

# Wartung & Instandhaltung

Für den sicheren Betrieb Ihrer MSR-Anlagen.



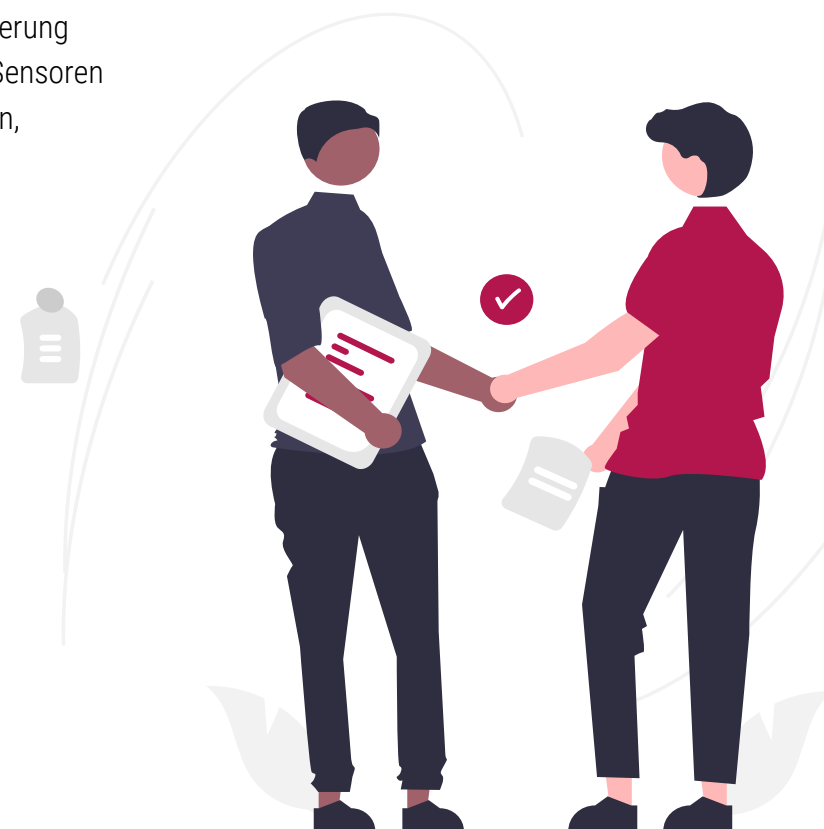
# Gehen Sie mit unseren Wartungsbausteinen auf Nummer sicher.

## Wir kümmern uns um Wartung, Instandhaltung und den sicheren Betrieb Ihrer MSR-Anlagen.

Im Zuge der MSR-Wartung nehmen wir eine Funktionsprüfung und Nachregulierung aller regelungstechnischen Komponenten Ihrer Anlage vor. Dies umfasst alle Sensoren und Aktoren wie bspw. Ventile, Temperaturfühler, Druckfühler, Pumpenmotoren, Ventil- und Klappenschalter, Sicherheitseinrichtungen usw.

Darüber hinaus übernehmen wir selbstverständlich auch die kontinuierliche Überwachung Ihrer Anlagen für Sie. Störmeldungen gehen direkt bei uns ein - Wir koordinieren die notwendigen Maßnahmen.

**Lehnen Sie sich zurück. Wir haben Ihre Anlagen im Griff.**



## Unsere Wartungsbausteine im Überblick.

Nutzen Sie die einzigartige Möglichkeit, unsere Bausteine exakt nach Ihren Bedürfnissen und Anforderungen zu kombinieren! So schaffen Sie eine optimale Balance zwischen Kosten und Lebensdauer, Verfügbarkeit und Verbrauchsoptimierung. **Betriebssicherheit garantiert.**



# Werteerhalt. Kostenkontrolle. Sicherheit.

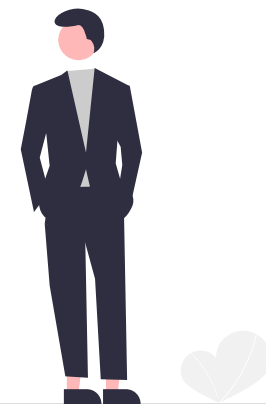
## Ihre Vorteile

**Werteerhalt:** Bei der Wartung wird der Verschleiß, die Abnutzung und auch die Gefahr von Folgeschäden minimiert. Dadurch erhöht sich die Lebensdauer Ihrer Geräte und somit der gesamten Regelungsanlage.

**Optimale Kostenkontrolle:** Durch die regelmäßige fachmännische Beurteilung werden Sie rechtzeitig über notwendige Investitionen für Ihre Regelungsanlage informiert und können dies in Ihrer Kostenplanung berücksichtigen.

**Sicherheit:** Durch die Wartung kommen Sie **Ihren gesetzlichen Pflichten nach, wie im GEG** (GebäudeEnergieGesetz 2023 – Teil 4, Abschnitt 1, Unterabschnitt 2, § 60) **gefordert**, und haben bei Bedarf gegenüber Dritten mit dem Wartungsprotokoll auch den Nachweis über die kompetente und ordnungsgemäße Durchführung.

GEG  
GebäudeEnergieGesetz  
liegt bei!



## Unsere Leistung.

- » Die Wartung erfolgt nach dem Leistungsprogramm für Wartung von technischen Anlagen und Ausrüstungen in Gebäuden (VDMA24186-4 Leistungskatalog zur Schaltschrankinspektion).
- » Die Wartungstermine werden von uns rechtzeitig mit Ihnen oder Ihrem Bevollmächtigten vereinbart.
- » Bei der Wartung wird ein individuelles Wartungs- und Messprotokoll in Anlehnung an die Norm VDMA24186-4 erstellt. Diesem können Sie alle Geräte mit Hersteller und Typenbezeichnung sowie Einstellwerte und Funktionsbereitschaft entnehmen.
- » Mit dem Messprotokoll erhalten Sie eine Beurteilung, ob alle Geräte und Funktionen in Ordnung sind, ob wir vorbeugende Maßnahmen zum sicheren Anlagenbetrieb empfehlen oder dringende Instandsetzungen für einen störungsfreien Betrieb notwendig sind.
- » Bei der ersten Wartung Ihrer Anlage werden von uns digitale Aufnahmen zur Archivierung für uns und Sie als Auftraggeber erstellt. Darauf folgend werden bei den Wartungen erneuerte oder beschädigte Geräte zur Beurteilung fotografiert und dokumentiert.
- » Wenn Bauteile bei den Temperaturmessungen erhöhte Werte aufweisen, werden von uns zur Entscheidungsfindung mit unserer Wärmebildkamera Aufnahmen von diesen Bauteilen erstellt.



- » Die Wartung wird an den Werktagen Montag bis Donnerstag von 7.30 Uhr bis 16.30 Uhr und Freitag von 7.30 Uhr bis 15.00 Uhr nach Terminvereinbarung durchgeführt. Ist die Wartung nur außerhalb unserer Geschäftszeiten möglich, ist dies gesondert im Vertrag festgehalten.
- » Sind aufwendige Instandsetzungsmaßnahmen notwendig, informieren wir Sie über die Reparatur- und Instandsetzungskosten, welche nicht im Grundbaustein Wartung enthalten sind.
- » Sie wählen zwischen Vollwartung und Teilwartung.
- » In weiteren Zusatz-Bausteinen bieten wir Störungseinsatz, Rufbereitschaft mit Entstörung, Fernwartung und GLT Wartung an.

## Unsere Teilwartung.

- » Bei der kostengünstigen Teilwartung werden jährlich mindestens 60% der Funktionen des Schaltschranks, der Regelung und aller Feldgeräte (Datenpunkte) geprüft.
- » Damit werden jedes Jahr die wichtigsten sicherheitstechnischen Funktionen geprüft und so viele weitere Datenpunkte, bis die vertraglich vereinbarte Anzahl erreicht ist. Die Funktionen und Feldgeräte (Datenpunkte), die in einem Jahr nicht geprüft werden, werden dann bei den folgenden Wartungen geprüft. Dem Wartungsprotokoll können Sie entnehmen, wann welches Gerät geprüft wurde.
- » Mit unserer Teilwartung erfüllen wir die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen und Prüffristen.
- » Für Anlagen, die von uns mit einer Teilwartung betreut werden, entstehen Ihnen in der Gewährleistungszeit von zwei Jahren nach der Fertigstellung keine Reparatur- und Instandsetzungskosten – weder für Arbeitszeiten, Anfahrpauschalen noch Gerätschaften.

## Unsere Vollwartung.

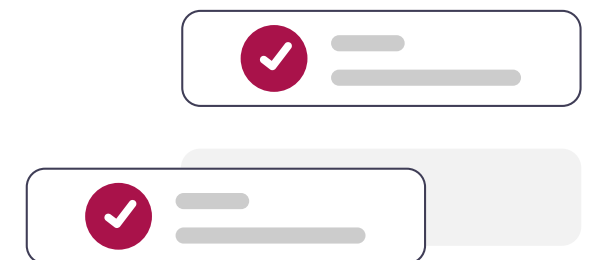
- » Bei der Vollwartung werden jährlich alle Funktionen des Schaltschranks, der Regelung und aller Feldgeräte (Datenpunkte) geprüft.
- » Im Angebot entspricht die Anzahl der Datenpunkte allen mit dem Schaltschrank und der Regelung verbundenen Feldgeräte.
- » Von uns erstellte Anlagen, die wir mit einer Vollwartung betreuen, belohnen wir mit unserer Garantie: Für Sie entstehen bis zu fünf Jahre nach der Fertigstellung keine Reparatur- und Instandsetzungskosten – weder für Arbeitszeiten, Anfahrpauschalen noch Gerätschaften.
- » Bei unserer Vollwartung werden alle gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen und Prüffristen für Ihre Anlage eingehalten.

Sie haben die Wahl!



## Auszug aus dem VDMA-24186-4 Leistungskatalog zur Schaltschrankinspektion und Geräteinspektion

- » Auf fach- und funktionsgerechte Installation und Umgebungsbedingungen prüfen
- » Auf Verschmutzung, Beschädigung, Korrosion und Befestigung prüfen
- » Schutzabdeckungen auf Vollständigkeit prüfen
- » Be- und Entlüftung auf Verschmutzung prüfen und reinigen, Filter wechseln
- » Funktionserhaltendes Reinigen
- » Anschlussverbindung prüfen
- » Funktionselemente (z.B. optische und akustische Anzeigen und Bedieneinrichtungen) prüfen, einstellen, justieren und festziehen
- » Schalt- und Steuervorgänge (z.B. Frostschutzfunktion) prüfen
- » Sicherheitseinrichtungen, Sicherheitsketten (z.B. thermische Auslöser) prüfen
- » Einstellung der Schaltschrankkomponenten (z.B. Zeitrelais) prüfen
- » Hand-, Automatik- und Fernbedienfunktion prüfen
- » Physikalische Messgrößen am Messort messen und protokollieren
- » Messsignale prüfen
- » Eingangssignale und den Arbeits-Stellbereich prüfen
- » Sicherheitseinstellung prüfen
- » Stellungs-/ Grenzwertgeber und Endlagenschalter auf Funktion prüfen
- » Datensicherung durchführen
- » Regelkreis und Stellsignal prüfen und justieren
- » Einstellwerte (Parameter) sichern und dokumentieren



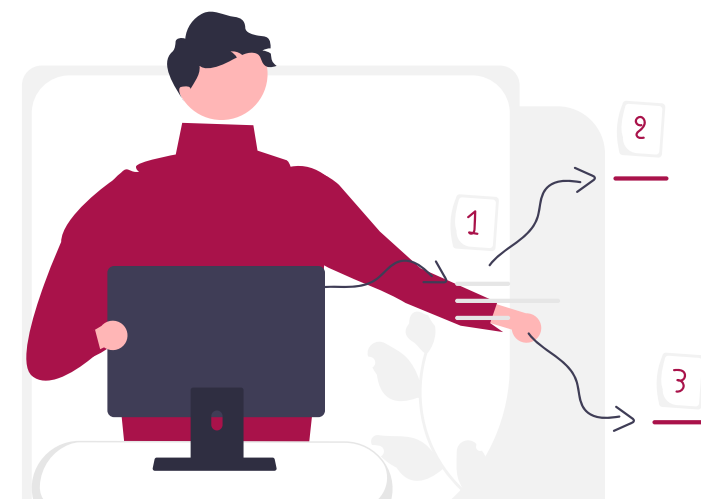
# Herr der Lage. Jederzeit.

## Ihre Vorteile

**Ereignisbehandlung in Echtzeit:** Diese technische Lösung hält so einige Vorteile parat. Durch den Zugriff auf Ihre Haustechnische Anlage schaffen wir einen schnellen Überblick bei Auffälligkeiten und können die Situation analysieren – auch ohne vor Ort zu sein. Die Anlage meldet automatisch und selbstständig Fehler über Geräte, welche auf die Regelung aufgeschaltet sind. Eventuell anfallende Störeinsätze können schnellstmöglich veranlasst werden.

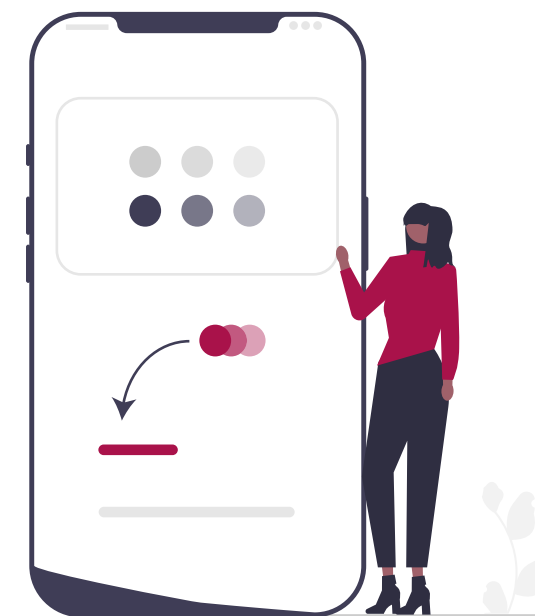
**Transparenz:** Sie können aktuelle Anlage- und Betriebsstände bei uns abfragen.

**Einsparpotenziale:** Durch die monatliche Fernbetreuung ist eine schnellere Optimierung zur Reduzierung der Verbrauchswerte möglich.



## Unsere Leistung.

- » Einmal im Monat betreuen wir turnusmäßig Ihre Anlage mittels der Ferneinwahl durch einen unserer kompetenten Mitarbeiter.
- » Bei der monatlichen Überprüfung werden die Anlagenparameter in kleinen und bedachten Schritten, in Rücksprache mit Ihrem Betreuer vor Ort, optimal an die Bedürfnisse der Bewohner und Nutzer angepasst.
- » Parameter-Änderungen per Fernbetreuung z.B. Schaltzeiten, Temperaturwerte usw. erledigen wir für Sie schnell und täglich während unserer normalen Geschäftszeit.
- » Über die geänderten Einstellungen erhalten Sie einen Bericht.
- » Die Fernbetreuung ist mit Centraline oder Siemens Geräten und DSL-Anschluss / UMTS Router Anschluss möglich. Sollten die dafür notwendigen Voraussetzungen noch nicht vorhanden sein, bieten wir Ihnen diese gerne an.
- » Die Fernbetreuung wird an Werktagen Montag bis Donnerstag von 7.30 Uhr bis 16.30 Uhr und Freitags von 7.30 Uhr bis 15.00 Uhr durchgeführt.
- » Über die anfallenden Ereignisse wird ein Protokoll geführt und Sie werden benachrichtigt.
- » Wenn Sie die Bausteine Störeinsatz und Rufbereitschaft mit Notdienst und Entstörung gebucht haben, wird die Meldung an den jeweiligen Bereitschaftsdiensthabenden weitergeleitet, der die Dringlichkeit prüft und den Störeinsatz terminlich einteilt und in die Wege leitet.
- » Der Baustein Fernbetreuung ist nur in Verbindung mit dem Grundbaustein Wartung möglich.



# Störungen? Wir kümmern uns darum.

## Ihre Vorteile

**Schnelle Hilfe:** Sie haben eine Störung? Kein Problem! Rufen Sie uns einfach an. Während unserer Geschäftszeiten schicken wir unsere Mitarbeiter schnellstmöglich zu Ihrer Anlage.

**Aufmerksamkeit:** Wir haben alles im Blick. Ihre Anlagenstörungen werden bei uns mit priorisiertem Augenmerk behandelt.

**Geringe Kosten:** Anfahrtspauschalen und Arbeitszeiten während unserer normalen Geschäftszeiten sind abgedeckt. Lediglich defekte Bauteile außerhalb der Gewährleistung oder der Garantiezeit werden berechnet.



## Unsere Leistung.

- » Die Termine für den Störeinsatz werden von uns schnellstmöglich mit Ihnen oder Ihrem Bevollmächtigten vereinbart.
- » Bei einem Störeinsatz stellen wir die Störursache fest und beseitigen diese, insofern es sich um Bauteile handelt, die im Kleinmaterial enthalten sind.
- » Auf unserem Arbeitsbericht wird, soweit erkennbar, die Ursache erläutert, die zur Störung geführt hat und unsere Maßnahmen zur Beseitigung beschrieben.
- » Optisch beschädigte Bauteile werden mittels digitaler Fotografie dokumentiert



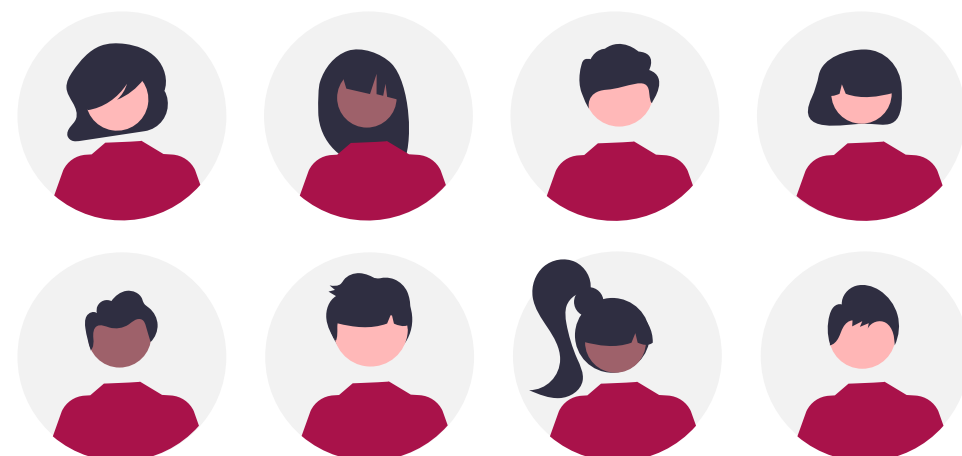
- » Der Störeinsatz wird an Werktagen Montag bis Donnerstag von 7.30 Uhr bis 16.30 Uhr und Freitag von 7.30 Uhr bis 15.00 Uhr nach Terminvereinbarung durchgeführt.
- » Unsere Reaktionszeit bei Störeinsätzen (d.h., dass ein Kundendienstmitarbeiter bei Ihnen vor Ort ist) beläuft sich von Montag bis Donnerstag auf ca. 24h. Wir sind bemüht, bei Störungen an Anlagen mit bestehendem Wartungsvertrag wesentlich schneller zu reagieren. Jedoch ist entscheidend, wann die Störung bei uns gemeldet wird, da der Störeinsatz während der oben genannten Arbeitszeit erfolgt. Für Störmitteilungen, die erst am Freitag nach 12.00 Uhr gemeldet werden, kann eine Reaktion unsererseits erst am darauf folgenden Montag sicher zugesagt werden.
- » Tipp: Die schnellstmögliche Störmitteilung erfolgt über unsere VPN-Router (DSL oder UMTS möglich) oder wenn Sie den Baustein Fernbetreuung mit uns abgeschlossen haben.
- » Sind aufwendige Instandsetzungsmaßnahmen notwendig, wird von unserem Mitarbeiter, soweit es möglich ist, ein sicherer, gegebenenfalls provisorischer Betriebszustand hergestellt. Wir informieren Sie anschließend über die Reparatur- und Instandsetzungskosten, welche nicht in den Bausteinen Wartung und Störeinsatz enthalten sind.
- » Der Baustein Störeinsatz ist nur in Verbindung mit dem Grundbaustein Wartung möglich.

# Erreichbarkeit schafft Sicherheit.

## Ihre Vorteile

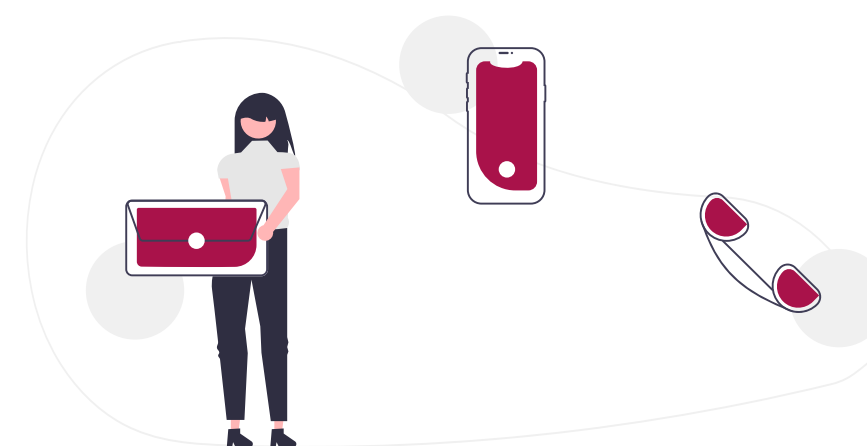
**Erreichbarkeit:** Wir lassen Sie nicht frieren. Mit der Rufbereitschaft sind wir für Sie sieben Tage in der Woche von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr erreichbar. In diesem Zeitraum erhalten Sie schnelle und kompetente Hilfe.

**Kalkulierbare Kosten:** Die Anfahrtspauschalen und Arbeitszeiten sind komplett abgedeckt, ebenso wie Überstunden, Sonn- und Feiertagszuschläge. Lediglich defekte Bauteile außerhalb der Gewährleistung oder der Garantiezeit werden separat berechnet.



## Unsere Leistung.

- » Sie erreichen uns unter unserer Notruf-Telefonnummer täglich von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr.
- » Die Notdienst-Störeinsätze werden von uns schnellstmöglich, jedoch innerhalb der vereinbarten Reaktionszeit, mit Ihnen oder Ihrem Bevollmächtigten vereinbart.
- » Bei einem Störeinsatz stellen wir die Störursache fest und beseitigen diese, sofern es sich um Bauteile handelt, die im Kleinmaterial enthalten sind.
- » Auf unserem Arbeitsbericht wird, soweit erkennbar, die Ursache erläutert, die zur Störung geführt hat, und unsere Maßnahmen zur Beseitigung beschrieben.
- » Optisch beschädigte Bauteile werden mittels digitaler Fotografie dokumentiert.



- » Unsere Reaktionszeit bei Störeinsätzen beläuft sich bei diesem Baustein von Montag bis Sonntag und auch an Feiertagen auf ca. 12h, jedoch sind wir bemüht, wesentlich schneller zu reagieren, wobei ausschlaggebend ist, zu welcher Tageszeit die Störung bei uns gemeldet wird.
- » Die Telefonnummer der Rufbereitschaft ist nur an berechtigte Personen weiterzugeben.
- » Sind aufwendige Instandsetzungsmaßnahmen notwendig, wird von unserem Mitarbeiter, soweit möglich, ein sicherer und gegebenenfalls provisorischer Betriebszustand hergestellt. Wir informieren Sie anschließend über die Reparatur- und Instandsetzungskosten, welche nicht in den Bausteinen Wartung und Rufbereitschaft mit Notdienst und Entstörung enthalten sind.
- » Der Baustein Rufbereitschaft mit Notdienst und Entstörung ist nur in Verbindung mit dem Grundbaustein Wartung und dem Baustein Störeinsatz möglich.
- » Sie möchten, dass sich Ihrer Steuerungs- und Regelungsanlage bei einer Störung selbstständig bei uns meldet? Dies können wir Ihnen gerne mit unserem Baustein Fernwartung anbieten.



# Gebäudeleittechnik, auf die Sie sich verlassen können.

## Ihre Vorteile

**Funktionssicherheit:** Wir sorgen für korrekte Meldungen und Anzeigen Ihrer Gebäudeleittechnik, damit sie eventuelle Störungen sehen, bevor Ihre Kunden überhaupt etwas bemerken.

**Software-Updates:** Immer auf dem aktuellsten Stand, ganz automatisch. Damit stellen wir sicher, dass Ihre DDC-Stationen bei Erweiterung oder Austausch wieder sicher aufgeschaltet werden können.

**Sicherheit:** Die regelmäßige Sicherung der GLT-Software bewahrt sie vor hohen Kosten zur Wiederherstellung, falls Ihre Hardware einmal ausfällt.



## Unsere Leistung.

- » Einmal jährlich wird vor Ort die GLT-Software geprüft. Dabei werden alle Seiten aufgerufen und die Bilder mit den Meldungen, Temperaturen sowie Betriebsstatus werden in Augenschein genommen.
- » Die Anzeige von Aktionen, Meldungen und Temperaturen werden stichprobenartig getestet und dokumentiert.
- » Die GLT Software wird nach Erscheinen eines Updates bei den darauf folgenden Wartungsarbeiten aktualisiert. Die Lizenzkosten sind nicht in diesem Baustein enthalten.
- » Für Fragen zum Handling und Bedienung erhalten Sie bei Bedarf telefonische Unterstützung.
- » Die Betreuung und Verwaltung der Rechte von Bedienpersonal erfolgt bei Wartungsarbeiten vor Ort oder mit der Fernbetreuung bei Bedarf.
- » Die GLT-Wartung bieten wir für Centraline- und Siemens-Systeme an.
- » Die GLT-Wartungsarbeiten werden an Werktagen Montag bis Donnerstag von 7.30 Uhr bis 16.30 Uhr und Freitag von 7.30 Uhr bis 15.00 Uhr nach Terminvereinbarung möglichst in Zusammenarbeit mit den Wartungsarbeiten durchgeführt.
- » Voraussetzung bei Software-Updates ist, dass die bestehende Hardware und Systemkomponenten dafür geeignet sind. Die Erneuerung bzw. Erweiterung von Hardware und Systemkomponenten sind nicht Bestandteil der GLT-Wartung. Wir informieren Sie jedoch rechtzeitig, sollten zusätzliche Kosten anfallen.
- » Im Zusammenspiel mit dem Baustein Fernwartung erhalten sie bei Bedarf Unterstützung am Bildschirm.
- » Der Baustein GLT-Wartung ist nur in Verbindung mit dem Grundbaustein Wartung möglich.







**ESR Technik Elektrotechnik GmbH**

**ESR Technik Elektrotechnik GmbH**

Alpenstraße 46  
85609 Aschheim

Telefon: +49 89-900 482 - 0  
Fax: +49 89-900 482 - 99

**Anfragen und Beratung:**  
[vertrieb@esrtechnik.de](mailto:vertrieb@esrtechnik.de)

**Wartung & Service:**  
[kundendienst@esrtechnik.de](mailto:kundendienst@esrtechnik.de)



Ihr Kontakt: **Renate Stampfer**



Ihr Kontakt: **Danny Hahne**

