

VEREIN  
DEUTSCHER  
INGENIEURE

WISSENSCHAFTLICH-  
TECHNISCHE ARBEITS-  
GEMEINSCHAFT FÜR  
BAUWERKSERHALTUNG  
UND DENKMALPFLEGE

Baudenkmale und denkmalwerte Gebäude  
Facility-Management und Gebäudeunterhaltung

VDI/WTA 3817

Blatt 4

Entwurf

Monuments and listed buildings – Facility management and building maintenance

Einsprüche bis 2022-01-31

- vorzugsweise über das VDI-Richtlinien-Einspruchsportal <http://www.vdi.de/3817-4>
- in Papierform an  
VDI-Gesellschaft Bauen und Gebäudetechnik  
Fachbereich Architektur  
Postfach 10 11 39  
40002 Düsseldorf

Inhalt	Seite
Vorbemerkung .....	2
Einleitung .....	2
<b>1 Anwendungsbereich</b> .....	2
<b>2 Normative Verweise</b> .....	3
<b>3 Begriffe</b> .....	3
<b>4 Substanzerhaltung durch Erst- oder Übergangssicherung</b> .....	3
4.1 Allgemeines .....	3
4.2 Schutz vor Feuchtigkeit .....	3
4.3 Schutz vor Frost .....	4
4.4 Schutz vor Wechselklima .....	4
4.5 Schutz vor Schädlingsbefall .....	4
4.6 Schutz vor Bränden .....	4
4.7 Schutz vor Einbruch und Vandalismus .....	5
<b>5 Betrieb und Instandhaltung</b> .....	5
5.1 Verantwortlichkeiten für Betrieb und Instandhaltung .....	5
5.2 Instandhaltungsplanung .....	5
5.3 Maßnahmen bei Betriebsunterbrechung .....	5
<b>6 Monitoring</b> .....	5
6.1 Schutzziel .....	5
6.2 Monitoring als Teil der Bestandsaufnahme .....	5
6.3 Monitoring nach erstmaliger Erstellung einer technischen Anlage oder nach baulichen Veränderungen .....	6
6.4 Monitoring während des Betriebs .....	6
Schrifttum .....	7

VDI-Gesellschaft Bauen und Gebäudetechnik (GBG)  
Fachbereich Architektur

VDI-Handbuch Architektur  
VDI-Handbuch Facility-Management

## Vorbemerkung

Der Inhalt dieser Richtlinie ist entstanden unter Beachtung der Vorgaben und Empfehlungen der Richtlinie VDI 1000.

Alle Rechte, insbesondere die des Nachdrucks, der Fotokopie, der elektronischen Verwendung und der Übersetzung, jeweils auszugsweise oder vollständig, sind vorbehalten.

Die Nutzung dieser Richtlinie ist unter Wahrung des Urheberrechts und unter Beachtung der Lizenzbedingungen ([www.vdi.de/richtlinien](http://www.vdi.de/richtlinien)), die in den VDI-Merkblättern geregelt sind, möglich.

An der Erarbeitung dieser Richtlinie waren beteiligt:

Dipl.-Ing. *Heinrich Adriaans*, Lage

Dipl.-Ing. (FH) *Ulrich Arnold*, Castrop-Rauxel

Dr.-Ing. *Tobias Brendel*, Hannover

Prof. Dr. *Maik Dapper*, Köln

Dipl.-Ing. *Frank Eßmann*, Mölln

Prof. Dr.-Ing. *Gerd Geburtig*, Weimar

Dipl.-Ing. *Jörg Gutbier*, Bergisch Gladbach

Dipl.-Ing. *Rainer Krysch*, Kaarst

Dipl.-Ing. *Annette Liebeskind*, Bornheim

Dipl.-Ing. *Jürgen Reinecke*, Stolberg

Dipl.-Ing. *Saskia Schöfer*, Bochum

Dipl.-Ing. *Christian Schultze*, Köln

Dipl.-Ing. *Thomas Tebruck*, Essen

*Michael Waning*, Herne

Allen, die ehrenamtlich an der Erarbeitung dieser Richtlinie mitgewirkt haben, sei gedankt.

## Einleitung

Diese Richtlinienreihe ist eine überarbeitete und wesentlich erweiterte Fassung der Richtlinie VDI/WTA 3817 (Technische Gebäudeausrüstung in Baudenkmalen und denkmalwerten Gebäuden) vom Februar 2010. Sie umfasst:

Blatt 1 Denkmalpflegerische Grundlagen

Blatt 2 Baukonstruktion

Blatt 3 Technische Gebäudeausrüstung

**Blatt 4** Facility-Management

Eine Verwendung einzelner Blätter ist immer an die gleichzeitige Berücksichtigung von Blatt 1 geknüpft.

Eine Liste der aktuell verfügbaren und in Bearbeitung befindlichen Blätter dieser Richtlinienreihe sowie gegebenenfalls zusätzliche Informationen sind im Internet abrufbar unter [www.vdi.de/3817](http://www.vdi.de/3817).

Die Richtlinienreihe soll den Anwendern praktische Arbeitsunterlagen, Entscheidungshilfen, Be-

urteilungs- und Bewertungskriterien sowie Checklisten für denkmalgerechte Vorgehensweisen bei Baumaßnahmen in Baudenkmalen und denkmalwerten Gebäuden bieten.

Ziel der Denkmalpflege ist die Erhaltung des Baudenkmals als bauliche Geschichtsquelle, also die Überlieferung sowohl des Erscheinungsbilds als auch der Bausubstanz. Dieses ist häufig nur im Rahmen einer sinnvollen Nutzung möglich, die wiederum eine zeitgemäße Ausstattung und einen wirtschaftlichen Unterhalt erfordern. Die Zielvorstellungen sind unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen mit einem individuellen Gesamtkonzept zu verwirklichen.

Bestandsaufnahme, Dokumentation und Vertragsgestaltung haben für alle am Bau Beteiligten hierbei eine besondere Bedeutung, weil häufig Kompromisse zwischen den heute geltenden Vorschriften und technischen Regeln einerseits und den Anforderungen der Denkmalpflege andererseits eingegangen werden müssen.

Diese Richtlinienreihe gibt umfassende Empfehlungen für denkmalpflegerisch und bautechnisch fachgerechtes Handeln und zugleich Hinweise, um Baumängel, Planungsfehler oder sonstige Fehlleistungen zu vermeiden.

Der Betrieb und die Instandhaltung denkmalgeschützter und denkmalwerter Gebäude stellen besondere Anforderungen an die Eigentümer, Betreiber und Nutzer. Blatt 4 zeigt Kriterien und Gesichtspunkte auf, die für den Betrieb, die Instandhaltung und gegebenenfalls bei der übergangsweise erfolgenden Erstsicherung denkmalgeschützter oder denkmalwerter Bausubstanz zu beachten sind.

## 1 Anwendungsbereich

Diese Richtlinie regelt die besonderen Anforderungen an Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sowie der Instandhaltung in denkmalwerten Gebäuden.

Denkmalwerte Gebäude sind gesetzlich geschützte und in Denkmalbüchern oder Denkmallisten eingetragene Baudenkmale sowie andere, nicht formal geschützte Gebäude, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Dies ist dann gegeben, wenn für die Erhaltung und Nutzung von Gebäuden bedeutende geschichtliche, künstlerische, wissenschaftliche, technische, volkswirtschaftliche oder städtebauliche Gründe vorliegen.

Bei Maßnahmen an Baudenkmalen sind die jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetze anzuwenden.