

### 3 Umsetzung in der Praxis

#### 3.1 Arbeitspakete im Lebenszyklus

Entlang der GEFMA-Lebenszyklusphasen bzw. der HOAI-Planungsphasen [6] hat der Facility Manager bzw. Dokumentationsverantwortliche diverse Schnittstellenaufgaben zu übernehmen, um einen integralen Planungsprozess bzw. einen optimierten Betrieb zu ermöglichen. [2] In jedem Prozessschritt ist hierbei auf die Dokumentationsanforderung zu achten:

##### 3.1.1 Phase 0: Projektstart (GEFMA-Lebenszyklusphasen „0“, HOAI LPh. 1)

Im Rahmen des Projektmanagements sind folgende Aufgaben zu Beginn des Projekts festzulegen:

#### Phase 0

1. Festlegung der Projektstruktur und Dokumentationsanforderungen pro Beteiligter:
  - Festlegung der Verantwortlichkeiten,
  - Schnittstellendefinition: Klare Definition der Funktionen, Aufgaben und Kompetenzen aller am Planungsprozess beteiligten Disziplinen,
  - Festlegung einer Gliederungsstruktur der FM-Dokumentation (*vgl. Abschnitt 3.2*),
  - Zusammenstellung aller notwendigen Dokumente (*vgl. Abschnitt 3.3*),
  - Festlegung der Kennzeichnungssysteme im Rahmen einer Dokumentationsrichtlinie.
2. Kommunikation der Standards und Richtlinien:
  - Festlegung von Dokumentationsvorgaben für alle Beteiligten im Rahmen einer Dokumentationsrichtlinie,
  - Kontinuierliche Zusammenführung der laufenden Errichtungsdokumentation in Form eines Betreiberhandbuchs als ideale Grundlage für die Betriebsphase.
3. Begleitung der Vertrags-/Vergütungsgestaltung (Anforderungen an FM-Dokumentation, Verantwortlichkeiten, Leistungsprofil, Honorar).

### 3.1.2 Phase 1: Betriebskonzept

#### (GEFMA-Lebenszyklusphasen „0“+1, HOAI LPh. 1)

In Form eines konkreten Bedarfsprofils vom Nutzer, bezogen auf sein Kerngeschäft, werden die Grundlagen für den späteren Betrieb zusammengestellt:

**Phase 1**

- Nutzerprofil: Leitbild des Unternehmens, Nutzerstruktur, Rahmenbedingungen,
- Flächenbedarf und funktionale Anforderungen,
- Prozesse/Betriebsabläufe (Kern-/Hauptprozesse),
- wesentliche Unternehmensrisiken,
- für den Betrieb benötigte Produktionsfaktoren (Geräte, Technik),
- Aufbau- und Ablauforganisation (Personalkonzept Kerngeschäft),
- Leistungsprofil (Abgrenzung zwischen Kerngeschäft und FM-Prozessen).

Die Informationen des Nutzers sind mit der Immobilienstrategie aus Nutzersicht gleichzusetzen und beinhalten raumfunktionale Anforderungen, notwendige Unterstützungsleistungen als Grundlage für ein Dienstleistungskonzept.

### 3.1.3 Phase 2: Betreiberkonzept

#### (GEFMA-Lebenszyklusphasen 1–9, HOAI LPh. 1–9)

Das Betreiberkonzept wird auf Basis der Nutzeranforderungen des Betriebskonzepts abgeleitet und enthält sämtliche strategischen und operativen Entscheidungen und Angaben für den späteren Gebäudebetrieb.

**Phase 2**

**Phase 2a:** Grundlagen (GEFMA-Lebenszyklusphase 1+2, HOAI LPh. 1)

Ableitung der generellen (Planungs-)Anforderungen für einen optimalen Betrieb auf Basis des Betriebskonzepts (teilweise zeitlich parallel zur Phase 1):

**Phase 2a**

- Übersicht FM-Prozesse/Unterstützungsprozesse,
- Dienstleistungskatalog/Aufgabenprofil,
- Risikoprofil zwischen Kerngeschäft und FM,
- Planungsanforderungen für einen effizienten und wirtschaftlichen Betrieb.

## 4.6.6

- Phase 2b:** (Betreiber-)Strategie (GEFMA-Lebenszyklusphase 2+3, HOAI LPh. 2–4)
- Phase 2b** Entwicklung der Betreiberstrategie abgeleitet aus den Inhalten des Betriebskonzepts:
- Aufgaben- und Risikoprofil (Schnittstelle Kern- und Unterstützungsprozesse),
  - Outsourcingstrategie,
  - Übergeordnetes Bewirtschaftungskonzept für den Gebäudebetrieb,
  - FM-Organisation (Aufbau-/Ablauforganisation),
  - Planungsanforderungen für einen effizienten und wirtschaftlichen Betrieb.
- Phase 2c:** Detaillierung (GEFMA-Lebenszyklusphase 3, HOAI LPh. 4–8)
- Phase 2c** In der Phase 2c wird aus der Betreiberstrategie das Betreiberkonzept abgeleitet bzw. weiter konkretisiert:
- Einzelkonzepte pro FM-Dienstleistung (Reinigungskonzept, Instandhaltungskonzept, Sicherheitskonzept etc.),
  - Stellenprofile und Arbeitsanweisungen,
  - Implementierungsplan.
- Phase 2d:** Festschreibung (GEFMA-Lebenszyklusphase 3–6, HOAI LPh. 8+9)
- Phase 2d** In der Phase 2d wird das Betreiberkonzept festgeschrieben und alle Dokumente in die FM-Dokumentation (*vgl. Abschnitt 3.2*) überführt.
- Phase 2e:** Fortschreibung (GEFMA-Lebenszyklusphase 6–9)
- Phase 2e** In der Phase 2e wird das FM-Handbuch (Betreiberhandbuch) im Verlauf der Nutzungsphase fortgeschrieben (Anpassung statischer Dokumente, Erstellung dynamischer Dokumente).

### 3.2 Dokumentationsstruktur als zentraler Standard zur Systematisierung

Ein allgemeingültiger Standard im Hinblick auf eine Gruppierung bzw. Gliederung von Einzeldokumenten, welcher nicht nur in Papierform, sondern auch im Rahmen von IT-gestützten Tools (CAFM, Dokumentenmanagementsystem etc.) umgesetzt

werden kann, repräsentiert eine zentrale Notwendigkeit für den Aufbau einer unternehmens- bzw. objektübergreifenden Dokumentation. Dieser Standard schafft nicht nur eine übergreifende Struktur für Unternehmen, sondern ermöglicht zudem allgemeingültige Standards für IT-Unternehmen, Dienstleister, Beratungsunternehmen und öffentliche Einrichtungen.

Tab. 4.6.6/1: Auszug Dokumentationsgliederung FM-Dokumentation (vgl. [2], Anhang B)

1.	2.	3.	Gliederungsebene	Strukturansatz/Richtlinie
<b>A</b>	<b>Allgemeine Daten</b>			
<b>B</b>	<b>Management</b>			
	<b>B1</b>	Immobilienstrategie		
	<b>B2</b>	Prozesse (Haupt-/Unterstützungsprozesse)		siehe DIN 15221/GEFMA 100-2
	<b>B3</b>	FM-Leistungsprofil/Produkte		siehe GEFMA 100-2
	<b>B4</b>	Risikoprofil/-management		siehe GEFMA 192
	<b>B5</b>	Management-Systeme		
<b>C</b>	<b>Organisation</b>			
<b>D</b>	<b>Verträge/Vertragswesen</b>			
<b>E</b>	<b>Flächen</b>			in Anlehnung an DIN 277
<b>F</b>	<b>Architektur und Technik</b>			DIN 276/GEFMA 200
	<b>F1</b>	Allgemeine Gebäudedokumentation		
	<b>F2</b>	Bauliche Dokumentation/Architektur		
	<b>F2.1</b>	Planunterlagen		
	<b>F2.2</b>	Genehmigungsunterlagen		
	<b>F2.3</b>	Revisionsunterlagen		
	<b>F2.4</b>	Fluchtwegplanung		
	<b>F3</b>	Technische Gebäudeausrüstung allgemein		
	<b>F3.1</b>	Anlagenbuch		
	<b>F3.2</b>	Instandhaltungsplanung		