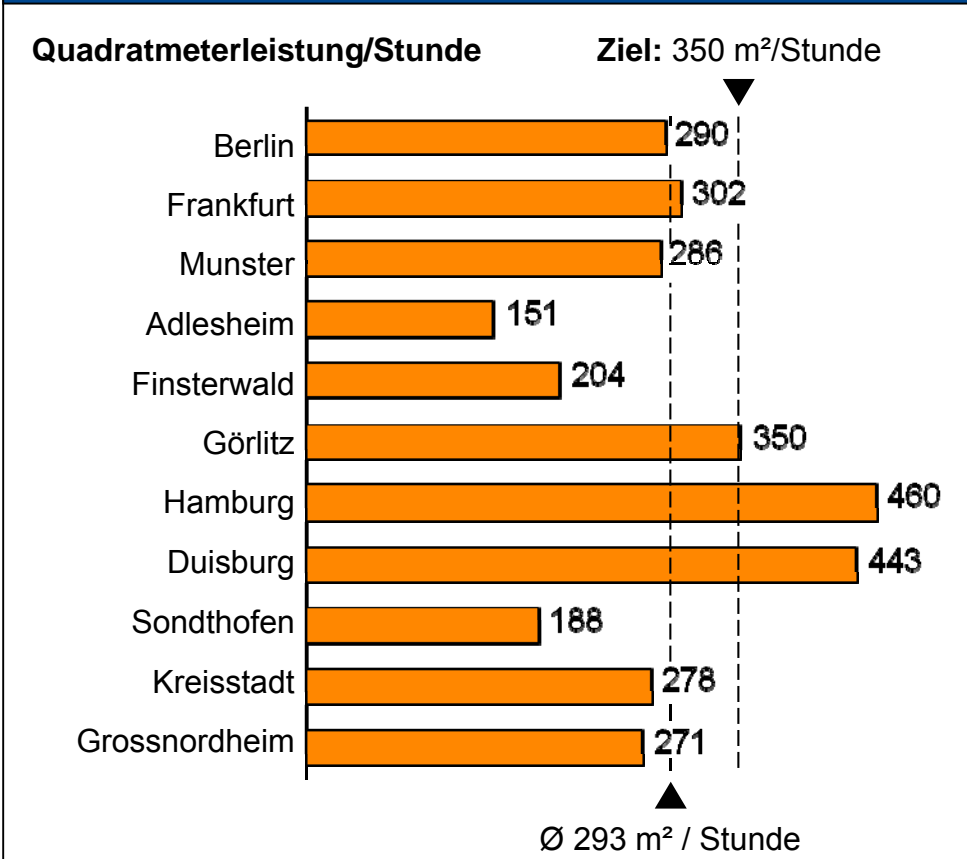
Übersicht Zeitplan



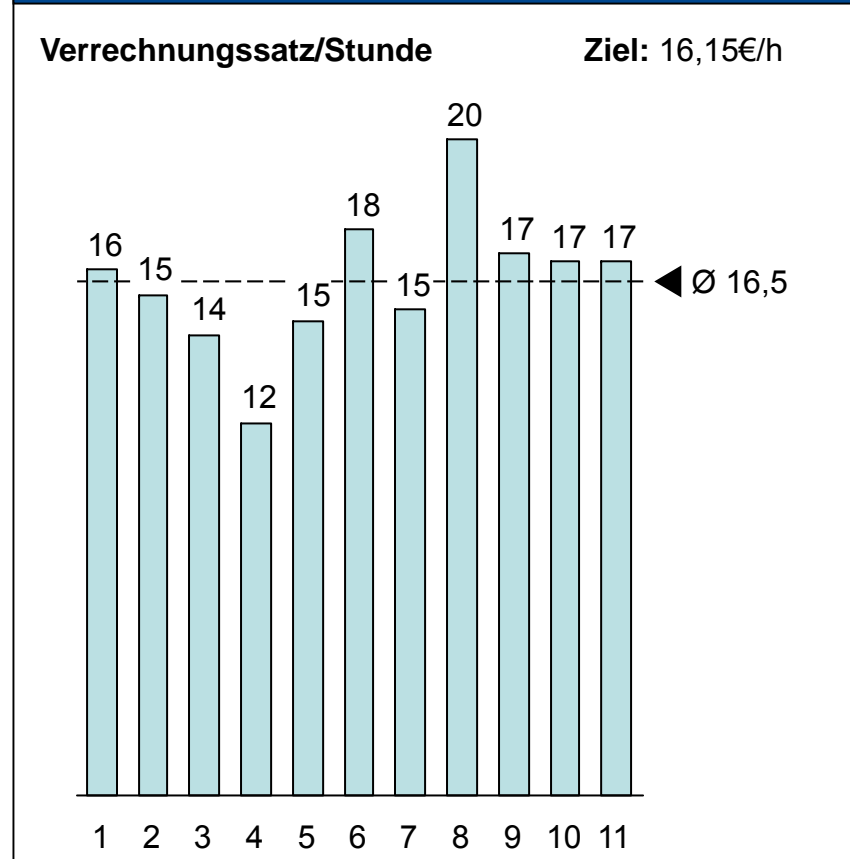
Projektausschnitt Unterhaltsreinigung: Situation



Die unterschiedlichen Quadratmeterleistungen/Stunde beschreiben anschaulich das wenig einheitliche Leistungsniveau in den Standorten.
(hohe Leistung = wenig Zeit / m² = geringes Leistungsniveau)



Auch bei den Verrechnungssatzensätzen zeigen sich Unterschiede bei den Standorten, der Durchschnitt ist allerdings marktfähig



Das Thema Nachhaltigkeit sollte in allen FM-Dienstleistungen Berücksichtigung finden!



Fazit

- **Modelle sind vorhanden, werden aber noch zu selten eingesetzt!**
- **Die Leistungsbeschreibung:**
 - schafft die Grundlagen!
 - muss aber partnerschaftlich gelebt werden!
- **Verantwortung der Auftraggeber:**
 - Bewußtsein über die Kriterien schaffen
 - Einfordern nachhaltigen Leistungserbringung
- **Verantwortung der Auftragnehmer:**
 - Professionelle Reaktion Anbieten der nachhaltigen Leistungserbringung
 - Differenzierungsmerkmal am Markt

Warum Reality Consult? ...

Erfolgsfaktoren, die für uns sprechen



- **Höchste Kompetenz**
...durch 100%ige Spezialisierung auf Immobilien- und Facility Management
- **Verfügbarkeit in ganz Europa**
...stets die besten BeraterInnen vor Ort
- **Erfahrung**
...über 300 Projekte erfolgreich realisiert
- **Blue-Chip Referenzen**
...Mehr als 100 Top-Unternehmen vertrauen auf uns