



IFMA Community Digitalisierung

Flächenmanagement und Belegung (GFW1)

UseCase Beschreibung ENTWURF

Autor: Christoph Merz, me22 ag

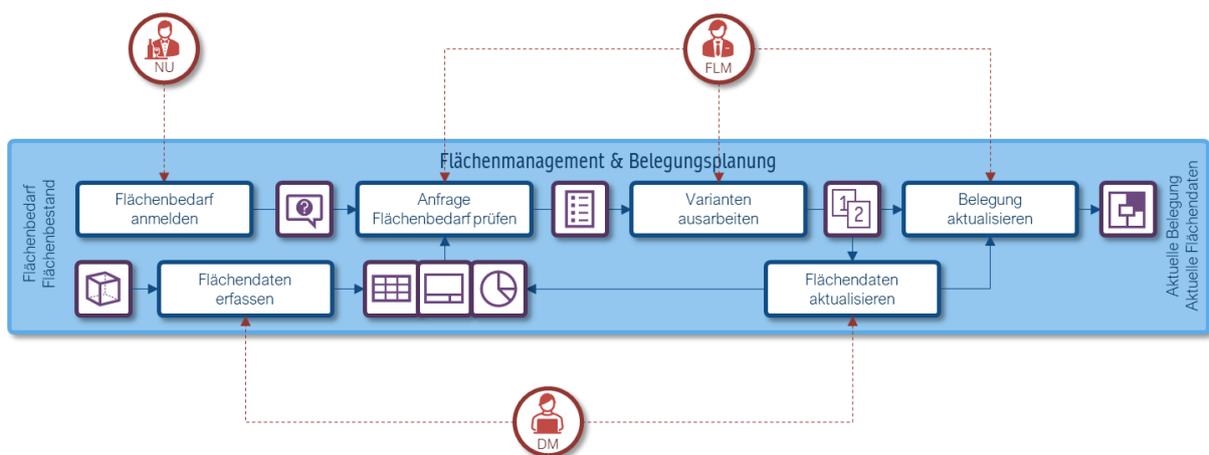
Version: 18.03.2025

Erklärung

Das vorliegende Dokument beschreibt einen Ansatz, wie aus einem FM-Prozess ein fachlicher und technische UseCase abgeleitet werden kann. Ziel dieser UseCase Beschreibung ist es, die fachliche und technische Ebene abzuholen, damit beide eine gemeinsame Grundlage für die Bestellung von Daten und Informationen (z.B. in einem BIM-Projekt) erarbeiten können.

Prozessgrafik

Die Prozessgrafik visualisiert die einbezogenen Aktivitäten, die Rollen und die Lieferobjekte. Sie soll das gemeinsame Verständnis zum Prozess selber liefern.



Prozessbeschreibung (fachliche Sicht)

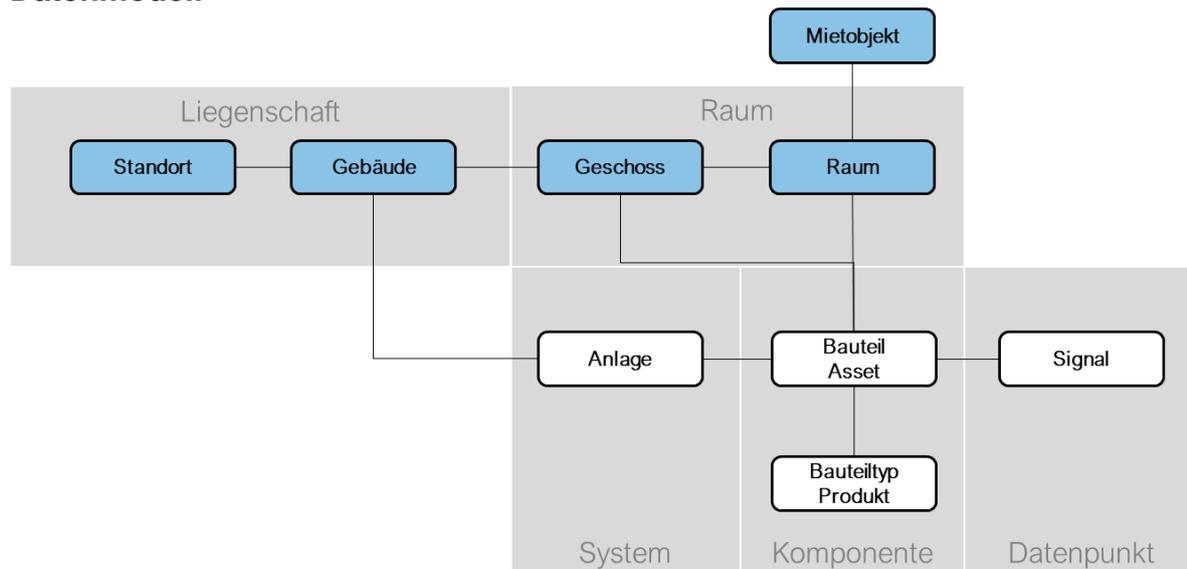
Bereich	Technisches Gebäudemanagement TGM
ProLeMo	GFW1
Prozess	Flächenmanagement und Belegungsplanung
Ziel	Der operative Flächenbedarf ist bekannt. Das interne Flächenangebot ist bekannt. Die relevanten Kennzahlen zur Flächennutzung sind vorhanden.
UseCase	Verwaltung und Dokumentation aller im Portfolio vorhandenen Innen- und Aussenflächen, sowie die Bearbeitung von Flächenbedarfsanfragen.
Aktivitäten	<p>Flächendaten erfassen: Basierend auf den Modelldaten oder den bisherigen 2D-Plänen erfasst das Datenmanagement alle Raumdaten im CAFM und stellt daraus aktuelle Raumlisten, Flächenpläne und die festgelegten Flächenkennzahlen bereit.</p> <p>Flächendaten aktualisieren: Die aus der Belegungsplanung abgeleiteten konstruktiven und kaufmännischen Mutationen an den Räumen werden bei Bedarf oder in regelmässigen Abständen im CAFM aktualisiert.</p> <p>Flächenbedarf anmelden: Der Nutzer meldet über ein vordefiniertes Formular den gewünschten Flächenbedarf an.</p> <p>Anfrage Flächenbedarf prüfen: Die Raumkommission prüft die Anfrage und klärt zusammen mit dem Nutzer weitere Details. Dabei werden alle Rahmenbedingungen aufgenommen und bereits erste Machbarkeiten geprüft.</p> <p>Varianten ausarbeiten: Basierend auf dem Anforderungskatalog erarbeitet das Flächenmanagement verschiedene Varianten, welche dem Nutzer vorgelegt werden.</p> <p>Belegung aktualisieren: Nach dem Entscheid einer Variante werden weitere Massnahmen eingeleitet, sowie die Belegung im CAFM dokumentiert. Bauliche Anpassungen lösen eine Mutation an den Modellen oder 2D-Plänen aus und müssen dem Datenmanagement gemeldet werden.</p>
Rollen	<p>Das Datenmanagement (DM) stellt sicher, dass die Flächendaten im CAFM-System aufgrund der erhaltenen Grundlagen und Mutationen bedarfsgerecht aktualisiert werden.</p> <p>Der Nutzer (NU) formuliert den Flächenbedarf und entscheidet aus einer der vorbereiteten Varianten.</p> <p>Der Flächenmanager (FLM) prüft die eingegangenen Anfragen, erstellt Varianten und verhandelt diese mit dem Nutzer. Anschliessend leitet er alle notwendigen Massnahmen ein, damit der Nutzer die vereinbarten Flächen wenn möglich mit der festgelegten Konfiguration beziehen kann.</p>
Lieferobjekte	<p> Fachmodell Architektur inkl. Raum- und Volumenmodell</p> <p> Aktuelle Raumliste mit allen Attributen gemäss Datenfeldkatalog</p> <p> Aus dem Fachmodell abgeleitete 2D-Pläne für die Belegungsplanung</p> <p> Verschiedene Flächenkennzahlen für die Steuerung & Überwachung der Belegung</p> <p> Anfrage Flächenbedarf eines Nutzers über ein Ticket</p> <p> Anforderungskatalog an die gewünschten Flächen</p> <p> Ausgearbeitete Varianten inkl. Konsequenzen auf Kosten, Termine etc.</p> <p> Aktueller Belegungsplan, erzeugt aus dem CAFM</p>

Daten- und Informationsanforderungen (technische Sicht)

Technologie

Hauptaufgabe	Typ	Softwarelösung
Verwaltung der Flächen:	CAFM	vakant
Ausarbeitung von Varianten:	CAD	vakant
Aufbereitung der Flächendaten im CAFM:	CAD	vakant

Datenmodell



Fachmodelle

Fachmodell	Beschreibung	SIA	Rolle
Architekturmodell	Fachmodell Architektur mit allen relevanten Bauteilen für einen einfachen Grundrissplan und allen Räumen des Bauwerks (NGF/ANGF)	52/53	FP/DM
Volumenmodell	Fachmodell mit allen Geschossvolumen (GF/AGF)	52/53	FP/DM

2D-Pläne

2D-Plan	Beschreibung	SIA	Rolle
Grundrissplan	Einfacher Grundrissplan und allen Räumen des Bauwerks (NGF/ANGF)	32/53	FP/DM
Volumenmodell	Fachmodell mit allen Geschossvolumen (GF/AGF)	32/53	FP/DM

Dokumente

Dieser UseCase benötigt keine Dokumente

Datenfelder Teil 1

Datenfeld	Beschreibung	Beispiel	SIA	Rolle	Ort	
Gebäude						
Standortcode	Kennzeichnungscode für Standort	S01	32	DM	CAFM	
Standortname	Kennzeichnungsname für Standort	Hauptareal	32	DM	CAFM	
Gebaeudecode	Kennzeichnungscode für Gebäude	02	32	DM	CAFM	
Gebaeudename	Name des Gebäudes	Haus 2	32	DM	CAFM	
Flaeche_GGF	Gebäudegrundfläche	123.46	m2	32	DM	CAFM
Strasse	Strasse des Gebäudes	Musterplatz 4	32	DM	CAFM	
Postleitzahl	Postleitzahl des Gebäudes	4031	32	DM	CAFM	
Ort	Ort des Gebäudes	Basel	32	DM	CAFM	
Kostenstelle	Kostenstelle des Gebäudes	100210.01	32	DM	CAFM	
Geschoss						
Geschosscode	Kennzeichnungscode für Geschoss	OG01	32	FP	MOD	
Geschossname	Name des Geschosses	1. Obergeschoss	32	FP	MOD	
Geschoss_ID	Eindeutige Kennzeichnung des Geschosses	02_OG01	32	FP	MOD	
IFC-Klasse	IFC-Klasse des Geschosses	IFCspace	32	FP	MOD	
GUID oder Bat-ID	Eindeutige Identifikation des Volumenkörpers im Modell	FGtr56GH_GKtzuE45Csew	32	FP	MOD	
Gebaeudereferenz	Kennzeichnungscode für Gebäude - Referenz des Gebäudes	022	32	FP	MOD	
Geschossflaeche	Geschossfläche GF / Aussengeschossfläche AGF SIA416	3454.23	m2	32	FP	MOD
Geschossvolumen	Geschossvolumen	2950.45	m3	32	FP	MOD
SIA416	Flächenart nach SIA416	GF oder AGF	32	FP	MOD	

Datenfelder Teil 2

Datenfeld	Beschreibung	Beispiel	SIA	Rolle	Ort
Raum					
Raumcode	Kennzeichnungscode für Raum	DE057	32	FP	MOD
Raum_ID	Eindeutige Kennzeichnung des Raumes	022_OG01_DE057	32	FP	MOD
Raumbezeichnung	Verwendete Raumbezeichnung im Raumstempel	Buero	32	FP	MOD
Raumnummer	Raumnummer vor Ort (signaletische Raumnummer)	2.01	32	FP	MOD
IFC-Klasse	IFC-Klasse des Raumes	IFCspace	32	FP	MOD
GUID oder Bat-ID	Eindeutige Identifikation des Raumvolumens im Modell	FGtr56GH_GKtzuE45Csew	32	FP	MOD
Geschossreferenz	Eindeutige Kennzeichnung des Geschosses	022_OG01	32	FP	MOD
Raumflaeche	Raumfläche gemäss Definition des Auftraggebers	30.45	m2 32	FP	MOD
Raumtyp	Besreibt die Nutzung des Raumes bezogen auf den Ausbau	BÜRO	32	FP	MOD
SIA 416	Flaechenart nach SIA416	HNF 2 - Büroarbeit	32	FP	MOD
Nutzung	Nutzung nach DIN 13080	5.01.01.05	32	FP	MOD
DIN 277	Nutzung nach DIN277, wie gebaut	2.1 Büroräume	32	FP	MOD
Mietobjekt	Dem Raum zugewiesenes Mietobjekt	MO-001	41	DM	CAFM
Kostenstelle	Kostenstelle des Kostenträgers	100003.1	6	DM	CAFM
Abteilung	Abteilungsbezeichnung	Administration	6	DM	CAFM
Status	Status der Verwendung	genutzt	6	DM	CAFM