

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Planung
Kriterium	Voraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung

Relevanz und Zielsetzung

Ziel ist es, bereits während der Planungs- und Bauphase die in diesen Phasen möglichen Voraussetzungen für eine optimale Nutzung und Bewirtschaftung des Gebäudes im Betrieb zu schaffen.

Beschreibung

1. Erstellung einer Gebäudeakte / Objektdokumentation

Die Dokumentation wichtiger Projektdaten liefert den Akteuren der Immobilienwirtschaft allgemeine Gebäudeinformationen. Eine einheitliche Dokumentation fördert die Markttransparenz und die Vergleichbarkeit der Projekte. Kontinuierlich aktualisierte Grunddaten erleichtern das Monitoring und die Betriebsoptimierung in der Nutzungsphase eines Gebäudes. Denn für ein zielführendes Monitoring ist es wesentlich, die Kenndaten auch in der Planungsphase sorgfältig zu ermitteln und Planungsunterlagen lückenlos und kontinuierlich zu führen. Eine detaillierte Objektdokumentation trägt außerdem dazu bei, zukünftige Prozesse im Gebäudebetrieb zu vereinfachen.

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

Eine umfassende Dokumentation der gebäudebezogenen Wartungs-, Inspektions-, Betriebs-, und Pflegeanleitungen kann einen wichtigen Beitrag zu einem geordneten und effizienten Betrieb des Gebäudes leisten und somit zu einer positiven Beeinflussung der gebäudebezogenen Kosten im Lebenszyklus führen. Sie soll sicherstellen, dass bei wartungs-, inspektions-, betriebs-, und pflegerelevanten Gebäudebestandteilen alle Voraussetzungen erfüllt sind, um eine lange Lebensdauer und einen geordneten Gebäudebetrieb zu gewährleisten. Neben dem Erstellen ist auch das systematische Sammeln und Vorhalten der Unterlagen erforderlich.

3. Anpassung der Pläne und Berechnungen an das realisierte Gebäude

Detaillierte, aktualisierte Planungsunterlagen und Berechnungen dienen dazu, den tatsächlich realisierten Stand der Bauausführung 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.

4. Erstellung eines Nutzerhandbuches

Zweck eines Nutzerhandbuches 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 Nutzereinweisung in die folgerichtige Benutzung der technischen Gebäudeausrüstung sowie deren unterschiedliche Steuerungsmöglichkeiten (vgl. Kriterium 3.1.6 „Einflussnahmemöglichkeiten durch Nutzer“) 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.

Qualitative Bewertung

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Planung
Kriterium	Voraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung

Methode

1. Erstellung einer Gebäudeakte / Objektdokumentation

Es wird geprüft, ob und in welchem Umfang eine Objektdokumentation/Gebäudepass oder eine vergleichbare Dokumentation 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.

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.

Direkt in Bezug genommene Regelwerke

keine Angaben

Weitere Regelwerke

keine Angaben

Fachinformationen / Anwendungshilfen

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

Erforderliche Unterlagen

1. Erstellung einer Gebäudeakte / Objektdokumentation

Objektdokumentation gemäß „Handbuch – Prüfungsunterlage für die Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden“, Eingabe-Formular „Projektdatei“ oder vergleichbare Objektdokumentation (vgl. Anlage 1)

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

Auszüge aus den Wartungs-, Inspektions-, Betriebs-, und Pflegeanleitungen

3. Anpassung der Pläne und Berechnungen an das realisierte Gebäude

a) Dokumentation der Aktualisierung der Pläne und Berechnungen des realisierten Gebäudes mit Datumsangabe bzw. Angabe der jeweiligen LPH der erfolgten Aktualisierung

b) alternativ zu a): Auszüge aus den Beauftragungen der Plan- und Berechnungsanpassungen

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Planung
Kriterium	Voraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung
Erforderliche Unterlagen	<p>4. Erstellung eines Nutzerhandbuchs Auszüge aus dem Nutzerhandbuch für die haustechnische Anlage sowie ggf. für besondere Bauteile und Gebäudekomponenten</p> <p>5. Nutzereinweisung</p> <ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Qualitätsmanagement, aus dem die Verankerung der nutzungsspezifischen Einweisungen hervorgeht• Dokumentation der fachübergreifenden, nutzungsspezifischen Einweisung z.B. über Protokolle
Hinweise zur Nachweisführung	keine Angaben

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 wurden die wichtigsten Projektdaten gemäß „Handbuch – Prüfungsunterlage für die Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden“ dokumentiert oder eine vergleichbare Dokumentation erstellt (vgl. Anlage 1).
10	Es wurde eine vereinfachte Objektdokumentation erstellt.
2	Eine vereinfachte Objektdokumentation wurde in Teilen erstellt.
0	Es wurde keine Objektdokumentation erstellt.
Zwischenbewertungen können vorgenommen werden.	

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

	Anforderungsniveau
Pkt	Beschreibung
20	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.
10	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.
2	Es wurden Nutzungs-, Wartungs- oder Pflegeanleitungen in Teilen erstellt.
0	Es wurden keine Nutzungs-, Wartungs- oder Pflegeanleitungen erstellt.
Zwischenbewertungen können vorgenommen werden.	

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Planung
Kriterium	Voraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung

Bewertungsmaßstab

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.
2	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
Zwischenbewertungen können vorgenommen werden.	

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.
Zwischenbewertungen können vorgenommen werden.	

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
Zwischenbewertungen können vorgenommen werden.	

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Qualität der Planung
Kriterium	Voraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung

Anlage 1

Gebäudeakte / Objektdokumentation

Objektdokumentation gemäß „Handbuch – Prüfungsunterlage für die Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden“, Eingabe-Formular „Projektdaten“ oder vergleichbare Objektdokumentation

1. Projektübersicht	
Bauvorhaben	<input type="text"/>
Standort	<input type="text"/>
Gebäudetyp	<input type="text"/>
Neubau / Modernisierung	<input type="text"/>
Baubeginn	<input type="text"/>
Fertigstellung	<input type="text"/>
Monitoring in welchem Umfang? (betrachtete Daten / Größen, Grad der Differen- ziertheit, Anzahl Messpunkte etc.)	<input type="text"/>
Systematische Inbetriebnahme in welchem Umfang?	<input type="text"/>
Geplante Nutzungsdauer	<input type="text"/>
Bauherr	<input type="text"/>
Eigentümer	<input type="text"/>
Nutzer	<input type="text"/>
Hochbau-Planer / Architekt	<input type="text"/>
Ausbau-Planer / Innenarchitekt	<input type="text"/>
Tragwerksplaner	<input type="text"/>
Heizung-/ Lüftung-/ Sanitär-Planer	<input type="text"/>
Elektroplaner	<input type="text"/>
Beleuchtungsplaner	<input type="text"/>
Prüfstatiker	<input type="text"/>

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Qualität der Planung
Kriterium	Voraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung

Anlage 1

Sicherheitskoordinator	<input type="text"/>
Baugrundgutachter	<input type="text"/>
Brandschutzgutachter	<input type="text"/>
Schallschutzgutachter	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>

2. Flächen des Baugrundstücks

Fläche des
 Baugrundstücks m²

Bebaute Fläche m²

3. Flächen und Rauminhalte des Gebäudes

Nutzfläche
 nach DIN 277-1 m²

Bruttogrundfläche
 nach DIN 277-1 m²

Nettogrundfläche
 nach DIN 277-1 m²

Bruttorauminhalt
 nach DIN 277-1 m³

Anzahl der
 Geschosse

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Qualität der Planung
Kriterium	Voraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung

Anlage 1

4. Raumnutzung der ständig genutzten Arbeitsplätze

	Anzahl Arbeitsplätze / Art des Büros	Bürofläche	Büroanzahl
Büros (Einpersonen-/ Mehrpersonen- büros)	■ / ■	■ m ²	■
	■ / ■	■ m ²	■
	■ / ■	■ m ²	■
	■ / ■	■ m ²	■
	■ / ■	■ m ²	■
	■ / ■	■ m ²	■
	■ / ■	■ m ²	■
	■ / ■	■ m ²	■
	■ / ■	■ m ²	■
	Anzahl Arbeitsplätze / Raumnutzung	Fläche Arbeitsplatz	Anzahl Räume
Sonstige ständig genutzte Arbeits- plätze	■ / ■	■ m ²	■
	■ / ■	■ m ²	■
	■ / ■	■ m ²	■
	■ / ■	■ m ²	■
	■ / ■	■ m ²	■
	■ / ■	■ m ²	■
	Raumnutzung	Raumfläche	Anzahl Räume
Konferenz- und Besprechungsräume	■ / ■	■ m ²	■
	■ / ■	■ m ²	■
	■ / ■	■ m ²	■
	■ / ■	■ m ²	■
	■ / ■	■ m ²	■

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Qualität der Planung
Kriterium	Voraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung

Anlage 1

5. Sondernutzungen	
Kantine	<input type="checkbox"/>
Bibliothek	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>
6. Baukonstruktion	
Gründung	<input type="checkbox"/>
Kelleraußenwände	<input type="checkbox"/>
Außenwände	<input type="checkbox"/>
Innenwände, tragende	<input type="checkbox"/>
Innenwände, nicht tragende	<input type="checkbox"/>
Decken	<input type="checkbox"/>
Treppen	<input type="checkbox"/>
Dach	<input type="checkbox"/>
Fenster	<input type="checkbox"/>
Außentüren	<input type="checkbox"/>
Innentüren	<input type="checkbox"/>
Sonnenschutz / Blendschutz	<input type="checkbox"/>
Besondere Bauteile	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hauptkriteriengruppe

Prozessqualität

Kriteriengruppe

Qualität der Planung

Kriterium

Voraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung

Anlage 1

7. Technische Ausstattung

8. Angaben aus dem Energieausweis gemäß EnEV 2009 und DIN V 18599

Primärenergie-
bedarf kWh/(m²·a)

Energetische Quali-
tät der Gebäudehülle W/(m²·K)
H_T'

Unterschreitung
EnEV %

9. Angaben zu den Kosten

Gesamtkosten Euro

Herstellungskosten Euro

10. Außenanlagen

Vegetation

Befestigte Flächen

Baukonstruktionen
in Außenanlagen

Technische Anlagen
in Außenanlagen

Sonstige
Maßnahmen



Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Qualität der Planung
Kriterium	Voraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung

Anlage 1

11. Ausstattung und Kunstwerke	
Ausstattung	<input type="text"/>
Kunstwerke	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
12. Nutzungsintensität	
Typische Nutzeranzahl / tag	<input type="text"/>
Jährliche Arbeitsstunden / typischer Mitarbeiter	<input type="text"/>
Wöchentliche Betriebsstunden (Gleitzeit)	<input type="text"/>
Tage im Jahr im Vollbetrieb	<input type="text"/>
13. Sonstiges	
Grad der Barrierefreiheit	<input type="text"/>
Schallschutzklasse	<input type="text"/>
Komfortniveau u.a. thermischer Komfort	<input type="text"/>
Angaben zu ausgewählten Merkmalen	<input type="text"/>