



Hauptkriteriengruppe

Prozessqualität

Kriteriengruppe

Planung

Kriterium

Vorraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung

Relevanz und Zielsetzungen

1. Erstellung einer Objektdokumentation / Gebäudepass

Der Gebäudepass oder eine vergleichbare Objektdokumentation soll mehr Markttransparenz herstellen, eine einheitliche Informationsbasis liefern und die Qualität der Präsentation erhöhen. Damit können beispielsweise Bauträger und Immobilienmakler ein qualitatives Unterscheidungsmerkmal für Ihre Kunden bieten.

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

Eine vollständige Dokumentation der gebäudebezogenen Wartungs-, Inspektions-, Betriebs-, und Pflegeanleitungen kann einen wichtigen Beitrag zu einem effizienten Betrieb des Gebäudes leisten und somit zu einer positiven Beeinflussung der gebäudebezogenen Kosten im Lebenszyklus führen.

3. Anpassung der Pläne und Berechnungen an das realisierte Gebäude

Detaillierte, aktualisierte Planungsunterlagen und Berechnungen dienen dazu, einen in der Planung angestrebten Sollzustand zu bestätigen. Desweiteren bilden sie eine wichtige Grundlage für etwaige Modernisierungs-, Revitalisierungs- oder Renovierungsarbeiten in einer späteren Lebenszyklusphase.

4. Erstellung eines Nutzerhandbuchs

Das Nutzerhandbuch stellt dem direkten Nutzer des Gebäudes verschiedene, für seinen Bereich relevante Gebäudeinformationen zur Verfügung. Somit soll gewährleistet werden, dass der Nutzer die ihm zur Verfügung stehende Gebäudeausstattung sachgemäß handhabt.

Beschreibung, Kommentar

1. Erstellung einer Objektdokumentation / Gebäudepass

Die genaue Objektdokumentation während der (Neubau-)Planung grenzt sich von der Objektdokumentation in der Phase der Bauausführung dadurch ab, dass hier die Baukonstruktion im Vordergrund steht, während bei der Bauausführung eher Ausbauten und Gebäudeausstattung betrachtet werden sollen. Die Objektdokumentation während der (Neubau-)Planung ist daher von besonderer Bedeutung für Umbaumaßnahmen und Rückbau

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

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-, und Pflegeanleitungen ist für einen geordneten Gebäudebetrieb notwendig.

- Neben dem Erstellen ist auch das systematische Sammeln und Vorhalten der Unterlagen erforderlich.
- Es ist deutlich herauszustellen, wo die Unterlagen vorliegen bzw. archiviert werden (z.B. Gebäudeverwaltung, Facility-Manager).
- Es ist anzustreben, die für die Überprüfung vorzulegenden Unterlagen so zu begrenzen, dass keine unüberschaubare Dokumentenfülle entsteht. Es reichen Deckblatt und Inhaltsverzeichnis sowie ausgewählte exemplarische Passagen als Nachweis.



Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Planung
Kriterium	Vorraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung

- 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.

3. Anpassung der Pläne und Berechnungen an das realisierte Gebäude

Die Pläne, Nachweise und Berechnungen bilden eine wichtige Grundlage für etwaige Modernisierungs-, Revitalisierungs- oder Renovierungsarbeiten in einer späteren Lebenszyklusphase. Sie sind deshalb im Hinblick auf ihre zukünftige Nutzbarkeit an den tatsächlich realisierten Stand anzupassen.

4. Erstellung eines Nutzerhandbuchs

Zweck eines Nutzerhandbuchs ist, die Erläuterung der technischen Zusammenhänge der Haustechnik sowie der Besonderheiten einzelner Bauteile und Komponenten, wie z. B. der Fenster oder der Klimatechnik, für die Nutzer aufzubereiten.

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.

Positive Wirkungsrichtung, Kommentar zur Interpretation

1. Erstellung einer Objektdokumentation / Gebäudepass

Eine genaue Objektdokumentation trägt dazu bei, kommende Prozesse im Lebenszyklus eines Gebäudes zu vereinfachen.

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

Die Dokumentation der Wartungs-, Inspektions-, Betriebs-, und Pflegeanleitungen 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 sind von entscheidender Bedeutung um den reibungslosen Betrieb eines Gebäudes nachhaltig zu sichern.

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.

Bewertung

Qualitative Bewertung.



Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Planung
Kriterium	Vorraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung

Beschreibung der Methode

1. Erstellung einer Objektdokumentation / Gebäudepass

Es wird geprüft, ob und in welchem Umfang eine Objektdokumentation/Gebäudepass vorliegt.

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

Die Dokumentationen werden hinsichtlich Inhalt und Umfang 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.

Dokumente, Normen und Richtlinien

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung -BMVBS-, Berlin (Herausgeber); Leitfaden Nachhaltiges Bauen.

VDMA 24186 Leistungsprogramm für die Wartung von technischen Anlagen und Ausrüstungen in Gebäuden.

Für die Beurteilung zwingend erforderliche Unterlagen

1. Erstellung einer Objektdokumentation / Gebäudepass

Objektdokumentationen, Gebäudepass oder Vergleichbares.

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

Wartungs-, Inspektions-, Betriebs-, und Pflegeanleitungen.

3. Anpassung der Pläne und Berechnungen an das realisierte Gebäude

Nachweis der Aktualisierung der Planungsunterlagen, Nachweise und Berechnungen an den realisierten Stand des Gebäudes.

Ersatzweise Nachweis der Beauftragung der Plan- und Berechnungsanpassungen.

4. Erstellung eines Nutzerhandbuchs

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

Hinweise zur Bewertung

Bei einer qualitativen Bewertung hat der Auditor 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	Vorraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung

**Bewertungs-
maßstab**

Anforderungsniveau

Zielwert 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.
Referenzwert 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.
Grenzwert G	10	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ergibt 4.
	0	Die Summe der Bewertungspunkte der Teilkriterien ist <4.
INTERPOLATION	Zwischenwerte sind abschnittsweise linear zu interpolieren.	

1. Erstellung einer Objektdokumentation / Gebäudepass

Anforderungsniveau

25	Es wurde ein Gebäudepass gemäß Anlage 7 des Leitfadens Nachhaltiges Bauen oder eine vergleichbare Dokumentation erstellt. Eine vergleichbare Objektdokumentation ist dem Gebäudepass gleichgestellt.
12	Es wurde eine vereinfachte Objektdokumentation erstellt.
1	Eine vereinfachte Objektdokumentation wurde in Teilen erstellt.
0	Es wurde keine Objektdokumentation erstellt.

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

Anforderungsniveau

25	Es wurden detaillierte Wartungs-, Inspektions-, Betriebs-, und Pflegeanleitungen erstellt, in einen Wartungs- und Instandhaltungsplan überführt sowie für einzelne Zielgruppen (FM, Hausmeister, Nutzer, Reinigungsfirma usw.) spezifiziert.
12	Es wurden Nutzungs-, Wartungs- und Pflegeanleitungen im üblichen Umfang erstellt, d.h. die Nutzungs-, Wartungs- und Pflegeanleitungen 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.
1	Es wurden entweder Nutzungs-, Wartungs- oder Pflegeanleitungen erstellt.
0	Es wurden keine Nutzungs-, Wartungs- und Pflegeanleitungen erstellt.



Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Planung
Kriterium	Vorraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung

3. Anpassung der Pläne und Berechnungen an das realisierte Gebäude

Anforderungsniveau

25	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.
12	Die Pläne entsprechen im Wesentlichen dem realisierten Gebäude.
1	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 Nutzerhandbuches

Anforderungsniveau

25	Es wurde ein detailliertes Nutzerhandbuch erstellt, welches neben Hinweisen für FM auch Angaben für die unmittelbaren Nutzer enthält.
12	Es wurde ein Handbuch für den Fachbetreiber bzw. Facility Manager erstellt.
1	Ein Handbuch für den Fachbetreiber bzw. Facility Manager wurde in Teilen erstellt.
0	Es wurde kein Nutzerhandbuch erstellt.