

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Planung
Kriterium	Voraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung

**Relevanz und
Zielsetzung**

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. Eine detaillierte Objektdokumentation trägt außerdem dazu bei, zukünftige Prozesse im Gebäudebetrieb zu vereinfachen.

2. 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. Sie 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 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.

Beschreibung

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 systematisches Sammeln und Vorhalten der Unterlagen erforderlich.

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.

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Planung
Kriterium	Voraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung

Bewertung Qualitative Bewertung

Methode

- 1. Erstellung einer Gebäudeakte / Objektdokumentation**
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.

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 Gebäudeakte / Objektdokumentation**
Als Arbeitshilfe wird ein Eingabe-Formular zur Verfügung gestellt - siehe Prüfhandbuch Kap. 3.2 oder vergleichbare Objektdokumentation
- 2. Erstellung von Wartungs-, Inspektions-, Betriebs-, und Pflegeanleitungen**
Auszüge aus den Wartungs-, Inspektions-, Betriebs-, und Pflegeanleitungen
Dokumentation der Aktualisierung der Pläne und Berechnungen des realisierten Gebäudes mit Datumsangabe bzw. Angabe der jeweiligen LPH der erfolgten Aktualisierung
- 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
- 4. Erstellung eines Nutzerhandbuchs**
Auszüge aus dem Nutzerhandbuch für die haustechnische Anlage sowie ggf. für besondere Bauteile und Gebäudekomponenten

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
25	Es wurden die wichtigsten Projektdaten gemäß „Handbuch – Prüfungsunterlage für die Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden“ dokumentiert oder eine vergleichbare Dokumentation erstellt.
12	Es wurde eine vereinfachte Objektdokumentation erstellt.
3	Eine vereinfachte Objektdokumentation wurde in Teilen erstellt.
0	Es wurde keine Objektdokumentation erstellt.

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

Anforderungsniveau	
Pkt	Beschreibung
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.
2	Es wurden entweder Nutzungs-, Wartungs- oder Pflegeanleitungen erstellt.
0	Es wurden keine Nutzungs-, Wartungs- und Pflegeanleitungen erstellt.

Hauptkriteriengruppe	Prozessqualität
Kriteriengruppe	Planung
Kriterium	Voraussetzungen für eine optimale Bewirtschaftung

Bewertungsmaßstab

3. Anpassung der Pläne und Berechnungen an das realisierte Gebäude

Anforderungsniveau	
Pkt	Beschreibung
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.
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 Nutzerhandbuches

Anforderungsniveau	
Pkt	Beschreibung
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.
2	Ein Handbuch für den Fachbetreiber bzw. Facility Manager wurde in Teilen erstellt.
0	Es wurde kein Nutzerhandbuch erstellt.