

VEREIN
DEUTSCHER
INGENIEURE

Betreiben und Instandhalten
von gebäudetechnischen Anlagen
Grundlagen

VDI 3810
Blatt 1
Entwurf

Operation and maintenance of building installations –
Fundamentals

Einsprüche bis 2011-07-31

- *vorzugsweise in Tabellenform als Datei per E-Mail an
gbg@vdi.de
Die Vorlage dieser Tabelle kann abgerufen werden unter
<http://www.vdi-richtlinien.de/einsprueche>*
- *in Papierform an
VDI-Gesellschaft Bauen und Gebäudetechnik (GBG)
Fachbereich Facility-Management
Postfach 10 11 39
40002 Düsseldorf*

Inhalt	Seite
Vorbemerkung	2
Einleitung	2
1 Anwendungsbereich	3
2 Normative Verweise	3
3 Begriffe	3
4 Symbole und Abkürzungen	5
5 Anforderungen an das Betreiben von TGA-Anlagen	5
5.1 Betreiberverantwortung	5
5.2 Anforderungen zur Abwehr von Gefahren	6
5.3 Anforderungen an die Qualifikation des Betreibers und der Beauftragten	8
6 Planerische Voraussetzungen für den nachhaltigen Betrieb	8
7 Betreiben und Instandhalten	9
7.1 Betreiben	9
7.2 Instandhalten	10
7.3 Energiemanagement	10
8 Rechtspflichten zum Betreiben gebäudetechnischer Anlagen	11
9 Dokumente und Dokumentation	11
10 Betreiber- und Instandhaltungsverträge	13
Schrifttum	14

VDI-Gesellschaft Bauen und Gebäudetechnik (GBG)
Fachbereich Facility-Management

VDI-Handbuch Facility-Management
VDI-Handbuch Aufzugstechnik
VDI-Handbuch Elektrotechnik und Gebäudeautomation
VDI-Handbuch Raumlufttechnik
VDI-Handbuch Sanitärtechnik
VDI-Handbuch Wärme-/Heiztechnik

Vorbemerkung

Der Inhalt dieser Richtlinie ist entstanden unter Beachtung der Vorgaben und Empfehlungen der Richtlinie VDI 1000.

Alle Rechte, insbesondere die des Nachdrucks, der Fotokopie, der elektronischen Verwendung und der Übersetzung, jeweils auszugsweise oder vollständig, sind vorbehalten.

Die Nutzung dieser VDI-Richtlinie ist unter Wahrung des Urheberrechts und unter Beachtung der Lizenzbedingungen (www.vdi-richtlinien.de), die in den VDI-Merkblättern geregelt sind, möglich.

An der Erarbeitung dieser VDI-Richtlinie waren beteiligt:

Michael Best, Frankfurt

Dipl.-Ing. *Paul Bonfert*, Karlsruhe

Prof. Dr.-Ing. *Marten F. Brunk* VDI, Aachen (Vorsitzender)

Dipl.-Ing. *Heinrich Dammers*, Neukirchen-Vluyn

Dipl.-Ing. (FH) *Martin Diederich* VDI, Essen

Dipl.-Ing. (FH) *Björn Düchting* VDI, Düsseldorf (VDI-GBG)

Alfred Geismann, Köln

RA *Hartmut Hardt*, Witten

Dipl.-Ing. (FH); Dipl.-Wirt.-Ing.(FH) *Uwe Hippler*, Baden-Baden

Dipl.-Ing. *Peter Lein* VDI, Berlin

Dipl.-Ing. (FH) *Volker Miklasz*, Ibbenbüren

Dr.-Ing. *Ronald Miller* VDI, Stuttgart (stellvertretender Vorsitzender)

Dr.-Ing. *Axel Rathey* VDI, Potsdam

Dipl.-Ing. *Clemens Schickel* VDI, Bonn

Wolfgang Scholze VDI, Stuttgart

Dr. *Christoph Sinder* VDI, Dortmund

Dipl. Ing. (FH) *Martin Staudt* VDI, Ludwigshafen

Ing. *Reinhard Steiner* VDI, Bad Orb

Dipl.-Phys. *Thomas Wollstein* VDI, Düsseldorf

Dipl.-Ing. *Horst Zacharias*, Hameln

Allen, die ehrenamtlich an der Erarbeitung dieser VDI-Richtlinie mitgewirkt haben, sei gedankt.

Einleitung

Die Richtlinienreihe VDI 3810 ist ein technisches Regelwerk zum nachhaltigen Betreiben einschließlich der Instandhaltung von gebäudetechnischen Anlagen. Zu dieser Reihe gehören die folgenden Blätter:

Blatt 1 Grundlagen

Blatt 2 Sanitärtechnische Anlagen

Blatt 3 Heiztechnische Anlagen (in Vorbereitung)

Blatt 4 Raumluftechnische Anlagen
(in Vorbereitung)

Blatt 5 Elektrotechnische Anlagen
(in Vorbereitung)

Blatt 6 Aufzugsanlagen (in Überarbeitung)

Diese VDI-Richtlinien richten sich unter anderem an Planer, Architekten, Anlagengerichter, Ersteller, Bauherren, Eigentümer, Betreiber, Nutzer, Mieter, operativ tätige Dienstleister, Investoren und Verwalter von Gebäuden und Grundstücken mit den darin befindlichen Anlagen der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA-Anlagen).

TGA-Anlagen tragen zur Funktion und Sicherheit von Gebäuden und Grundstücken sowie zur Gesundheit, zum Komfort und zur Sicherheit der Menschen wesentlich bei. Von ihnen können Gefahren ausgehen und sie sind ein erheblicher Kostenfaktor bei der Errichtung und beim Betreiben. Deshalb ist ein verantwortungsvoller, nachhaltiger Umgang mit den TGA-Anlagen erforderlich. Die Forderung nach einem nachhaltigen Umgang bedeutet, dass alle zutreffenden ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekte beim bestimmungsgemäßen Betreiben einschließlich der Instandhaltung eingehalten werden.

Verantwortlich für den Betrieb einschließlich der Instandhaltung können sowohl Organisationen des Eigentümers oder der Nutzer als auch externe Dienstleister (z. B. Unternehmen des Facility- oder des Gebäude-Managements) sein. In allen Fällen muss eine fachlich qualifizierte, nachhaltige Dienstleistung sichergestellt sein.

Diese Richtlinienreihe gibt den dafür Verantwortlichen Hinweise und Empfehlungen, die sich an den anerkannten Regeln der Technik und an den von Fachleuten gesammelten Erfahrungen orientieren.

Diese Richtlinien legen auch Grundlagen der Instandhaltung fest. Sie gliedern die Instandhaltung vollständig in Grundmaßnahmen und definieren Begriffe, die zusammen mit Begriffen nach EN 13306 zum Verständnis der Zusammenhänge notwendig sind.

Die Instandhaltung wird in die Grundmaßnahmen Inspektion, Wartung, Instandsetzung und Verbesserung unterteilt. Sie schließt ein:

- Berücksichtigung inner- und außerbetrieblicher Forderungen
- Abstimmung der Instandhaltungsziele mit den Unternehmenszielen
- Berücksichtigung entsprechender Instandhaltungsstrategien