

Betreiberpflichten für Klimaanlage

So haben Sie alle Prüfungs- und Wartungszyklen im Blick

Der Sommer ist da und die Klimaanlage funktioniert nicht. Bei Temperaturen von über 30 Grad eine große Herausforderung für den Betreiber. Doch nicht immer sind die Herausforderungen rund um den Betrieb lufttechnischer Anlagen so dringlich wie ein Komplettausfall. Auch die Nichteinhaltung notwendiger Prüfungs- und Wartungszyklen kann für „dicke Luft“ unter den Beteiligten sorgen.

Dabei sind sich viele Betreiber nicht bewusst, dass sie für die Einhaltung von Prüfungs- und Wartungszyklen verantwortlich sind. Um welche Pflichten geht es denn ganz konkret? Sie verbergen sich hinter kryptischen Bezeichnungen wie zum Beispiel VDMA 24186-1, VDI 6022-1 oder auch VO (EU) 517-2014. Werden die jeweiligen Fristen der Wartungen und Prüfungen nicht eingehalten, riskiert der Eigentümer bzw. Betreiber bei Kontrollen hohe Bußgelder und im Schadensfall den Versicherungsverlust. Denn wie immer bei Betreiberpflichten rund um technische Anlagen geht es auch hier um die Sicherheit von Mensch und Umwelt. Bei klimatechnischen Anlagen sind das ganz konkret Hygiene- und Energiesparanforderungen sowie die Minimierung der Brandgefahr. Im Schadensfall, wie beispielsweise einem Brand oder auch einer Erkrankung aufgrund von Hygienemängeln, sind Eigentümer bzw. Betreiber in der Nachweispflicht. Eine saubere Dokumentation der Prüfungen und Wartungen ist hier ein absolutes Muss.

Gesundheitliche Beschwerden aufgrund mangelhafter Hygienebedingungen sollen beispielweise mit der Richtlinienreihe VDI 6022 vermieden werden. Die

Wartung, Inspektion und Reinigung beinhalten beispielsweise eine Begehung der Anlage, der Außenluftansaugung und der versorgten Räume. Durch das regelmäßige und fachgerechte Kontrollieren der Luftleitungen und Filter, stellt der Betreiber eine gut funktionierende und keimfrei arbeitende raumlufttechnische Anlage sicher. Je nach Anlagentyp werden die Wartungen alle zwei bis drei Jahre durchgeführt. Doch Vorsicht: Die Maßnahmen müssen von geschulten Ingenieuren, Meistern oder Technikern

durchgeführt werden. Entdeckte Mängel sind zudem fristgerecht zu beheben. Probleme resultieren in der Praxis häufig aus dem Unterlassen von Prüfungen oder Wartungen, oder aber auch aus einer fehlenden Strategie zur systematischen Ablage der dazugehörigen Dokumentation. So steht diese im Zweifelsfall nicht zur Verfügung, selbst wenn alle Maßnahmen fachgerecht durchgeführt wurden. Zugeben: Diese Aufgaben sind komplex und erfordern unter anderem eine detaillierte Kenntnis der Prüfungs- und Wartungszyklen, die in Abhängigkeit von Eigenschaften der Anlage, Bundesland, Assetklasse und vieler weiterer Faktoren variieren. Das gilt natürlich auch für alle anderen technischen Anlagen. Ein Jahreswartungsplan ist zu erstellen, dessen fach- und termingerechte Umsetzung gesteuert und zu überprüft werden muss. Die Maßnahmen müssen dann nicht nur fachgerecht

Je nach Anlagentyp werden die Wartungen alle zwei bis drei Jahre durchgeführt

Name	Termin	Dokument
Prüfung nach VO (EU) 517/2014	15.04.2021	20220415_Pruefung_Klimaanlage.pdf
Wartung nach VDMA 24186-1	30.06.2020	20200703_Wartungsprotokoll_Klimaanlage.pdf
Wartung nach VDI 6022-1	24.11.2020	20201124_Wartungsprotokoll_Klimaanlage.pdf
Prüfung nach VO (EU) 517/2014	15.04.2020	20200415_Pruefung_Klimaanlage.pdf
Wartung nach VDMA 24186-1	02.07.2019	20190715_Wartungsprotokoll_Klimaanlage.pdf
Wartung nach VDI 6022-1	29.11.2019	20191129_Wartungsprotokoll_Klimaanlage.pdf
Prüfung nach VO (EU) 517/2014	18.04.2019	20190418_Pruefung_Klimaanlage.pdf
Wartung nach VDMA 24186-1	04.07.2018	20180704_Wartungsprotokoll_Klimaanlage.pdf
Wartung nach VDI 6022-1	24.11.2018	20181124_Wartungsprotokoll_Klimaanlage.pdf
Prüfung nach VO (EU) 517/2014	20.04.2018	20180420_Pruefung_Klimaanlage.pdf



Die Wartung, Inspektion und Reinigung beinhalten beispielsweise eine Begehung der Anlage, der Außenluftansaugung und der versorgten Räume

Foto: Alain / Adobe Stock

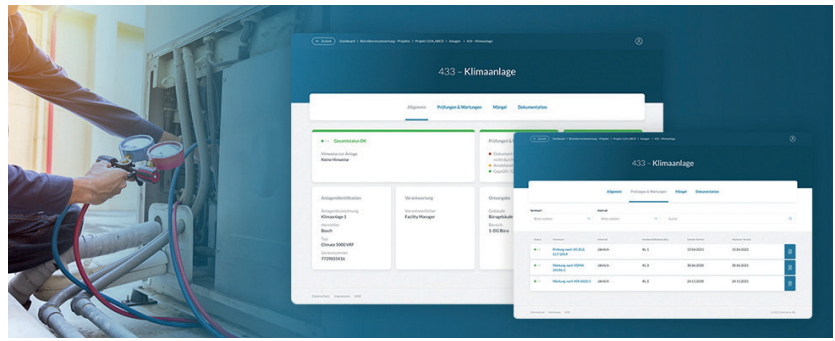


Foto: Solutiance / A Stockphoto / Adobe Stock

Durch das regelmäßige und fachgerechte Kontrollieren der Luftleitungen und Filter, stellt der Betreiber eine gut funktionierende und keimfrei arbeitende raumlufttechnische Anlage sicher

durchgeführt, sondern auch sauber dokumentiert werden. Die entstehende Dokumentation wiederum muss im Falle einer Kontrolle jederzeit für alle Beteiligten zugänglich sein.

Um Betreiber bei dieser komplexen Thematik zu unterstützen, hat die Solutiance Services GmbH ein spezielles „Betreiberpflichten-Controlling“ entwickelt. Auf Basis der Dokumentation (Baugenehmigungen, Anlagendokumente, ...) und einer Begehung vor Ort wird ein digitales Abbild der Immobilie und Ihrer Anlagen (Digital Twin) erstellt. Dabei werden Prüfungen und Wartungen, sowie dazugehörige Zyklen in Software sauber hinterlegt. Die bisherige Dokumentation wird mit der Realität vor Ort abgeglichen. Abweichungen werden in Berichten für Betreiber und Eigentümer aufbereitet. Wenn die Gesetzeslage oder das Anlagenverzeichnis sich ändern, wird das Modell automatisch angepasst. Steht ein Wartungs- oder Prüfungstermin an, so wird der Betreiber in vorher festgelegten Zeitfenstern per E-Mail oder auch telefonisch

erinnert. Nach der Maßnahme wird das Dokument dann per E-Mail oder über einen Datenraum an Solutiance übermittelt, von einem Expertenteam geprüft und hinterlegt. Durch diesen Mechanismus bleibt die Anlagendokumentation immer aktuell und lückenlos. Dabei werden fehlende oder fehlerhafte Dokumente wie nicht durchgeführte Termine behandelt und führen wieder zu einer Rücksprache mit dem Betreiber.

Dreh und Angelpunkt des Betreiberpflichten-Controllings ist der Facility Scanner, eine webbasierte Softwareplattform. Hier können Betreiber jederzeit auf ihr Anlagenverzeichnis zugreifen, anstehende Termine einsehen und ihre Dokumentation abrufen. Im Schadensfall stehen alle Nachweise mit wenigen Klicks zur Verfügung, gegliedert nach ihrer Anlagenklasse. Dabei werden alle Inhalte nicht vom Betreiber, sondern von Solutiance gepflegt und aufbereitet. Durch die korrekte Ablage sowie die Aufbereitung im Facility Scanner, ist die Dokumentation für Eigentümer, Asset-,

Property-, Facility Manager und Mieter jederzeit einsehbar.

Um den Umgang mit dem Facility Scanner möglichst intuitiv zu gestalten, wurde die Software gemeinsam mit Asset- und Property Managern entwickelt. Von der Übersichtsseite des Objekts gelangt der Anwender direkt zu allen technischen Anlagen. Hier findet er die Klimaanlage, indem er nach lufttechnischen Anlagen filtert. Auf der Anlagenebene kann der Nutzer durch ein Ampelfarbsystem sofort einen Eindruck des Anlagenzustands gewinnen. Optimalerweise sind der Gesamtstatus des Handlungsbedarfs sowie die Bereiche Prüfungen, Wartungen und Mängel grün. Zusätzlich werden Informationen zur Anlagenidentifikation und zu den Verantwortlichkeiten aufgezeigt. Durch einen Klick auf den Reiter Prüfungen und Wartungen erreicht der Nutzer die ausstehenden Maßnahmen. Neben der Wartungsbezeichnung, wie beispielsweise Wartung nach VDI 6022, ist das Intervall angegeben. Sobald die entsprechende Wartung oder Prüfung durchgeführt wurde, erscheint hier die zugehörige Dokumentation durch ein Protokoll. Dieses wird auch unter dem Reiter Dokumentation aufgeführt. Die einzelnen Mängel sind in einem weiteren Reiter aufgelistet, beschrieben und nach Schwere des Mangels klassifiziert. Durch die Übersicht und das Ampelfarbsystem kann sich der Nutzer einen schnellen Überblick verschaffen. Natürlich kann er sich auch jederzeit einen aktuellen Zustandsbericht herunterladen, in dem neben der Projektzusammenfassung, alle Anlageklassen aufgeführt sind.

Status	Terminart	Intervall	Konformitätslevel (KL)	Letzter Termin	Nächster Termin
●●●	Prüfung nach VO (EU) 517/2014	Jährlich	KL 1	15.04.2021	15.04.2022
●●●	Wartung nach VDMA 24186-3	Jährlich	KL 3	30.06.2020	30.06.2021
●●●	Wartung nach VDI 6022-1	Jährlich	KL 2	24.11.2020	24.11.2021

Rabea Feierabend, Jonas Enderlein
Solutiance Services GmbH, Potsdam