

VEREIN
DEUTSCHER
INGENIEURE

Betreiben und Instandhalten von Gebäuden
und gebäudetechnischen Anlagen
Grundlagen
Operation and maintenance of buildings
and building installations
Fundamentals

VDI-MT 3810

Blatt 1 / Part 1

Ausg. deutsch/englisch
Issue German/English

Die deutsche Version dieser Richtlinie ist verbindlich.

The German version of this standard shall be taken as authoritative. No guarantee can be given with respect to the English translation.

Inhalt	Seite	Contents	Page
Vorbemerkung	3	Preliminary note.....	3
Einleitung.....	3	Introduction.....	3
1 Anwendungsbereich.....	4	1 Scope.....	4
2 Normative Verweise.....	5	2 Normative references.....	5
3 Begriffe.....	5	3 Terms and definitions.....	5
4 Abkürzungen.....	7	4 Abbreviations.....	7
5 Anforderungen an den Betreiber.....	7	5 Requirements for the operator.....	7
5.1 Rolle des Betreibers.....	7	5.1 Role of the operator.....	7
5.2 Zuordnung der Betreiberverantwortung.....	11	5.2 Assignment of operator responsibility.....	11
5.3 Aufgaben des Betreibers.....	12	5.3 Tasks of the operator.....	12
5.4 Betreiberpflichten.....	13	5.4 Operator duties.....	13
5.5 Qualifikation des Betreibers.....	14	5.5 Qualification of the operator.....	14
5.6 Pflichterfüllung.....	15	5.6 Fulfilment of duty.....	15
6 Grundsätze des Betriebes.....	17	6 Principles of operating.....	17
6.1 Nachhaltigkeit.....	17	6.1 Sustainability.....	17
6.2 Rechtskonformität.....	17	6.2 Legal conformity.....	17
6.3 Lebenszyklus.....	17	6.3 Life cycle.....	17
7 Voraussetzungen zum Betreiben.....	19	7 Operating requirements.....	19
7.1 Objekte.....	19	7.1 Objects.....	19
7.2 Daten und Monitoring.....	19	7.2 Data and monitoring.....	19
7.3 Rollen.....	20	7.3 Roles.....	20
7.4 Recht.....	21	7.4 Law.....	21
7.5 Anforderungen.....	21	7.5 Requirements.....	21
7.6 Bedarfe.....	22	7.6 Demands.....	22
7.7 Nutzungskonzepte.....	22	7.7 Utilisation concepts.....	22
7.8 Servicekonzept.....	22	7.8 Service concept.....	22
7.9 Vorgaben.....	23	7.9 Specifications.....	23
7.10 Aufbauorganisation.....	23	7.10 Organisational structure.....	23
7.11 Funktionen.....	25	7.11 Functions.....	25
7.12 Ablauforganisation.....	25	7.12 Process organisation.....	25
7.13 Befähigung.....	29	7.13 Competences.....	29
7.14 Ressourcen.....	30	7.14 Resources.....	30

VDI-Gesellschaft Bauen und Gebäudetechnik (GBG)

Fachbereich Facility-Management

VDI-Handbuch Facility-Management
VDI-Handbuch Architektur
VDI-Handbuch Aufzugstechnik
VDI-Handbuch Elektrotechnik und Gebäudeautomation
VDI-Handbuch Fabrikplanung und -betrieb, Band 1: Betriebsüberwachung/Instandhaltung
VDI-Handbuch Raumluftechnik
VDI-Handbuch Sanitärtechnik
VDI-Handbuch Verfahrenstechnik und Chemieingenieurwesen, Band 2: Planung und Projektierung
VDI-Handbuch Wärme-/Heiztechnik

Inhalt	Seite
8 Betreiben und Instandhalten	30
8.1 Übernehmen.....	32
8.2 Inbetriebnehmen	32
8.3 Gewährleistung verfolgen (Verfolgen von Mängelansprüchen)	33
8.4 Bedienen und Überwachen	33
8.5 Versorgung mit und Entsorgung von Betriebsmitteln.....	35
8.6 Durchführung von Probetriebes.....	35
8.7 Außerbetriebsetzen	35
8.8 Inspizieren.....	36
8.9 Warten.....	36
8.10 Prüfen.....	37
8.11 Instandsetzung.....	38
8.12 Verbessern	39
8.13 Außerbetriebnehmen.....	39
9 Objektbezogene Betriebsdokumentation	39
9.1 Gebäudebuch (technische Objektbuchhaltung).....	40
9.2 Digitale Werkzeuge	46
10 Vertragliche Regelungen zum Betreiben und Instandhalten	48
11 Maßnahmen zur Umsetzung	50
11.1 Grundlagen und potenzielle Risiken	50
11.2 Bereiche der Gebäudesicherheit.....	51
11.3 Systematik der Gebäudesicherheitsaudits.....	53
11.4 Vorgehensweise zur Ermittlung der notwendigen Informationen	54
Anhang Checklisten (in Anlehnung an ÖNorm B 1300).....	60
A1 Technische Anlagensicherheit	60
A2 Sichere Gebäudeeinrichtungen.....	62
A3 Sichere Betriebsorganisation.....	64
A4 Dokumentation.....	65
Schrifttum	72

Contents	Page
8 Operating and maintenance	30
8.1 Takeover	32
8.2 Commissioning.....	32
8.3 Warranty tracking (claim tracking).....	33
8.4 Operating and monitoring.....	33
8.5 Supply and disposal of operating media	35
8.6 Running trial operations.....	35
8.7 Shutdown.....	35
8.8 Inspection.....	36
8.9 Preventive maintenance	36
8.10 Examination.....	37
8.11 Repair.....	38
8.12 Improvement.....	39
8.13 Putting out of operation	39
9 Object-related operational documentation	39
9.1 Building book (technical object accounting)	40
9.2 Digital tools	46
10 Contractual provisions for operating and maintenance	48
11 Measures for implementation	50
11.1 Basics and potential risks.....	50
11.2 Areas of building safety	51
11.3 System of building safety audits	53
11.4 Procedure for determining the necessary information.....	54
Annex Checklists (adapted from ÖNORM B 1300).....	66
A1 Technical system safety	66
A2 Safe building facilities	68
A3 Safe operational organisation.....	70
A4 Documentation.....	71
Bibliography	72