

Entwurf verfügbar ab ...

Bereits während der Konzeption und Planung eines Objektes und seiner Anlagen sind zahlreiche Entscheidungen zu treffen, die maßgeblich die spätere Nutzung und deren Kosten beeinflussen. Die Gebäudekonzeption und Raumaufteilung bestimmen beispielsweise die späteren Möglichkeiten flexibler Nutzung. Die technischen Systeme sind vorentscheidend für den Aufwand zur Bedienung, an Energie, Wartung und Unterhalt. Konzeption und Planung tragen somit wesentlich zum erfolgreichen Umsetzen von Facility Management bei und sind bei Neubauten deshalb wichtiger Bestandteil von FM.

In der traditionellen Gebäudeplanung gemäß HOAI 'Honorarordnung für Architekten und Ingenieure' sind Aspekte der Gebäudenutzung und -bewirtschaftung bislang jedoch nur ansatzweise und als 'Besondere Leistung' berücksichtigt. Zur Realisierung FM-typischer Anforderungen müssen deshalb solche besonderen Leistungen, wie z.B. eine Betriebskostenermittlung, im Rahmen einer FM-gerechten Neubauplanung erbracht werden. Viele Grundleistungen der HOAI werden mit Blick auf FM mit anderen Schwerpunkten zu erbringen sein, Systemscheidungen nach anderen Gesichtspunkten fallen und zum Teil andere Arbeitsmittel eingesetzt werden (z.B. Gebäudesimulation). Auch eine durchgängig EDV-gestützte Planung und Dokumentation gilt als unverzichtbare Forderung, die in der HOAI bisher in keiner Weise berücksichtigt ist. Die Richtlinie GEFMA 180 stellt deshalb eine Reihe von Merkmalen FM-gerechter Neubauplanung dar.

Inhalt

	Seite		Seite
1 Anwendungsbereich	1	4.3 Kennzeichnungssystem	4
2 Begriffe	1	4.4 FM-gerechte Dokumentation	5
2.1 Bauherr	1	5 Prüfungen der Dokumentation	6
2.2 Planer	1	5.1 Prüfungsnotwendigkeit	6
2.3 FM-gerechte Neubauplanung	1	5.2 Prüfungsinhalte und Prüfkriterien	6
2.4 FM-gerechte Dokumentation	1	5.3 Prüfungsturnus	6
3 Bauherrenleistungen	2	5.4 Prüfstelle	6
3.1 Projektwettbewerbe	2	5.5 Korrekturmaßnahmen	6
3.2 Vorgaben durch den Bauherrn	2	Zitierte Normen und andere Unterlagen	6
4 Leistungen der Planer	2	Erläuterungen und Abkürzungen	6
4.1 Interdisziplinäre Arbeit	3	Kontaktadresse	6
4.2 FM-gerechte Konzeptionen	3		

1 Anwendungsbereich

Diese Richtlinie gilt für Konzeption, Planung und Erstellung von Neubauten unter Berücksichtigung wesentlicher Aspekte von Facility Management.

2 Begriffe

2.1 Bauherr

Bauherr im Sinne dieser Richtlinie ist derjenige, der die maßgebenden Vorgaben für das Bauwerk definiert und die Entscheidung über die Gebäudekonzeption trifft, unabhängig von Fragen der Finanzierung und der späteren Nutzung (Selbstnutzung, Verkauf, vollständige oder teilweise Vermietung) des Objektes. Projektsteuerer sind hier dem Bauherrn gleichgestellt.

2.2 Planer

Als Planer gelten hier gleichermaßen Architekten, Tragwerksplaner, Landschafts- und Verkehrsplaner, Bauphysiker, Versorgungsingenieure und alle weiteren Planer, z.B. für Schallschutz und Raumakustik. Eine Unterscheidung in die verschiedenen Fachdisziplinen erscheint an dieser Stelle nicht sinnvoll. Vielmehr wird es als die gemeinsame Aufgabe der Planer angesehen, unter den gegebenen Randbedingungen die beste Gesamtlösung anzustreben. Die Aufgabenverteilung zwischen den Planungsbeteiligten ist in diesem Zusammenhang sekundär.

2.3 FM-gerechte Neubauplanung

FM-gerechte Neubauplanung im Sinne dieser Richtlinie ist eine Planung, die anstelle der traditionellen Forderungen nach hoher Qualität (Funktionalität, Flexibilität usw.) bei niedrigen Erstellungskosten das Ziel einer dauerhaft hohen Wertschöpfung bei Verringerung der Lebenszykluskosten (Life Cycle Costs) verfolgt.

2.4 FM-gerechte Dokumentation

FM-gerechte Dokumentation wird als eine wesentliche Voraussetzung für das Erreichen der FM-Ziele angesehen. Hierzu muß Dokumentation schnell und zuverlässig verfügbar sein, wozu EDV-Unterstützung unverzichtbar ist. Bei Neubauplanungen liegt das Augenmerk darauf, während der Planungs- und Erstellungsphase die Dokumentation durchgängig aufzubauen und die als relevant erachteten Daten und Informationen möglichst verlustfrei über die gesamte Nutzungsdauer fortzuschreiben und verfügbar zu halten. Die FM-gerechte, EDV-gestützte Dokumentation soll während der Gebäudeplanung ihren Anfang nehmen, sich aber nicht auf die Planungsphase des Gebäudes beschränken, sondern während der Erstellungs- und Nutzungsphase konsequent fortgeschrieben werden. Zwischen der FM-gerechten Neubauplanung und der EDV-gestützten Gebäudedokumentation läßt sich folgender Zusammenhang darstellen: