

VEREIN  
DEUTSCHER  
INGENIEUREBetreiben und Instandhalten  
von gebäudetechnischen Anlagen  
Sanitärtechnische Anlagen

VDI 3810

Blatt 2 / Part 2

Operating and commissioning  
of building installations  
Sanitary systemsAusz. deutsch/englisch  
Issue German/English*Die deutsche Version dieser Richtlinie ist verbindlich.**The German version of this guideline shall be taken as authoritative. No guarantee can be given with respect to the English translation.*

Inhalt	Seite	Contents	Page
Vorbemerkung . . . . .	2	Preliminary note . . . . .	2
Einleitung . . . . .	2	Introduction. . . . .	2
<b>1 Anwendungsbereich</b> . . . . .	<b>4</b>	<b>1 Scope</b> . . . . .	<b>4</b>
<b>2 Normative Verweise</b> . . . . .	<b>5</b>	<b>2 Normative references</b> . . . . .	<b>5</b>
<b>3 Begriffe</b> . . . . .	<b>6</b>	<b>3 Terms and definitions</b> . . . . .	<b>6</b>
<b>4 Abkürzungen</b> . . . . .	<b>12</b>	<b>4 Abbreviations</b> . . . . .	<b>12</b>
<b>5 Anforderungen an die Planung</b> . . . . .	<b>12</b>	<b>5 Requirements to be met by planning</b> . . . . .	<b>12</b>
5.1 Sanitärtechnische Anlagen . . . . .	12	5.1 Sanitary systems . . . . .	12
5.2 Brandschutz . . . . .	13	5.2 Fire protection . . . . .	13
<b>6 Pflichten der ausführenden Betriebe und Betreiber</b> . . . . .	<b>14</b>	<b>6 Contractors' and operators' legal duties</b> . . . . .	<b>14</b>
6.1 Pflichten der ausführenden Betriebe . . . . .	14	6.1 Contractors' legal duties . . . . .	14
6.2 Pflichten der Betreiber. . . . .	14	6.2 Operators' legal duties . . . . .	14
<b>7 Betreiben und Instandhalten</b> . . . . .	<b>14</b>	<b>7 Operating and maintenance</b> . . . . .	<b>14</b>
7.1 Betreiben. . . . .	14	7.1 Operating . . . . .	14
7.2 Instandhalten. . . . .	37	7.2 Maintenance . . . . .	37
<b>8 Pflichten des Auftraggebers der Instandhaltungsmaßnahmen</b> . . . . .	<b>39</b>	<b>8 Obligations of the orderer of maintenance measures</b> . . . . .	<b>39</b>
8.1 Allgemein . . . . .	39	8.1 General . . . . .	39
8.2 Anforderungen an die Sicherheit . . . . .	39	8.2 Safety requirements. . . . .	39
<b>Anhang A</b> Checkliste Instandhaltung und Wartung. . . . .	<b>41</b>	<b>Annex A</b> Maintenance checklist . . . . .	<b>47</b>
<b>Anhang B</b> Nutzerseitige Maßnahmen unmittelbar vor und nach Zeiten längerer Abwesenheit/Stillstandszeiten . . . . .	<b>45</b>	<b>Annex B</b> Actions to be taken by the user immediately before and after extended absence or times of disuse . . . . .	<b>51</b>
<b>Anhang C</b> Hygieneplan . . . . .	<b>46</b>	<b>Annex C</b> Hygiene plan . . . . .	<b>52</b>
Schrifttum . . . . .	53	Bibliography . . . . .	53

VDI-Gesellschaft Bauen und Gebäudetechnik (GBG)

Fachbereich Facility-Management

VDI-Handbuch Facility-Management  
VDI-Handbuch Sanitärtechnik

## 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](http://www.vdi-richtlinien.de)), die in den VDI-Merkblättern geregelt sind, möglich.

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

## Einleitung

Die Richtlinienreihe VDI 3810 ist ein technisches Regelwerk zum Betreiben und Instandhalten von gebäudetechnischen Anlagen. In dieser Reihe sind folgende Blätter vorgesehen:

- Blatt 1 Grundlagen
- Blatt 2** Sanitärtechnische Anlagen
- Blatt 3 Wärme- und Kälteversorgungsanlagen
- Blatt 4 Raumluftechnische Anlagen
- Blatt 5 Elektrotechnische Anlagen
- Blatt 6 Aufzugsanlagen

Eine Liste der aktuell verfügbaren Blätter dieser Richtlinienreihe ist im Internet abrufbar unter [www.vdi.de/3810](http://www.vdi.de/3810).

Diese VDI-Richtlinie richtet sich an ausführende Betriebe (Anlagenerrichter), Eigentümer und Betreiber von Trinkwasser-Installationen und Betriebswasseranlagen, Anlagen zur Niederschlagswassernutzung sowie Entwässerungsanlagen, Feuerlöschanlagen.

Betreiber können sein:

- Eigentümer
- Unternehmen des Facility-Managements (FM) und Gebäude-Managements (GM)

Zum Betreiben soll das Fachpersonal über entsprechende technische Kenntnisse verfügen. Die entsprechenden Anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Es empfiehlt sich, die Qualifikation des beauftragten Personals durch Schulungen und Prüfungen z.B. nach VDI 6023 Blatt 1 nachweisen zu lassen.

Sanitärtechnische Anlagen sind für die Menschen von großer Bedeutung, weil davon das gesundheitliche Wohlbefinden abhängt. Es ist daher dringend erforderlich, dass diese Anlagen von den hierfür Ver-

## Preliminary note

The content of this guideline has been developed in strict accordance with the requirements and recommendations of the guideline VDI 1000.

All rights are reserved, including those of reprinting, reproduction (photocopying, micro copying), storage in data processing systems and translation, either of the full text or of extracts.

The use of this guideline without infringement of copyright is permitted subject to the licensing conditions specified in the VDI notices ([www.vdi-richtlinien.de](http://www.vdi-richtlinien.de)).

We wish to express our gratitude to all honorary contributors to this guideline

## Introduction

The series of guidelines under the generic number VDI 3810 is a set of rules regarding the operation and maintenance of building services. The following guidelines are planned:

- Part 1 Fundamentals
- Part 2** Sanitary systems
- Part 3 Heating and refrigeration systems
- Part 4 Air-handling systems
- Part 5 Electrotechnical systems
- Part 6 Lift systems

A list of the currently available parts of this guideline can be found on the internet at [www.vdi.de/3810](http://www.vdi.de/3810).

This guideline is aimed at contractors (system installers), owners and operators of drinking-water supply systems, service-water systems, stormwater harvesting systems, drainage systems and fire-fighting installations.

Operators may be:

- owners
- facility-management (FM) and building-management (BM) enterprises

Technical personnel operating a building must have appropriate technical knowledge. The relevant acknowledged rules of technology must be respected.

It is recommended that the qualification of the personnel in charge be ensured by means of trainings and examinations as specified in, e.g., VDI 6023 Part 1.

Sanitary systems are highly important as human health and comfort depend on them. It is, therefore, imperative that the persons in charge keep these systems in a technically and hygienically perfect condi-

antwortlichen in technisch und hygienisch einwandfreiem Zustand erhalten werden. Die Eigentümer, Anlagenbesitzer und Betreiber sind verpflichtet, die sanitärtechnischen Anlagen

- nach den Anerkannten Regeln der Technik (z.B. Trinkwasserverordnung) bzw. nach dem Stand der Technik (z.B. Arbeitsschutzgesetz) bestimmungsgemäß zu betreiben und
- in ordnungsgemäßem, sicheren Zustand zu erhalten durch fachkundige
  - Inspektion,
  - Wartung,
  - Instandsetzung und
  - Verbesserung.

Die Richtlinie beschreibt die notwendigen Voraussetzungen zur:

- Wahrnehmung der Betreiberpflichten
- Betriebssicherheit der sanitärtechnischen Anlagen
- Rechtssicherheit der Eigentümer und Betreiber
- Wirtschaftlichkeit

Darüber hinaus enthält sie weitere Empfehlungen für das Betreiben von sanitärtechnischen Anlagen.

#### **Gesetzliche Betreiberpflichten (GUV 50.8.02)**

„Verantwortung ist die Pflicht, für Handlungen – sei es in der Form des Tuns oder des Unterlassens – einzustehen und die Folgen zu tragen. Der Inhalt der Verantwortung hängt von der Aufgabe ab, die zu erfüllen ist.“

#### **Organisatorische Regelungen**

- klare organisatorische Zuordnung der Betreiberverantwortung: Identifikation des Eigentümers/Betreibers als juristische oder natürliche Person
- Entscheidung über Eigen- oder Fremdbetreiben
- Entscheidung über Pflichtenübertragungen

#### **Stillstandszeiten/Nichtnutzung**

Werden sanitärtechnische Anlagen für eine bestimmte Zeit nicht bestimmungsgemäß genutzt, sind für den technisch und hygienisch einwandfreien Zustand vorbeugende und nachsorgende Maßnahmen erforderlich. Diese werden in Anhang B beschrieben.

tion. Building owners, system owners and operators are obliged

- to ensure specified normal operation of sanitary systems in accordance with the acknowledged rules of technology (such as the Drinking Water Ordinance) and the state of the art (such as the occupational health and safety act), and
- to retain these systems in a proper, safe condition by means of competent
  - inspection,
  - preventive maintenance,
  - repair, and
  - improvement.

This guideline describes the prerequisites to

- exercising the operators' duties,
- the safe and reliable operation of sanitary systems,
- the legal security of owners and operators, and
- economic efficiency.

Furthermore, the guideline contains additional recommendations regarding the operation of sanitary systems.

#### **Operators' legal obligations (GUV 50.8.02)**

“Responsibility is the obligation to answer for, and bear the consequences of, one's actions and omissions. The scope of responsibility depends on the task in hand.”

#### **Organisational arrangements**

- unambiguous organisational assignment of the operator's responsibility: identification of the owner/operator as corporate body or natural person
- opting for either self-managed or service-based operation
- decision on the delegation of duties

#### **Standstill times/interruptions of use**

Where the specified normal use of sanitary systems is suspended for a definite period, maintaining them in technically and hygienically perfect condition will require preventive as well as remedial actions. These actions are described in Annex B.

## 1 Anwendungsbereich

Diese Richtlinie gilt für das Betreiben von sanitär-technischen Anlagen.

Sie betrifft insbesondere:

- Entwässerungsanlagen ohne Drainage (Grauwasseranlagen)
- Trinkwasser-Installationen einschließlich Wandhydrantenanlagen
- Feuerlöschanlagen
- Nichttrinkwasseranlagen
- Betriebswasseranlagen
- Grauwassernutzungsanlagen
- Niederschlagswassernutzungsanlagen

Badetechnische Anlagen sind nicht Bestandteil dieser Richtlinie, sie werden z.B. in VDI 2089 behandelt.

Gastechnische Anlagen sind nicht Bestandteil dieser Richtlinie, sie werden ausführlich z.B. in folgenden Regelwerken behandelt:

- DVGW G 600 (DVGW-TRGI) – für leitungsggebundene Gase der öffentlichen Gasversorgung
- TRF Band 1 und Band 2 – für Flüssiggase in gasförmiger Verwendungsform aus Flaschen oder aus außerhalb der Gebäude aufgestellten Speicherbehältern
- BGR-Unfallverhütungsvorschriften
- AMEV Gasanlagen – Prüfung Gasanlagen

Anlagen zur Erzeugung von Reinstwasser und das Betreiben dieser Anlagen werden in VDI 2083 Blatt 13 beschrieben.

Zweck dieser Richtlinie ist es, den bestimmungsgemäßen Betrieb von sanitärtechnischen Anlagen im Verbund mit anderen gebäudetechnischen Anlagen bei Gewährleistung der Gesundheit für den Menschen und dem Schutz für die Umwelt zu beschreiben.

Sie gibt Anlagenbesitzern und Anlagenbetreibern Empfehlungen für das

- sichere,
- bestimmungsgemäße,
- bedarfsgerechte und
- wirtschaftliche

Betreiben von sanitärtechnischen Anlagen.

Es werden berücksichtigt:

- gesetzliche und normative Forderungen
- Hygiene

## 1 Scope

This guideline applies to the operation of sanitary systems.

In particular, it refers to

- drainage systems excluding systems relying on natural drainage (infiltration) or on subterranean collection in perforated drain pipes (greywater systems)
- drinking-water supply systems including wall hydrants
- fire-fighting installations
- non-drinking-water systems
- service-water systems
- greywater recycling systems
- stormwater harvesting systems

Building services in swimming baths are not within the scope of this guideline; they are governed by, e.g., VDI 2089.

Gas installations are not part of this guideline; they are dealt with in detail in the following documents (list not exhaustive):

- DVGW G 600 (DVGW-TRGI) – for pipeline-bound gases in the public gas mains
- TRF Vol. 1 and Vol. 2 – for liquefied petroleum gases in gaseous state, obtained from gas cylinders or from reservoirs installed outside buildings
- BGR Accident Prevention Regulations
- AMEV gas installations – testing of gas installations

Installations for the production of ultrapure water and the operation of such installations are described in VDI 2083 Part 13.

This guideline is intended to describe the specified normal operation of sanitary systems interconnected with other building services, while ensuring human health and protecting the environment.

It provides recommendations for system owners and system operators regarding the

- safe,
- specified normal,
- demand-based, and
- economic

operation of sanitary systems.

It takes into account:

- legal and normative stipulations
- hygiene

- Arbeitsschutz
- Sicherheit
- Umweltschutz
- Verkehrssicherungspflicht
- allgemeine Leistungsanforderungen

Diese Richtlinie legt Grundlagen der Instandhaltung fest. Sie beschreibt die Instandhaltung und definiert Begriffe, die zusammen mit Begriffen nach EN 13306 zum Verständnis der Zusammenhänge notwendig sind.

Die Instandhaltung wird in die Grundmaßnahmen Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung unterteilt. Zu berücksichtigen sind:

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

- occupational health and safety
- safety in general
- environmental protection
- the legal duty to maintain safety
- general performance requirements

This guideline specifies the basics of maintenance. It describes maintenance and defines terms which, together with the terms given in EN 13306, are required for understanding the technical background.

Maintenance is subdivided into the basic measures preventive maintenance, inspection, repair and improvement. Items to be considered include:

- company-internal as well as external requirements
  - harmonisation of the goals of maintenance with the business objective
  - relevant maintenance strategies
-