

# C1 Mindestanforderungen und Empfehlungen für das Nutzen und Betreiben

Die nachfolgende Liste fasst die im Textteil des Leitfadens Teil C aufgeführten Mindestanforderungen zusammen und konkretisiert sie zum Teil.

Die angegebenen Empfehlungen stellen sinnvolle Qualitätssteigerungen zu den Mindestanforderungen dar.

## 1. Betriebskonzept (vgl. 3.2.1)

### Nutzungs- und Bewirtschaftungsanalyse

Mindestanforderung:

Die Nutzungs- und Bewirtschaftungsanalyse ist periodisch mit einem Grundintervall von 12 Monaten sowie nach wesentlichen baulichen oder organisatorischen Modifikationen durchzuführen.

Es sind die Fragestellungen zu untersuchen, ob

- die tatsächliche Gebäudenutzung von der dem Betriebskonzept zugrundeliegenden Gebäudenutzung abweicht,
- das tatsächliche Nutzerverhalten von dem theoretischen Nutzerverhalten des Betriebskonzepts abweicht,
- der vom Gebäude gebotene Komfort und Ausstattungsstandard vom Anspruch des Nutzers abweicht,
- aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren der Gebäudenutzung Einsparpotenziale hinsichtlich Nutzungskosten, Energie- oder Wasserverbrauch bestehen und
- Potenziale zur Optimierung des Betriebskonzepts bestehen.

Hinsichtlich der Gebäudenutzung sind die folgenden Faktoren der tatsächlichen Nutzung den Faktoren gegenüber zu stellen, die dem Betriebskonzept zugrunde liegen:

- tatsächliche Art der Nutzung
- aktuelles Raumprogramm
- tatsächliche Raumbelastung
- tatsächliche Arbeits- und Betriebszeiten
- aktueller baulicher und technischer Ausstattungsstandard
- aktuelles Nutzerverhalten
- aktuelle nutzer- und nutzungsspezifische Ausstattung

Bei der Untersuchung des Komfort und Ausstattungsstandards sind die folgenden Punkte zu untersuchen:

- Anspruch und Umfang der technischen Ausrüstung
- Anspruch und zur Verfügung stehende Raumgröße sowie
- Anspruch und Vorhandensein einer Klimatisierung
- Anspruch an Funktionalität, Sicherheit, Komfort

## 2. Nutzungskostencontrolling (vgl. 3.2.2)

### Detaillierungsgrad der Betriebs- und Instandsetzungskosten Detaillierungsgrad der Betriebs- und Instandsetzungskosten

Mindestanforderung:

Das Nutzungskostencontrolling muss mit einer Gliederungstiefe der Betriebs- und Instandsetzungskosten entsprechend Anlage C.2 vorgenommen werden.

Empfehlung:

Das Nutzungskostencontrolling erfolgt durchgängig mit einer Gliederungstiefe gemäß 3. Ebene DIN 18960: 2008-02.

### Nutzungskostenplanung

Mindestanforderung:

Durchführung einer jährlichen Nutzungskostenplanung entsprechend Abschnitt 3.2.2.

### Erfassung und Auswertung der Nutzungskosten

Mindestanforderung:

Regelmäßige Durchführung einer Erfassung und Auswertung der tatsächlichen Betriebs- und Instandsetzungskosten in einem Intervall von 12 Monaten entsprechend Abschnitt 3.2.2.

Empfehlung:

Regelmäßige Durchführung einer Erfassung und Auswertung der tatsächlichen Betriebs- und Instandsetzungskosten in einem Intervall von 3 Monaten entsprechend Abschnitt 3.2.2.

### Ursachenforschung

Mindestanforderung:

Durchführung einer Ursachenforschung bei Überschreitung von Benchmarks entsprechend Abschnitt 3.2.2.

### Nutzungskostenanalyse

Mindestanforderung:

Regelmäßige Durchführung einer Nutzungskostenanalyse in einem Intervall von 36 Monate sowie nach wesentlichen baulichen oder organisatorischen Umgestaltungen entsprechend Abschnitt 3.2.2.

### Maßnahmenprogramm

Mindestanforderung:

Fortlaufendes Betreiben eines Maßnahmenprogramms entsprechend Abschnitt 3.2.2. Das Maßnahmenprogramm beinhaltet die Aktivitäten der Planung, Bewertung, Umsetzung und Erfolgskontrolle von Maßnahmen, die auf eine Reduzierung der Betriebs- und Instandsetzungskosten abzielen.

### 3. Management der Energie- und Wasserverbräuche (vgl. 3.2.3.1)

#### Erfassung und Auswertung der Energie- und Wasserverbräuche

**Mindestanforderung:**

Regelmäßige Erfassung, Auswertung und Dokumentation der Energie- und Wasserverbräuche entsprechend Abschnitt 3.2.3.1. Die Erfassung, Auswertung und Dokumentation erfolgt

- in der Inbetriebnahmephase und solange kein stabiler und optimaler Anlagenbetrieb erreicht worden ist in einem Intervall von 1 Monat und
- wenn ein stabiler und optimaler Anlagenbetrieb erreicht worden ist in einem Intervall von 3 Monaten oder kürzer.

**Empfehlung:**

Regelmäßige Erfassung, Auswertung und Dokumentation der Energie- und Wasserverbräuche entsprechend Abschnitt 3.2.3.1. Die Erfassung, Auswertung und Dokumentation erfolgt in einem Intervall von 1 Monat.

#### Ursachenforschung und Fehler- oder Störungsbeseitigung

**Mindestanforderung:**

Durchführung einer Ursachenforschung und Fehler- oder Störungsbeseitigung bei Überschreitung von Benchmarks und sonstigen Auffälligkeiten entsprechend Abschnitt 3.2.3.1.

#### Energie- und Wasserverbrauchsuntersuchung

**Mindestanforderung:**

Regelmäßige Durchführung einer Energie- und Wasserverbrauchsuntersuchung in einem Intervall von 12 Monate sowie nach wesentlichen baulichen oder organisatorischen Umgestaltungen entsprechend Abschnitt 3.2.3.1.

**Empfehlung:**

#### Maßnahmenprogramm

**Mindestanforderung:**

Fortlaufendes Betreiben eines Maßnahmenprogramms entsprechend Abschnitt 3.2.3.1. Das Maßnahmenprogramm beinhaltet die Aktivitäten der Planung, Bewertung und Umsetzung baulicher, technischer und organisatorischer Maßnahmen, die auf eine Reduzierung der Energie- und Wasserverbräuche abzielen.

### 4. Lebenszyklusbegleitende Objektdokumentation (vgl. 3.2.4)

#### Lebenszyklusbegleitende Objektdokumentation

**Mindestanforderung:**

Vorhaltung einer laufend fortgeschriebenen lebenszyklusbegleitenden Objektdokumentation entsprechend Abschnitt 3.2.4. Diese besteht mindestens aus den nachfolgenden Punkten:

- Baudokumentation
- Gebäudebestandsdokumentation
- Primärnachweis
- Sammlung der Wartungs-, Inspektions- und Betriebsanleitungen
- Dokumentation der Gebäudebewirtschaftung

**Empfehlung:**

Zusätzlich beinhaltet die laufend fortgeschriebenen lebenszyklusbegleitenden Objektdokumentation entsprechend Abschnitt 3.2.4 den nachfolgenden Punkt:

- Laufend fortgeschriebener Bauteilkatalog

## 5. Inspektion, Wartung und Verkehrssicherung (vgl. 3.2.5)

### Inspektion und Wartung

Mindestanforderung:

Durchführung einer Inspektions- und Wartungsplanung entsprechend Abschnitt 3.2.5.1.  
Die vorhandenen technischen Anlagen und Bauteile sind in Bestandslisten oder vergleichbarem zu führen. Die Bestandslisten enthalten alle technischen Anlagen und Bauteile, die gemäß Herstellerempfehlungen und/ oder öffentlich-rechtlicher Vorgaben zu inspizieren, zu warten und / oder zu prüfen sind.

### Verkehrssicherung

Mindestanforderung:

Regelmäßige Erfassung, Analyse und Bewertung des Gefährdungspotenzials der jeweiligen Liegenschaft in einem Intervall von 12 Monaten sowie nach wesentlichen baulichen oder organisatorischen Umgestaltungen entsprechend Abschnitt 3.2.5.2.

### Bauunterhalt nach Abschnitt C RBBau

Mindestanforderung:

Die vorhandenen Qualitäten von Bestandsgebäuden sind nach Maßgabe des Abschnitts 3.2.5.3 zu erhalten.

## 6. Umwelt- und gesundheitsverträgliche Reinigung (vgl. 3.2.6)

### Umwelt- und gesundheitsverträgliche Reinigung

Mindestanforderung:

Der „Leitfaden zur umweltfreundlichen öffentlichen Beschaffung von Reinigungsdienstleistungen und Reinigungsmitteln“ des Umweltbundesamts ist bei der Beschaffung von Reinigungsdienstleistungen anzuwenden

## 7. Technische Betriebsführung und Qualifikation des Betriebspersonals (vgl. 3.2.7)

### Technische Betriebsführung

Mindestanforderung:

Eine Störungsbearbeitung mit kurzer Reaktionszeit sowie eine hohe Anlagenverfügbarkeit ist zu gewährleisten.

## 8. Gebäudenutzer – Information, Motivation und Zufriedenheit (vgl. 3.2.8)

### Information und Motivation der Nutzer

Mindestanforderung:

Den Nutzern sind jährlich aktualisierte Unterlagen (digital oder analog) bereitzustellen, die Informationen zu folgenden Themenbereichen enthalten:

- Bedienung der Gebäudetechnik
- Gesundes Raumklima
- Sparsamer Energie- und Wasserverbrauch
- Abfallvermeidung, -trennung und -entsorgung
- Änderungen oder Neuerungen des Gebäude-Energiekonzeptes
- Änderungen oder Neuerungen an nutzerrelevanten Ausstattungen
- Handlungsempfehlungen im Bezug auf die Jahreszeiten (u.a. richtiges Lüftungsverhalten im Sommer oder Winter etc.)
- Darstellung der Energie- und Wasserverbräuche der vergangenen drei Jahre

### Nutzerzufriedenheitsanalysen

Mindestanforderung:

Es sind regelmäßig im Abstand von höchstens 4 Jahren Nutzerzufriedenheitsanalysen mit dem Instrument für Nutzerbefragungen zum Komfort am Arbeitsplatz (INKA) durchzuführen (vgl. Abschnitt 3.2.8.2). Zur Erfassung der jahreszeitlichen Unterschiede sind jeweils zwei getrennte Befragungen im Sommer und Winter durchzuführen.

### Mitteilungsmanagement

Mindestanforderung:

Es muss ein Mitteilungsmanagement betrieben werden. Entsprechend Abschnitt 3.2.8.2 hat das Mitteilungsmanagement sicherzustellen, dass:

- der Nutzer durch leicht erreichbare Ansprechpartner und Kontaktstellen zur Kontaktaufnahme animiert wird,
- die vorgebrachten Mitteilungen systematisch angenommen und dokumentiert sowie vertraulich behandelt werden,
- die angenommenen Mitteilungen zügig bearbeitet werden und der Absender eine Reaktion auf seine Mitteilung erhält,
- eine Auswertung der eingegangenen Mitteilungen, z.B. im Hinblick auf die Anzahl der Beschwerden, die Repräsentativität von Mitteilungen für ein allgemeines Stimmungsbild der Nutzer, Häufungen ähnlich gelagerter Fälle usw., vorgenommen wird.

## 9. Berichterstattungspflichten (vgl. 3.2.10)

### Nachhaltigkeitsbericht des Betreibers

Mindestanforderung:

Es ist jährlich ein Nachhaltigkeitsbericht entsprechend Abschnitt 3.2.10.1. und 3.2.10.3 zu erstellen und zu verteilen..