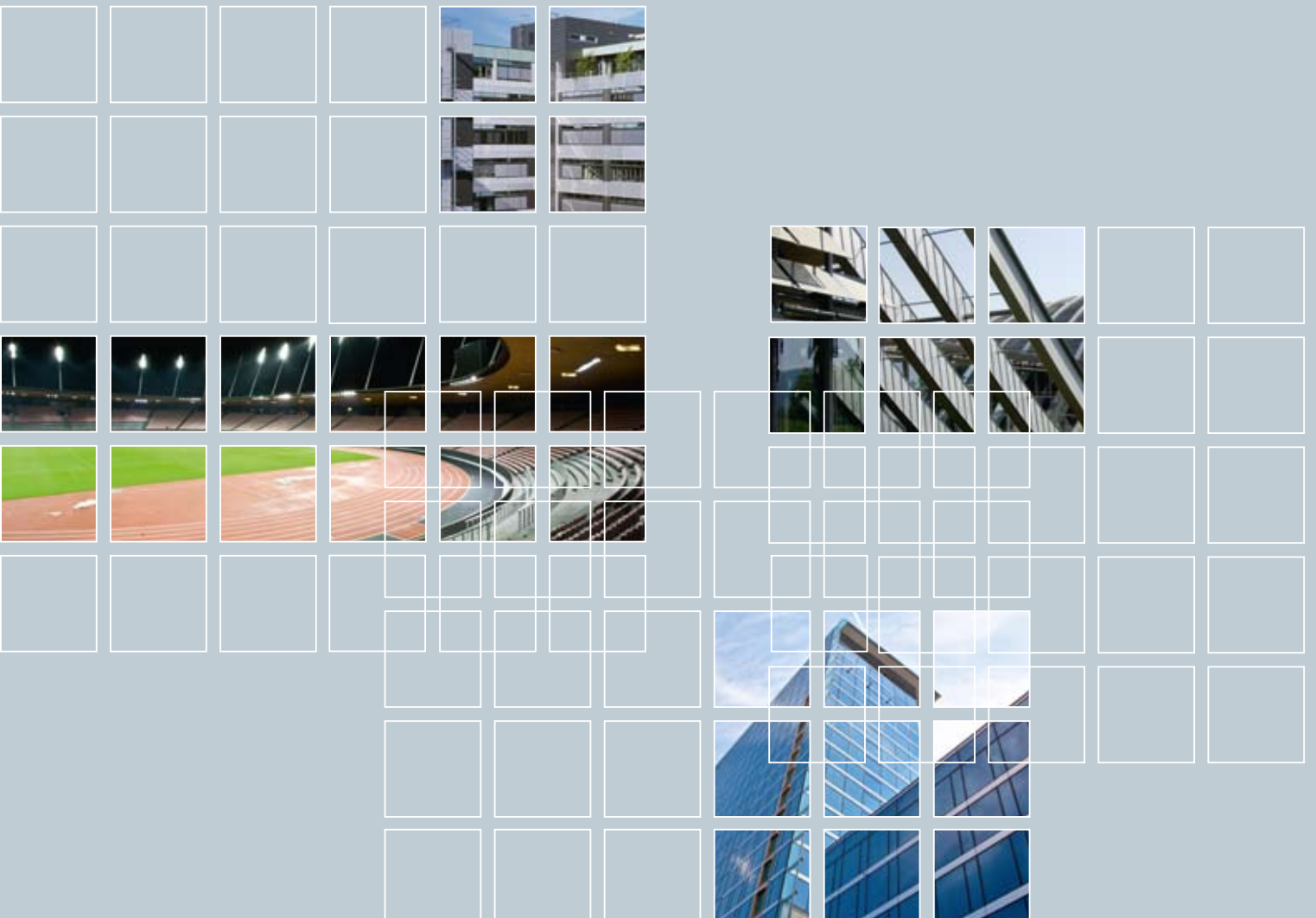


Commissioning Management für einen effizienten Betrieb

Aufgrund steigender organisatorischer und technischer Komplexität von Gebäuden kommt der Inbetriebnahme (Commissioning) zunehmend eine Schlüsselfunktion zwischen Bau und Betrieb zu.

Ein frühzeitig im Rahmen des Commissioning Managements definierter Prozess leistet den entscheidenden Beitrag zu effizienten betrieblichen Abläufen sowie zur Funktionsoptimierung technischer Anlagen und schließt die Schnittstelle zwischen Bau und Betrieb.



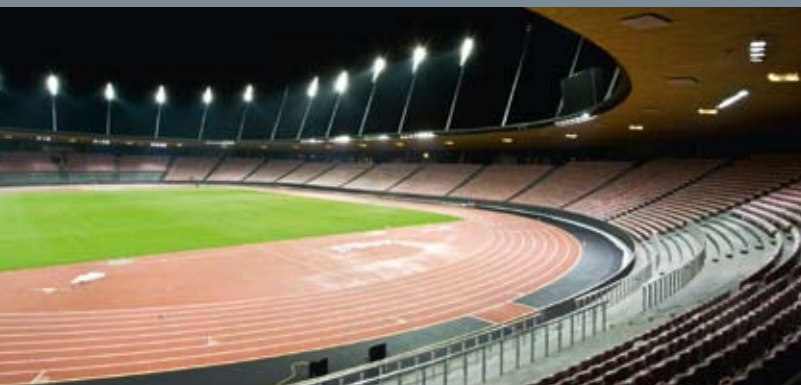
Commissioning Management als umfassende Qualitäts- und Terminsicherung



Büroensemble The M.Pire, München; © Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG



Verwaltungszentrum Giesing der Versicherungskammer Bayern, München; © Florian Holzherr



Stadion Letzigrund, Zürich; © Stadion Letzigrund



Zentrum Paul Klee, Bern; © Zentrum Paul Klee, Bern

Anforderungen und Ziele

Nachhaltige Gebäudelabel wie LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) und DGNB (Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen) fordern ein strukturiertes und umfangreiches Commissioning Management. Beim Commissioning Management handelt es sich um einen systematischen Prozess, der garantiert, dass die Leistungsfähigkeit der Immobilie, die Effizienz der betrieblichen Abläufe und die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen gemäß den Anforderungen und entsprechend den Nutzerbedürfnissen gegeben sind.

Das Commissioning Management wird bereits in der Planung vorbereitet und umfasst die Betriebsorganisation, die Sicherstellung der Dokumentation sowie den Nachweis der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen.

Nach der Inbetriebnahme stellt das Re-Commissioning durch eine Begleitung im Betrieb auch die Betriebsoptimierung während des ersten Jahres sicher. Damit werden der Ressourcenverbrauch und die Betriebskosten der Immobilie kontinuierlich verbessert.

Konzept und Umsetzung

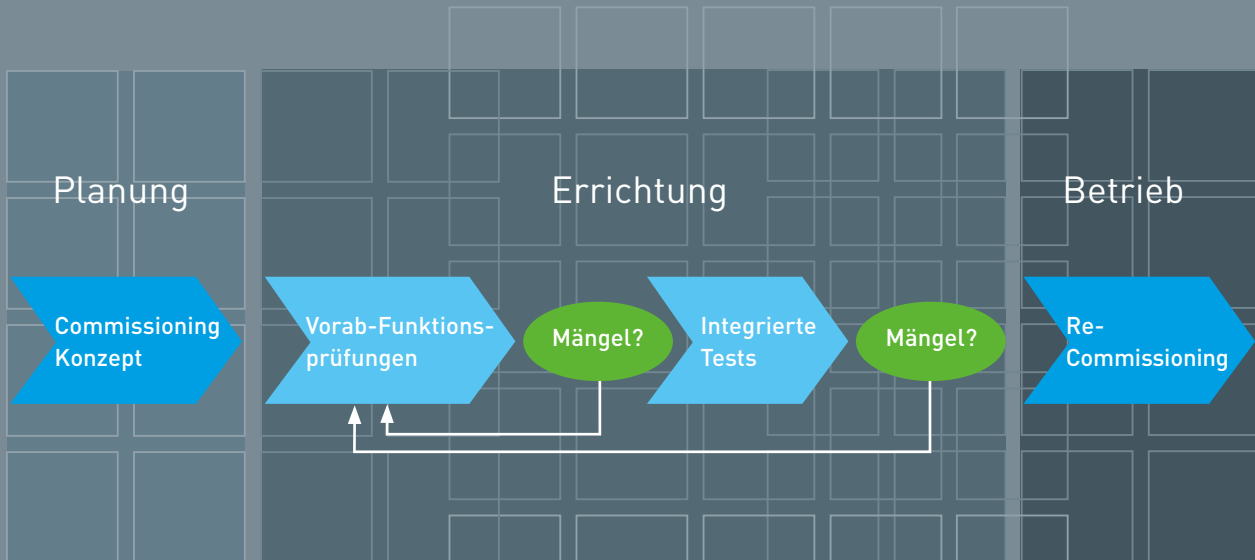
In der Planungsphase werden die Zielsetzungen bezüglich Qualität, Effizienz und Funktionalität einer Immobilie definiert. Sämtliche organisatorischen, sicherheitsrelevanten, betrieblichen, technischen und energetischen Aspekte der Inbetriebnahme werden in einem Commissioning-Konzept dokumentiert.

Während der Ausführung ist die Sicherstellung der Commissioning Vorgaben und die Steuerung der Inbetriebnahmephase ein wesentlicher Bestandteil der Qualitäts- und Terminsicherung. Technische Leistungsfeststellung, Inbetriebsetzung, Probetrieb und Integrierte Tests sind Meilensteine eines geordneten Prozesses.

Teil der Abnahme eines Bauwerks sind Integrierte Tests bei den technischen und baulichen Anlagen, die die gewerkeübergreifende Funktionsfähigkeit nachweisen. Dazu werden auch die sicherheitsrelevanten und organisatorischen Aspekte geprüft und die bewirtschaftungsgerechte Dokumentation aufgebaut.

Im Rahmen des Re-Commissioning während des ersten Betriebsjahres werden Verbrauchswerte kontrolliert und der Optimierungsbedarf aufgezeigt.

Commissioning Management planungs-, bau- und betriebsbegleitend



Leistungen und Vorgehen im Commissioning Management in Abstimmung mit den Ausführungs- und Betriebsphasen einer Immobilie.

Das Angebot von Intep

Intep unterstützt private und öffentliche Bauherren sowie Nutzer-Organisationen beim Commissioning Management für leistungsfähige und energieeffiziente Gebäude.

Commissioning Konzepte

Für Ihre Gebäude erstellen wir Commissioning-Konzepte und steuern Ihren Inbetriebnahme-Prozess. Eine ganzheitliche Inbetriebnahme bedeutet neben einer frühen Einbindung in das Projektteam auch die Begleitung der einzelnen Gewerke, eine lückenlose Dokumentation bis zum erfolgreichen Abschluss der Integrierten Tests. Die Konzepte umfassen außerdem Vorgaben für die Leistungsnachweise und den folgenden Betrieb.

Integrierte Tests

Die Integrierten Tests weisen die korrekte Funktion der verschiedenen vernetzten gebäudetechnischen Anlagen nach und stellen die Erfüllung der sicherheitsrelevanten Anforderungen sicher. Realitätsnahe Szenarien wie z. B. Brandfall, Netzausfall oder Ausfall der Kälteanlage werden durchgespielt. Für die Integrierten Tests erstellen wir detaillierte Drehbücher mit genauem zeitlichen Ablauf und leiten deren Durchführung.

Betriebsführung

Die Betriebsführung ist die Schnittstelle zwischen Planer und ausführenden Firmen, Betreiber und Nutzer. Dabei durchleuchten wir alle organisatorischen Aspekte und erstellen die notwendigen Leistungsbilder. Zudem evaluieren wir für Sie auch die externen Facility Management Dienstleister und definieren die betrieblichen Belange Ihres Ressourcenmanagements.

Re-Commissioning

Das Re-Commissioning umfasst die Kontrolle der gebäudetechnischen Anlagen und das Aufzeigen von Optimierungsbedarf. Danach initiiert und steuert das Re-Commissioning die Betriebsoptimierung im ersten Betriebsjahr. Im Fokus stehen dabei das Ressourcen- und Energiecontrolling sowie die effizienten betrieblichen Prozesse.

Referenzen:

Bürogebäude „The M.Pire“, München; Bayerische Hausbau GmbH & Co KG, München

Bürogebäude Lehel Carré, München; Versicherungskammer Bayern, München

Gesundheitszentrum Lübeckertordamm, Hamburg; L.T.D. Entwicklungs-GmbH, Hamburg

Kunsthaus Zürich; Amt für Hochbauten Stadt Zürich

Museum Rietberg, Zürich; Amt für Hochbauten Stadt Zürich

Neubau Stadtwerkszentrale, München; Stadtwerke München

Sammlung Oskar Reinhart „Am Römerholz“, Winterthur; Bundesamt für Kultur, Bern

Stadion Letzigrund, Zürich; Sportamt Stadt Zürich

Verwaltungsgebäude Giesing, München; Versicherungskammer Bayern, München

Zentrum Paul Klee, Bern; Maurice E. and Martha Müller Foundation, Bern

Intep

Integrale Planung GmbH
Innere Wiener Str. 11a
D-81667 München
T +49 (0)89 459 949 0
F +49 (0)89 459 949 10

Intep

Integrale Planung GmbH
Dufourstr. 105
CH-8008 Zürich
T +41 (0)43 488 38 90
F +41 (0)43 488 38 99

Intep

Integrated Planning LLC
301 White Street
Minneapolis/Watertown,
MN 55388, USA
T +1 612 339 5515

Intep

Integrale Planung GmbH
Valentinskamp 24
D-20354 Hamburg
T +49 (0)40 311 12 212
F +49 (0)40 311 12 200

Intep

Integrale Planung GmbH
Bahnhofstr. 8
CH-9000 St. Gallen
T +41 (0)71 540 38 90
F +41 (0)71 540 38 99

Ihre Ansprechpartner bei Intep

Uta Käding | kaeding@intep.com
Florian Karg | karg@intep.com
Sandra Schum | schum@intep.com
René Sigg | sigg@intep.com

Impressum

Grafik und Layout: Vierthaler und Braun
Druck: peschke druck, München
© Intep – Integrale Planung GmbH