

# Nachhaltigkeitskonzept / Stand 29.11.2025

Lebe-Oetz – Das Ferienapartmenthaus im Zentrum von Oetz

Adresse: Kirchweg 12a, 6433 Oetz, Tirol, Österreich

## 1. Betrieb & Geltungsbereich

Dieses Nachhaltigkeitskonzept gilt für das Apartmenthaus **Lebe-Oetz** mit fünf individuell gestalteten Apartments im Zentrum von Oetz. Der Betrieb kombiniert moderne Architektur mit hoher Aufenthaltsqualität, privaten Wellness-Bereichen und einem eigenen Bike-/Ski-Raum.

Erfasst sind alle Bereiche des laufenden Betriebs:

- Gästebeherbergung inkl. Housekeeping
- Technik (Heizung, Lüftung, Warmwasser, Photovoltaik)
- Verwaltung, digitale Gästekommunikation und Zutrittssysteme
- Außenbereiche inkl. Parkplätze und E-Ladestationen

---

## 2. Umweltsleitbild

Lebe-Oetz versteht Nachhaltigkeit als wesentlichen Teil der Unternehmensstrategie. Ziel ist es, **hochwertigen Urlaubskomfort** mit einem möglichst ressourcenschonenden Betrieb zu verbinden.

Der Betrieb richtet sich dabei an den Prinzipien des **PDCA-Zyklus (Plan – Do – Check – Act)** aus und verfolgt eine kontinuierliche Verbesserung insbesondere in den Bereichen:

- Energie (Strom, Heizung, Elektromobilität)
- Wasser
- Abfall & Kreislaufwirtschaft
- Mobilität & Digitalisierung

---

## 3. Organisation & Verantwortlichkeiten

Nachhaltigkeitsbeauftragter:

- Domenic Pirchner

## Aufgaben:

- Aufbau, Pflege und Weiterentwicklung des Nachhaltigkeits- und Umweltmanagementsystems
- Definition und jährliche Überprüfung von Umweltzielen und Kennzahlen
- Koordination von Maßnahmen in den Bereichen Energie, Wasser, Abfall und Mobilität
- Information und Schulung von Mitarbeiter:innen sowie Information von Gästen
- Vorbereitung der Unterlagen für das Österreichische Umweltzeichen Tourismus

Eine Stellvertretung wird intern geregelt und dokumentiert.

---

## 4. Wesentliche Umweltaspekte und Maßnahmen

### 4.1 Energie

#### Ausgangssituation

- Das Gebäude ist ein energieeffizienter Neubau mit hochwertiger Wärmedämmung und modernen Wärmeschutzfenstern.
- Die Beheizung erfolgt über eine **Luft/Wasser-Wärmepumpe** mit zentralem Pufferspeicher und flächendeckender Fußbodenheizung.
- Eine **Photovoltaikanlage auf dem Gebäude** deckt einen Teil des Strombedarfs ab (Hausstrom, Haustechnik, E-Ladestationen).
- Der zusätzlich benötigte Strom wird über einen **österreichischen Energieversorger mit Strom aus erneuerbaren Quellen (TIWAG)** bezogen.
- Im gesamten Haus sind **LED-Leuchten** installiert (Innen-, Außen-, Gang- und Apartment-Beleuchtung).
- Digitale Nuki-Zutrittssysteme ermöglichen kontaktlosen Check-in, reduzieren Anfahrten und sparen Papier (keine Schlüsselübergabe-Formulare).

#### Ziele

1. Reduktion des spezifischen Stromverbrauchs (kWh pro Übernachtung) um **mindestens 10 % in 3 Jahren** (Basis: erstes vollständiges Vergleichsjahr).
2. Maximale Eigennutzung des erzeugten PV-Stroms (Lastverschiebung, Betrieb der Haustechnik in PV-Zeitfenstern).
3. Langfristiger Ausstieg aus fossilen Energieträgern – im Haus bereits umgesetzt durch Wärmepumpe und Ökostrom.

## Maßnahmen

- Kontinuierliche **Optimierung der Wärmepumpen-Einstellungen** (Vorlauftemperaturen, Heizkurve, Nachtabsenkung).
  - Einsatz von **LED-Beleuchtung** in allen Bereichen und konsequente Nachrüstung bei künftigen Anpassungen.
  - Laufende Kontrolle und Optimierung der PV-Eigenverbrauchsquote (z. B. Betrieb von Haustechnik, Ladevorgängen und Warmwasserbereitung in PV-Spitzenzeiten).
  - Hinweise an Gäste in der digitalen Gästemappe:
    - Licht und Geräte beim Verlassen des Apartments ausschalten
    - Fenster während der Heizperiode geschlossen halten
  - Beschaffung neuer Elektrogeräte (Kühlgeräte, Geschirrspüler etc.) ausschließlich in **hohen Effizienzklassen**.
  - Nutzung von **E-Ladestationen** am Haus für Gäste, um Elektromobilität zu fördern und direkte Nutzung des PV- und Ökostroms zu ermöglichen.
- 

## 4.2 Wasser

### Ausgangssituation

- Der Wasserverbrauch entsteht durch Sanitärbereiche in den Apartments, private Spa-Bereiche (Sauna/Infrared), Küche und Reinigung.
- In vielen Bereichen sind bereits **Durchflussbegrenzer** und wassersparende Armaturen im Einsatz; verbleibende Armaturen werden schrittweise nachgerüstet.
- Warmwasser wird effizient über die Wärmepumpenanlage bereitgestellt.

### Ziele

1. Senkung des Wasserverbrauchs pro Übernachtung um **mindestens 10 % in 3 Jahren**.
2. Vollständige Ausstattung aller relevanten Zapfstellen mit **Durchflussbegrenzern** bis spätestens 2030.
3. Vermeidung von Wasserverlusten durch schnelle Behebung von Leckagen.

### Maßnahmen

- Systematische Erfassung der Wasserverbräuche (Gesamtzähler, ggf. Teilzähler) und jährliche Auswertung.
- Kontrolle und Dokumentation der vorhandenen Durchflussbegrenzer; Nachrüstung, wo noch nicht vorhanden.

- Gästeinformationen in Bad und Küche (mehrsprachig), z. B.:
    - Handtuchwechsel nur auf Wunsch
    - Bitte Dusche statt Vollbad bevorzugen (wo relevant)
    - Wasser nicht unnötig laufen lassen
  - Schulung des Housekeeping-Teams zum sparsamen Wassergebrauch bei Reinigung und Wäsche.
- 

## 4.3 Abfall

### Ausgangssituation

- Abfälle entstehen insbesondere durch Verpackungen, Restmüll, Bioabfall, Papier/Karton, Glas und Kunststoffe.
- In allen Apartments gibt es **ein gut sichtbares Mülltrennsystem**, ergänzt durch klare Gästehinweise.
- Bevor die Abfälle in den zentralen Müllraum gebracht werden, **sortiert das Team nochmals händisch nach**, um Fehlwürfe zu korrigieren.

### Ziele

1. Reduktion des Restmüllaufkommens pro Übernachtung.
2. Erhöhung der getrennt gesammelten Wertstoffmengen (Papier, Glas, Leichtverpackungen, Bioabfall).
3. Schrittweiser Verzicht auf Einweg-Produkte, insbesondere Einwegplastik.

### Maßnahmen

- Einheitliches Trennsystem in allen Apartments (Restmüll, Papier, Plastik/Verpackung, Glas, Bio – je nach kommunaler Vorgabe), mit **piktografischer und mehrsprachiger Beschriftung**.
  - Zusätzliche Trennbehälter im Mitarbeiter- und Technikbereich.
  - Einsatz von **Nachfüllspendern** für Seife und Duschgel statt Einzel-Minis.
  - Bevorzugter Einkauf von Produkten mit **wenig oder recycelbarer Verpackung**, wo wirtschaftlich sinnvoll.
  - Regelmäßige interne Kontrolle des Müllraums (Sauberkeit, Trennqualität) und kurze Feedback-Schleife an das Team.
- 

## 4.4 Mobilität & Digitalisierung

- Zentrale Lage im Ort, fußläufig zu Geschäften, Bus und Bergbahn – Förderung von sanfter Mobilität.
- E-Ladestationen für Gäste direkt am Haus, um Anreise und Aufenthalt mit Elektrofahrzeugen attraktiv zu machen.
- Einsatz von **Nuki-Smarthome-Systemen** (Smartlock, Keypad, Fob, Bridge) für schlüssellosen Zugang, digitale Übergabe und weniger Fahrten für Check-in/Check-out.

2022-05-04 Fesotec

- Digitale Gästemappe und Online-Kommunikation, um Papierverbrauch zu reduzieren.

---

## 5. PDCA – Kontinuierliche Verbesserung

Zur Sicherstellung einer laufenden Verbesserung im Sinne des Umweltzeichens wird ein systematischer **PDCA-Prozess** etabliert:

1. **Plan (Planen)**
  - Definition von Umweltzielen und konkreten Maßnahmen in den Bereichen Energie, Wasser, Abfall, Mobilität.
  - Festlegung von Kennzahlen (z. B. kWh/Übernachtung, Liter Wasser/Übernachtung, kg Restmüll/Monat).
2. **Do (Umsetzen)**
  - Umsetzung der Maßnahmen durch das Team (z. B. LED-Umrüstung, Nachrüstung von Durchflussbegrenzern, Optimierung Wärmepumpe, Einführung neuer Gäste-Infos).
3. **Check (Überprüfen)**
  - Jährliche Auswertung der Verbräuche und Kennzahlen.
  - Prüfung der Zielerreichung sowie Analyse von Abweichungen (z. B. Witterung, Auslastung, Preisänderungen).
4. **Act (Handeln)**
  - Anpassung und Weiterentwicklung des Aktionsprogramms mindestens alle zwei Jahre.
  - Berücksichtigung von Feedback aus Gästebewertungen und Rückmeldungen von Mitarbeiter:innen.

---


## 6. Aktionsprogramm

Das detaillierte Aktionsprogramm wird in einer separaten Tabelle (z. B. Excel/Sheets) geführt und enthält:

- Zielbeschreibung (inkl. Basiswert & Zielwert)
- Kennzahl
- Verantwortliche Person
- Zeitplan/Zieljahr
- Status (geplant / in Umsetzung / abgeschlossen)

**Beispielhafte Einträge:**

- **Energie:**
  - Ziel: –10 % Strom/Übernachtung bis 31.12.2028
  - Maßnahme: Optimierung Wärmepumpe, PV-Eigenverbrauch, LED-Feintuning
- **Wasser:**
  - Ziel: Alle Zapfstellen mit Durchflussbegrenzer bis 31.12.2026
  - Maßnahme: Bestandsaufnahme + Nachrüstung
- **Abfall:**
  - Ziel: +20 % Wertstoffanteil im Abfallaufkommen bis 31.12.2027
  - Maßnahme: bessere Beschilderung, interne Nachsortierung, Einkauf mit weniger Verpackung



Freigabe Domenic Pirchner