



fact sheet

Flächenmanagement

Funktionsbereich: Gebäude und Infrastrukturen

Handlungsfeld: Betrieb und Bewirtschaftung

Juni 2016

Kurzbeschreibung

Als übergeordneter normativer Begriff steht das „Gebäudemanagement“; dieser beinhaltet die Gesamtheit aller Leistungen zum Betreiben und Bewirtschaften von Gebäuden einschließlich der baulichen und technischen Anlagen auf der Grundlage ganzheitlicher Strategien (vgl. DIN 32736:2000-08). Das „Flächenmanagement“ soll hier eine systematische Vorgehensweise zur Erfassung der quantitativen und qualitativen Merkmale der vorhandenen oder geplanten Flächen einer Liegenschaft beschreiben.

Aufgrund der Tatsache, dass Fläche heute als Produktionsfaktor und wichtige Ressource gilt, ist eine flächeneffiziente Gebäudenutzung essentiell. So können Einsparungen sowohl bei Investitions- als auch den Betriebskosten erreicht werden.

Im Wesentlichen soll der Flächenverbrauch reduziert, beziehungsweise optimiert werden, sodass Neubauten möglichst vermieden werden und Boden hinsichtlich seiner natürlichen Funktion geschützt wird.

Zudem sind Behaglichkeitsparameter wie z.B. Ergonomie, Luftqualität sowie Akustik und Raumklima zu berücksichtigen.

Zuständigkeiten

Administrative Handlungsträger	Handlungsebene		
	normativ	strategisch	operativ
Dachorganisation	X	X	X
Zentren	X	X	X
Institute			X
Abteilungen			X

Schnellcheck

Sind ungenutzte Flächen/Gebäude vorhanden?

Gibt es zusätzlichen Flächenbedarf?

Gibt es prinzipiell Optimierungsbedarf, bzw. ist kein Flächenmanagement vorhanden?

Sind Umstrukturierungen oder Umnutzungen geplant?

Bezüge zu den Dimensionen der Nachhaltigkeit

ökonomische Dimension: Durch eine effiziente Flächennutzung können sowohl Investitions- als auch Betriebskosten eingespart werden.

ökologische Dimension: Eine effiziente Flächennutzung reduziert den Flächenverbrauch unversiegelter Fläche und erhält die Biodiversität.

soziale Dimension: Kommunikationswege werden optimiert.

Inhalte

Die **Bestandsaufnahme der Flächen / Flächendokumentation** dient dazu den Status Quo der Flächen aller Liegenschaften einer Forschungseinrichtung zu identifizieren. Dabei sollte erhoben werden, welche Gebäude und Flächen überhaupt zur Verfügung stehen und in welchem Umfang diese genutzt werden.

Die Bestandsaufnahme bildet die Grundlage für alle weiteren Überlegungen. Es sollten entsprechende Daten zunächst erfasst und anschließend gepflegt werden. Es ist hilfreich hierfür genormte Flächenkennzahlen (hier DIN 277) zu verwenden und die Flächen entsprechend auszuwerten.

Flächenkennzahlen nach DIN 277 / Flächenermittlung nach DIN 277:

- Brutto-Grundfläche (BGF)
- Konstruktions-Grundfläche (KGF)

- Netto-Raumfläche (NRF)
- Nutzungsfläche (NUF)
- Technikfläche (TF)
- Verkehrsfläche (VF)

Flächenanalyse

Anschließend werden diese Flächen anhand von Flächenkennwerten, Flächenkosten und unterschiedlichen Qualitäten bewertet. Das Ziel besteht darin, effektivere und effiziente Nutzungsmöglichkeiten zu identifizieren.

Folgende Fragen und Aspekte werden bei der Flächenanalyse behandelt:

- Wie viel Fläche umfassen die Liegenschaften?
- Welche Gebäude und Flächen werden von wem und wozu genutzt?
- Welche Gebäude und Flächen sollen zukünftig in welchem Umfang genutzt werden?
- Welche Gebäude und Flächen können abgegeben werden?
- Gibt es Leerstand innerhalb der Liegenschaften?
- Welchen Arbeitsplätzen wird welcher Raumbedarf zugestanden?
- Ist eine Umnutzungsfähigkeit der Räume/Flächen gegeben z.B. durch Doppelböden, Systemtrennwände, Medienversorgung etc.?
- Verschiedene Nutzflächen haben verschiedene Anforderungen. Sind die vorgefunden Anforderungen noch zeitgemäß?
- Analyse anhand von Facility Management Methoden (z.B.: Reinigungs- und Instandhaltungskosten von Böden,...)

Auch die in der Norm DIN 32736 genannten Analysen für Flächenmanagement können hilfreich sein.

Bei der Festlegung von konkreten **Maßnahmen zur Flächenoptimierung** können verschiedene Instrumente hilfreich sein:

- IT-gestützte Belegungsplanung (ReCoTech GmbH)
- Simulation von Belegungsvarianten und Standortplanung
- Flächenlayoutplanung
- Entwicklung von Flächenstandards
- Neue Bürokonzepte (Sicherstellung flexibler Nutzungsmöglichkeiten)
- Internes Mietmanagement zur nutzungs- und verursachergerechten Zuordnung von Kosten
- Möblierungsplanung
- Umzugsmanagement
- LCC-Betrachtung

Um verschiedene Maßnahmen miteinander vergleichen zu können, ist die **Aufstellung von Szenarien** hilfreich. Dabei können unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten miteinander verglichen werden. Darüber hinaus können notwendige und sinnvolle Sanierungsmaßnahmen identifiziert und bewertet werden. Sind Neubauten erforderlich, liefern Szenarien eine wichtige Entscheidungsgrundlage. Auch Kostenvergleiche von Flächen oder möglichen Umbau- sowie Umzugsmöglichkeiten werden ermöglicht. Dabei müssen die Notwendigkeiten aufgrund von Betriebs- und Kommunikationsprozessen (z.B. Workflow, Teamorganisation) berücksichtigt werden.

Gesetze, Normen und Richtlinien

DIN 277-1:2016-01: Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen, Standard für die einheitliche Ermittlung und Kategorisierung von Flächen und Räumen

DIN 32736 : 2000-08 Gebäudemanagement
Ergonomische Arbeitsplatzgestaltung nach DIN 4543
GEFMA Richtlinie 440

Vorgehensweise

Schritt 1: Detaillierte **Dokumentation** aller Flächen und deren Nutzungen

Schritt 2: Flächenanalyse.

Schritt 3: Aufbauend darauf werden Maßnahmen zur **Flächenoptimierung** aufgestellt. Das Ziel besteht darin, die vorhandenen Flächen möglichst effizient zu nutzen, auch mithilfe von Umnutzungsstrategien.

Schritt 4: Verschiedene Maßnahmen zur Flächenoptimierung werden anschließend mithilfe der **Aufstellung von Szenarien** miteinander verglichen.

Schritt 5: Nach der **Auswahl geeigneter Maßnahmen** zur Flächenoptimierung müssen diese **umgesetzt** werden.

Arbeitshilfsmittel und Tools

IT-gestützte Belegungsplanung (ReCoTech GmbH)

Simulation von Belegungsvarianten und Standortplanung

Wöhrmann, W.: Flächenbewirtschaftung in Verwaltungs- und Bürogebäuden

Fallbeispiele und Praxiserfahrung

D3 – ein neuer Ansatz im Flächenmanagement, Universität Leiden

http://www.his-he.de/veranstaltung/dokumentation/Allokation_31012012/pdf/07_Workshop_Allokation_Geselschap.pdf

STRABAG Property and Facility Management: Flächenmanagement

<http://www.strabag-pfs.de/databases/internet/public/content.nsf/web/DE-STRABAGPFS.COM-flaechenmanagement.html>

Dokumentation und Berichterstattung

Alle erfassten Flächen werden in einem Dokument zusammen geführt und nach Nutzungsart aufgelistet. Die Leerstände werden dokumentiert, ebenfalls zukünftiger Flächenbedarf sowie die Anforderungen an die benötigten Flächen.

Bezüge zu anderen fact sheets (fs) und Kurzberichten (KB)

Bedarfsplanung (fs)

Flexible Gebäudestrukturen (fs)

Sonderbauten/Freibauweise (KB)