

Gebäudemanagement

Begriffe und Leistungen

DIN
32736

ICS 01.040.03; 01.040.91; 03.080.99; 91.040.01

Building Management –
 Definitions and scope of services

Management des bâtiments –
 Définitions et prestation de services

Vorwort

Diese Norm wurde vom Arbeitsausschuss NHRS 4.01 „Gebäudemanagement; Begriffe und Leistungen“ erarbeitet. Es ist beabsichtigt, in einem erläuternden Beiblatt eine Hilfestellung zu geben, die Begriffe und Leistungen der vorliegenden Norm im Zusammenhang mit beispielsweise der Zweiten Berechnungsverordnung – II. BV zu lesen.

1 Anwendungsbereich

Diese Norm definiert Begriffe und beschreibt die Leistungen des Gebäudemanagements. Sie dient dem einheitlichen Sprachgebrauch und der Strukturierung von Leistungen. Es ist nicht Aufgabe dieser Norm, Systeme zu beschreiben oder zu definieren, wer die aufgeführten Leistungen zu erbringen hat.

2 Begriffe

Für die Anwendung dieser Norm gelten die folgenden Begriffe:

2.1 Gebäudemanagement GM: Gesamtheit aller Leistungen zum Betreiben und Bewirtschaften von Gebäuden einschließlich der baulichen und technischen Anlagen auf der Grundlage ganzheitlicher Strategien. Dazu gehören auch die infrastrukturellen und kaufmännischen Leistungen.

Gebäudemanagement zielt auf die strategische Konzeption, Organisation und Kontrolle, hin zu einer integralen Ausrichtung der traditionell additiv erbrachten einzelnen Leistungen.

Das Gebäudemanagement gliedert sich in die drei Leistungsbereiche Technisches Gebäudemanagement TGM, Infrastrukturelles Gebäudemanagement IGM und Kaufmännisches Gebäudemanagement KGM. In allen drei Leistungsbereichen können flächenbezogene Leistungen enthalten sein (siehe Abschnitt 4). Darüber hinaus bestehen Schnittstellen zum Flächenmanagement des Immobilien-Eigentümers und Nutzers.

ANMERKUNG: Betrachtet wird die gesamte Nutzungsphase eines oder mehrerer Gebäude mit dem Ziel der Erhöhung der Wirtschaftlichkeit, der Werterhaltung, der Optimierung der Gebäudenutzung und der Minimierung des Ressourceneinsatzes unter Berücksichtigung des Umweltschutzes. Die Optimierung der Leistungen erhöht die Qualität und Wirtschaftlichkeit von Gebäude und Betrieb und die damit verbundenen Prozesse.

Dabei fließen Erfahrungen und Informationen aus dem nutzungsbegleitenden Betreiben und Bewirtschaften in die Planung von Umbauten bzw. Neubauten zurück. Aus diesem Grund können auch Leistungen des Gebäudemanagements bereits in Bauprojekten zur Anwendung kommen.

2.2 Technisches Gebäudemanagement TGM: Es umfasst alle Leistungen, die zum Betreiben und Bewirtschaften der baulichen und technischen Anlagen eines Gebäudes erforderlich sind.

2.3 Infrastrukturelles Gebäudemanagement IGM: Es umfasst die geschäftsunterstützenden Dienstleistungen, welche die Nutzung von Gebäuden verbessern.

2.4 Kaufmännisches Gebäudemanagement KGM: Es umfasst alle kaufmännischen Leistungen aus den Bereichen TGM, IGM unter Beachtung der Immobilienökonomie.

Fortsetzung Seite 2 bis 8

Normenausschuss Heiz- und Raumluftechnik (NHRS) im DIN Deutsches Institut für Normung e.V.

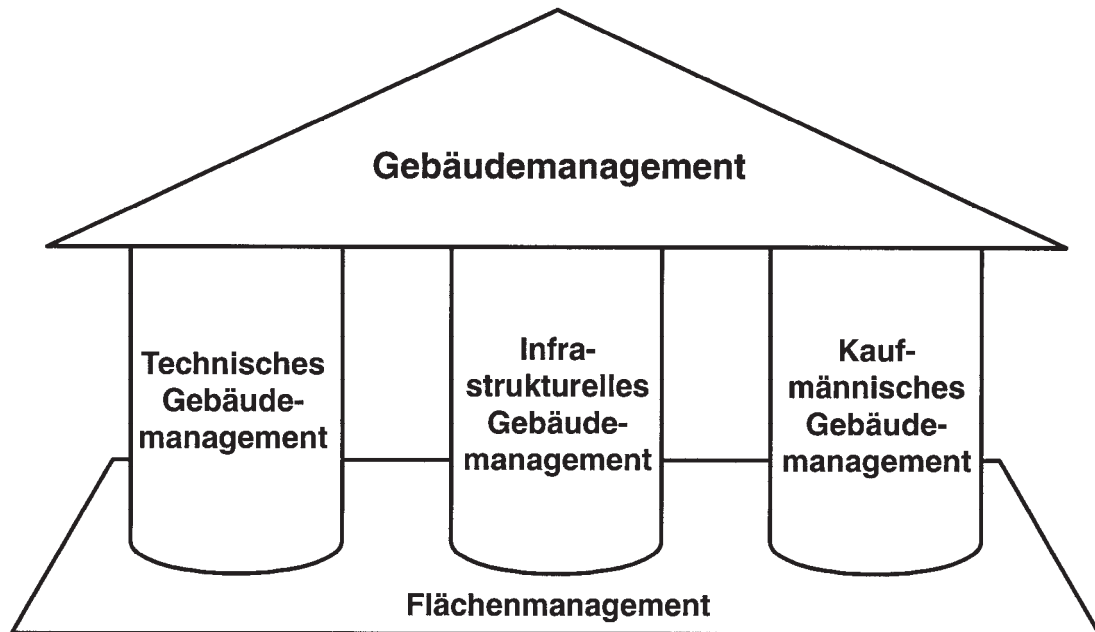


Bild: Leistungsbereiche des Gebäudemanagements

3 Leistungen

Gebäudemanagement präzisiert die Gesamtheit aller Nutzeranforderungen. Es integriert und koordiniert das Fachwissen aus Technik, Wirtschaft und Recht innerhalb der Planungs- und Betreiberphase von Gebäuden und Liegenschaften. Das Gebäudemanagement wählt Art und Umfang der Leistungen aus und legt die Organisation fest.

Es wird unterschieden in:

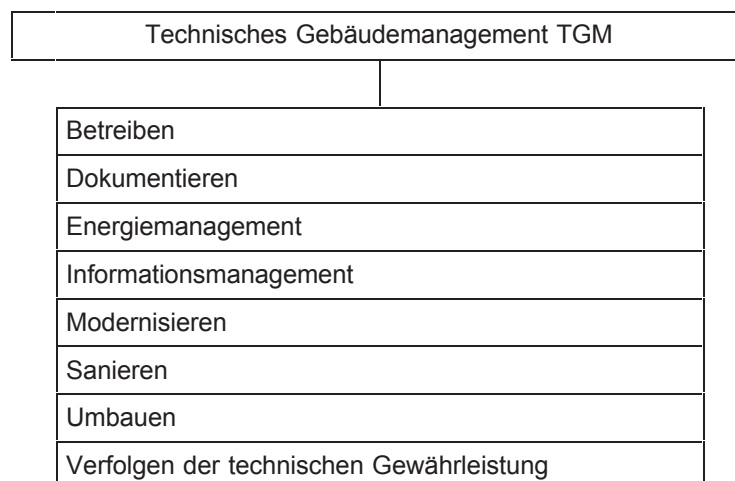
- strategische Leistung mit Schwerpunkt auf Führung und Entscheidung;
- administrative Leistung mit Schwerpunkt auf Handhabung, Organisation und Planung;
- operative Leistung mit Schwerpunkt auf Umsetzung und Ausführung wie nachfolgend beschrieben.

Die Grenzen zwischen den Leistungen können fließend sein.

Die nachfolgenden Leistungen sind beispielhaft ohne Anspruch auf Vollständigkeit und ohne Bewertung der Reihenfolge aufgeführt.

3.1 Leistungen des Technischen Gebäudemanagements

Gesamtheit der Leistungen im Rahmen des Technischen Gebäudemanagements.



3.1.1 Betreiben

Zur wirtschaftlichen Nutzung der baulichen und technischen Anlagen sind Leistungen erforderlich wie:

- Übernehmen;
- Inbetriebnehmen;
- Bedienen;
- Überwachen, Messen, Steuern, Regeln, Leiten;
- Optimieren;
- Instandhalten (Warten, Inspizieren, Instandsetzen) nach DIN 31051;
- Beheben von Störungen;
- Außerbetriebnehmen;
- Wiederinbetriebnehmen;
- Ausmustern;
- Wiederholungsprüfungen;
- Erfassen von Verbrauchswerten;
- Einhalten von Betriebsvorschriften.

3.1.2 Dokumentieren

Erforderliche Erfassung, Speicherung und Fortschreibung aller Daten und Informationen über den Bestand und die Betriebsführung wie:

- Bestandsunterlagen;
- Verbrauchsdaten;
- Betriebsprotokolle;
- Betriebsanweisungen;
- Abnahmeprotokolle;
- Wartungsprotokolle.

3.1.3 Energiemanagement

Zum Energiemanagement gehören Leistungen wie:

- Gewerkeübergreifende Analyse der Energieverbraucher;
- Ermitteln von Optimierungspotentialen;
- Planen der Maßnahmen unter betriebswirtschaftlichen Aspekten;
- Berechnen der Rentabilität;
- Umsetzen der Einsparungsmaßnahmen;
- Nachweisen der Einsparungen.

3.1.4 Informationsmanagement

Zum Informationsmanagement gehört die Gesamtheit der Leistungen zum Erfassen, Auswerten, Weiterleiten und Verknüpfen von Informationen und Meldungen für das Betreiben von Gebäuden und Liegenschaften. Aufgaben dabei sind Konzeption, Bewertung und Entscheidung hinsichtlich Einsatz von Informations-, Kommunikations- und Automationssystemen jeglicher Art wie:

- Gebäudeautomation (GA);
- Computer Aided Facility Management (CAFM);
- Brandmeldesystem/Zugangskontrolle (BM/ZK);
- Einbruchmeldesysteme (EM);
- Kommunikation;
- Telefon;
- Video.

3.1.5 Modernisieren

Leistungen zur Verbesserung des Istzustandes von baulichen und technischen Anlagen mit dem Ziel, diese an den Stand der Technik anzupassen und die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen.

3.1.6 Sanieren

Leistungen zur Wiederherstellung des Sollzustandes von baulichen und technischen Anlagen, die nicht mehr den technischen, wirtschaftlichen und/oder ökologischen sowie gesetzlichen Anforderungen entsprechen.

3.1.7 Umbauen

Leistungen, die im Rahmen von Funktions- und Nutzungsänderungen von baulichen und technischen Anlagen erforderlich sind.