

Bewirtschaftungsgerechte Bauwerksdokumentation

Einen wichtigen Erfolgsfaktor für die Inbetriebnahme und den künftigen Betrieb eines Gebäudes stellt eine vollständige und adressatenorientierte Bauwerksdokumentation dar. Sie ist nicht nur ein Leistungsbestandteil von Planern und ausführenden Firmen, sondern vielmehr das Hilfsmittel, um von Betreiberseite die Inbetriebnahme fundiert begleiten zu können – und ein Muss, um die Betreiberverantwortung zu übernehmen. Darüber hinaus bildet die Bauwerksdokumentation die Grundlage für die Erstellung einer notwendigen betrieblichen Dokumentation z. B. in Form eines Betriebs- und Objekthandbuches.



Bewirtschaftungsgerechte Dokumentation schafft Rechtssicherheit für die Beteiligten



Gasteig München GmbH; Kulturzentrum Gasteig München
© Gasteig München GmbH/Barbara Stenzel



L.T.D. Entwicklungs-GmbH; Bürogebäude Lübeckertordamm, Hamburg
© 2007 Klaus Frahm, Artur Images



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



Stadtwerke München; Stadtwerkszentrale
© SWM/Stefan Obermeier

Anforderungen und Ziele

Damit die FM-Leistungen in der Betriebsphase optimal erfüllt werden können, ist es wichtig, dass Daten und Dokumente aus dem Bauprojekt aktuell und aussagekräftig zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus ist die vollständige Dokumentation eine wesentliche Voraussetzung für die Übernahme der Betreiberverantwortung. Bis heute wird diese Bauwerksdokumentation oft stiefmütterlich behandelt und erst lange nach der Abnahme übergeben. Betreibern und Nutzern fehlen häufig Informationen bezüglich Funktionalitäten, Bedienung und Steuerung des Gebäudes. Nicht selten fehlen gewerkeübergreifende Funktionsbeschreibungen völlig in den Revisi-
onsunterlagen.

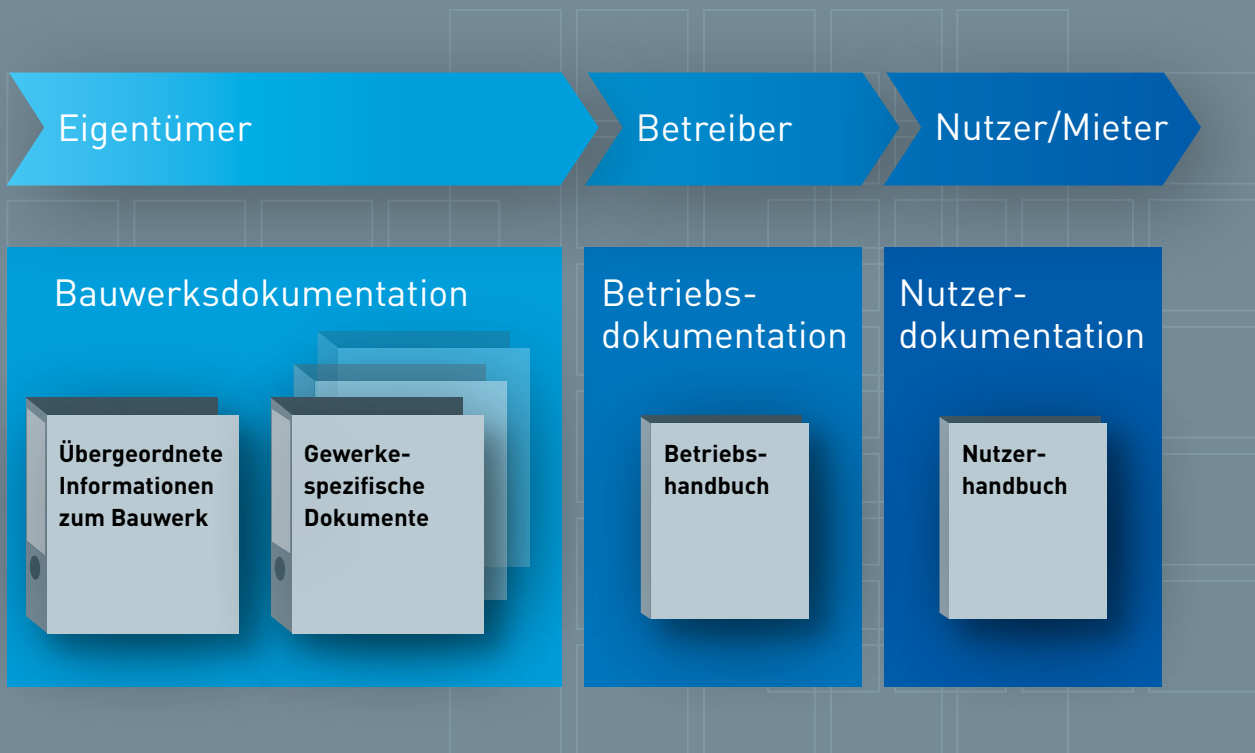
Von Bauherrnseite gilt es deshalb das Daten- und Dokumentenmanagement im Bauprozess rechtzeitig zu organisieren. Erfolgsentscheidend hierbei ist, klare Vorgaben bezüglich der Bauwerksdokumentation zu definieren, Planungs- und Ausführungsbeteiligte vertraglich an Qualität und Inhalt zu binden und frühzeitig festzulegen, welche Unterlagen für die Inbetriebnahmephase und für den Gebäudebetrieb wirklich relevant sind.

Konzept und Umsetzung

Um die Anforderungen an Form und Umfang der Bauwerksdokumentation sowie zum Prüf- und Übergabeprozedere festzulegen, eignet sich die Erstellung einer Richtlinie zur Bauwerksdokumentation, die mit Projektbeginn Gültigkeit besitzt. Ebenso frühzeitig ist zu entscheiden, ob zusätzlich Vorgaben zur Anlagen- und Raumbezeichnung erfolgen sollen. Auch Vorlagedateien, die den Import von Attributen in ein CAFM-System stark vereinfachen, sollten jetzt definiert werden. Als sehr erfolgreich hat es sich erwiesen, die Richtlinie und Vorgaben bei den Anwendenden kurz nach Auftragsübernahme zu schulen und vor Endabgabe eine Musterdokumentation abzufordern.

Um die Bauwerksdokumentation im Gebäudebetrieb nutzbar zu machen, ist eine Zusammenstellung nach den Ansprüchen von Eigentümer, Betreiber, Mieter und Nutzer erforderlich. Die adressatenorientierte Aufarbeitung beinhaltet auch die Erstellung von Spezialdokumenten wie beispielsweise ein Steuerungskonzept der Haustechnik oder ein Nutzerhandbuch. Diese Systematisierung schafft die Voraussetzung für eine korrekte Gebäudebedienung durch den Betreiber und weniger Mängelanzeigen durch Fehlbedienung des Nutzers.

Gute Datenlage als Qualitätsmerkmal eines FM-gerechten Immobilienprojektes



Systematik der adressatengerechten Bauwerksdokumentation

Das Angebot von Intep

Intep unterstützt private und öffentliche Organisationen beim Aufbau eines geeigneten Dokumentenmanagements im Bauprozess. Wir erarbeiten maßgeschneiderte Dokumentationsrichtlinien und berücksichtigen dabei die Nutzbarkeit der Bauwerksdokumentation im künftigen Betrieb.

Daten- und Dokumentenmanagement

Intep berät Sie beim Aufbau Ihres Daten- und Dokumentenmanagements. Wir unterstützen Sie bei der Individualisierung von Baumanagementplattformen bezüglich Ihrer Prozesse, definieren die Schnittstelle zwischen baubegleitender, Bestands- und betrieblicher Dokumentation und konzipieren den Erstellungs- und Aktualisierungsprozess unter Berücksichtigung der jeweiligen Rollen. Darüber hinaus erstellen wir Ausschreibungen für CAFM-Systeme und begleiten die Vergabe und Einführung.

Dokumentationsrichtlinien

Wir entwickeln für Sie eine Dokumentationsrichtlinie, die Form und Inhalt sowie die Übergabe der Bauwerksdokumentation klar regelt. Dabei berücksichtigen wir Ihre individuellen Anforderungen. Intep unterstützt Sie bei der Umsetzung der Richtlinie, schult die Projektbeteiligten und prüft die korrekte Anwendung der Richtlinie.

Raum- und Anlagenkennzeichnung

Wir unterstützen Sie bei der Entwicklung einer projektspezifischen oder Standard-Raum- und Anlagenkennzeichnung und begleiten die Umsetzung von der Plandokumentation bis zur Vorort-Beschriftung. Hierbei berücksichtigen wir die Konformität mit relevanten DIN-Normen bzw. der Dokumentationsrichtlinie in Bezug auf Dateibezeichnungen von Anlagen und deren Komponenten.

Betriebs- und Nutzerhandbücher

Intep entwickelt gemeinsam mit Ihnen Standards für Betriebs- und Nutzerhandbücher. Unser Leistungsspektrum reicht hierbei von der Konzeption über die Erarbeitung von Vorlagen für gewerkeübergreifende Konzepte bis zur eigentlichen Erstellung der Handbücher. Neben Elementen der Bauwerksdokumentation integrieren wir die notwendigen betrieblichen Beschreibungen wie Aufbauorganisation, Prozesse und Schnittstellenlisten gemäß GEFMA 190 Betreiberverantwortung.

Referenzen:

- Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis | Baustandards für Grundschulen
- Aug. Prien Immobilien, Hamburg | Bürogebäude Opern Plaza, Hamburg
- Gasteig München GmbH | Kulturzentrum Gasteig, München
- LTD Entwicklungs-GmbH, Hamburg | Bürogebäude Lübeckertordamm, Hamburg
- Maurice E. and Martha Müller Foundation, Bern | Zentrum Paul Klee, Bern
- RheinEnergie, Köln | Verwaltungsneubau, Köln
- Stadtwerke München GmbH | Stadtwerkzentrale, München
- Versicherungskammer Bayern | Bürogebäude Lehel Carré, München
- Versicherungskammer Bayern | Verwaltungszentrale Giesing, München

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

Intep

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

Intep

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

Intep

Integrated Planning LLC
212 2nd St. SE, Suite 222
Minneapolis, MN 55414
USA
T +1 612 339 5515

Ihre Ansprechpartner bei Intep

Simone Fackler | fackler@intep.com
Gesa Mendel | mendel@intep.com
Andreas Vonrufs | vonrufs@intep.com

Impressum

Grafik und Layout: Vierthaler und Braun
Druck: Mediengruppe Universal, München
© Intep – Integrale Planung GmbH