

Im Zusammenhang mit Leistungen des Technischen Gebäudemanagements, insbesondere der Betriebsführung von Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen, wurde bisher meist Bezug genommen auf die Normen DIN 32541 'Betreiben von Maschinen und vergleichbaren technischen Arbeitsmitteln' und DIN 31051 'Instandhaltung'.

Diese Bezugnahme war als Verlegenheitslösung zu betrachten, denn die erstgenannte Norm gilt, wie der Name schon aussagt, in erster Linie für (produktionstechnische) Maschinen und ist auf Anlagen der Technischen Gebäudeausrüstung nur bedingt, auf Gebäude selbst jedoch gar nicht übertragbar. Die DIN 31051 wiederum hat den (für die Anwendung im Bereich FM schwerwiegenden) Nachteil, daß sie Wartung, Inspektion und Instandsetzung unter einem Begriff zusammenfaßt. Die gängige Rechtsprechung, die Zweite Berechnungsverordnung und die Praxis bei weiten Teilen der öffentlichen Hand erzwingen aber eine strikte Trennung zwischen Wartung und Inspektion (= Betriebskosten) auf der einen Seite und Instandsetzung (= Unterhalt) auf der anderen Seite. Ferner wird in DIN 31051 nicht zwischen kleiner und großer Instandsetzung unterschieden. Diese Unterscheidung entspricht aber gängiger Praxis und ist unabdingbar.

Es war daher naheliegend und notwendig, eine Richtlinie herauszugeben, die die spezifischen Eigenheiten der Betriebsführung von Gebäuden, gebäudetechnischen Anlagen und Außenanlagen praxisnah beschreibt.

Inhalt

			Seite
1	Anwendungsbereich	1	
2	Umfang der Betriebsführung	1	
2.1	Leistungen der Instandhaltung	1	
2.2	Bauleistungen	2	
2.3	Anderweitige Leistungen	2	
3	Tätigkeiten der Betriebsführung	2	
3.1	Übernehmen oder Inbetriebnehmen	2	
3.2	Betätigen (Bedienen)	2	
3.3	Instandhalten	2	
3.4	Gewährleistung verfolgen	3	
3.5	Entsorgen	3	Seite
3.6	Dokumentieren	3	3
3.7	Übergeben oder Außerbetriebnehmen	3	3
4	Leistungserbringung	4	
5	Abrechnung und Kostenerfassung	4	
	Zitierte Normen und andere Unterlagen	4	
	Erläuterungen	4	
	Kontaktadresse	4	

1 Anwendungsbereich

Diese Richtlinie gilt für die Betriebsführung (Betrieb, Betreuung) von Gebäuden, gebäudetechnischen Anlagen (Anlagen der Technischen Gebäudeausrüstung) sowie den Außenanlagen (Verkehrs- und Grünflächen) bei Immobilien jeder Art.

Die Richtlinie soll vor allem Grundlage für die Fremdvergabe der Betriebsführung von Gebäuden sein.

2 Umfang der Betriebsführung

Die Betriebsführung im Sinne dieser Richtlinie umfaßt alle Tätigkeiten, die für Pflege und Bewirtschaftung, für die bestimmungsgemäße Nutzbarkeit und für die Erhaltung von Gebäude, gebäudetechnischen Anlagen und Außenanlagen notwendig sind.

2.1 Leistungen der Instandhaltung

Die DIN 32541 schließt neben zahlreichen Tätigkeiten des Betriebens auch die Instandhaltung nach DIN 31051 und damit neben Wartung und Inspektion auch die Instandsetzung komplett in das Betreiben mit ein.

Bei der Nutzung von Gebäuden wird Instandsetzung aber als Unterhalt angesehen, wodurch sich folgende Konstellation ergibt:



Bild 1: Struktur der Instandhaltung nach DIN 31051

Eine saubere und zweifelsfreie Trennung von Betriebs- und Unterhaltskosten ist wegen der gängigen Rechtsprechung, der Zweiten Berechnungsverordnung und der Praxis bei weiten Teilen der öffentlichen Hand zwingend notwendig, mit der dargestellten Struktur aber kaum abzubilden. Entgegen den zitierten Normen wird deshalb unterschieden:

- kleine Instandsetzung besteht im wesentlichen aus dem Austausch von Verschleißteilen, einer Leistung, die in der gängigen Praxis vom Betriebspersonal oder im Zuge der Wartung ausgeführt wird und deren Kosten als Betriebskosten anerkannt werden,
- große Instandsetzung jede Wiederherstellung des Sollzustandes, die über die kleine Instandsetzung hinausgeht, früher auch als Reparatur bezeichnet.

Die kleine Instandsetzung wird in die Betriebsführung eingeschlossen. Die große Instandsetzung stellt eine Unterhaltsleistung dar und ist nicht Teil der Betriebsführung. In der Betriebsführung sind somit nur noch Leistungen enthalten, die nach der allgemeinen Rechts-