

lfd. Nr.			Haupt- und Teilprozesse	nicht erforderlich	Eigenleistung	Fremdleistung
0.000	0.000	0.000	FM-LEITUNG			
0.000	0.100	0.100	Oberste Leitung FM wahrnehmen			
0.000	0.100	0.100	Objektbetrieb leiten			
1.000	1.000	1.000	KONZEPTIONSPHASE			
1.000	1.100	1.100	Bauprojekte in LzPh. 1 managen			
1.000	1.100	1.110	Bauprojekte in LzPh. 1 leiten			
1.000	1.100	1.120	Bauprojekte in LzPh. 1 steuern			
1.000	1.200	1.200	Projektentwicklungen durchführen			
1.000	1.200	1.200				
1.000	1.300	1.300	Grundstücke erwerben			
1.000	1.300	1.310	Markterkundungen durchführen			
1.000	1.300	1.320	Vermessungen & Wertermittlungen durchführen			
1.000	1.300	1.330	Finanzierungen klären			
1.000	1.300	1.340	Kaufverträge abschließen / Grundstücke erwerben			
1.000	1.300	1.350	Genehmigungen einholen			
1.000	1.300	1.360	Grundbucheintragungen vornehmen			
1.000	1.300	1.370	Grundstücke freimachen			
1.000	1.400	1.400	Planungsgrundlagen ermitteln			
1.000	1.400	1.410	Grundlagenermittlungen nach HOAI durchführen			
1.000	1.400	1.420	Bedarfsplanungen in LzPh. 1 durchführen (siehe auch DIN 18205)			
1.000	1.400	1.430	Begutachtungen in LzPh. 1 vornehmen			
1.000	1.400	1.440	Genehmigungsfähigkeit klären			
1.000	1.500	1.500	Wettbewerbe durchführen			
1.000	1.500	1.500	(siehe auch GRW 1995)			
2.000	2.000	2.000	PLANUNGSPHASE			
2.000	2.100	2.100	Bauprojekte in LzPh. 2 managen			
2.000	2.100	2.110	Bauprojekte in LzPh. 2 leiten			
2.000	2.100	2.120	Bauprojekte in LzPh. 2 steuern			
2.000	2.200	2.200	Objektplanungen durchführen			
2.000	2.200	2.210	Vorplanungen durchführen			
2.000	2.200	2.220	Entwurfsplanungen durchführen			
2.000	2.200	2.230	Genehmigungsplanungen durchführen			
2.000	2.200	2.240	Bau- /Betriebsgenehmigungen erteilen			
2.000	2.200	2.250	Ausführungsplanungen durchführen			
2.000	2.300	2.300	Bauleistungen ausschreiben und vergeben			
2.000	2.300	2.310	Ausschreibungen erstellen			
2.000	2.300	2.320	Angebote auswerten			
2.000	2.300	2.330	Aufträge vergeben			
3.000	3.000	3.000	ERRICHTUNGSPHASE			
3.000	3.100	3.100	Bauprojekte in LzPh. 3 managen			
3.000	3.100	3.110	Bauprojekte in LzPh. 3 leiten			
3.000	3.100	3.120	Bauprojekte in LzPh. 3 steuern			
3.000	3.200	3.200	Objektplanungen durchführen			
3.000	3.200	3.210	Baugrundstücke herrichten und erschließen			
3.000	3.200	3.220	Baukonstruktionen errichten			
3.000	3.200	3.230	Technische Anlagen installieren			
3.000	3.200	3.240	Außenanlagen erstellen			
3.000	3.200	3.250	Objekte erstmals ausstatten / einrichten			
3.000	3.300	3.300	Bauleistungen überwachen			
3.000	3.300	3.310	Bauleistungen lfd. überwachen			
3.000	3.300	3.320	Begutachtungen in LzPh. 3 vornehmen			
3.000	3.300	3.330	Abnahmen & Übergaben durchführen			

3.000	3.300	3.340	Objektbetreuung & Dokumentation erbringen			
4.000	4.000	4.000	ERRICHTUNGSPHASE			
4.000	4.100	4.100	Objekte verkaufen			
4.000	4.100	4.100				
4.000	4.200	4.200	Objekte verleasen			
4.000	4.200	4.200				
4.000	4.300	4.300	Objekte / Flächen vermieten oder verpachten			
4.000	4.300	4.300				
5.000	5.000	5.000	BESCHAFFUNGSPHASE			
5.000	5.100	5.100	Objekte ankaufen			
5.000	5.100	5.110	Markterkundungen durchführen			
5.000	5.100	5.120	Begutachtungen in LzPh. 5 vornehmen			
5.000	5.100	5.130	Finanzierungen klären			
5.000	5.100	5.140	Kaufverträge abschließen / Objekte erwerben			
5.000	5.100	5.150	Genehmigungen einholen			
5.000	5.100	5.160	Grundbucheintragungen vornehmen			
5.000	5.200	5.200	Objekte leasen			
5.000	5.200	5.210	Markterkundungen durchführen			
5.000	5.200	5.220	Leasingverträge abschließen			
5.000	5.300	5.300	Objekte / Flächen anmieten oder pachten			
5.000	5.300	5.310	Markterkundungen durchführen			
5.000	5.300	5.320	Mietverträge abschließen			
5.000	5.300	5.330	Mietverträge kündigen			
6.000	6.000	6.000	BETRIEBS- & NUTZUNGSPHASE			
6.000	6.100	6.100	Objektbetrieb managen			
6.000	6.100	6.110	Objektbetrieb leiten			
6.000	6.100	6.120	FM-Tools bereitstellen			
6.000	6.100	6.130	Meldungen verfolgen			
6.000	6.100	6.140	Dokumentationen pflegen			
6.000	6.100	6.150	Qualitätsmanagement im FM organisieren			
6.000	6.100	6.160	Umweltschutz im FM organisieren			
6.000	6.100	6.170	Arbeitssicherheit im FM organisieren			
6.000	6.100	6.180	Betriebsärztlichen Dienst bereitstellen			
6.000	6.200	6.200	Arbeitsstätten bereitstellen			
6.000	6.200	6.210	Flächenmanagement in LzPh. 6 durchführen			
6.000	6.200	6.220	Umzugsdienstleistungen erbringen			
6.000	6.200	6.230	Ausstattungen & Einrichtungen ergänzen			
6.000	6.300	6.300	Objekte betreiben			
6.000	6.300	6.310	Anlagen & Einrichtungen bedienen			
6.000	6.300	6.320	Anlagen & Einrichtungen wiederkehrend prüfen • Prüfungen nach öffentlichrechtlichen Vorschriften • Prüfungen gemäß behördlichen Auflagen und Bestimmungen • Prüfungen nach Technischen Regeln, VDI, VdS u.a. Standards			
6.000	6.300	6.330	Anlagen & Einrichtungen inspizieren & warten • Inspektion: Feststellung und Beurteilung des Istzustandes (aus DIN 31051:2003) • Wartung: Verzögerung des Abbaus des Abnutzungsvorrats (aus DIN 31051:2003)			
6.000	6.300	6.340	Anlagen & Einrichtungen instandsetzen & erneuern • Instandsetzung: Rückführung in den funktionsfähigen Zustand (aus DIN 31051:2003) • Erneuerung: Ersatzinvestition, die aus Altersgründen, auf Grund eines Schadens bzw. auf Grund des technischen Fortschritts erforderlich ist (aus VDI 2067-1:2000)			
6.000	6.400	6.400	Objekte ver- und entsorgen			
6.000	6.400	6.410	Objekte versorgen			
6.000	6.400	6.420	Energiemanagement durchführen			
6.000	6.400	6.430	Objekte entsorgen			
6.000	6.400	6.440	Entsorgungsmanagement durchführen			
6.000	6.500	6.500	Objekte reinigen & pflegen			
6.000	6.500	6.510	Unterhaltsreinigung durchführen			
6.000	6.500	6.520	Glas- und Fassadenreinigung durchführen			
6.000	6.500	6.530	Sonderreinigungen durchführen			

6.000	6.500	6.540	Industriereinigung durchführen			
6.000	6.500	6.550	Schädlingsbekämpfung durchführen			
6.000	6.500	6.560	Wäschereidienste erbringen			
6.000	6.500	6.570	Außenanlagen reinigen & pflegen (Sommer- & Winterdienste)			
6.000	6.500	6.580	Pflanzen pflegen (außen & innen)			
6.000	6.600	6.600	Objekte schützen & sichern			
6.000	6.600	6.610	Objektschutz / Werkschutz erbringen			
6.000	6.600	6.620	Notrufzentrale besetzen			
6.000	6.600	6.630	Revierwach- /Streifen- und Postendienste durchführen			
6.000	6.600	6.640	Ordnungsdienste erbringen			
6.000	6.600	6.650	Schließverwaltung durchführen			
6.000	6.600	6.660	Geld- und Wertdienste erbringen			
6.000	6.600	6.670	Personenschutz			
6.000	6.600	6.690	Sonstige Sicherheitsdienste			
6.000	6.700	6.700	Objekte verwalten			
6.000	6.700	6.710	Hausverwaltung durchführen			
6.000	6.700	6.720	Mietverwaltung durchführen			
6.000	6.700	6.720	Mietverwaltung durchführen			
6.000	6.700	6.730	Sachvermögen verwalten			
6.000	6.700	6.740	FM-Rechnungswesen und FM-Controlling durchführen			
6.000	6.700	6.750	Objektbuchhaltung durchführen			
6.000	6.700	6.760	Vertrags- und Versicherungsmanagement durchführen			
6.000	6.700	6.770	Mängelansprüche geltend machen			
6.000	6.700	6.780	FM-Personal verwalten			
6.000	6.700	6.790	Sonstige Verwaltung			
6.000	6.800	6.800	Support bereitstellen			
6.000	6.800	6.810	Büroservices erbringen			
6.000	6.800	6.820	Postdienste, Warenannahme und -ausgabe durchführen			
6.000	6.800	6.830	Bibliotheksdienste erbringen			
6.000	6.800	6.840	Veranstaltungsdienste erbringen			
6.000	6.800	6.850	Verpflegung bereitstellen /Catering			
6.000	6.800	6.860	Handwerksdienste erbringen			
6.000	6.800	6.870	Beförderungs- und Transportdienste erbringen			
6.000	6.800	6.880	Beschaffungen durchführen			
6.000	6.800	6.890	Sonstigen Support bereitstellen, z.B. EDV-Support			
6.000	6.900	6.900	Projekte in LzPh. 6 durchführen			
6.000	6.900	6.910	Projekte in LzPh. 6 managen			
6.000	6.900	6.920	Grundlagen ermitteln			
6.000	6.900	6.930	Planungen durchführen Konzepte erstellen			
6.000	6.900	6.940	Leistungen ausschreiben und vergeben			
6.000	6.900	6.950	Leistungen erbringen Konzepte umsetzen			
6.000	6.900	6.960	Leistungen überwachen			
7.000	7.000	7.000	UMBAU- & SANIERUNGSPHASE			
7.000	7.100	7.100	Bauprojekte in LzPh. 7 managen			
7.000	7.100	7.110	Bauprojekte in LzPh. 7 leiten			
7.000	7.100	7.120	Bauprojekte in LzPh. 7 steuern			
7.000	7.200	7.200	Planungsgrundlagen ermitteln			
7.000	7.200	7.210	Grundlagenermittlungen nach HOAI durchführen			
7.000	7.200	7.220	Bedarfsplanungen in LzPh. 7 durchführen			
7.000	7.200	7.230	Begutachtungen (zur Planung) in LzPh. 7 vornehmen			
7.000	7.200	7.240	Genehmigungsfähigkeit klären			
7.000	7.300	7.300	Planungen durchführen			
7.000	7.300	7.310	Vorplanungen durchführen			
7.000	7.300	7.320	Entwurfsplanungen durchführen			
7.000	7.300	7.330	Genehmigungsplanungen durchführen			
7.000	7.300	7.340	Bau- /Betriebsgenehmigungen erteilen			
7.000	7.300	7.350	Ausführungsplanungen durchführen			
7.000	7.400	7.400	Bauleistungen ausschreiben und vergeben			
7.000	7.400	7.410	Ausschreibungen erstellen			
7.000	7.400	7.420	Angebote auswerten			

7.000	7.400	7.430	Aufträge vergeben			
7.000	7.500	7.500	Bauleistungen erbringen			
7.000	7.500	7.510	Baukonstruktionen um- oder ausbauen, sanieren, modernisieren			
7.000	7.500	7.520	Technische Anlagen um- oder ausbauen, sanieren, modernisieren			
7.000	7.500	7.530	Außenanlagen um- oder ausbauen, sanieren, modernisieren			
7.000	7.600	7.600	Bauleistungen überwachen			
7.000	7.600	7.610	Bauleistungen lfd. überwachen			
7.000	7.600	7.620	Begutachtungen (zu Abnahmen) in LzPh. 7 vornehmen			
7.000	7.600	7.630	Abnahmen & Übergaben durchführen			
7.000	7.600	7.640	Objektbetreuung & Dokumentation erbringen			
8.000	8.000	8.000	LEERSTANDSPHASE			
8.000	8.100	8.100	Leere Objekte managen			
8.000	8.100	8.110	Objekte und Anlagen stillsetzen			
8.000	8.100	8.120	Leerstand verwalten			
8.000	8.100	8.130	Objekte und Anlagen wieder inbetriebnehmen			
9.000	9.000	9.000	VERWERTUNGSPHASE			
9.000	9.100	9.100	Objekte abbrechen / rückbauen			
9.000	9.100	9.100				
9.000	9.200	9.200	Altlasten beseitigen			
9.000	9.200	9.200				
9.000	9.300	9.300	Reststoffe recyceln / entsorgen			
9.000	9.300	9.300				

6.000	6.000	6.000	BETRIEBS- & NUTZUNGSPHASE		nicht erforderlich	Eigen- leistung	Fremd- leistung	Zuständigkeiten Abteilung/Bereich	Schnittstellen	Kurze Schnittstellenbeschreibung	Verwendete Dokumentationen	Bemerkungen
6.000	6.100	6.100	Objektbetrieb managen	Anmerkung: Der FM-Hauptprozess 6.100 „Objektbetrieb managen“ ist eine eigenständige Leistung und kann auch als Objektmanagement unabhängig von anderen Leistungen fremdvergeben werden.								
Aufgaben												
6.000	6.100	6.110	Objektbetrieb leiten	• FM-Organisation planen und steuern - Entwicklung standortbezogener, prozessübergreifender Analysen, Strategien und Konzepte, z. B. Risikomanagement im FM - Führung des Objektteams (Personalbedarf feststellen, neues Personal auswählen, Personaleinsatz planen, Personal entwickeln, Schulungsmaßnahmen initiieren etc.) • Kosten- /Budgetplanung auf Objektebene (auf Grundlage der Zahlen aus dem FM-Controlling) • FM-Prozesse koordinieren - Koordinierung der objektbezogenen FM-Prozesse - Reporting (auf Objektebene, d.h. prozessübergreifend) - Messung, Analyse (Vergleich der Ergebnisse mit den Anforderungen) - Verbesserung, Optimierung (z. B. Qualitätszirkel) • Betreiberverantwortung am Standort wahrnehmen, sofern und soweit rechtswirksam übertragen • Internes Marketing betreiben - Bekanntmachung des FM und seiner Leistungen im Unternehmen		x		GIZ (LM Berlin)	GIZ (Vertragssteuerung)	Beauftragung und Vertragskonformität, Leistungsabweichungen, Vertragsanpassungen, Strategische Leistungssteuerung	-	
6.000	6.100	6.130	Meldungen verfolgen (Service- und Rufzentrale)	• Entgegennahme von Bedarfs-, Stör-, Schadens- und Gefahrenmeldungen • Erfassung • Anlegen von Aufträgen • ggf. Klärung der Kostenübernahme • Weiterleitung zur Erledigung, z. B. an 6.800 „Support bereitstellen“ oder 6.770 „Mängelansprüche geltend machen“ • Verfolgung der Erledigung (Wiedervorlage, Eskalation) • Reporting, Messung und Analyse		x		GIZ (FM Service Center)	AN	Mitteilung von Beschwerden und Anliegen der Gäste	Ticket	
6.000	6.100	6.140	Dokumentationen pflegen (z.B. Raumbuch) (soweit nicht Datenpflege innerhalb des CAFM-Systems)	• Bestandsdokumentation pflegen und fortschreiben • Betriebsdokumentation pflegen und fortschreiben		x		GIZ (LM Berlin / Reinigungsmanagement)	AN / GIZ intern	Raumbuch muss monatlich kommuniziert bzw. gemeldet werden (GIZ), Raumbuchänderungen werden durch GIZ (LM Berlin) an AN kommuniziert.	Waveware	
6.000	6.100	6.150	Qualitätsmanagement im FM organisieren	• Kundenzufriedenheit ermitteln • Beschwerdemanagement durchführen - Entgegennahme von Beschwerden und Reklamationen - Weiterleitung an zuständige Verantwortliche - Analyse und Verbesserung		x		GIZ (LM Berlin / Reinigungsmanagement)	AN		-	
6.000	6.400	6.400	Objekte ver- und entsorgen	Aufgaben								
6.000	6.400	6.430	Objekte entsorgen	• Hausmüll entsorgen			x	AN	LM Berlin / Reinigungsmanagement			
6.000	6.400	6.440	Entsorgungsmanagement durchführen (EMAS)	• Abfallentsorgung planen, steuern und überwachen • Abfallbilanzen und -wirtschaftskonzepte erstellen • Entsorgungsnachweise führen • Abwasserentsorgung überwachen		x		GIZ (LM Berlin)	AN	Umsetzung des Abfallkonzepts durch AN		
6.000	6.500	6.500	Objekte reinigen & pflegen	Aufgaben								
6.000	6.500	6.510	Objekte reinigen & pflegen	• Bodenflächen reinigen • Oberflächen von Sanitär- und Einrichtungsgegenständen reinigen • Abfälle von Arbeitsplätzen, Teeküchen etc. einsammeln und Sammelstellen zuführen Weitere Untergliederung nach den zu reinigenden Raumtypen, z. B. Büro- und Besprechungsräume, Sanitärräume, Teeküchen, Archive und Lager, Flure und Treppenhäuser, Aufzüge, Funktionsflächen, sonstige		x		AN	GIZ (LM Berlin / Reinigungsmanagement)		Leistungsbeschreibung Leistungsverzeichnis Leistungsnachweise	
6.000	6.500	6.520	Glas- und Fassadenreinigung durchführen	• Glasreinigung - Fenster und Fassadenglas reinigen - Innenglasflächen reinigen - Rahmenflächen und Oberlichter reinigen • Fassadenreinigung - Fassadenflächen reinigen (je nach Werkstoffen) - Fassaden-Bauelemente reinigen - Sonnenschutzvorrichtungen reinigen		x		AN	GIZ (LM Berlin / Reinigungsmanagement)			
6.000	6.500	6.530	Sonderreinigungen durchführen	• Grundreinigung / Intensivreinigung durchführen • Einpflege / Grundpflege durchführen • sonstige Reinigungsarbeiten außerhalb des normalen Zyklus, z. B. Fleckentfernung			x	AN	GIZ (LM Berlin / Reinigungsmanagement)		Leistungsnachweise	
6.000	6.500	6.531	Auftragsmanagement Reinigung	• Sonderreinigungen steuern, koordinieren und kommunizieren		x		GIZ (LM Berlin / Reinigungsmanagement)	AN		Leistungsnachweise	