

Leitfaden zur Vergabe von Instandhaltungsleistungen für die Technische Gebäudeausrüstung

Inhalt	Seite
Vorwort	1
1 Grundsätze	1
2 Bestandteile der Instandhaltung	1
3 Struktur und Inhalte einer Leistungsbeschreibung	2
Zitierte Veröffentlichungen	4
Bezugsquellen	5

Vorwort

Diese Instandhaltungs-Information soll dem Auftraggeber als Information und Leitfaden für die Vergabe von Instandhaltungsleistungen dienen. Sie enthält diejenigen Punkte, die zur eindeutigen Beschreibung der Leistung zu berücksichtigen sind.

1 Grundsätze

Instandhaltungsleistungen sind an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Bieter zu angemessenen Preisen zu vergeben. Die Leistungen sind eindeutig und so erschöpfend zu beschreiben, dass die Bieter die Beschreibung im gleichen Sinne verstehen und ihre Preise sicher und mit angemessenem Aufwand berechnen können. Der Auftragnehmer trägt Wagnis für Umstände und Ereignisse, auf die er Einfluss hat und deren Einwirkung auf die Preise und Fristen er im Voraus abschätzen kann.

2 Bestandteile der Instandhaltung

Die Begriffe der Instandhaltung sind in DIN 31051 und DIN EN 13306 genormt. Zur Beschreibung der Leistung empfiehlt es sich, auf die Begriffe von DIN 31051 Bezug zu nehmen. Zum Begriff Instandhaltung nach DIN 31051 siehe Bild 1.

DIN 31051 und DIN EN 13306 definieren die Instandhaltung übereinstimmend als

Kombination aller technischen und administrativen Maßnahmen sowie Maßnahmen des Managements während des Lebenszyklus einer (Betrachtungs-)Einheit zur Erhaltung des funktionsfähigen Zustandes oder der Rückführung in diesen, so dass sie die geforderte Funktion erfüllen kann.

Bis Juni 2003 unterteilte sich die Instandhaltung in Wartung, Inspektion und Instandsetzung. Mit der Neuauflage von DIN 31051:2003-06 kam die „Verbesserung“ hinzu, die über das bisherige normative Verständnis der Instandhaltung hinausgeht. Nach DIN 31051 führen Maßnahmen der Verbesserung zu einer Steigerung der Funktionssicherheit. Diese Aussage ist insofern unvollständig, als dass eine Verbesserung in aller Regel weitere positive Effekte zur Folge hat. Zu nennen sind u.a. eine Effizienzverbesserung (Energie, Durchsatz etc.) sowie eine gesteigerte Werterhaltung.

Instandhaltung			
Wartung	Inspektion	Instandsetzung	Verbesserung
Ziele			
Bewahrung des Sollzustandes	Feststellung und Beurteilung des Istzustandes	Wiederherstellung des Sollzustandes	Steigerung der Funktionssicherheit ohne Änderung der geforderten Funktion ¹
Einzelmaßnahmen			
Prüfen Nachstellen Auswechseln Ergänzen Schmieren Konservieren Reinigen Funktionsprüfung	Prüfen Messen Beurteilen Ableiten von Konsequenzen Aufzeigen von Verbesserungen	Ausbessern Austauschen Funktionsprüfung	Planen Nachstellen Austauschen Umbauen Funktionsprüfung
Ausführendes Fachpersonal²			
Fachmonteur Meister Techniker ³	Ingenieur Techniker Meister	Fachmonteur Techniker ³	Techniker ³ Fachmonteur Meister

Bild 1 – Unterteilung der Instandhaltung

3 Struktur und Inhalte einer Leistungsbeschreibung

Die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen Punkte sind bei der eindeutigen Beschreibung der Leistung zu berücksichtigen.

Bezeichnung	Hinweis zum Inhalt, Erläuterung
1. Leistung (Vertragsgegenstand)	1.1 Wartung 1.2 Inspektion 1.3 Instandsetzung 1.4 Verbesserung 1.5 Störungsbeseitigung 1.6 Entsorgung

¹ Die in DIN 31051 enthaltene Definition ist unvollständig, da sie durch die ausschließliche Fokussierung auf die Steigerung der Funktionssicherheit andere wichtige Ziele und Effekte unberücksichtigt lässt.

² Definition siehe VDMA 24186 Teil 0.

³ Erforderlichenfalls auch Ingenieur.

Fortsetzung der Tabelle

Bezeichnung	Hinweis zum Inhalt, Erläuterung
2. Objekt	2.1 Gebäudebezeichnung, z. B. Adresse, Werksteil, Gebäude, Etage 2.2 Gewerk, z. B. Lüftung, Heizung, Kälte, MSR, Elektro, Sanitär 2.3 Anlagenbezeichnung, z. B. raumluftechnische Anlage für Produktion, EDV 2.4 Bauteilbezeichnung, z. B. RLT-Gerät, Ventilator
3. Voraussetzungen	3.1 Arbeitszeit, z. B. normale Arbeitszeit, Schicht 3.2 Betriebsbedingungen, z. B. Betriebszeit (z. B. tägl. 12 h, 24 h); besondere Bedingungen wie z. B. Hygieneanforderungen, Reinraumbedingungen 3.3 Gebäudeleittechnik vorhanden ja/nein, personelle Besetzung, bestehende Anschlüsse (z. B. zu Polizei, Feuerwehr) 3.4 Leistungsabgrenzung zu bestehenden Verträgen (falls welche vorhanden sind)
4. Leistungen des Auftragnehmers	4.1 Objektaufnahme, Erstellung von Objektlisten (kleinste Einheit sind Komponenten wie z. B. Ventilatoren, Luftbefeuchter, Schaltschrank usw.) 4.2 Erstellung von Leistungsprogrammen, z. B. für Wartung nach VDMA 24186 4.3 Festlegung der Intervalle, z. B. jährlich, halbjährlich, vierteljährlich, monatlich, täglich, zustandsabhängig 4.4 Rufbereitschaft, z. B. 24 h einschließlich Sonn- und Feiertage, Reaktionszeit 4.5 Personal, z. B. Auftragnehmerpersonal, Betriebspersonal, Drittpersonal (Abgrenzung) 4.6 Verbrauchsmaterial gemäß Materialliste (besonders vereinbaren) 4.7 Ersatzteile gemäß Materialliste (besonders vereinbaren) 4.8 Zusätzliche Arbeiten wie z. B. chemisches Reinigen, Öffnen und Schließen von Zwischendecken sowie Möbelrücken (besonders vereinbaren) 4.9 Dokumentation, z. B. Leistungsmessungen, Schadenstatistik 4.10 Sicherstellung der Qualitätsanforderung, z. B. Nachweis als Fachbetrieb gemäß Wasserhaushaltsgesetz
5. Haftung des Auftragnehmers	5.1 Abgrenzung (Hauptleistung, Nebenpflichten) 5.2 Beschränkungen 5.3 Haftpflichtversicherung zur Absicherung von Personen-, Sach- (inkl. Bearbeitungsschäden) und Vermögensschäden

Fortsetzung der Tabelle

Bezeichnung	Hinweis zum Inhalt, Erläuterung
6. Pflichten des Auftraggebers	6.1 Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Ausrüstung und Leistungen, z. B. Leitern, Gerüste, Aufenthalts- und Lagerräume, Versorgungsanschlüsse, Abgrenzung der Leistung zu Auftragnehmer 6.2 Materialbeistellung (Abgrenzung)
7. Vergütung	7.1 Pauschal oder nach Aufwand 7.2 Preisstellung: Stichtag, Gleitklausel 7.3 Preisbindung: Festpreis bis _____ 7.4 Zahlungsbedingungen, z. B. netto nach Rechnungserhalt 7.5 Zahlung, z. B. zu Beginn der Vertragsperiode, monatlich, nach erbrachter Leistung
8. Laufzeit	8.1 Bestimmte/unbestimmte Zeit, Verlängerungsregelung 8.2 Kündigungsfrist 8.3 Ausstiegsklausel
9. Mängelhaftung (Gewährleistung)	9.1 Gemäß Gesetz (BGB) 9.2 Gemäß Vereinbarung (z. B. VOB, VOL)
10. Gerichtsstand	10.1 Gerichtsstandsklausel oder Schiedsgerichtsklausel
11. Rechtswahl	11.1 Recht, geltend für den Vertrag (z. B. Recht der Bundesrepublik Deutschland)

Zitierte Veröffentlichungen

- [1] DIN 31051, *Grundlagen der Instandhaltung*
- [2] DIN EN 13306, *Begriffe der Instandhaltung*
- [3] VDMA 24186 Teil 0, *Leistungsprogramm für die Wartung von technischen Anlagen und Ausrüstungen in Gebäuden – Übersicht und Gliederung, Nummernsystem, Allgemeine Anwendungshinweise*
- [4] Entwurf VDMA 24186 Teil 0:2004-08, *Leistungsprogramm für die Wartung von technischen Anlagen und Ausrüstungen in Gebäuden – Übersicht und Gliederung, Nummernsystem, Allgemeine Anwendungshinweise*
- [5] VDMA 24186 Teil 1, *Leistungsprogramm für die Wartung von technischen Anlagen und Ausrüstungen in Gebäuden – Lufttechnische Geräte und Anlagen*
- [6] VDMA 24186 Teil 2, *Leistungsprogramm für die Wartung von technischen Anlagen und Ausrüstungen in Gebäuden – Heiztechnische Geräte und Anlagen*
- [7] VDMA 24186 Teil 3, *Leistungsprogramm für die Wartung von technischen Anlagen und Ausrüstungen in Gebäuden – Kältetechnische Geräte und Anlagen zu Kühl- und Heizzwecken*
- [8] VDMA 24186 Teil 4, *Leistungsprogramm für die Wartung von technischen Anlagen und Ausrüstungen in Gebäuden – MSR-Einrichtungen und Gebäudeautomationssysteme*
- [9] VDMA 24186 Teil 5, *Leistungsprogramm für die Wartung von technischen Anlagen und Ausrüstungen in Gebäuden – Elektrotechnische Geräte und Anlagen*
- [10] VDMA 24186 Teil 6, *Leistungsprogramm für die Wartung von technischen Anlagen und Ausrüstungen in Gebäuden – Sanitärtechnische Geräte und Anlagen*

- [11] VDMA 24186 Teil 7, *Leistungsprogramm für die Wartung von technischen Anlagen und Ausrüstungen in Gebäuden – Brandschutztechnische Geräte und Anlagen*
- [12] VDMA 24186 Teil 100, *Leistungsprogramm für die Wartung von technischen Anlagen und Ausrüstungen in Gebäuden – Gegenüberstellung der Inhalte von VDMA 24186:2002-09 und deren Vorgängerausgaben*

Bezugsquellen

- **DIN-Normen**
- **VDMA-Einheitsblätter**
Beuth-Verlag GmbH
Burggrafenstraße 6
10787 Berlin
Telefon: 030/26 01-22 60
Telefax: 030/26 01-12 60
E-Mail: info@beuth.de
Internet: www.beuth.de

**Arbeitsgemeinschaft Instandhaltung Gebäudetechnik (AIG)
im Fachverband Allgemeine Lufttechnik des VDMA Verband Deutscher Maschinen- und Anlagenbau e.V.**

Lyoner Str. 18, 60528 Frankfurt am Main
Telefon: 0 69/66 03-14 89, Telefax: 0 69/66 03-24 89
E-Mail: aig@vdma.org, Internet: www.instandhaltung-gebaeudetechnik.vdma.org

Ausgabe: Oktober 2004 (Ersatz für Ausgabe 2001 und alle vorhergehenden Ausgaben)

© Arbeitsgemeinschaft Instandhaltung Gebäudetechnik (AIG)
Jede Art der Vervielfältigung, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung der Arbeitsgemeinschaft Instandhaltung Gebäude-
technik (AIG) gestattet.