Willkommen im nächsten Kapitel unserer beliebten Reihe „*Dinge, die im Bauwesen auf dem Papier fantastisch klingen – bis sie auf die operative Realität treffen*“.

Als Berater, der seit gefühlten Ewigkeiten versucht, die Welten von leidenschaftlichen Architekten, pragmatischen Bauingenieuren, IT-Architekten und kalkulationsgetriebenen Facility Managern zu versöhnen, kann ich Ihnen versichern: Die HOAI (Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen) und ein CAFM-System verbindet eine tief sitzende, klassische Hassliebe.

Für den Planer ist die HOAI schlicht die *heilige Rechtsgrundlage* seiner Honorarabrechnung. Für den Facility Manager ist sie – sofern man sie im CAFM halbwegs vernünftig abbildet – die absolut einzige Überlebenschance, ein Bauprojekt so zu steuern, dass es bei der Schlüsselübergabe in Leistungsphase 8 oder 9 nicht als tonnenschwerer, unstrukturierter *Datenschrottberg* auf seinem Schreibtisch landet.

Hier ist der ein kleiner Leitfaden, wie Sie die HOAI-Leistungsphasen 1 bis 9 so tief im CAFM verankern, dass Sie nicht in Bürokratie versinken – und dabei Ihre Nerven behalten.

1. Das Datenmodell ist kein PDF-Ablageort (Echt jetzt?)

Der größte und teuerste Denkfehler, den Unternehmen seit Jahrzehnten verlässlich wiederholen: Sie behandeln HOAI-Phasen im CAFM wie verstaubte Ordnerstrukturen auf einem alten Netzlaufwerk, in die einfach nach Lust und Laune PDFs hineingekippt werden.

Das bringt Ihnen in puncto Transparenz und Steuerung exakt gar nichts. Eine HOAI-Phase ist im CAFM nämlich kein digitaler Leitz-Ordner, sondern ein dynamisches, objektbezogenes Status- und Prozessattribut. Auf Deutsch: Jedes Bauteil, jeder Raum, jede einzelne Kostenposition und jedes Dokument muss die DNA der jeweiligen HOAI-Phase in sich tragen.

Im Kern basiert das auf vier Säulen:

- Objektbezogene Eigenschaften: Räume und TGA-Assets bekommen feste Phasen-Attribute verpasst (zum Beispiel `LPH_Status = 3_Entwurf`).

- Standardisierte Workflows: Es gibt keinen Phasenübergang ohne digitale Freigabe und einen lückenlosen Audit-Trail.
- Kostenkontrolle nach DIN 276: Die HOAI-Phasen werden direkt mit den Kostenberechnungen verknüpft. So sehen Sie Budgetabweichungen zwischen Kostenschätzung, Kostenberechnung und Kostenanschlag in Echtzeit auf Ihren Dashboards aufpoppen.
- BIM-Versionierung: Das IFC-Modell wird pro HOAI-Phase als eingefrorene Baseline mit einer eindeutigen Freigabe-ID hinterlegt.

Hier lauert allerdings ein harter Trade-off: Packen Sie zu viele Datenfelder in eine Phase, lähmen Sie das Projektteam und sorgen für kollektiven Streik. Wählen Sie eine zu flache Struktur, können Sie spätere Nachträge nicht mehr nachvollziehen. Die goldene Regel lautet daher: So viel Granularität wie nötig, um die Kosten nach DIN 276 und die Betreiberverantwortung abzusichern – aber auch nicht ein einziges sinnloses Alibi-Attribut mehr.

2. LPH 1 (Grundlagenermittlung): Wer hier schudert, zahlt später

Die Mathematik der Baubranche ist gnadenlos: Jeder Fehler, den Sie in Phase 1 aus Bequemlichkeit durchwinken, kostet Sie in Phase 8 das Zehnfache an Nerven und Budget. In der Grundlagenermittlung wird im CAFM bereits das digitale Raum- und Funktionsbuch angelegt. Hier legen Sie Raumprogramme, Flächenansätze, Soll-Temperaturen und den ersten Kostenrahmen fest.

Die wichtigste Disziplin in dieser Phase ist jedoch das Data Dictionary, also Ihre Governance für Namenskonventionen. Wenn der Architekt einen Raum „Büro 01“ nennt, das TGA-Tool ihn als „R_101“ führt und das CAFM-System „FL_EG_001“ daraus macht, ist das babylonische Sprachchaos ab Phase 2 garantiert. Verlangen Sie vom Planungsteam deshalb schon in LPH 1 die kompromisslose Einhaltung einer einheitlichen Datenstruktur. Wenn die Basis hier nicht steht, korrigieren Sie das in Phase 5 nur noch unter unterdrückten Tränen und mit exorbitant hohen Beraterkosten.

3. LPH 2 & 3 (Vor- & Entwurfsplanung): Die große Detail-Falle

In der Vor- und Entwurfsplanung läuft der Datentransfer zwischen BIM-Autorenwerkzeugen wie Revit oder ArchiCAD und der CAFM-Engine auf Hochtouren. Und genau hier schnappt die sogenannte Detail-Falle zu.

Der Begriff der Stunde heißt LOD (Level of Development). Ein Architekt schwärmt in LPH 3 von einer hochkomplexen Geometrie und will jeden Bewehrungsstahl in 3D modellieren (LOD 300). Für das CAFM ist dieser geometrische Ballast schlicht Müll. Das CAFM braucht in dieser Phase vor allem saubere Flächenberechnungen und erste technische Daten für die Kostenermittlung.

Verknüpfen Sie das IFC-Modell direkt mit Ihren CAFM-Stammdaten, aber filtern Sie es hart auf das, was der spätere Betrieb wirklich benötigt. Sobald die Entwurfsplanung in LPH 3 abgeschlossen ist, setzen Sie einen Freeze-Point und schreiben diesen Stand als Version fest. Jede spätere Budgetabweichung muss sofort als Change-Event auditiert werden.

> Eine kurze Erinnerung zur Ernüchterung: BIM ist kein magischer Garant für automatische Kosteneinsparungen in der Planung. BIM sorgt für Datenqualität und Transparenz. Wer glaubt, allein durch die Einführung von BIM ab Tag 1 Geld zu sparen, leidet an gepflegtem Realitätsverlust.

4. LPH 4 & 5 (Genehmigungs- & Ausführungsplanung): Wo Compliance wehtut

In den Leistungsphasen 4 und 5 verlagert sich der Fokus. Es geht nicht mehr primär um bunte Flächen und Grundrisse, sondern um Prüfpflichten, Brandschutzkonzepte, Baugenehmigungen und Ausführungsdetails. Das CAFM muss nun als rechtssicheres Archiv herhalten, in dem freigegebene Pläne und automatische Benachrichtigungen an die künftigen Betreiber-Gewerke eingerichtet werden.

Ein Klassiker aus der Praxis: Plant der Ingenieur in LPH 5 eine Brandschutzklappe an einer Stelle ein, an der der Facility Manager für die spätere Wartung ein 8 Meter hohes Gerüst mitten im Treppenhaus aufbauen müsste, hat die Ausführungsplanung versagt. Ein CAFM-gestützter Review-Workflow muss genau solche verbrannten Wartungsbudgets abfangen, bevor der erste Bohrer angesetzt wird.

5. LPH 6 & 7 (Vergabe): Die Begegnung mit der Markt-Realität

In Phase 6 und 7 trifft schöne Theorie auf die raue Realität des Marktes. Beschaffungsdaten werden zu zentralen Objekten im CAFM. Leistungsverzeichnisse, GAEB-Dateien und Budgets wandern ins System, um spätere Nachträge prüfbar zu machen.

Die Kernaufgabe hier lautet System-Integration: Synchronisieren Sie Ihre Vergabe-Daten im CAFM direkt mit Ihrem ERP-System (wie SAP). Sobald der Zuschlag an einen Bieter erteilt wird, müssen die Vertragsdaten, Gewährleistungsfristen und vereinbarten Service-Level-Agreements (SLAs) im CAFM automatisch den passenden Bauteilen und Gewerken zugeordnet werden. Nur so wissen Sie Jahre später noch, welcher Subunternehmer für das leckende Rohr haftbar ist.

6. LPH 8 & 9 (Überwachung & Betreuung): Die Stunde der Wahrheit

Hier schlägt die Stunde der Wahrheit. Die Bauüberwachung geht nahtlos in die Objektbetreuung über. Was jetzt nicht vollkommen strukturiert vorliegt, verschwindet für alle Zeiten in den dunklen Katakomben unbeachteter Ordnerstapel.

In dieser Phase übernehmen vier zentrale Aufgaben das Steuer im CAFM:

1. Mobil erfasste Baumängel: Mängel werden per App direkt vor Ort erfasst und exakt am digitalen BIM-Objekt oder Raum verankert.

2. Dokumenten-Verknüpfung: Bedienungs- und Wartungsanleitungen,

Konformitätserklärungen und Prüfbescheinigungen landen punktgenau am jeweiligen TGA-Asset.

3. Automatisierte Wartungspläne: Aus Herstellervorgaben und Normen (wie der DIN 31051) generiert das CAFM am Tag der offiziellen Abnahme automatisch die künftigen Wartungsaufträge.

4. Gewährleistungsmanagement: Das System überwacht die typischen 4- bis 5-jährigen Verjährungsfristen für Mängelansprüche und schlägt automatisch 6 Monate vor Fristablauf Alarm für die finale Begehung.

7. Das C-Level-Fazit (Oder: Wie Sie Kopfschmerzen vermeiden)

Die Verankerung der HOAI im CAFM ist kein technisches IT-Spielzeug, sondern Ihr einziges wirksames Werkzeug zur langfristigen Haftungs- und Baukostenminimierung.

Damit das nächste Projekt nicht im Chaos endet, gehört folgendes in Ihre Pflichtlektüre:

- Data Dictionary verabschieden: Namenskonventionen verbindlich festlegen, noch bevor der erste Bleistift in LPH 1 angespitzt wird.

- HOAI-Eigenschaften verankern: Den LPH-Status als absolutes Pflichtfeld im Datenmodell etablieren.

- BIM-Anforderungen präzisieren: Den Planern unmissverständlich vorschreiben, welche Daten in welcher Phase ans CAFM geliefert werden müssen.

- Gate Checks einrichten: Keine Freigabe der nächsten Phase ohne erfolgreichen Audit-Trail und Budget-Check nach DIN 276.

- ERP-Schnittstelle scharfschalten: Vergabe- und Vertragsdaten aus LPH 7 direkt in die

Finanzsysteme spiegeln.

Wie hilfreich war dieser Beitrag?

Klicke auf die Sterne um zu bewerten!

Bewertung Abschicken
Durchschnittliche Bewertung / 5. Anzahl Bewertungen:

Top-Schlagwörter: wartung, cafm, planung, betreiberverantwortung, Echtzeit, Daten, kosten, Werkzeug, richtlinien, einführung

Verwandte Artikel

- CAFM-Software: Alles was Sie als Dummie wissen sollten ;-)
- CAFM ist wie Google Maps für Gebäude
- Wie führe ich eine CAFM-Software in meinem Unternehmen ein?