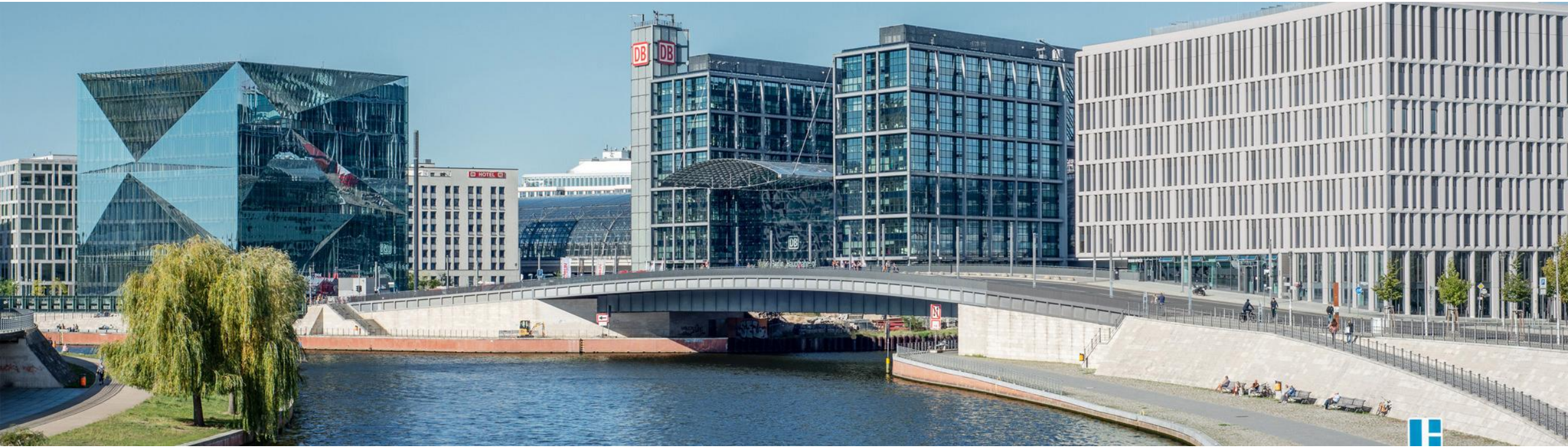
HFK RECHTSANWÄLTE



BIM UND DIGITALISIERUNG DER BAUWIRTSCHAFT: EIN MUST HAVE FÜR ERFOLGREICHES BAUEN IM BESTAND – DR. TILL KEMPER

BUNDESWEITE BAURECHTS- UND BIM-KOMPETENZ

HFK gehört seit nunmehr über **50 Jahren** zu den führenden Kanzleien Deutschlands auf dem Gebiet

- des Baurechts,
- des Immobilienrechts
- des Infrastrukturrechts.

Mit **über 50 Anwält*innen** an bundesweit **6 Standorten** bietet HFK seinen Mandanten herausragende Beratungskompetenzen an, die aufgrund **von Qualität, Schnelligkeit und Kreativität** der Berater von den Mandanten seit vielen Jahren geschätzt wird.

BIM-Cluster HESSEN

bim2bim BIM-Partnernetzwerk

buildingSMART Germany

SLHC Smart Living Hessen Cluster

Dr. Till Kemper M.A.

- Rechtsanwalt & Archäologe
- Mediator
- Gesellschafter bei HFK Rechtsanwälte
- Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Fachanwalt für Vergaberecht
- Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Lehrbeauftragter
- Germanys Best Lawyers: Construction Law 2022

Lehr-/Referententätigkeiten

- seit 2020: Ausbilder Recht im Digitalen Planen, Bauen und Betreiben an der Hochschule für Angewandte Wissenschaften Würzburg-Schweinfurt (Prof. Melzner)
- seit 2020: Lehrauftrag Innovationen in der Projektentwicklung und Nachbarschaftliche Vereinbarungen an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht (Prof. Henning)
- seit 2021: Dozent beim Zentrum für Digitale Entwicklung zum IT-, Datenschutz-, Beihilfe- und Vergaberecht bei Smart City Projekten
- seit 2021: Lehrauftrag an der Technischen Hochschule Mittelhessen zu rechtlichen Aspekten des digitalen Planens, Bauens und Betreibens

Tätigkeitsschwerpunkte:

- Beratung für Bauherren, Betreiber, Projektentwickler, Investoren bei Bau- und Immobilienvorhaben im privaten und öffentlichen Baurecht
- Beratung für Strategie und Umsetzung des digitalen Bauens, Planens und Betreibens in Bau-informatik, Bauindustrie und Immobilienwirtschaft
- Konzeption und Begleitung städtebaulicher Leistungen zur Baulandentwicklung / Quartiers-entwicklung / Smart City-Implementierung
- Begleitung städtebaulicher Vorhaben von der Projektidee bis zur Umsetzung

Publikationen

- Digitales Bauen mit BIM
  Beuth Verlag, 2021
- Münchener Kommentar Europäisches und Deutsches Wettbewerbsrecht
  C. H. Beck, 2018
- Handbuch des Fachanwalts – Verwaltungsrecht
  Carl Heymanns, 2011
- TVgG - Tariftreue- und Vergabegesetz der Länder
  C. H. Beck, 2018

Construct-X

Finanziert von der Europäischen Union
NextGenerationEU

Gefördert durch:

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie

aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

SMART LIVING
MADE IN GERMANY

Digitalisierte Lebensumgebungen

Smart Living – besser und nachhaltiger leben

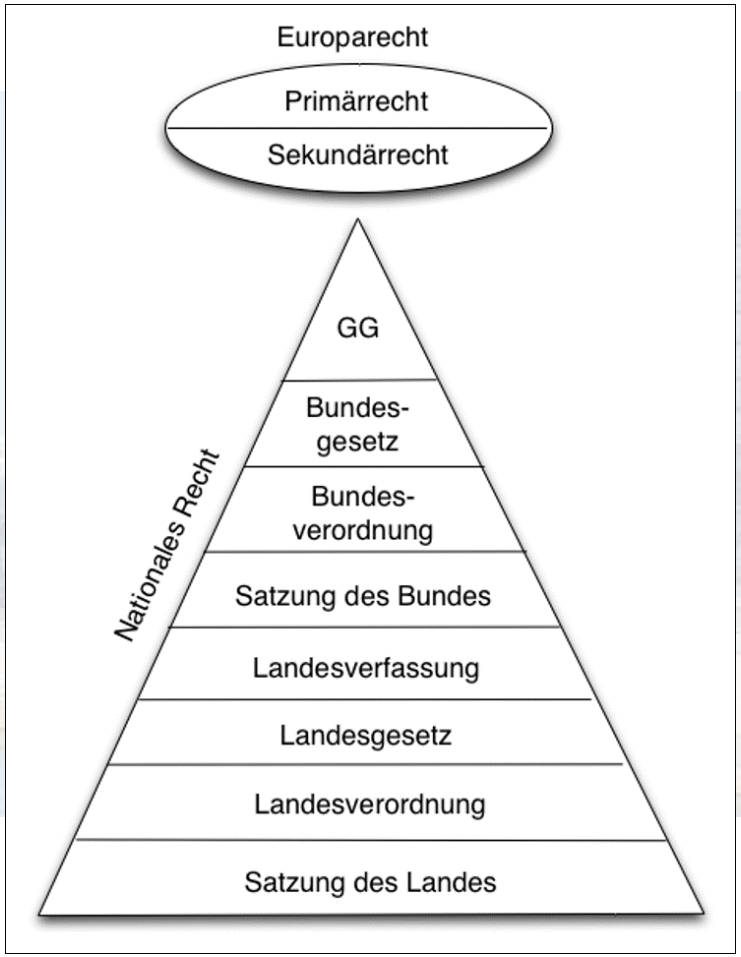
Intelligente Technologien für smarte Sicherheit, Energie, Mobilität, Gesundheit und Entertainment

Warum BIM??

-> Weil es sich im Betrieb rechnet?

-> Weil es die Planung transparenter macht?

-> Nein: Weil es sonst kein Geld gibt!

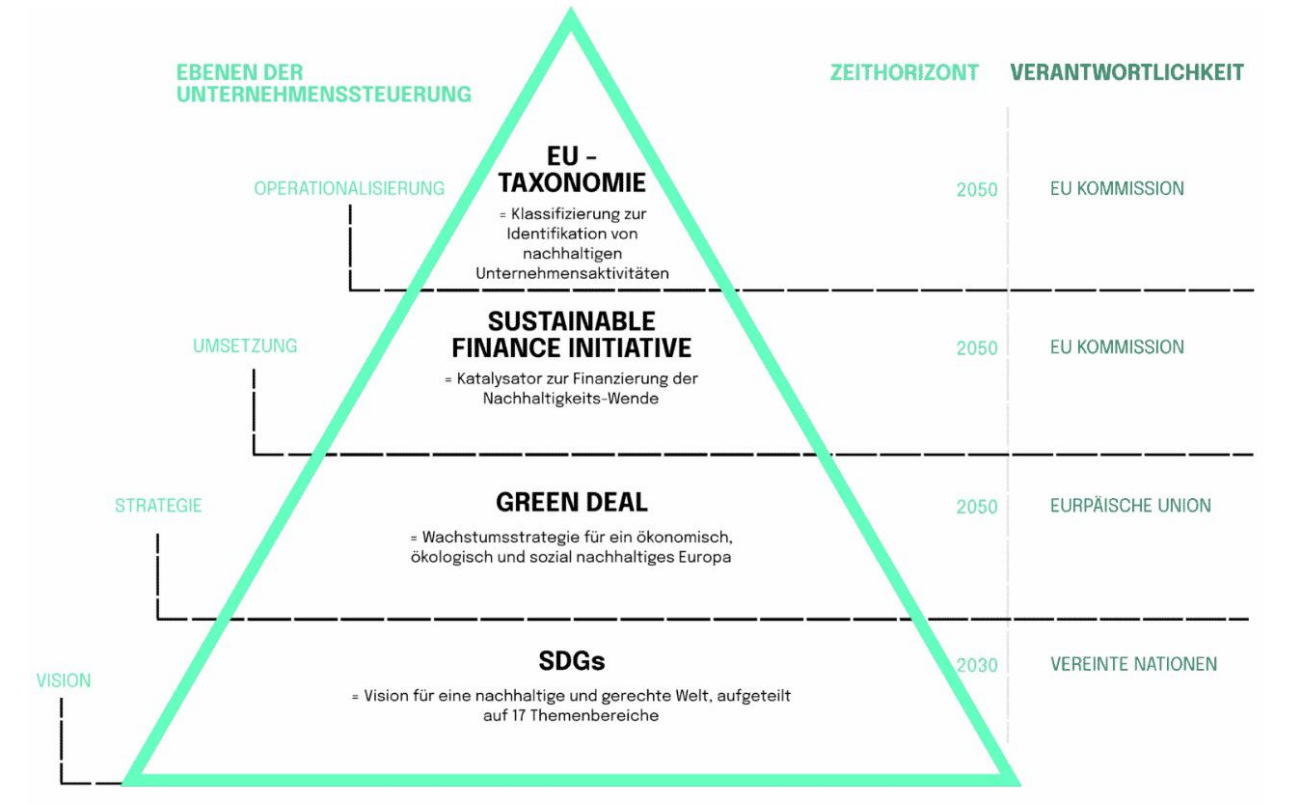


2.6.2025

GRUNDLAGEN

EU-REGULIERUNG VON NACHHALTIGKEIT IM FINANZMARKT

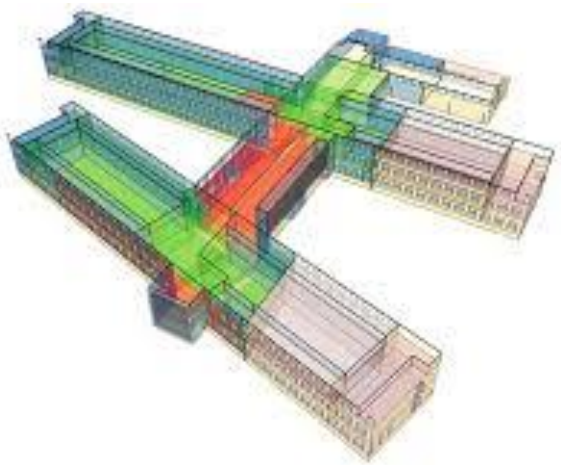
HFK RECHTSANWÄLTE



Dokumentation als Teilwerkerfolg der Planenden?

ANFORDERUNGEN

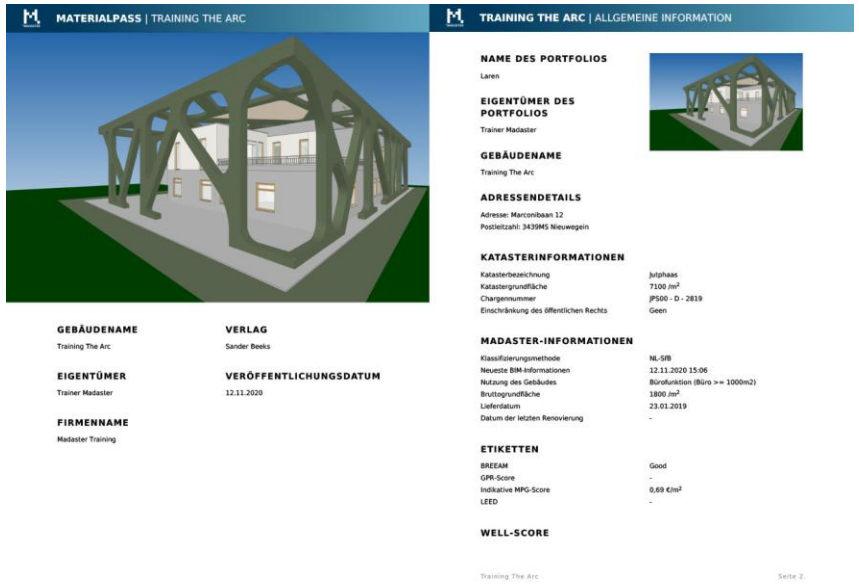
HFK RECHTSANWÄLTE



Wie grün ist und wird das Gebäude?

- Bauprodukte (Liefer- und Produktionskette; EPD)
- Bestand
- Energieverbräuche/Nutzung
- cradle to cradle
- Digitale Gebäudelogbuch (Richtlinie (EU) 2024/1275)

=> Building Sustainability Modelling



MATERIALPASS | TRAINING THE ARC

GEBÄUDENAME
Training The Arc

VERLAG
Sander Beeks

EIGENTÜMER
Trainer Madaster

VERÖFFENTLICHUNGSDATUM
12.11.2020

FIRMENNAME
Madaster Training

TRAINING THE ARC | ALLGEMEINE INFORMATION

NAME DES PORTFOLIOS
Laren

EIGENTÜMER DES PORTFOLIOS
Trainer Madaster

GEBÄUDENAME
Training The Arc

ADRESSENDETAILS
Adresse: Marconibaan 12
Postleitzahl: 3439MS Nieuwegein

KATASTERINFORMATIONEN

Katasterbezeichnung	Jutphaas
Katastergrundfläche	7100 m^2
Chargennummer	JP500 - D - 2819
Einschränkung des öffentlichen Rechts	Geen

MADASTER-INFORMATIONEN

Klassifizierungsmethode	NL-SfB
Neueste BIM-Informationen	12.11.2020 15:06
Nutzung des Gebäudes	Bürofunktion (Büro >= 1000m2)
Bruttogrundfläche	1800 m^2
Lieferdatum	23.01.2019
Datum der letzten Renovierung	-

ETIKETTEN

BREEAM	Good
GPR-Score	-
Indikative MPG-Score	0,69 €/m^2
LEED	-

WELL-SCORE

Training The Arc Seite 2

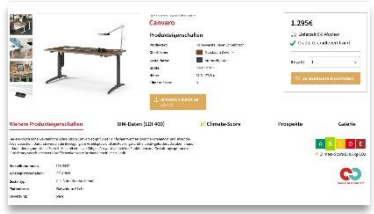
Gebäude Ressourcen Pass

→ DIGITALE Bauherren- und Betreiberverantwortung

SICHER FINANZIEREN MIT SCM.

HFK RECHTSANWÄLTE

MIT ANFRAGE ZUR PROJEKTFINANZIERUNG ERHÄLT DER BH REPORTPFLICHT



PLANUNG WIRD AN ESG-KRITERIEN AUSGERICHTET
damit wird auch der Einkauf der Produkte an ESG-Kriterien ausgerichtet

SCM-OS

SMARTES SCM
für ESG Reporting

BANK „HANDELT“ DIE IMMOBILIEN MIT DIGITAL TWIN

BANK PRÜFT MITTELVERWENDUNG WÄHREND DES PROJEKTLAUFS

BANK PRÜFT MITTELVERWENDUNG BEI PROJEKTABSCHLUSS

FOLGEN AUS DER REGULIERUNG MITTEL- UND LANGFRISTIG MEHRWERTE SCHAFFEN

HFK RECHTSANWÄLTE

BIM-VORPLANUNG UND ÖKOBILANZIERUNG

- Immobilienverwertung bei Baufinanzierungsanfrage
- Betrieb im Fokus der Planung
- Dokumentation im Fokus der Planung der Planung

BIM-AS BUILT

- Digitaler Bauprozess zur Minimierung der Kostenrisiken
- As built nach Augenmaß für Umbau und Betrieb
- Gebäuderessourcenpass
- Gebäudelogbuch

SMART BUILDING - > REPORTING

- Emissions-Analyse & Controlling mit Blick auf SDG´s
- Flächenmanagement und Immobilienbewertung
- Bindung an Kredittilgung

10.1 Leistungsbild Gebäude und Innenräume

Grundleistungen	Besondere Leistungen
LPH 1 Grundlagenermittlung	
a) Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers b) Ortsbesichtigung c) Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf d) Formulieren der Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter e) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	– Bedarfsplanung – Bedarfsermittlung – Aufstellen eines Funktionsprogramms – Aufstellen eines Raumprogramms – Standortanalyse – Mitwirken bei Grundstücks- und Objektauswahl, -beschaffung und -übertragung – Beschaffen von Unterlagen, die für das Vorhaben erheblich sind – Bestandsaufnahme – technische Substanzerkundung – Betriebsplanung – Prüfen der Umwelterheblichkeit – Prüfen der Umweltverträglichkeit – Machbarkeitsstudie – Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

KENNTNIS UND PLANUNGSBASIS DURCH 3 D-SCANNING

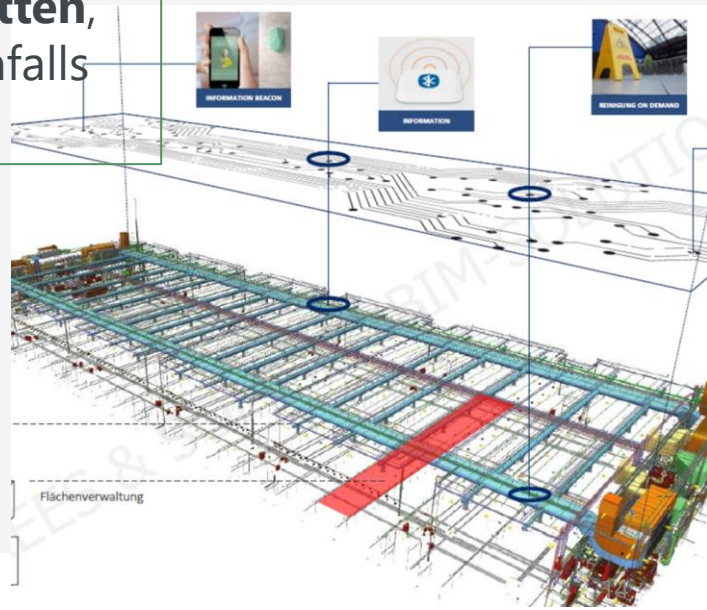
HFK RECHTSANWÄLTE

- Kenntnis von Flächen und Substanz
- Plangrundlagen
- Modelle für Behörden- und Nachbarbteiligung (Denkmalschutz)
- Modulares Aufstocken und Sanieren
- Grundlagen für Mikro-Baulogistik
- ReUse von Bauteilen

FAZIT

- **Die (DIGITALE) Betreiberverantwortung!**

Die **Betreiberverantwortung** gibt jedem Unternehmen, das Immobilien betreibt, auf, Gefahren, die aus dem Gebäudebestand und -betrieb für Leib und Leben entstehen oder entstehen können, zu verhindern. Dazu gehört auch die **Pflicht, den Baubestand regelmäßig auf Instandsetzungsbedarfe zu untersuchen und bekannte Abweichungen von den aktuellen anerkannten Regeln der Technik zu beseitigen, wenn durch sie Gefahren für Leib und Leben entstehen können.** Jede **Führungskraft** eines solchen Betreiberunternehmens muss im Rahmen seiner Zuständigkeit die mit dem Bestand befassten Mitarbeiter oder Dienstleister mit den erforderlichen **Ressourcen ausstatten**, damit diese die notwendigen **Instandsetzungsarbeiten** ausführen können; andernfalls würde sie sich auf Strafbar nach dem StGB machen.



BAUHERR, WAS WILLST DU?
ANWENDUNGSFÄLLE UND IHRE BESCHREIBUNG FÜR PLANENDENDE UND AUSFÜHRENDE

HFK RECHTSANWÄLTE

AwF 010 Bestandserfassung und -modellierung .....

AwF 030 Planungsvarianten .....

AwF 040 Visualisierung .....

AwF 050 Koordination der Fachgewerke .....

AwF 080 Ableitung von Planunterlagen.....

AwF 100 Mengen- und Kostenermittlung.....

AwF 110 Leistungsverzeichnis, Ausschreibung, Vergabe .....

AwF 190 Projekt- und Bauwerksdokumentation.....

1. Steckbrief

Zuordnung des Anwendungsfalls zu den Projektphasen

In welcher Leistungsphase wird der Anwendungsfall umgesetzt?

Nr.	Anwendungsfall	Leistungsphase gem. HOAI									Betrieb
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	B
AwF 010	Bestandserfassung und -modellierung	■	■	□	□	□	□	□	□	□	■

Definition

Aus diversen Quellen werden die für das Projekt erforderlichen Grundlagendaten und Informationen identifiziert, aufbereitet, zusammengeführt, georeferenziert und in Form von Bestandsmodellen bereitgestellt.

Nutzen

Welcher Mehrwert ist durch die Umsetzung des Anwendungsfalls zu erwarten?

- Grundlage für weitere Anwendungsfälle
- Unstimmigkeiten oder fehlende Informationen in Bestandsunterlagen können einfacher erkannt werden
- Reduzierung von Risiken (z. B. durch frühzeitiges Erkennen von Konflikten zwischen Bestand und Neubau)
- Bestandsdatenmanagement mit intuitiver und schneller Verwendbarkeit aller verfügbaren Informationen (visuelle Unterstützung und Lokalisierung der Projektinformationen)
- Verbesserte Kommunikation mit allen Projektbeteiligten durch Nutzung der in diesem AwF erzeugten Modelle

Voraussetzungen

Was ist erforderlich für die Umsetzung des Anwendungsfalls?

- AIA und abgestimmter BAP
- Rollenspezifisch geeignete Software mit Schnittstellen gemäß BAP
- Für diesen Anwendungsfall qualifiziertes Personal

Umsetzung

Wie wird der Anwendungsfall umgesetzt?

1. Anforderungen aus AIA und BAP erfassen und berücksichtigen
2. Sichtung und Prüfung von Eingangsdaten
3. Identifizierung und Erhebung/Abfrage weiterer notwendiger Daten
4. Überführung der digital verarbeitbaren Eingangsdaten in ein einheitliches geodätisches Bezugssystem
5. Erstellung der Fachmodelle des Bestandes
6. Durchführung und Dokumentation der Qualitätsprüfung (AN)
7. Durchführung und Dokumentation der Qualitätsprüfung (AG)
8. Bereitstellung der qualitätsgeprüften Ergebnisse

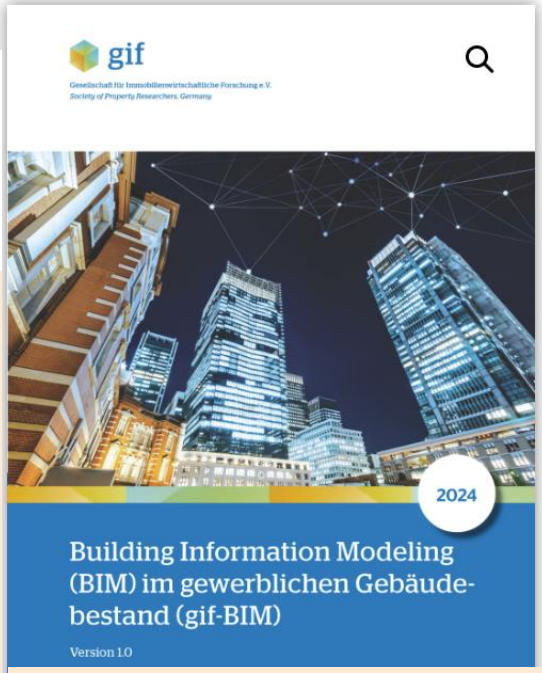
Input

Vorhandene Informationen, wie z. B.:

- Geländemodell (z. B. LANDXML, ASCII)
- 3D-Stadtmodell (z. B. CITYGML)
- Bestandspläne (z. B. PDF, DXF)
- Vermessungsdaten u. a. Punktwolken, Fotos, Bestandsmodelle (z. B. LAS, E57, TIFF, IFC, ASC)
- Baugrundinformationen, Geobasisdaten, Altbergbau (z. B. XML, DXF, IFC, PDF, CSV)
- ALKIS – Liegenschaftskataster (z. B. DXF, NAS)
- Gefahrgut, Kampfmittel, Altlasten (z. B. PDF, DXF)
- Datenbanken (z. B. ASCII, WMS, WFS)
- Orthophotos (z. B. WJPG, GEOTIFF)
- Revisionspläne (z. B. PDF)
- Etc.

Output

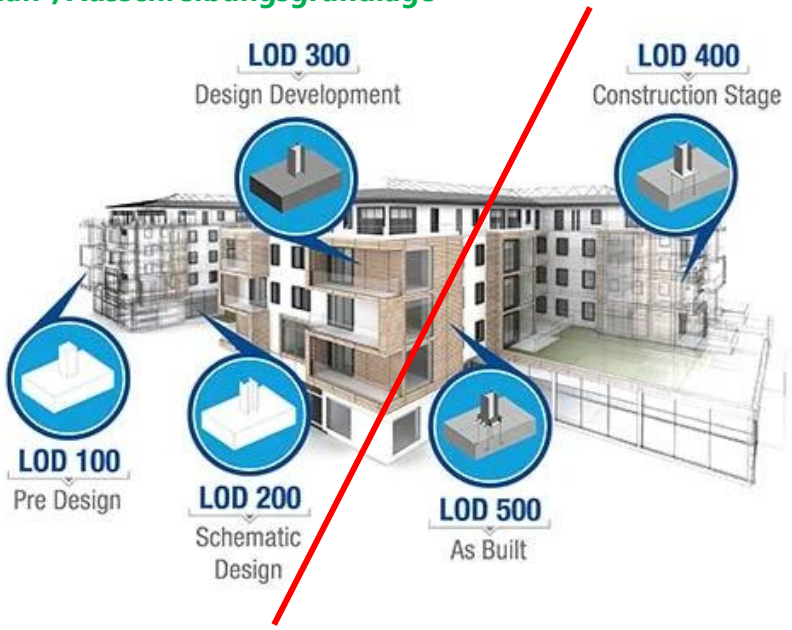
- Qualitätsgeprüfte Bestandsmodelle
- Verknüpfte Berichte und Dokumentationen



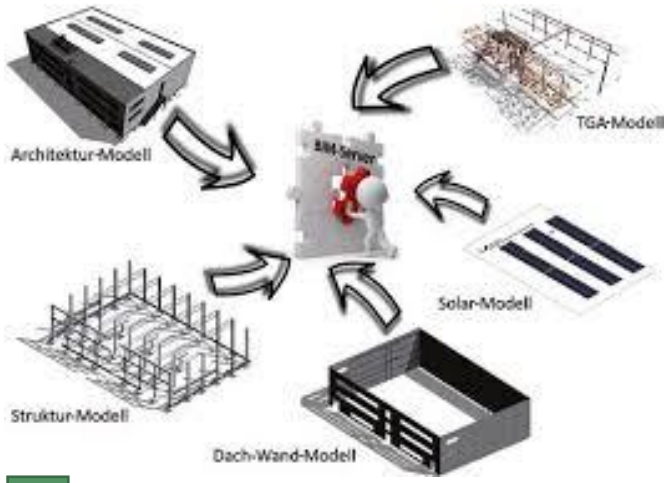
Digitale Strategie zur Dokumentationsbeschaffung

HFK RECHTSANWÄLTE

Plan-/Ausschreibungsgrundlage



Wettbewerb der Fachmodelle



Zusammensetzung des Perfomance-Teams

IHR ANSPRECHPARTNER

HFK RECHTSANWÄLTE

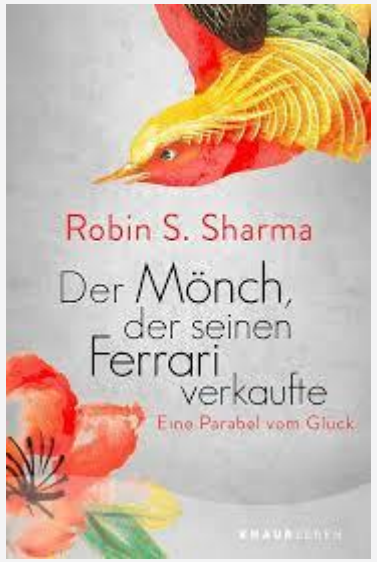
Dr. Till Kemper M. A.

Partner, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Fachanwalt für Vergaberecht, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Mediator

E kemper@hfk.de

T +49 69 9758 2212 2

W www.hfk.de

DER SINN DES LEBENS BESTEHT DARIN, EIN SINNVOLLES LEBEN ZU FÜHREN – VERFOLGE DEINEN SINN

- Vergiss nie, wie wichtig es ist, mit unbefangener Freude zu leben. Sei nie nachlässig darin, die auserlesene Schönheit in allem Lebendigen zu sehen. Der heutige Tag und dieser Augenblick sind ein Geschenk.