

# Deckblatt

## Anlage 4

Vorlage zur Berücksichtigung des Inbetriebnahmemanagements (IBM) und  
des Technischen Monitorings (TMon) in der Bauunterlage (Projektvorbereitung)  
– Erläuterungstext zur Kostenermittlung –

## **Vorlage zur Berücksichtigung des Inbetriebnahmemanagements (IBM) und des Technischen Monitorings (TMon) in der Phase der Vorplanung**

### **Erläuterungstext zum IBM**

#### **KG 761 (DIN 276 Version 2018) Inbetriebnahmemanagement (IBM)**

Für das Bauvorhaben ist ein Inbetriebnahmemanagement (IBM) vorgesehen.

Das IBM überführt die technischen Anlagen (TA) des Gebäudes in einer koordinierten Inbetriebnahmephase von der Bauphase in einen Zwischenbetrieb und anschließend nach Übergabe des Gebäudes in den bestimmungsgemäßen Betrieb. Sofern im jeweiligen Gewerk keine gravierenden Mängel vorliegen, erfolgt nach Fertigstellung, Probetrieb, Einweisung und Übergabe der Dokumentation die Abnahme der jeweiligen TA. Ab diesem Zeitpunkt geht die Verantwortung für den Betrieb auf den Bauherrn (vertreten durch den Betreiber) über, welcher die TA bis zur Übergabe des Gebäudes im Zwischenbetrieb betreibt. Die Verantwortung für den Baustellenbetrieb verbleibt bis zum Ende des Zwischenbetriebs bei der Bauverwaltung.

Zwischen dem Bauherrn / Betreiber und der Bauverwaltung wurde am eine Vereinbarung zum Zwischenbetrieb geschlossen (s. Anhang 1).

#### **1. Leistungen des IBM**

Die Leistungen des IBM entsprechen der AMEV-Empfehlung Inbetriebnahmemanagement. Mit Aufstellung der Entwurfsplanung wird ein Grobkonzept aufgestellt, welches die Abhängigkeiten der einzelnen Gewerke, den Zeitraum der Inbetriebnahmephase, die geplanten Probetriebe, Abnahmen und Zwischenbetriebe sowie die Vorgaben für die Dokumentation konkret benennt. Mit Aufstellung der Ausführungsplanung wird das Grobkonzept in ein Feinkonzept überführt und während der Bauphase kontinuierlich fortgeschrieben.

Alle relevanten Planungsunterlagen der vom IBM betroffenen TA werden gesichtet. Bei Änderungen in der Planung wird das IBM-Konzept fortlaufend angepasst. Die Vorgaben (u. a. Termine, festgelegte Ablaufpläne) für das IBM werden über die Projektleitung an die jeweiligen Fachplaner und an die Projektsteuerung zur Berücksichtigung übermittelt. Die Dokumentationsunterlagen werden zu Beginn der Inbetriebnahmephase auf Vollständigkeit geprüft.

Vom IBM erfasst werden alle TA der KG 300 (z. B. Tür- und Torantriebe, Sonnenschutz), der KG 400 und der KG 500 (z. B. Schrankenanlagen). In begründeten Fällen kann bei einzelnen TA mit geringer funktionaler und energetischer Bedeutung von einem IBM abgesehen werden.

#### **2. Durchführung und Dauer des IBM**

Es ist geplant, das IBM durch

- die Bauverwaltung in Eigenleistung*
  - Freiberuflich Tätige als externe Dienstleistung*
- durchzuführen

Das IBM beginnt mit der Aufstellung der Entwurfsplanung und endet mit der Übergabe des Gebäudes. Im Bauzeitenplan wird eine Inbetriebnahmephase von ..... Monaten (gemäß AMEV-Empfehlung Inbetriebnahmemanagement) eingeplant.

Der Beginn der Inbetriebnahmephase kann sich bei Bauzeitverlängerung verschieben, der Zeitraum der Inbetriebnahmephase wird jedoch unverändert wie im Feinkonzept vorgesehen umgesetzt.

## Erläuterung für die Kostenermittlung zum IBM

### Kosten des IBM KG 761 (DIN 276 Version 2018)

Gemäß Leitfaden IBM werden die Honorarkosten für das IBM in Höhe von bis zu max. 1,00 % der Gesamtbaukosten (..... €) pauschal berücksichtigt.

### Kosten des Zwischenbetriebes KG 765 (DIN 276 Version 2018)

Die Kosten für den Zwischenbetrieb (Betriebskosten, Wartung, Instandhaltung, externe Personalkosten) entsprechen anteilig (Gesamtdauer der Inbetriebnahmephase) den späteren Betriebskosten im bestimmungsgemäßen Betrieb.

## Erläuterungstext zum TMon (*optional*)

### **KG 761 (DIN 276 Version 2018)    Technisches Monitoring (TMon)**

Für das Bauvorhaben ist ein Technisches Monitoring (TMon) vorgesehen.

Zwischen dem (künftigen) Betreiber<sup>23</sup> und der Bauverwaltung wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ eine Vereinbarung zur Durchführung des TMon geschlossen (s. Anhang 1).

#### 1. Leistungen des TMon

Die Leistungen des TMon sind gemäß der AMEV-Empfehlung „Technisches Monitoring als Instrument zur Qualitätssicherung“ durchzuführen. Das TMon-Konzept wird in den weiteren Projektphasen kontinuierlich fortgeschrieben.

**Das TMon und das IBM sollen als Gesamtleistung geplant und durchgeführt werden.**

#### 2. Durchführung und Dauer des TMon

Es ist geplant, das TMon zusammen mit dem IBM durch

- die Bauverwaltung in Eigenleistung*
  - Freiberuflich Tätige als externe Dienstleistung*
- durchzuführen.

TMon und IBM werden als Gesamtleistung durchgeführt. Das TMon beginnt somit ebenfalls mit Aufstellung der Entwurfsplanung. Abweichend zum IBM endet das TMon jedoch erst 2

---

<sup>23</sup> Je nach institutionaler Aufgabenwahrnehmung auch Bauherr möglich (s. Glossar).

Vorlage zur Berücksichtigung des Inbetriebnahmemanagements (IBM) und des Technischen Monitorings (TMon) in der Phase der Vorplanung

Jahre nach Übergabe des Gebäudes. Ab Übergabe des Gebäudes wird das TMon als eigenständige Leistung fortgeführt.

## Erläuterung für die Kostenermittlung zum TMon

Gemäß der AMEV-Empfehlung „Technisches Monitoring als Instrument zur Qualitätssicherung“ werden Gesamtkosten des TMon in Höhe von ca. 0,2 bis 0,5 % der Gesamtbaukosten (..... €) geschätzt.

### **Kosten des TMon KG 761 (DIN 276 Version 2018)**

- Die kompletten Kosten für das TMon inklusive der Kosten in der ersten Nutzungsphase werden als Teil der Gesamtbaukosten in der DIN 276 – Kostengruppe 761 (Gutachten und Beratung) veranschlagt.
- Die in der Planungs- und Bauphase anfallenden Kosten werden bei den Baukosten in der DIN 276 – Kostengruppe 761 (Gutachten und Beratung) veranschlagt. Für die Leistungen ab Übergabe (erste Nutzungsphase) werden die Kosten als Teil der Betriebskosten getragen.

Die zu veranschlagenden Kosten werden bis zur Übergabe auf .....€  
(50% der Gesamtkosten des TMon) und

Nachrichtlich:

in der Betriebsphase auf ..... € (50% der Gesamtkosten des TMon) festgesetzt