

Leistungsbeschreibung Facility Services



GEFMA 520

Ausgabe

2023-04

Herausgeber:

gefma Deutscher Verband für Facility Management e. V.

gefma	Leistungsbeschreibung Facility Services	GEFMA 520
--------------	---	----------------------

Inhalt

1.	Einleitung.....	5
1.1	Anwendungsbereich und Strukturierung	5
1.2	Begriff der Leistungsbeschreibung	5
1.3	Struktur und Inhalte der Leistungsbeschreibung	7
1.4	Umgang mit Platzhaltern und Hinweistexten	7
1.5	Integration von Nachhaltigkeit	7
1.6	Hinweis für öffentliche Auftraggeber	8
1.7	Glossar: Begriffe und Definitionen	8
1.7.1	Begriffe für Leistungen	9
1.7.2	Begriffe für Anlagenzustände	13
1.7.3	Zeitbegriffe	13
1.7.4	Begriffe für Teile und Materialien	13
1.7.5	Begriffe in der FM-Dokumentation	14
1.7.6	Technikklauseln	14
1.8	Zitierte Regelwerke	15
1.9	Herausgeber	16
1.10	Urheberrechte	16
1.11	Mitwirkende im Arbeitskreis „Ausschreibung und Vergabe im FM“	16
1.11.1	Kontaktadressen der Arbeitskreisleitung	17
2	Anforderungen an das Vergabeverfahren.....	18
2.1	Allgemeine Hinweise	18
2.1.1	Angebotsfrist und Abgabeform	18
2.1.2	Angebot.....	18
2.1.3	Angebotsbindungsfrist.....	18
2.1.4	Konzeption	18
2.1.5	Bepreisung und Angebotsbewertung	18
2.1.6	Alternativangebote	19
2.1.7	Objektbegehung	19
2.1.8	Vergabe.....	19
2.1.9	Geheimhaltung	20
2.1.10	Sonstige Bedingungen	20
2.1.11	Sonstige Hinweise.....	20
2.1.12	Objektsteckbrief	20
2.1.13	Dokumente zur Angebotserstellung	21
2.1.14	Vertragsentwurf	21
2.1.15	Betriebskonzept	21
2.1.16	Bewirtschaftungskonzept	22
2.2	Unternehmensselbstauskunft.....	22
2.3	Nachunternehmerliste	22
2.4	Bietererklärung.....	23
3	Einmalige Leistungen	24
3.1	[6.111.1] Implementierung bei Bestandsgebäuden	25
3.1.1	Personal	25
3.1.2	Ressourcenplanung	25
3.1.3	Aufbau von Strukturen und Vorgaben, IT-Integration	26

3.1.4	Datenaufnahme und Datenabgleich	26
3.1.5	Planung der Regelleistungen	27
3.1.6	Übernahme/Übergabe	27
3.1.7	Qualitätssicherung der Implementierung	28
3.2	[6.111.2] Implementierung und Erstinbetriebnahme bei Neubau-Objekten	28
3.2.1	Überführung Bauprojekt in den Betrieb	29
3.2.2	Personal	30
3.2.3	Ressourcenplanung	31
3.2.4	Aufbau von Strukturen und Vorgaben, IT-Integration	31
3.2.5	Datenaufnahme und Datenabgleich	32
3.2.6	Planung der Regelleistungen	32
3.2.7	Übernahme/Übergabe	33
3.2.8	Qualitätssicherung der Implementierung	33
3.3	[6.118] Explementierung	33
3.3.1	Termin- und Ressourcenplanung	34
3.3.2	Vertragliche Pflichten bei Vertragsbeendigung	34
3.3.3	Übergabe Daten und Dokumente	34
3.3.4	Förmlicher Projektabschluss und Abschlussdokumentation	35
4	[6.100] Objektbetrieb managen	36
4.1	[6.110.1] Objektbetrieb leiten: Key Account Management	36
4.2	[6.110.2] Objektbetrieb leiten: Objektmanagement	37
4.3	[6.150] Qualitätsmanagement im FM organisieren	41
4.4	[6.760] Vertragsmanagement durchführen	44
4.5	[6.130] FM-Tools bereitstellen	44
4.5.1	[6.132] CAFM-System bereitstellen und anwenden	44
4.5.2	[6.132.1] CAFM-System des AG anwenden	46
4.5.3	[6.132.2] CAFM-Systeme bereitstellen und anwenden (System des AN)	46
4.5.4	[6.135] Service- und Meldezentrale	46
4.6	[6.124] (Bestands-)Dokumentationen in LzPh. 6 pflegen	49
4.7	[6.171] Arbeitssicherheit in LzPh. 6 organisieren - Stellung von Betriebsbeauftragten	54
4.7.1	[6.171] (Betriebs-)Beauftragte im Arbeitsschutz in LzPh. 6 bestellen	54
4.7.2	[6.112] Elektroorganisation bereitstellen	56
4.7.3	[6.172] Brand- und Ex-Schutz in LzPh. 6 sicherstellen (Brandschutzbeauftragter)	57
5	[6.200] Arbeits- & Betriebsstätten bereitstellen	60
5.1	[6.210] Flächenmanagement in LzPh. 6 durchführen	60
5.2	[6.220] Umzugsleistungen erbringen	61
6	[6.300] Objekte, Anlagen & Einrichtungen betreiben	64
6.1	[6.310] Regelbetrieb durchführen	64
6.1.1	[6.311] Anlagen & Einrichtungen bedienen/stellen/schalten	64
6.1.2	[6.312] Zustände und Vorgänge kontrollieren	65
6.1.3	[6.313] Gefahren, Mängel, Schäden und Unfälle melden/anzeigen	66
6.1.4	[6.314] Meldungen verfolgen (in 6.135 – Service- und Meldezentrale)	66
6.1.5	[6.315] Störungen beheben	66
6.1.6	[6.316] Anlagen & Einrichtungen bei gefährlichen Mängeln außer Betrieb nehmen	67
6.2	[6.320] Anlagen & Einrichtungen gesetzlich prüfen	67
6.2.1	[6.321] Wiederkehrende Sachverständigenprüfungen (SV-Prüfungen)	67
6.2.2	[6.322] Wiederkehrende Prüfungen durch Sachkundige bzw. befähigte Personen	68
6.2.3	[6.323] Außerordentliche Prüfungen	69
6.2.4	[6.324] Laboruntersuchungen	69
6.3	[6.330] Anlagen & Einrichtungen inspizieren & warten (präventive Instandhaltung)	70
6.3.1	[6.330-300] KGR 300 Bauwerk – Baukonstruktionen	71
6.3.2	[6.330-400] KGR 400 Bauwerk – Technische Anlagen	71
6.3.3	[6.330-500] KGR 500 Außenanlagen und Freiflächen	71
6.4	[6.340] Anlagen & Einrichtungen instandsetzen & erneuern (korrektive Instandhaltung)	72

6.5	[6.770] Mängelansprüche geltend machen	75
7	[6.400] Objekte ver- und entsorgen	80
7.1	[6.420] Energiemanagement durchführen	80
7.1.1	[6.421] Energiekonzepte erstellen	81
7.1.2	[6.422] Energiekonzepte umsetzen	82
7.2	[6.450] Entsorgungsmanagement durchführen	85
7.2.1	Entsorgungskonzept erstellen	85
7.2.2	Entsorgungsmonitoring	86
8	[6.500] Objekte reinigen & pflegen.....	88
8.1	[6.510] Unterhaltsreinigung durchführen	88
8.1.1	[6.510.1] Tagespersonal.....	92
8.2	[6.520] Glas- und Fassadenreinigung durchführen	94
8.2.1	[6.521] Glasreinigung	97
8.2.2	[6.522] Fassadenreinigung.....	97
8.3	[6.530] Sonderreinigungen durchführen	99
8.3.1	[6.531] Grundreinigung textiler Böden.....	100
8.3.2	[6.532] Grundreinigung, Bodenfliesen	101
8.3.3	[6.533] Grundreinigung/Einpflge, Naturstein	101
8.4	[6.535] Schmutzfangmatten	101
8.5	[6.540] Industriereinigung durchführen.....	102
8.5.1	[6.541] Industriereinigung - Unterhalts- u. Glasreinigung	102
8.5.2	[6.542] Reinigung von Maschinen- und Produktionsanlagen	102
8.5.3	[6.540] Reinigung von gebäudetechnischen Anlagen	103
8.6	[6.550] Schädlingsbekämpfung durchführen	104
8.6.1	[6.551] Schädlingsmonitoring	104
8.6.2	[6.552] Schädlingsbekämpfung	105
8.7	[6.570] Außenanlagen reinigen & pflegen (Grün-, Grau- und Winterdienste).....	105
8.7.1	[6.571] Reinigungsdienste in Außenanlagen (Graudienst)	106
8.7.2	[6.580] Pflanzenpflege außen (Grünpflege)	107
8.7.3	[6.572] Winterdienst	110
8.8	[6.580] Pflanzenpflege innen.....	113
9	[6.600] Objekte schützen & sichern	114
9.1	[6.610] Objektschutz/Werkschutz (Stationärer Sicherheitsdienst).....	115
9.1.1	[6.611] Objektleitung Objektschutz.....	115
9.1.2	[6.612] Objektschutzdienst/Separatwachdienst.....	116
9.1.3	[6.620] Notrufzentrale besetzen	117
9.2	[6.630] Revierwach- und Streifendienste durchführen (Mobiler Sicherheitsdienst)	119
9.2.1	[6.631] Außenkontrollen/Schließdienst.....	119
9.2.2	[6.632] Innenkontrollen	120
9.2.3	[6.633] Alarmverfolgung, Alarmeinsatzdienst	121
9.2.4	[6.650] Schließverwaltung durchführen	122
10	[6.700] Objekte verwalten	123
11	[6.800] Support bereitstellen	124
11.1	[6.811] Empfangsdienste.....	124
11.2	[6.820] Postdienste, Warenannahme und -ausgabe durchführen	125
11.2.1	[6.821] Interne Postdienste	125
11.2.2	[6.822] Warenannahme	127
11.3	[6.840] Veranstaltungsdienste erbringen/Veranstaltungen durchführen.....	128
11.3.1	[6.841] Konferenzservice.....	129
11.4	[6.860] Handwerks-/Hausmeisterdienste erbringen	130
12	[8.000] Leer-/Stillstandsphase.....	133
12.1	[8.200] Objekte und Anlagen außer Betrieb & wieder in Betrieb nehmen	133

12.1.1	[8.210] Objekte und Anlagen stillsetzen/stilllegen	133
12.1.2	[8.220] Objekte und Anlagen nach Leer-/Stillstand wieder in Betrieb nehmen.....	133
12.2	[8.120] Leerstand verwalten	134
13	Zusätzliche Leistungen.....	137
13.1	Stundensätze	137
13.2	Ersatzteilvergütung.....	137
13.3	Management Fee	137