

DIN EN 15331

ICS 03.080.10; 91.040.01

Ersatz für
DIN CEN/TS 15331:2006-02**Kriterien für Entwicklung, Leitung und Überwachung von
Instandhaltungsdienstleistungen von Gebäuden;
Deutsche Fassung EN 15331:2011**

Criteria for design, management and control of maintenance services for buildings;
German version EN 15331:2011

Critères pour la conception, la gestion et le contrôle des services de maintenance dans
les constructions;
Version allemande EN 15331:2011

Gesamtumfang 26 Seiten

Normenausschuss Technische Grundlagen (NATG) im DIN

Nationales Vorwort

Dieses Dokument (EN 15331:2011) wurde vom CEN/TC 319 „Instandhaltung“ erarbeitet, dessen Sekretariat vom UNI (Italien) gehalten wird. Auf nationaler Ebene ist der Arbeitsausschuss NA 152-06-07 AA „Instandhaltung“ des Normenausschusses Technische Grundlagen (NATG) für die Bearbeitung verantwortlich.

Diese Norm ist Ersatz für DIN CEN/TS 15331:2006-02.

Änderungen

Gegenüber DIN CEN/TS 15331:2006-02 wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- a) Aufnahme von weiteren Begriffen;
- b) Aufnahme des Anhangs C;
- c) redaktionelle Anpassungen aufgrund der Übernahme als DIN EN.

Frühere Ausgaben

DIN CEN/TS 15331: 2006-02

Deutsche Fassung

Kriterien für Entwicklung, Leitung und Überwachung von
Instandhaltungsdienstleistungen von Gebäuden

Criteria for design, management and control of
maintenance services for buildings

Critères pour la conception, la gestion et le contrôle des
services de maintenance dans les constructions

Diese Europäische Norm wurde vom CEN am 8. Juli 2011 angenommen.

Die CEN-Mitglieder sind gehalten, die CEN/CENELEC-Geschäftsordnung zu erfüllen, in der die Bedingungen festgelegt sind, unter denen dieser Europäischen Norm ohne jede Änderung der Status einer nationalen Norm zu geben ist. Auf dem letzten Stand befindliche Listen dieser nationalen Normen mit ihren bibliographischen Angaben sind beim Management-Zentrum des CEN-CENELEC oder bei jedem CEN-Mitglied auf Anfrage erhältlich.

Diese Europäische Norm besteht in drei offiziellen Fassungen (Deutsch, Englisch, Französisch). Eine Fassung in einer anderen Sprache, die von einem CEN-Mitglied in eigener Verantwortung durch Übersetzung in seine Landessprache gemacht und dem Management-Zentrum mitgeteilt worden ist, hat den gleichen Status wie die offiziellen Fassungen.

CEN-Mitglieder sind die nationalen Normungsinstitute von Belgien, Bulgarien, Dänemark, Deutschland, Estland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Irland, Island, Italien, Kroatien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, den Niederlanden, Norwegen, Österreich, Polen, Portugal, Rumänien, Schweden, der Schweiz, der Slowakei, Slowenien, Spanien, der Tschechischen Republik, Ungarn, dem Vereinigten Königreich und Zypern.



EUROPÄISCHES KOMITEE FÜR NORMUNG
EUROPEAN COMMITTEE FOR STANDARDIZATION
COMITÉ EUROPÉEN DE NORMALISATION

Management-Zentrum: Avenue Marnix 17, B-1000 Brüssel

Inhalt

Seite

Vorwort	3
Einleitung.....	4
1 Anwendungsbereich	5
2 Normative Verweisungen.....	5
3 Begriffe	5
4 Grundlegende Daten und Anforderungen.....	8
4.1 Allgemeines	8
4.1.1 Einleitung.....	8
4.1.2 Vorbereitende Datenerfassung	8
4.1.3 Spezifische Informationserfassung	9
4.2 Diagnose-Methoden und Instrumente der Instandhaltung	10
5 Gebäudemanagement- und Instandhaltungsstrategie	11
5.1 Allgemeines	11
5.2 Gebäudemanagementstrategie	11
5.3 Instandhaltungspolitik	11
5.4 Instandhaltungsstrategien/Instandhaltungsarten	12
5.4.1 Korrektive Instandhaltung	12
5.4.2 Präventive Instandhaltung.....	12
6 Instandhaltungsplan.....	13
6.1 Allgemeines	13
6.2 Vorbereitung des Instandhaltungsplans	14
6.3 Kostenplanung.....	14
7 Informationssysteme	14
7.1 Allgemeines	14
7.2 Instandhaltungs-Informationssystem	15
7.3 Allgemeine Kennzeichen	15
7.4 Funktionen.....	16
8 Einsatz von Instandhaltungsdienstleistungen	17
8.1 Allgemeines	17
8.2 Finanzielle Ausstattung	17
8.3 Personelle Ausstattung.....	17
8.4 Material	17
8.5 Hilfsmittelausstattung und Konformitätsprüfung	18
8.6 Programme und Zeitpläne	18
9 Überwachung	19
9.1 Technische Überwachung	19
9.2 Finanzielle Überwachung.....	19
9.3 Verfahrensüberwachung.....	19
10 Rückmeldungsdaten	19
Anhang A (informativ) Gebäude-Klassifikation nach Eurostat „Typen-Klassifikation von Bauwerken“ (KB) (1996).....	21
Anhang B (informativ) Beispiel der Aufstellung und Einfügung in den Kostenplan eines Instandhaltungsplans.....	22
Anhang C (informativ) Überblick über die zuverlässigkeitsorientierte Instandhaltungsmethode	23
Literaturhinweise	24

Vorwort

Dieses Dokument (EN 15331:2011) wurde vom Technischen Komitee CEN/TC 319 „Instandhaltung“ erarbeitet, dessen Sekretariat vom UNI gehalten wird.

Diese Europäische Norm muss den Status einer nationalen Norm erhalten, entweder durch Veröffentlichung eines identischen Textes oder durch Anerkennung bis Februar 2012, und etwaige entgegenstehende nationale Normen müssen bis Februar 2012 zurückgezogen werden.

Es wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass einige Texte dieses Dokuments Patentrechte berühren können. CEN [und/oder CENELEC] sind nicht dafür verantwortlich, einige oder alle diesbezüglichen Patentrechte zu identifizieren.

Dieses Dokument ersetzt CEN/TS 15331:2005.

Entsprechend der CEN/CENELEC-Geschäftsordnung sind die nationalen Normungsinstitute der folgenden Länder gehalten, diese Europäische Norm zu übernehmen: Belgien, Bulgarien, Dänemark, Deutschland, Estland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Irland, Island, Italien, Kroatien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, Niederlande, Norwegen, Österreich, Polen, Portugal, Rumänien, Schweden, Schweiz, Slowakei, Slowenien, Spanien, Tschechische Republik, Ungarn, Vereinigtes Königreich und Zypern.

Einleitung

Ein Gebäude stellt ein anspruchsvolles System von Anforderungen an die Instandhaltung dar, die zwar nicht einzigartig sind, aber zusammen nicht oft vorkommen:

- die Notwendigkeit der Erhaltung des Immobilienwertes des Gebäudes im Laufe der Zeit;
- die Möglichkeit einer wesentlichen Umnutzung einer Immobilie während der Dauer ihrer Nutzung;
- die Anzahl von Personen, in deren Zuständigkeit die Instandhaltungsarbeiten fallen (Eigentümer, Verwalter, Mieter, Nutzer, ...) und die verschiedenen Arten der Zuständigkeiten;
- seine lange Nutzungsdauer (Jahrzehnte).

Unter diesen Bedingungen ist eine annähernd genaue Vorhersage über die Nutzungsdauer der einzelnen Bauteile schwierig. Für eine Budgetierung von Instandhaltungsarbeiten, und hier besonders die Planung und Festsetzung von Instandhaltungsmaßnahmen, ist die Verfügbarkeit und Analyse der Rückmeldungsdaten erforderlich, die bei Instandhaltungstätigkeiten erfasst wurden.

Der Zweck von Gebäude-Instandhaltung ist zum einen die Sicherstellung der Objektnutzung durch die Erhaltung des Wertes (siehe 3.3) und des Anfangszustands in akzeptablem Rahmen während der gesamten Nutzungsdauer, außerdem die Unterstützung von technischen und verordnungsbedingten Änderungen für Anfangs- oder neue technische Anforderungen, die vom Unternehmer gewählt oder vom Gesetz gefordert wurden.

Um dieses Ziel zu erreichen, kann eine Definition von allgemeinen Kriterien für die Erfassung von Daten genutzt werden, die unentbehrlich für Instandhaltungstätigkeiten und den Gebrauch von entsprechenden Informationssystemen ist, um so eine Datenbank und Führungsinstrumente zu entwickeln, die die Rentabilität von Gebäuden verbessert.

1 Anwendungsbereich

Diese Europäische Norm bestimmt die Kriterien und die allgemeinen Methoden der Planung, Leitung und Überwachung von Instandhaltungsleistungen in Gebäuden und ihrer Umgebung entsprechend den gesetzlichen Anforderungen, den Zielen der Eigentümer und Nutzer und den Qualitätsanforderungen der Instandhaltung.

Diese Europäische Norm gilt für das Instandhaltungsmanagement von Gebäuden.

Eine mögliche Klassifikation von Gebäuden findet sich zur Information in Anhang A.

2 Normative Verweisungen

Die folgenden zitierten Dokumente sind für die Anwendung dieses Dokuments erforderlich. Bei datierten Verweisungen gilt nur die in Bezug genommene Ausgabe. Bei undatierten Verweisungen gilt die letzte Ausgabe des in Bezug genommenen Dokuments (einschließlich aller Änderungen).

EN 13306:2010, *Instandhaltung — Begriffe der Instandhaltung*

EN 13460:2009, *Instandhaltung — Dokumente für die Instandhaltung*

ISO 6707-1:2004, *Building and civil engineering — Vocabulary — Part 1: General terms*

3 Begriffe

Für die Anwendung dieses Dokuments gelten die Begriffe nach EN 13306:2010, EN 13460:2009, ISO 6707-1:2004 und die folgenden Begriffe.

3.1

Gebäude

Konstruktion, zu deren Hauptzweck u. a. gehört, als Schutzvorrichtung für Bewohner oder Hausrat zu dienen, gewöhnlich von teilweiser oder ganz geschlossener Bauart und entwickelt, um dauerhaft an einem Standort zu verbleiben

[ISO 6707-1:2004]

ANMERKUNG Inklusive Ummantelungs-, Konstruktions- und andere Elemente, Innenausbauwerke, Einrichtungen, Ausstattungen und technische Einrichtungen, und Außenarbeiten.

3.1.1

Instandhaltung von Gebäuden

Kombination aller technischen, administrativen und leitenden Tätigkeiten während der Lebensdauer eines Gebäudes (oder eines Teils davon), mit der Absicht, das Gebäude in einem Zustand zu erhalten oder wiederherzustellen, in dem es die geforderte Aufgabe erfüllen kann

3.2

(Betrachtungs-)Einheit

Teil, Bauelement, Gerät, Teilsystem, Funktionseinheit, Betriebsmittel oder System, das/die für sich allein beschrieben oder betrachtet werden kann

ANMERKUNG Eine Anzahl von Einheiten, z. B. ein Komplex von Einheiten oder ein Muster, kann selbst als Einheit angesehen werden.

[EN 13306:2010, siehe 3.1]

3.2.1

System

Menge von Einheiten, die untereinander in Beziehung stehen und für einen festgelegten Zweck als ein Ganzes betrachtet werden, getrennt von anderen Einheiten

3.2.2

Teilsystem

System, das Teil eines betrachteten komplexeren Systems ist

3.2.3

Bauteil

Bauelement oder funktionelle Anordnung verschiedener Teile, die als Teil eines einzigen Systems angesehen werden

3.3

Gebäudewert

Mindest-Herstellungskosten eines Gebäudes, inklusive der Einkünfte aus Gewerbebetrieben, die die Einhaltung im voraus festgelegter Anforderungen sicherstellen

3.4

Diagnose

Beurteilungsaktivitäten mit dem Ziel, gesicherte Kenntnisse über den Zustand und die Betriebsbedingungen des Gebäudes und seiner einzelnen Bauteile zu erlangen

3.5

mittel- und langfristige Kostenplanung

Festsetzung des generellen Ausgabenumfangs in Bezug auf im vorhinein festgelegte Ziele; auch mit der Absicht – wenn möglich – der gleichmäßig über einen gewissen Zeitraum verteilten Planung und zeitlichen Festsetzung von Instandhaltungsmaßnahmen und damit auch der Kosten und Mittel

3.6

kurzfristige Kostenplanung

präzisere Bestimmung der Ausgabenhöhe im Vergleich zur mittel- und langfristigen Kostenplanung von Instandhaltungsmaßnahmen in einem bestimmten Jahr, mit der Absicht, das Arbeitspensum zu optimieren

3.7

korrektive Instandhaltung

Instandhaltung, ausgeführt nach der Fehlererkennung, um eine Einheit in einen Zustand zu bringen, in dem sie eine geforderte Funktion erfüllen kann

[EN 13306:2010, siehe 7.6]

3.8

präventive Instandhaltung

Instandhaltung, ausgeführt in festgelegten Abständen oder nach vorgeschriebenen Kriterien zur Verminderung der Ausfallwahrscheinlichkeit oder der Wahrscheinlichkeit einer eingeschränkten Funktionserfüllung einer Einheit

[EN 13306:2010, siehe 7.1]

3.9

zustandsorientierte Instandhaltung

präventive Instandhaltung, die eine Kombination aus Zustandsüberwachung und/oder Konformitätsprüfung und/oder Prüfverfahren, Analysen und die daraus resultierenden Instandhaltungsmaßnahmen beinhaltet

ANMERKUNG Die Zustandsüberwachung und/oder die Konformitätsprüfung und/oder das Prüfverfahren können planmäßig, auf Anforderung oder kontinuierlich erfolgen.

[EN 13306:2010, siehe 7.3]

3.10

fallweise Instandhaltung

präventive Instandhaltung, die infolge einer ungeplanten Aktivität vor dem geplanten Vorgang erfolgt, wodurch sie zu geringeren Kosten oder mit weniger Mitteln durchgeführt werden kann