

# Deckblatt

## Anlage 5

Kriterien für eine Leistungsbeschreibung für den Zwischenbetrieb  
bzw. für den bestimmungsgemäßen Betrieb

## **Kriterien für eine Leistungsbeschreibung für den Zwischenbetrieb bzw. für den bestimmungsgemäßen Betrieb**

Kann der Bauherr oder die nutzende Einrichtung den Betrieb der technischen Anlagen nicht mit eigenen Kräften sicherstellen, so ist die Leistung an einen externen FM-Dienstleister zu vergeben. Zu diesem Zweck ist eine Ausschreibung bzw. Vergabe durchzuführen, die terminlich vor dem Beginn der Inbetriebnahmephase erfolgen muss. Der FM-Dienstleister muss zu Beginn der IBM-Phase zur Verfügung stehen und ist sowohl für den Zwischenbetrieb als auch für den späteren bestimmungsgemäßen Betrieb einzusetzen. Somit ist die Ausschreibung mit zwei Losen aufzubauen. Die Kosten für das LOS 1 (Zwischenbetrieb) werden aus dem Bauvorhaben gedeckt, die Kosten für das LOS 2 (bestimmungsgemäßer Betrieb) trägt der Bauherr.

### **Grundleistungen im Zwischenbetrieb:**

- Einarbeitung des Bedienpersonals in die Regulierung und Einstellung der technischen Anlagen, soweit erforderlich (z. B. Heizung, GA, Lüftung etc.)
- Terminüberwachung zur Durchführung der erforderlichen Prüfungen und Wartungen an technischen Anlagen im Zeitraum des Zwischenbetriebes
- Information an die Bauverwaltung über vorliegende Störungen und Mängel
- Vertraut machen mit der vorliegenden Anlagendokumentation

Ein Leistungsverzeichnis für den Zwischenbetrieb beziehungsweise den bestimmungsgemäßen Betrieb zu erstellen, ist eine komplexe Aufgabe, die der Bauherr zu verantworten hat. Bei der Erstellung eines solchen Leistungsverzeichnisses sind folgende Kriterien zu beachten:

1. Grundlage für ein Leistungsverzeichnis ist eine genaue Definition der Begriffe
2. Eine genaue Beschreibung der Leistungen im Zwischenbetrieb. beziehungsweise in der vergleichbaren „Start Up Phase“. Diese Leistungen sind teilweise nur einmalig zu erbringen.
3. Dokumentation/Berichtswesen
4. Objektbetrieb
5. Inspektion und Wartung
6. Instandsetzung
7. Mängelanspruchsmanagement
8. Energiemanagement

und weitere Punkte des Betriebes von Gebäuden.

Um diese Punkte eindeutig zu beschreiben, kann als Vorlage ein standardisiertes Leistungsverzeichnis der FM-Verbände GEFMA e. V. und RealFM e. V genutzt werden.

Beschreibung Standardleistungsverzeichnis Facility Services:

„Ergänzend zum Mustervertrag Facility Services (GEFMA 510) liegt das Standardleistungsverzeichnis Facility Services (Standard-LV) vor. Konzipiert für Leistungen während der Betriebs- und Nutzungsphase sowie während des Leerstandes von Gebäuden, beschreibt es für 24 Gewerke auf 248 Seiten die qualitäts- und kostenrelevanten Merkmale der ausgeschriebenen Leistungen

Das Standard-LV ist modular aufgebaut und kann auf Basis der mitgelieferten editierbaren Textdatei (CD-ROM) an die eigenen Bedürfnisse angepasst werden.

(Quelle: [www.beuth.de](http://www.beuth.de))