










Kriterienkatalog

Themenfeld		Nr.	Kriterium	
	Ökologische Qualität	1.1	Energiemanagement	
		1.2	Wassermanagement	
		1.3	Entsorgungsmanagement	
		1.4	Havariemanagement	
		Ökonomische Qualität	2.1	Nutzungskostenmanagement
		Soziokulturell-funktionale Qualität	3.1	Nutzerzufriedenheitsmanagement
			3.2	Stör- und Beschwerdemanagement
			3.3	Rechtskonformität
			3.4	Raumluft- und Trinkwasserqualität
			3.5	Gebäudesicherheitsmanagement
			3.6	Arbeitssicherheitsmanagement
		Qualität der FM-Organisation	4.1	Betriebsstrategie
			4.2	Personal
4.3			Ablauforganisation / Prozesse	
4.4			Dokumentation und Berichtswesen	
4.5			Beschaffung	
	Details der Services	5.1	Flächenmanagement	
		5.2	Betreiben	
		5.3	Instandhaltung nach DIN 31051	
		5.4	TGM Projekte (Modernisierung / Sanierung / Umbau)	
		5.5	Reinigung	
		5.6	Außenanlagen inkl. Winterdienst	
		5.7	Catering	
		5.8	Security	
		5.9	Mobilitätsmanagement	

Integration des PDCA-Zyklus

Themenfeld	Kriterium	Plan	Do	Check	Act
 Ökologische Qualität	Energiemanagement	Energie-Konzept	Energie-Monitoring und -Analyse	Energie-Controlling	Verbesserungsmaßnahmen
	Wassermanagement	Wassergebrauchskonzept	Ermittlung des tatsächlichen Wassergebrauchs	Abgleich mit Optimalwert des Wassergebrauchs	Anpassungsmaßnahmen
	Entsorgungsmanagement	Entsorgungskonzept	Entsorgungsmonitoring	Entsorgungscontrolling	Verbesserungsmaßnahmen
	Havariemanagement	Objektspezifische Beurteilung zu Gefährdungspotentialen	Havarie-Maßnahmenplan	Umsetzungs- und Erfolgskontrolle	Verbesserungsmaßnahmen
 Ökonomische Qualität	Nutzungskostenmanagement	Konzeption Nutzungskosten-Controlling	Nutzungskostenermittlung	Soll-Ist-Nutzungskostenabgleich	Nutzungskostenoptimierung
 Soziokulturell-funktionale Qualität	Nutzerzufriedenheitsmanagement	Konzeption von Nutzerbefragungen zur Nutzerzufriedenheit	Durchführung von Nutzerbefragungen zur Nutzerzufriedenheit	Analyse der Nutzerbefragungen	Verbesserungsmaßnahmen
	Stör- und Beschwerdemanagement	Konzeption eines permanenten Stör- und Beschwerdemanagements	Betreiben eines permanenten Stör- und Beschwerdemanagements	Analysen zum Stör- und Beschwerdemanagements	Verbesserungsmaßnahmen
	Rechtskonformität	Identifikation relevanter Rechtsvorschriften	Maßnahmenplan Rechtskonformität	Audits zur Rechtskonformität	Verbesserungsmaßnahmen
	Raumluft- und Trinkwasserqualität	-	-	-	-
	Gebäudesicherheitsmanagement	Sicherheitskonzept	Komponenten der Gebäudesicherheit	Qualitätskontrolle	Qualitätsverbesserungen
	Arbeitssicherheitsmanagement (eig. MA)	Zielsystem zur Arbeitssicherheit	Maßnahmen zur Arbeitssicherheit	Umsetzungskontrolle	Verbesserungsmaßnahmen
 Qualität der FM-Organisation	Betriebsstrategie	-	-	-	-
	Personal	-	-	-	-
	Ablauforganisation / Prozesse	-	-	-	-
	Dokumentation und Berichtswesen	-	-	-	-
	Beschaffung	-	-	-	-

Integration des PDCA-Zyklus

 Details der Services	Flächenmanagement	Kriteriendefinition (Soll-Zustand)	Analyse der Flächennutzung (Ist-Zustand)	Soll-Ist-Abgleich	Identifikation und Umsetzung von Optimierungspotentialen
	Betreiben	Zielgrößen	Betriebspläne	Umsetzungskontrolle Betriebspläne	Kontinuität Betriebspläne (Qualitätsverbesserung)
	Instandhaltung nach DIN 31051	Instandhaltungsstrategie	Instandhaltungsplanung	Instandhaltungsnachweis (Umsetzungskontrolle)	Kontinuität Instandhaltungsmanagement (Qualitätsverbesserung)
	TGM Projekte (Modernisierung / Sanierung / Umbau)	Nachhaltigkeitskonzept für Teil-Modernisierungen/-Sanierungen/-Umbauten	Planung und Ausführung	Umsetzungskontrolle	Projektauswertung und Optimierungspotentiale
	Reinigung	Konzeption nachhaltigkeitsoptimierter Reinigungsdienstleistungen	Ausführung nachhaltigkeitsoptimierter Reinigungsdienstleistungen	Qualitätskontrolle	Qualitätsverbesserungen
	Außenanlagen	Konzeption einer nachhaltigkeitsoptimierten Reinigung und Pflege der Außenanlagen	Umsetzung einer nachhaltigkeitsoptimierten Reinigung und Pflege der Außenanlagen	Qualitätskontrolle	Qualitätsverbesserungen
	Catering	Konzeption eines nachhaltigkeitsoptimierten Caterings	Umsetzung eines nachhaltigkeitsoptimierten Caterings	Qualitätskontrolle	Qualitätsverbesserungen
	Security	Konzept für Security-Dienstleistungen	Komponenten für Security-Dienstleistungen	Qualitätskontrolle	Verbesserungsmaßnahmen