

## FAKTENBLATT ZUM NACHHALTIGEN IMMOBILIENMANAGEMENT

### 2. WIRTSCHAFT / 2.2 Beschaffung

Letzte Änderung:  
27.11.2017

#### 2.2.10 Nachhaltige Beschaffung

##### Zielsetzung

Beschaffung von Gütern, Bau- und Dienstleistungen, die über ihren gesamten Lebensweg betrachtet hohen wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Anforderungen genügen

##### Wirkungen

Die Beschaffung ist ein zentraler Hebel hinsichtlich nachhaltiger Immobilien und deren Bewirtschaftung. Die geeignete Definition wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Vergabekriterien bestimmt massgeblich die Qualität eines Produkts oder einer Immobilie über den gesamten Lebensweg.

Bei Beschaffungen im Bereich internationaler Abkommen (WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen und bilaterales Abkommen mit der EU über bestimmte Aspekte des Beschaffungswesens) gilt das Diskriminierungsverbot, das heisst in- und ausländische Anbieter sind gleich zu behandeln. Sofern das Gleichbehandlungsgebot eingehalten wird und keine protektionistischen Ziele verfolgt werden, besteht ein weitgehender Handlungsspielraum, der es zulässt, Nachhaltigkeitskriterien zu berücksichtigen.

Ökonomisch nachhaltige Beschaffungen berücksichtigen das wirtschaftlich günstigste Angebot, d.h. welches über den gesamten Lebenszyklus das beste Verhältnis von Preis und Leistung aufweist. Das wirtschaftlich günstigste Angebot ist somit nicht zwingend das billigste Angebot, also das mit den tiefsten Investitionskosten.

Die ökologische Nachhaltigkeit wird mit der Anwendung entsprechender Kriterien in den Ausschreibungsunterlagen sichergestellt. Der Nachweis erfolgt z.B. über Labels, Zertifizierung oder gleichwertige Nachweise des Lieferanten. Inhaltlich bilden die Instrumente des Vereins eco-bau eine wertvolle Grundlage.

Die Hauptthemen der sozialen Nachhaltigkeit sind im Inland die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen, die Arbeitsbedingungen am Ort der Leistung sowie die Lohngleichheit von Mann und Frau. Liegt der Leistungsort im Ausland sind mindestens die acht Kernübereinkommener International Labour Organisation ILO zu erfüllen. Dies betrifft insbesondere das Verbot von Kinder- und Zwangsarbeit. Dabei sind nicht nur die direkten Vertragspartner betroffen sondern auch deren Unterakkordanten.

##### Verwandte Faktenblätter

2.1.10 Lebenszykluskosten; 3.2.11 Umweltbelastung aus Baustoffen

SIA 112/1:2017

[-]

SNBS 2.0

[-]

#### Einfluss / Aufgaben der Akteure

##### INVESTOR / EIGENTÜMER / PORTFOLIOMANAGER

- Grundsätzliche Beschaffungsvorgaben definieren (Strategie)
- Festlegen der Beschaffungsgegenstände, bei denen Nachhaltigkeitskriterien anzuwenden sind

##### BAUHERR

- Beschaffungsverfahren unter Einhaltung geeigneter Nachhaltigkeitskriterien durchführen
- Gegebenenfalls Fachspezialisten beiziehen
- Einhaltung der Kriterien mittels entsprechender Nachweise und/oder Begehungen vor Ort überprüfen
- Verstösse entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen ahnden

##### FACILITY MANAGER / BEWIRTSCHAFTER

- Betriebsmittel und Dienstleistungen (z.B. Gebäudeunterhalt, Reinigung) unter Anwendung geeigneter Nachhaltigkeitskriterien beschaffen und einsetzen
- Einhaltung der Kriterien überprüfen
- Verstösse entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen ahnden

##### NUTZENDE

- Eigene Bedürfnisse soweit möglich in den Beschaffungsprozess einbringen
- Bestimmungsgemässe Nutzung der Ware oder Immobilie (z.B. Reinigungsprodukte sparsam einsetzen, Strom sparen)

##### Leistungsniveau

- ★ **Basis:** Die Empfehlungen der KBOB werden konsequent umgesetzt, die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen und der Arbeitsbedingungen werden eingefordert
- ★★ **Gute Praxis:** Beschaffungsgegenstände werden auf ihre Relevanz geprüft und entsprechende Nachhaltigkeitskriterien definiert und überprüft
- ★★★ **Vorbild:** Bekenntnis zur nachhaltigen Beschaffung mittels öffentlich zugänglicher Strategie und Beschaffungsvorgaben, aktives Engagement zugunsten einer nachhaltigen Beschaffung im Bauwesen

##### Messgrössen

- Art der Nachhaltigkeitskriterien
- Anteil Beschaffungen, bei denen Nachhaltigkeitskriterien angewendet werden

<b>Mögliche Synergien / positive Wirkungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Tiefere Lebenszykluskosten</li> <li>– Schutz vor Rechts- und Reputationsrisiken</li> <li>– Positive Imagewirkung</li> </ul>	<b>Mögliche Zielkonflikte / negative Wirkungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– erhöhter Aufwand bei Beschaffungsverfahren</li> <li>– Gegebenenfalls Einschränkung des Anbieterkreises</li> </ul>
<b>Beispiele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Via Marcau 6, 8, Laax</li> <li>– Swiss Re Next, Zürich</li> </ul>
<b>Umsetzungshilfen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nachhaltige Beschaffung beim Bund. Beschaffungskonferenz des Bundes (BKB) 2014 (<a href="#">Link</a>)</li> <li>– Nachhaltiges Bauen in Planer- und Werkverträgen. KBOB-Empfehlung 2008/1:2017 (<a href="#">Link</a>)</li> <li>– Nachhaltig produziertes Holz beschaffen. KBOB-Empfehlung 2012/1 (<a href="#">Link</a>)</li> <li>– Nachhaltige und innovative Beschaffung im Baubereich. SCI-Network Konsortium 2012 (<a href="#">Link</a>)</li> </ul>
<b>Weiterführende Informationen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Öffentliche Beschaffung – Leitfaden für den Einbezug ökologischer, sozialer und ökonomischer Kriterien. Interessengemeinschaft öffentliche Beschaffung Schweiz (IGÖB) 2014 (<a href="#">Link</a> zur Bestellung)</li> <li>– Kompass Nachhaltigkeit für öffentliche Beschaffungsstellen (<a href="#">Link</a>) und für KMU (<a href="#">Link</a>)</li> <li>– Der RESPIRO-Leitfaden für sozial-verantwortliche Beschaffung im Baugewerbe. Local Governments for Sustainability (ICLEI) 2007</li> <li>– The Procura+ Manual - A Guide to Implementing Sustainable Procurement. European Sustainable Procurement Network 2016 (<a href="#">Link</a>)</li> </ul>
<b>Änderungsnachweis</b>	