

Facility Management

Neue Standards für die Dokumentation

Es ist weniger der Mangel an Daten, sondern der unzureichende Zugriff darauf, was den Facility Managern zu schaffen macht. Vor allem wenn eine Immobilie von einer Phase ihres Lebenszyklus in die nächste wechselt, entsteht regelmäßig ein Schnittstellenproblem, das fast immer mit Informationsverlust verbunden ist, beklagt der Autor. Immer wieder kommt es vor, dass zum Beispiel technische Dienstleister mühsam Gebäudedaten ermitteln müssen, die während des Baus bereits bekannt waren. Deshalb will der Branchenverband der Facility Manager mit einer neuen Richtlinie zur Dokumentation Abhilfe schaffen und die dringend nötigen Standards setzen. (Red.)

Seit Jahren schon werden Probleme bei der Gebäude- und Objektdokumentation im Facility Management (FM) diskutiert. Fortschritte waren bislang jedoch eher Mangelware: Drei Viertel der Betreiber und Dienstleister sind nach wie vor unzufrieden mit der FM-Dokumentation. Dies hat eine aktuelle Umfrage des Deutschen Verbands für Facility Management GEFMA gezeigt.

Eine einheitliche FM-Dokumentation

Die allgemeine Unzufriedenheit hat den Verband veranlasst, eine neue Richtlinie für eine bessere Dokumentation zu erstellen. Ziel ist es, eine einheitliche, standardisierte Dokumentation zu schaffen, die die bereits bestehenden Reportingvorgaben über alle Lebenszyklusphasen einer Immobilie miteinander verbindet. Dem Facility Manager soll damit nicht nur ein Werkzeug an die Hand gegeben werden, mit dem er die Dokumentation seiner Immobilie in Zukunft strukturierter durchführen kann. Das Werkzeug soll darüber hinaus auch einfach nutzbar und entsprechend praxistauglich sein.

Der Autor

Claus Biedermann

Leiter der Arbeitsgruppe Qualitätssicherung des Arbeitskreises FM-Dokumentation, GEFMA Deutscher Verband für Facility Management e.V., Bonn



Die Probleme im FM-Reporting liegen nicht darin, dass es zu wenige Richtlinien gibt. Im Gegenteil: Hauptgrund für FM-Dokumentationsprobleme ist die Tatsache, dass in jeder Lebenszyklusphase der Immobilie eine Vielzahl unterschiedlicher Regelungen, Bestimmungen und Normen gilt.

- Wie die Planung einer Immobilie zu dokumentieren ist, ist unter anderem in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) definiert. Beispielsweise ist hier vorgeschrieben, Raumnutzungspläne für eine Immobilie zu erstellen.
- Regelungen zur Dokumentation in der Errichtungsphase sind unter anderem in der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) beschrieben. Hier geht es darum, wie beispielsweise Mängel am Bau dokumentiert werden.

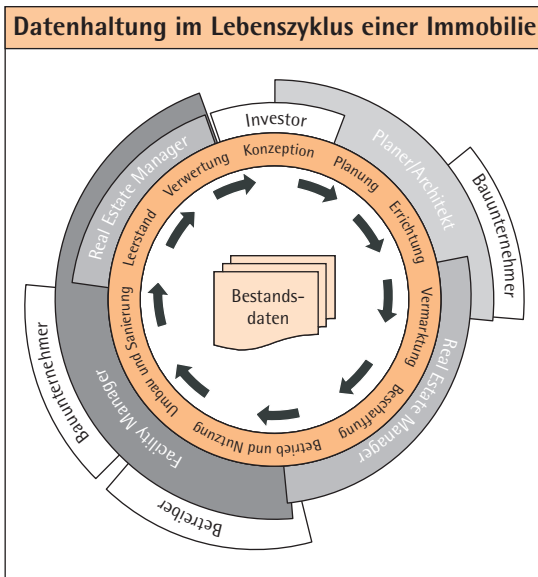
HOAI und VOB sind dabei nur die Spitze des Eisbergs. Mit Übernahme der Immobilie fängt nun der Facility Manager an, aus den Dokumenten der vorherigen Lebenszyklusphasen die Informationen herauszusuchen, die für den Betrieb der Immobilie benötigt werden. Oft stellt er an diesem Punkt fest, dass sich zwischen dem Bau und dem Betrieb einer Immobilie ein schwarzes Loch auftut – die Dokumentation ist lückenhaft, teilweise ist nicht einmal klar, wo die relevanten Dokumente zu finden sind.

Das Zusammentragen der Informationen ist folglich eine zeitintensive Aufgabe. Es fehlt schlicht eine übergreifende Bedienungsanleitung, die die Schnittstellen zwischen den Lebenszyklusphasen überbrückt. Die angestrebte neue Richtlinie

soll hier Licht ins Dunkel bringen. Statt dezentral organisierter Dokumentationen in den einzelnen Phasen sollen alle objektspezifischen Daten einheitlich und vor allem zentral gebündelt vorliegen – unabhängig vom Projektstadium.

Orientierung an der Dokumentation im Betrieb

Es gilt, diese Dokumentation insbesondere an den Bedürfnissen für das Reporting bereits bestehender Immobilien auszurichten. Hier ist der Bedarf am größten, denn es gibt naturgemäß eine viel größere Anzahl an Bestandsimmobilien als Projektentwicklungen. Auch in der oben genannten Umfrage ergab sich, dass vor



allem Betreiber großes Interesse an einer neuen Richtlinie zur FM-Dokumentation haben. So benötigt der Facility Manager in der Betriebsphase zum Beispiel Informationen aus der Planungs- und Bauphase, um die künftigen Betriebskosten und Verbrauchsmengen besser einschätzen zu können. Kann er die Informationen nicht lokalisieren, treten unnötige Kosten für die Nacherhebung auf. Eine einheitliche Datenbank aller Dokumente und Informationen kann hier Abhilfe schaffen.

Zur praktischen Anwendung der neuen GEFMA-Richtlinie wurde eine Leistungsmatrix mit den wesentlichen für das FM

relevanten Dokumenten und Objekten erarbeitet, die die Strukturmerkmale des Leistungsbilds für einzelne Objekte individuell auflistet. Das hier zu erstellende Leistungsbild beschreibt, wer die betroffene Information benötigt und wer sie liefert. Zudem zeigt es auf, in welchem Ordner – analog oder digital – und bei welchem Akteur sich ein Dokument befindet und welcher Lebenszyklusphase es zuzuordnen ist.

Zudem gibt es die Objektklassifizierung nach DIN 276 sowie die Prozesszuordnung nach GEFMA 200 an. In dieser Form werden alle relevanten Daten und Informationen gesammelt, bis am Ende eine Gesamtliste generiert werden kann. Bisher gab es hier unterschiedliche Systeme – von mehr oder weniger geordneten Papierstapeln bis hin zu komplexen Computer-aided Facility Management Systemen (CAFM).

Normierte Schnittstellen

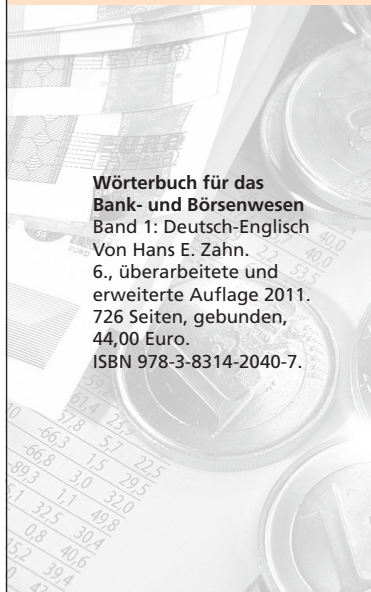
Dienstleister, Eigentümer und Immobilienbewirtschafter benötigen dringend ein Werkzeug, um die Praxis der Objektdokumentation zu verbessern. Diese muss sämtliche gesetzlich geforderten Dokumente umfassen und in weiteren Optionen auf alle im Lebenszyklus eines Gebäudes notwendigen und sinnvollen Dokumente Zugriff bieten. Die Richtlinie, die 2012 präsentiert wird, kann ein praxistaugliches Modell darstellen, das den Gebäudebetrieb erleichtert.

Die Definition benötigter Informationen wird nicht nur die Dokumentation im Immobilienbereich unterstützen. Sie soll in Zukunft auch als Basis für eine normierte Schnittstelle für den Datentransport zwischen verschiedenen EDV-Lösungen im FM dienen. In Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis CAFM der GEFMA soll diese Schnittstelle als Erweiterung der Industry Foundation Classes (IFC) für das Facility Management entwickelt werden.

IFC ist ein offener Standard im Bauwesen zur digitalen Beschreibung von Gebäudemodellen, das bereits von zahlreichen Software-Lösungen zum Austausch von Gebäudedaten genutzt wird. Mit der normierten Schnittstelle soll nun die Hürde des oft noch hohen Aufwands bei der Datenintegration beziehungsweise Synchronisation zwischen CAFM-Systemen reduziert werden. Einige Hersteller haben bereits ihr Interesse an einer solchen Schnittstelle auf Basis eines offenen XML-Schemas bekundet.

Der ZAHN – jetzt in neuer Auflage

Mehr als nur ein Wörterbuch!



Wörterbuch für das Bank- und Börsenwesen
Band 1: Deutsch-Englisch
Von Hans E. Zahn.
6., überarbeitete und erweiterte Auflage 2011.
726 Seiten, gebunden,
44,00 Euro.
ISBN 978-3-8314-2040-7.



Das umfassende Wirtschaftswörterbuch ist mit seiner Grundkonzeption – Fachterminologie und Allgemeinsprache mit Satzbeispielen aus Bank- und Börsenalltag – exakt auf die Bedürfnisse der Finanzdienstleistungsbranche zugeschnitten. Band 1 liegt nun in komplett überarbeiteter Neuauflage vor.

Er enthält zahlreiche neue Begriffe aus der Terminologie der neuen gesetzlichen Regelungen des Banken- und Finanzsektors sowie nach Basel III, der Rechnungslegung nach IFRS und BilMOG, der Ratingprozesse, aus Handels- und Unternehmensrecht, aus Privat- und Firmenkundengeschäft.

Insgesamt bietet der Band fast 50 Prozent neuen Wortschatz!

Fritz Knapp Verlag | 60046 Frankfurt/M.

Postfach 11 11 51 | Telefon (069) 97 08 33-21 | Telefax (069) 707 84 00
vertrieb@kreditwesen.de | www.kreditwesen.de