

Was muss bei der Konzeption, Planung und beim Bau eines Gebäudes berücksichtigt werden, um später eine optimale, abgestimmte Nutzung und einen optimalen Betrieb zu ermöglichen? Dies ist die zentrale Fragestellung im planungs- und baubegleitenden Facility Management (pbFM). Da Immobilien einen langen Lebenszyklus haben, ist es wichtig, die verschiedenen Phasen dieses Zyklus so miteinander zu verbinden, dass eine durchgehende und übergreifende Betrachtung über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie geschaffen wird und diese nachhaltig, effizient und kostenbewusst gebaut und betrieben werden kann. Hierfür ist es erforderlich, bereits in der Planung und beim Bauen den Betrieb mit all seinen Prozessen zu berücksichtigen. In der Praxis findet diese Verknüpfung bei Bauprojekten noch zu selten statt. Häufig werden hohe Koordinationsaufwand und die Integration teilweise unterschiedlicher Ziele gescheut. Vielmehr wird sowohl der Nutzer als auch der Betreiber oftmals bei der Planung von Gebäuden zu wenig beteiligt und erst zur Abnahme und Übergabe an den Betrieb einbezogen. Zu diesem Zeitpunkt sind allerdings die meisten Fakten bereits geschaffen.

Die vorliegende Richtlinie ‚Planungs- und baubegleitendes Facility Management (pbFM)‘ möchte den hohen Anspruch, die damit einhergehenden positiven Wirkungen und den Nutzen einer solchen Einbeziehung des Facility Managements verdeutlichen. Durch eine durchdachte Planung von Anfang an werden die Voraussetzungen für einen effizienten und reibungslosen Betrieb geschaffen.

Diese Richtlinie ist zugleich ein methodischer Leitfaden und stellt die für den nachhaltigen Erfolg erforderlichen Maßnahmen in den einzelnen Planungsphasen als Leistungskatalog dar. So kann der Planungs- und Bauablauf zielgerichtet hinsichtlich der Anforderungen aus Nutzung und Betrieb gesteuert werden und die Auswirkungen von Entscheidungen transparent dargestellt werden. Die vorliegende Richtlinie dient als Hilfestellung für Bauherren, Planer, Errichter und Vertreter des späteren Betriebs bei der Konzeption, Planung und beim Bauen eines Gebäudes.

Im Rahmen des pbFM ist es wichtig, die verschiedenen Themen, die im Rahmen der Projektierungs-, Planungs- und Bauphase eines Gebäudes im Hinblick auf den späteren Betrieb zu berücksichtigen sind, aufzulisten und zu erläutern. Ebenso wichtig ist es, die verschiedenen Themen jeweils zum richtigen Zeitpunkt in das Planungs- und Bauprojekt einzubringen und Entscheidungen rechtzeitig zu fällen, so dass diese in den Ablauf des Bauprojektes integriert werden können.

Durch das pbFM werden weder die Leistungen noch die Verantwortungen der Planer oder Errichter reduziert, vielmehr werden diese durch eine systematische Zuarbeit und Begleitung unterstützt, die Planung wird um den Aspekt der Betriebsphase ergänzt.

Inhalt

| | Seite | | Seite |
|--|----------|---|-----------------|
| 1 Anwendungsbereich | 1 | 3.5 Organisatorische Einbindung | 12 |
| 2 planungs- und baubegleitendes Facility Management | 2 | 3.6 Arbeitsprozesse im Bauprojekt | 13 |
| 2.1 Adressaten und Nutzungsszenarien der vorliegenden Richtlinie | 3 | 3.7 BIM und pbFM | 13 |
| 2.2 Die traditionelle Organisation von Bauprojekten | 3 | 3.8 Beauftragung von pbFM Leistungen | 14 |
| 2.3 Chancen und Potentiale durch den Einsatz des pbFM | 3 | 3.9 Zeitlicher Ablauf eines Bauprojekts | 14 |
| 2.4 Nutzen und Aufwand durch den Einsatz von pbFM | 4 | 3.10 GEFMA 116-2: Übersichts-Tabelle: pbFM Themen | 16 |
| 2.5 Unterschiedliche Rahmenbedingungen bei Bauprojekten | 5 | 3.11 GEFMA 116-3: Übersichtsmatrix pbFM | 16 |
| 2.6 Integrale Planung von Bauprojekten | 5 | 3.12 GEFMA 116-4: Leistungsbild pbFM | 16 |
| 2.7 Nachhaltigkeit und Facility Management | 6 | 4 Glossar: Begriffe und Definitionen | 16 |
| 2.8 Lebenszyklusmodell für Gebäude | 6 | Zitierte Normen, Vorschriften und andere Unterlagen | 18 |
| 3 Organisation eines Bauprojekts | 7 | Urheberrechte | 19 |
| 3.1 Integration in die Projektorganisation | 7 | Mitwirkende im Arbeitskreis „planungs- und baubegleitendes FM“ | 19 |
| 3.2 Funktionen und Rollen | 7 | Kontaktadresse | 20 |
| 3.3 Beteiligte eines Bauprojekts | 7 | Anhang A: Die pbFM-Themen | A.1-A.17 |
| 3.4 Beteiligte in der Betriebsphase | 11 | | |

1 Anwendungsbereich

Mit der vorliegenden Richtlinie wird ein einheitliches Leistungsbild für das Thema planungs- und baubegleitendes FM (pbFM) geschaffen, das zur Orientierung aller an einem Bauprojekt Beteiligten dient. Jedes Bauprojekt ist unterschiedlich in seiner Konstellation, Umfang und Ablauf.

Daher berücksichtigt dies die vorliegende Richtlinie entsprechend durch die Möglichkeit, die einzelnen Themen entsprechend den jeweiligen, spezifischen Rahmenbedingungen zu filtern und anzupassen. Das in diesem Dokument vorgestellte einheitliche Leistungsbild soll sowohl dem Vertreter des späteren Betriebs als auch allen an