



Hauptkriteriengruppe

Prozessqualität

Kriteriengruppe

Planung

Kriterium

Voraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung

Relevanz und Zielsetzungen

1. Erstellung einer Objektdokumentation

Die vollständige Objektdokumentation ist für die Nutzungsphase und den Gebäudebetrieb eine wesentliche Grundlage. Aufgrund der erforderlichen Flexibilität von zukunftsorientierten Laborgebäuden ist die Zusammenfassung aller wesentlichen Daten, insbesondere bei Umnutzungen, Umbauten, Sanierungen, etc., von besonderer Relevanz.

Für die Verfolgung und Bearbeitung von Gewährleistungsansprüchen bilden aktuelle gewerkeweise Übersichten eine wesentliche Grundlage.

2. Wartungs-, Inspektions-, Betriebs-, Bedienungs- und Pflegeanweisungen

Eine vollständige und aktuelle Dokumentation der gebäudebezogenen Wartungs-, Inspektions-, Betriebs-, Bedienungs- und Pflegeanweisungen stellt einen wichtigen Beitrag zu einem effizienten Betrieb des Gebäudes dar und führt somit zu einer positiven Beeinflussung der gebäudebezogenen Kosten im Lebenszyklus. Die Dokumentation soll sicherstellen, dass bei wartungs-, inspektions-, betriebs-, und pflegerelevanten Gebäudebestandteilen alle Voraussetzungen erfüllt sind, um eine lange Lebensdauer zu gewährleisten.

3. Anpassung der Pläne und Berechnungen an das realisierte Gebäude

Detaillierte, aktualisierte Planungsunterlagen und Berechnungen dienen dazu, den tatsächlich realisierten Stand der Bauausführung nach erfolgter Fertigstellung und Inbetriebnahme zu dokumentieren. Sie sind von entscheidender Bedeutung um den reibungslosen Betrieb eines Gebäudes nachhaltig zu sichern und bilden eine wichtige Grundlage für Modernisierungs-, Revitalisierungs- oder Renovierungsarbeiten in einer späteren Lebenszyklusphase. Nutzungsspezifisch sind die notwendigen Hinweise zu sämtlichen sicherheitsrelevanten Themen und zur Unfallverhütung zu dokumentieren.

4. Erstellung eines Nutzerhandbuchs

Zweck eines Nutzerhandbuchs ist die Erläuterung der technischen Zusammenhänge der Haustechnik sowie der Besonderheiten einzelner Bauteile und Komponenten. Der Nutzer soll in die Lage versetzt werden, alle ihn betreffenden Gebäudekomponenten sachgerecht zu bedienen.

Zudem gibt das Nutzerhandbuch Hinweise für die nachhaltige Nutzung des Gebäudes. So sollen u. a. Hinweise für den Nutzer zur Verringerung des Stromverbrauchs im Handbuch enthalten sein.

5. Nutzereinweisung

Die notwendige Nutzer-Einweisung in die folgerichtige Benutzung der technischen Gebäudeausrüstung sowie deren unterschiedliche Steuerungsmöglichkeiten (vgl. Kriterium 3.1.6 „Einflussnahmemöglichkeiten des Nutzers“) und die damit verbundenen Auswirkungen sind vor der Gebäudeübergabe durchzuführen und zu dokumentieren. Während des Lebenszyklus sind Anpassungen aufgrund geänderter Versuchsaufbauten etc. sowie Personalwechsel zu berücksichtigen.

Beschreibung

1. Erstellung einer Objektdokumentation

Im Sinne der erforderlichen Integralen Planung ist eine Fortschreibung der Objektdokumentation während den Planungsphasen, der Bauausführung, zur Baufertigstellung und bei Umbaumaßnahmen von besonderer Bedeutung.



Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Planung
Kriterium	Voraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung

Hierzu müssen alle Einstellwerte für die erforderlichen Optimierungen übersichtlich und nachvollziehbar zusammengestellt sein.

Die Verfolgung und Bearbeitung von Gewährleistungsansprüchen und den damit verbundenen Zuständigkeiten der vereinbarten Gewährleistungszeiträume gehören zu einem Schwerpunkt nach der Abnahme des Gebäudes und der Anlagen.

2. Erstellung von Wartungs-, Inspektions-, Betriebs-, Bedienungs- und Pflegeanweisungen

Die Mehrzahl der Bauteile eines Gebäudes benötigt regelmäßige Wartung und Pflege. Je nach Bauteil sind diese mehr oder weniger arbeitsintensiv und in kürzeren oder längeren Intervallen durch unterschiedliche Akteure durchzuführen. Eine genaue, akteursbezogene Beschreibung dieser Wartungs-, Inspektions-, Betriebs-, Bedienungs- und Pflegeanweisungen ist für einen geordneten Gebäudebetrieb notwendig.

Neben dem Erstellen ist auch das systematische Sammeln und Vorhalten der Unterlagen erforderlich.

Die Verantwortlichkeiten für die zeitnahe Betreuung der erforderlichen Maßnahmen sind zu dokumentieren.

Eingeschlossen sind Wartungsverträge, die mit externen Dienstleistern abgeschlossen wurden. In diesem Fall reicht die Vorlage der Verträge.

In VDMA 24186 sind die Tätigkeiten bzw. Leistungen festgelegt, die im Rahmen der Wartung von Baugruppen und Bauelementen in technischen Anlagen und Ausrüstungen in Gebäuden durchgeführt werden müssen, um den Sollzustand zu bewahren.

Bewertung Qualitative Bewertung

Methode

1. Erstellung Objektdokumentation

Es wird geprüft, ob und in welchem Umfang eine Objektdokumentation/Gebäudepass vorliegt und welche Personen in den jeweiligen Phasen für deren zeitnahe Fortschreibung verantwortlich sind.

2. Erstellung von Wartungs-, Inspektions-, Betriebs-, Bedienungs- und Pflegeanweisungen

Die Dokumentationen werden hinsichtlich Inhalt und Umfang sowie der Klärung der Verantwortlichkeiten untersucht

3. Anpassung der Pläne und Berechnungen an das realisierte Gebäude

Es wird geprüft, ob alle Planungsunterlagen nach Baufertigstellung aktualisiert wurden.

4. Erstellung eines Nutzerhandbuchs

Es wird geprüft, ob ein Nutzerhandbuch vorhanden ist und ob es den Anforderungen, den Betrieb des Gebäudes zu unterstützen, entspricht.

5. Nutzereinweisung

Es wird geprüft, ob die Durchführung von Nutzereinweisungen zur korrekten Bedienung der Technischen Gebäudeausrüstung (insbesondere zur Bedienung von Heizung, Lüftung, Sonnen- und Blendschutz und Beleuchtung) dokumentiert bzw. im Qualitätsmanagement verankert sind.



Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Planung
Kriterium	Voraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung

Maßgebende Regelwerke

VDMA 24186 Teil 0 - 7: Leistungsprogramm für die Wartung von technischen Anlagen und Ausrüstungen in Gebäuden

Für die Bewertung erforderliche Unterlagen

1. Erstellung einer Objektdokumentation

Als Arbeitshilfe wird ein Eingabeformular zur Verfügung gestellt - siehe Prüfhandbuch Kap. 3.2 oder vergleichbare Objektdokumentation

2. Erstellung von Wartungs-, Inspektions-, Betriebs-, Bedienungs- und Pflegeanweisungen

Auszüge aus den Wartungs-, Inspektions-, Betriebs-, Bedienungs- und Pflegeanweisungen, die selbstverständlich dem realisierten Gebäude entsprechen müssen.

3. Anpassung der Pläne und Berechnungen an das realisierte Gebäude

- Dokumentation der Aktualisierung der Pläne und Berechnungen des realisierten Gebäudes mit Datumsangabe bzw. Angabe der jeweiligen LPH der erfolgten Aktualisierung
- alternativ zu a): Auszüge aus den Beauftragungen der Plan- und Berechnungsanpassungen

4. Erstellung eines Nutzerhandbuchs

Auszüge aus dem Nutzerhandbuch für die haustechnische Anlage sowie ggf. für besondere Bauteile und Gebäudekomponenten

5. Nutzereinweisung

- Auszug aus dem Qualitätsmanagement, aus dem die Verankerung der nutzungsspezifischen Einweisungen hervorgeht
- Dokumentation der fachübergreifenden, nutzungsspezifischen Einweisung z.B. über Protokolle

Hinweise zur Bewertung

Die Bewertung des Kriteriums erfolgt über die Summierung der Bewertungspunkte der Teilkriterien.

Die Teilkriterien innerhalb des Kriteriums sind gleich gewichtet.

Der Bewerter hat die Möglichkeit bei der Bewertungspunktevergabe projektspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen und gegebenenfalls weitere Zwischenabstufungen einzuführen. Diese sind kurz zu erläutern und nachzuweisen.

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Planung
Kriterium	Voraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung

Bewertungsmaßstab

Anforderungsniveau	
Z: 100	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 100
90	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 90
80	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 80
70	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 70
60	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 60
R: 50	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 50
40	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 40
30	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 30
20	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 20
G: 10	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 10
0	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ist < 10

Zwischenwerte sind abschnittsweise linear zu interpolieren

1. Erstellung einer Gebäudeakte / Objektdokumentation

Anforderungsniveau	
Pkt	Beschreibung
20	Es wurde ein Gebäudepass gemäß Anlage 7 des Leitfadens Nachhaltiges Bauen oder eine vergleichbare Dokumentation erstellt. Alle Einstellwerte sind in übersichtlicher Form zusammengestellt. Die Gewährleistungsübersichten liegen ausführlich, vollständig, detailliert und nachvollziehbar vor. Die verantwortlichen Personen wurden benannt.
10	Es wurde eine vereinfachte Objektdokumentation und Gewährleistungsübersichten erstellt.
0	Es wurde keine Objektdokumentation erstellt.

2. Erstellung von Wartungs-, Inspektions-, Betriebs-, und Pflegeanleitungen

Anforderungsniveau	
Pkt	Beschreibung
20	Es wurden detaillierte und <u>aktuelle</u> Wartungs-, Inspektions-, Betriebs-, Bedienungs- und Pflegeanweisungen erstellt, in einen Wartungs- und Instandhaltungsplan überführt sowie für einzelne Zielgruppen (FM, Hausmeister, Nutzer, Reinigungsfirma usw.) spezifiziert. Die Verantwortlichkeiten sind dokumentiert.
10	Es wurden <u>aktuelle</u> Nutzungs-, Wartungs- und Pflegeanleitungen im üblichen Umfang erstellt, d.h. die Nutzungs-, Wartungs- und Pflegeanweisungen werden dokumentiert und den ausführenden Dienstleistern zur Verfügung gestellt. Alternativ kann nachgewiesen werden, dass Wartungsverträge mit Firmen/Dienstleistern abgeschlossen wurden, die über die entsprechende Sachkunde verfügen.
2	Es wurden entweder Nutzungs-, Wartungs- oder Pflegeanweisungen erstellt.
0	Es wurden keine Nutzungs-, Wartungs- und Pflegeanleitungen erstellt.



Hauptkriteriengruppe

Prozessqualität

Kriteriengruppe

Planung

Kriterium

Voraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung

3. Anpassung der Pläne und Berechnungen an das realisierte Gebäude

Anforderungsniveau	
Pkt	Beschreibung
20	Die Pläne des Gebäudes werden aktualisiert sowie FM-gerecht aufbereitet und entsprechen ebenso wie die Nachweise und Berechnungen dem realisierten Gebäude. Insbesondere ist der Energieausweis an den tatsächlich realisierten Stand anzupassen. Sofern die Aktualisierungen zum Bewertungszeitpunkt noch nicht vorliegen, kann ersatzweise auch der Nachweis der Beauftragung der Plananpassungen bzw. des Energieausweises akzeptiert werden.
10	Die Pläne entsprechen im Wesentlichen dem realisierten Gebäude.
3	Die Pläne wurden nicht aktualisiert. Da es nachweislich in der Bauausführung keine gravierenden Änderungen gab, ist davon auszugehen, dass die Pläne im Allgemeinen dem realisierten Gebäude entsprechen.
0	Die Pläne entsprechen nicht dem realisierten Gebäude

4. Erstellung eines Nutzerhandbuchs

Anforderungsniveau	
Pkt	Beschreibung
20	Es wurde ein detailliertes Nutzerhandbuch erstellt, welches neben Hinweisen für FM auch Angaben für die unmittelbaren Nutzer enthält.
10	Es wurde ein Handbuch für den Fachbetreiber bzw. Facility Manager erstellt.
2	Ein Handbuch für den Fachbetreiber bzw. Facility Manager wurde in Teilen erstellt.
0	Es wurde kein Nutzerhandbuch erstellt.

5. Nutzereinweisung zur korrekten Nutzung der Steuerungsmöglichkeiten der TGA

Anforderungsniveau	
Pkt	Beschreibung
20	Verankerung der regelmäßigen dokumentierten fachübergreifenden nutzungsspezifischen Einweisungen ins Qualitätsmanagement
10	Dokumentierte fachübergreifende nutzungsspezifische Einweisung
0	Keine dokumentierte Einweisung