



NEWS vom AUFZUG



*Information für Immobilienverwaltungen und Betreiber von Aufzugsanlagen

AUFZUGSPROJEKT – MODERNISIERUNG 1010 WIEN

In einer gemischt genutzten Liegenschaft im ersten Wiener Gemeindebezirk wurde eine im Jahr 1958 errichtete Aufzugsanlage komplett modernisiert.

AUSGANGSSITUATION:

- > Technisch veraltete und verbrauchte Aufzugsanlage
- > Liftschacht im Stiegenhaus, Umwehrgitter zu niedrig, Maschengitter nicht entsprechend
- > Keine Umwehrgitter im Bereich des Gegengewichts

ZIELE:

- > Erhöhung der Benutzersicherheit durch Anpassung an den heutigen Stand der Technik
- > Herstellung und Austausch der kompletten Schachturnwehrgitter

UMSETZUNG:

Unsere Vorgabe war, die Liftanlage an den heutigen Stand der Technik anzupassen und zu modernisieren. Dies erfolgte bereits in Abstimmung und Einbeziehung des neuen Wiener Aufzugsgesetzes, welches in der Planungsphase erst im Entwurf vorlag. Im Modernisierungskonzept berücksichtigten wir bereits die verschiedenen Risikofaktoren. Die Ausschreibung wurde von uns so gestaltet, dass für die Eigentümer mehrere Wahlpositionen zur Auswahl standen. Im Zuge einer Hausversammlung stellten wir das von uns erarbeitete Liftprojekt den Eigentümern vor. In der anschließenden Diskussion wurden Projektumsetzung und -umfang festgelegt. Die Eigentümer entschieden sich für die zukunftsorientierte Lösung mit Erneuerung des Liftschachts. Die vorwiegenden Argumente waren, dass aufgrund der Platzverhältnisse im Schacht eine Kabinenschiebetüre Platz hätte. Dies bedingt schon die ersten Anpassungsarbeiten an der Umwehrgitter. Wäre jetzt nur die Liftmodernisierung durchgeführt worden, hätte die restliche

Schachturnwehrgitter spätestens in fünf Jahren nachgerüstet werden müssen und es wäre ein Stückwerk entstanden. So wurde die Gunst der Stunde genutzt, mit dem Liftumbau auch eine Komplettsanierung der Schachturnwehrgitter durchzuführen und dadurch auch die Sicherheit nicht nur für die Liftbenutzer sondern auch für die Fußgänger zu erhöhen. Wir konnten die Planung für die Umsetzung derart detailliert vorbereiten, dass eine zusätzliche Baubetreuung seitens unseres Unternehmens nicht erforderlich war. Lediglich zum Schluss führten wir die Übernahme für die Eigentümer durch.

ERGEBNIS:

Das Ergebnis bringt für Eigentümer und Benutzer wesentlich höheren Komfort und Sicherheit. Die optisch neue Kabine mit Natursteinboden passt sehr gut zum modernen Design der Liftanlage. Die Projektbilder zeigen die gelungene Modernisierung. Unser Auftraggeber war mit der Gesamtumsetzung – sowohl mit unserer Beratungsleistung sowie mit dem ausführenden Unternehmen – sehr zufrieden.



Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,
„NEWS vom AUFZUG“ informiert Sie in dieser Ausgabe über Neuigkeiten aus unserem Büro. Zur Verstärkung unseres Teams haben wir den Techniker Patrick Sabitzer geholt. Im Blattinneren stellen wir ihn näher vor.

Wie wir die gesetzlich vorgeschriebene umfassende Sicherheitsprüfung von Liftanlagen angehen und welche Produkte wir anbieten, erfahren Sie auf Seite 2.

Auf Grund der Abstandsänderungen der regelmäßigen Betriebskontrollen laut Wiener Aufzugsgesetz und deren automatische Rückstufung auf ein wöchentliches Intervall haben wir für Sie die Tätigkeiten einer Betriebskontrolle übersichtlich zusammengestellt. Im Artikel gehen wir auch auf die aktuellen Informationen der diversen Liftfirmen ein und geben Ihnen eine Empfehlung über eine wirtschaftlich sinnvolle Vorgangsweise.

Unsere Projektreportage rundet die aktuelle Ausgabe ab. Der Schwerpunkt der Modernisierung beinhaltet – neben der technischen Liftmodernisierung an den aktuellen Stand der Technik – auch die Adaptierung der Schachturnwehrgitter.

Viel Spaß und gute Unterhaltung beim Lesen von „NEWS vom AUFZUG“ wünscht Ihnen Ihr



TG Consult Aufzugsberatung GmbH
Matznergasse 5/1, 1140 Wien
T: 01/914 21 99, F: 01/914 21 99-14
E: office@tgconsult.at
www.tgconsult.at



Impressum: Ausgabe 18 / Juni 2007
Herausgeber und für den Inhalt verantwortlich: TG Consult
Gestaltung: FriendsConnexion, www.friendsconnexion.com

Inhalt

Editorial	S. 1
Neuer Techniker im Team	S. 2
Sicherheitsprüfung von Liften	S. 2
Betriebskontrollen von Liften	S. 3
Modernisierungsprojekt: 1010 Wien	S. 4

Ing. Mag. (FH)
Thomas Gärtner
TG CONSULT



Neu im Team: Techniker Patrick Sabitzer

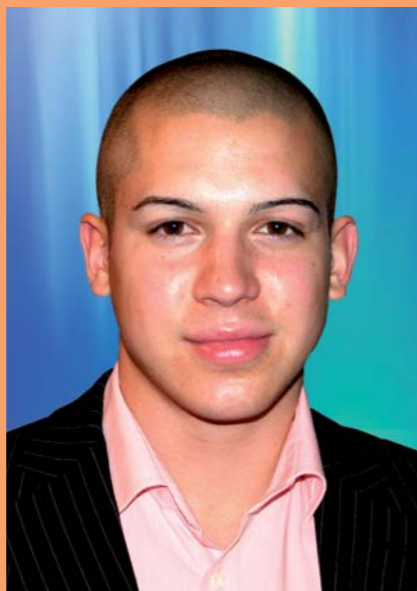
Es freut mich, Ihnen unseren Techniker Herrn Patrick Sabitzer vorstellen zu dürfen. Herr Patrick Sabitzer wird mich vorwiegend im technischen Bereich unterstützen. Zu seinen Hauptaufgaben gehört die technische Datenaufnahme der bestehenden Lifttechnik vor Ort. Zudem wird er mich bei der Baustellenkontrolle bei laufenden Modernisierungs- oder Neuanlagenprojekten entlasten und vertreten. Nach einer ausreichenden Einschulungsphase wird Herr Sabitzer einzelne, ihm zugeteilte Projekte eigenverantwortlich betreuen.

Herr Sabitzer startet in unserer Firma in das Berufsleben und verstärkt seit April unser Team. Davor absolvierte er die HTL Ottakring im Fachbereich Elektronik und leistete anschließend den Präsenzdienst beim Österreichischen Bundesheer ab.

Zu seinen Stärken zählt neben der technischen Ausbildung ferner seine hohe Kompetenz für die elektronische Datenverarbeitung und Programmierung. Zu seinen Hobbys zählen neben sportlichen Aktivitäten die Fotografie und das Zeichnen sowie die Musik, wo er sich selbst als Songwriter betätigt.

Durch diese technische Unterstützung kann ich mich nun wieder intensiver der Kundenbindung und Kontaktpflege widmen.

Zusätzlich wird unser Unternehmen noch schlagkräftiger und kann Ihre Anfragen in noch kürzerer Zeit beantworten.



Herrn Patrick Sabitzer erreichen Sie direkt unter:
01 / 914 21 99 DW 12
oder per E-Mail an
patrick.sabitzer@tgconsult.at.

Sicherheitsprüfung von Liften

In den Bundesländern Wien und Kärnten ist eine umfassende Sicherheitsprüfung der Liftanlagen gesetzlich vorgeschrieben. Diese hat grundsätzlich in Abhängigkeit vom Baujahr der Errichtung zu erfolgen. Wurden zwischenzeitlich bereits Modernisierungsmaßnahmen getätigt, gibt es in besonderen Fällen Ausnahmen. Wir haben uns in den bisherigen NEWS vom AUFZUG bereits intensiv mit diesem Thema auseinandergesetzt. In der heutigen Ausgabe stellen wir Ihnen hierzu unsere Produkte:

EVALIFT BASIC,
EVALIFT STANDARD und
EVALIFT COMPLETE vor.

Outsourcing macht nur dann Sinn, wenn Sie das komplette Projekt an einen externen Dienstleister vergeben. Als Betreiber haften Sie für die zeitgerechte Durchführung, daher besteht auch die Möglichkeit, die Betreiberhaftung mittels Outsourcing auf einen Dienstleister zu übertragen.

Unser Ansatz zum Projekt Sicherheitsprüfung ist ein ganzheitlicher. Das bedeutet, dass nicht nur die TÜV-geprüften Anlagen sondern auch alle von anderen Sachverständigen geprüften Anlagen in einer Anlagenliste zusammengefasst werden. Diese dynamische Liste – es können bei jeder Immobilienverwaltung im Laufe eines Jahres Anlagen hinzukommen oder leider auch wegfallen – ist die Basis für die Evaluierung. Ein weiterer Vorteil der Externen ist, dass die zeitliche Durchführung gesteuert werden kann. Dies ist daher wichtig, da ab dem Zeitpunkt der Durchführung auch die Fristen zu laufen beginnen. Erfolgt die Sicherheitsprüfung im Zuge der jährlichen Prüfung, kann dies mitunter im Worst Case einen Zeitverlust von bis zu einem Jahr bedeuten. Dass Zeit ein wesentlicher Faktor ist, brauchen wir nicht noch weiter zu betonen.

Unser Projektumfang ist so definiert, dass wir für unsere Kunden die Anlagenliste erarbeiten und im Anschluss gemeinsam mit dem Verwalter bzw. Betreiber das für die jeweilige Liegenschaft passende Produkt auswählen.



Unsere Produkte im Überblick:

Mit **EVALIFT BASIC** bietet Ihnen TG Consult in Zusammenarbeit mit der akkreditierten Prüfstelle TÜV Österreich die wichtigsten Eckpunkte des WAZG2006. Darüber hinaus inkludiert TG Consult eine Reihe von unterstützenden Zusatzleistungen, damit Sie sich weiterhin auf Ihr Kerngeschäft konzentrieren können.

Bei **EVALIFT STANDARD** liefert Ihnen TG Consult ein erweitertes Leistungspaket. Aufbauend auf **EVALIFT BASIC** beinhaltet dies zusätzlich die örtliche Datenaufnahme und die Modernisierungsprioritätenliste.

Mit **EVALIFT COMPLETE** erhalten Sie von TG Consult ein Rundum-Sorglos-Paket. Unsere langjährige Erfahrung ist der Garant für professionelles Aufzugsmanagement.

Gerne können wir auch Ihre schon vorliegenden Evaluierungen anhand unserer bereits bewährten Ist-Analyse bewerten, zusammenfassen und die Richtkosten für eine Finanzplanung ermitteln.

Unser Leistungsbild zu den einzelnen Produkte sowie die Kosten stellen wir Ihnen gerne in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch detailliert vor. Für die Terminvereinbarung kontaktieren Sie bitte Thomas Gärtner unter 01 / 914 21 99. Wir freuen uns auf Ihren Anruf, um Ihnen unsere Produkte vorstellen zu dürfen und Ihnen eine optimale und zukunftsweisende Planung Ihrer Liftanlagen zu ermöglichen.

Betriebskontrollen von Liften

In Wien haben viele von Ihnen in den letzten Tagen eine Information von Liftfirmen erhalten, in der auf die Rückstufung der monatlichen Betriebskontrollen (BK) auf wöchentliche Intervalle hingewiesen wird. Wir sind dem Grund nachgegangen und haben einerseits die Tätigkeiten einer BK zusammengestellt und andererseits eine sinnvolle Vorgangsweise für Sie erarbeitet.

Betriebskontrolle – Wer ist verantwortlich und wer haftet?

Laut §12 (1) und (2) Wiener Aufzugsgesetz 2006 (WAZG 2006) hat der Betreiber oder die Betreiberin für die Durchführung von regelmäßigen Betriebskontrollen und bei Aufzügen mit Personenbeförderung zusätzlich für die Notbefreiung von Personen Aufzugswärter oder Aufzugswärterinnen oder Betreuungsunternehmen zu beauftragen. Im Rahmen der Aufzugsbetreuung hat der Aufzugswärter oder die Aufzugswärterin oder eine Betreuungsperson des Betreuungsunternehmens die Betriebskontrollen durchzuführen, im Zuge derer zu überprüfen ist, ob offensichtlich betriebsgefährliche Mängel oder Gebrechen bestehen.

§12 (3): Betriebskontrolle – Was ist zu tun?

Bei Personenaufzügen ist insbesondere zu überprüfen, ob

1. der Fahrkorb nicht anfahren kann, solange eine Schacht- oder Fahrkorbtür geöffnet ist,
2. eine Schachttür sich nicht öffnen lässt, solange sich der Fahrkorb außerhalb der Entriegelungszone dieser Tür befindet,
3. die für den Aufzug übliche Haltegenauigkeit in den Haltestellen vorhanden ist,
4. die Notrufeinrichtung und/oder Sprechverbindung funktionsfähig ist,
5. der Notbremsschalter im Fahrkorb, der Befehlsgeber zum Wiederöffnen der Türen sowie die Schutzeinrichtungen zum Umsteuern der Türschließbewegung wirksam sind,
6. die Beleuchtung im Fahrkorb und bei den Schachtzugängen funktioniert,
7. die Schachttür und die Schachttüren beschädigt sind,
8. für den Benutzer gefahrbringende Beschädigungen von Fußböden vor den Schachtzugängen und im Fahrkorb vorhanden sind,
9. bei einer Fahrkorböffnung ohne Tür an der Schachtwand entlang der Bahn der türlosen Fahrkorböffnung gefahrbringende Beschädigungen vorhanden sind und gegebenenfalls bewegliche Schwellen, Lichtschranken oder Lichtgitter funktionsfähig sind und
10. die Benutzerhinweise lesbar und aktuell sind.

§12 (6): Betriebskontrolle – Wie oft und in welchen Abständen?

Die Betriebskontrolle ist grundsätzlich an jedem Betriebstag vorzunehmen. Der Zeitabstand zwischen zwei Betriebskontrollen kann auf höchstens eine Woche ausgedehnt werden, bei Personenaufzügen mit durchgehender Schachttürverriegelung im Bereich der Bahn der Fahrkorböffnungen, deren Schachttüren Verriegelungen mit Fehlschließung aufweisen und deren Fahrkorböffnungen mit Fahrkorbtüren oder mit Schutzeinrichtungen, wie Lichtschranken, Lichtgitter oder bewegliche Schwellen, ausgestattet sind. Bei Personenaufzügen, die nachfolgende Voraussetzungen gleichzeitig erfüllen, genügt die Betriebskontrolle in Abständen von drei Monaten:

1. Ausstattung mit einem Fernüberwachungssystem
2. Fahrkorbtüren an allen Fahrkorböffnungen;
3. Fehlschließungen an allen Schachttürverriegelungen;
4. massive Aufzugsschächte;
5. Fahrkorbwände und -decken sowie Fahrkorb- und Schachttüren aus unzerbrechlichen Materialien, sowie Glaselemente, die den Erfahrungen der technischen Wissenschaften im Aufzugsbau entsprechen.

Betriebskontrolle – WAZG 2006?

Den kompletten Gesetzestext finden Sie unter <http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/landesgesetzblatt/index-2006.htm>.

Weitere zusätzliche Informationen und Zusammenfassungen erhalten Sie auf unserer Website unter www.tgconsult.at.

Betriebskontrolle – Warum Info der Fachfirmen?

Wie aus obigem Auszug aus dem WAZG 2006 ersichtlich, gibt es die bisher bekannten monatlichen Abstände nicht mehr. Aus diesem Grund wurden alle Aufzugsanlagen auf wöchentlich zurückgestuft. Nun haben Sie bei einigen Liftanlagen die BK an eine Liftfirma ausgelagert. Das Vertragsverhältnis basiert jedoch auf einer monatlichen BK – diese ist nun nicht mehr möglich. Um dem Gesetz zu entsprechen, gibt es nun diese Information.

Betriebskontrolle – Betriebskosten?

Die Abstandsänderung wirkt sich natürlich direkt auf die Betriebskosten aus. Es macht natürlich einen sehr großen Unterschied, ob die Anlage 52 oder nur wie bisher 12 Mal im Jahr kontrolliert werden muss. Eventuell schafft man auch den vierteljährlichen Abstand – das bedeutet bei Kosten einer BK von ca. netto € 25,- pro BK eine Spanne von € 100,- bis € 1.300,- per anno! Manche Firmen erledigen die BK sogar kostenlos im Zuge eines Wartungseinsatzes. Darum ist rasches Handeln empfehlenswert.

Betriebskontrolle – Wer legt den Abstand fest?

Die Einstufung kann nur vom Aufzugsprüfer vorgenommen werden und wird im Aufzugsbuch festgehalten. Diese Änderung kann im Zuge der regelmäßigen jährlichen Aufzugsprüfung oder durch eine außerordentliche Überprüfung, welche gesondert beim Aufzugsprüfer zu beauftragen ist, erfolgen. Die Kosten beim TÜV liegen bei ca. netto € 130,- für eine außerordentliche Überprüfung inklusive Anfahrtspauschale. Im Zuge der regelmäßigen Prüfung sind beim TÜV nach Angaben von Hrn. Ing. Friedl keine Zusatzkosten vorgesehen.

Betriebskontrolle – Was kann bzw. soll eine Hausverwaltung tun?

Bei den betroffenen Aufzugsanlagen sollte die Hausverwaltung zuerst feststellen, wann die nächste jährliche Prüfung der Anlage vorgesehen ist. Ist dies in den nächsten 2-3 Monaten zu erwarten, empfehlen wir, die BK-Einstufung beim Aufzugsprüfer für den jährlichen Check sicherheitshalber vorab anzumelden. Ist ein größerer Zeitraum bis zur nächsten jährlichen Prüfung zu erwarten, so ist vor Bestellung einer außerordentlichen Überprüfung zu kontrollieren, ob eine Erweiterung auf den vierteljährlichen Abstand überhaupt technisch erreicht werden kann – Stichwort: Kabinentüre und Verglasung der Schaufenster in den Schachtdrehtüren mit Verbundsicherheitsglas. Können Sie dies nicht mit Sicherheit beantworten, so fragen Sie bei Ihrer Wartungsfirma nach, da es keinen Sinn macht, den Aufzugsprüfer extra hinzuschicken und dann als Ergebnis zu erhalten, dass der wöchentliche BK-Abstand bleibt. Dann hätten Sie die € 130,- auch sparen können.

Hier wäre es anzuraten, vorher eine technische Adaptierung der Liftanlage durchzuführen, um dann in den vierteljährlichen Abstand zu gelangen – bei schon modernisierten Aufzugsanlagen betrifft dies oft nur die Erneuerung der Fenster in den Schachtdrehtüren. Diese Investition ist innerhalb kürzester Zeit wieder amortisiert.

Betriebskontrolle – Fazit

Es macht durchaus Sinn, hinsichtlich der Betriebskosten-Optimierung das Thema Betriebskontrolle ernst zu nehmen, da die Kostenunterschiede zwischen – abgesehen von den täglich zu betreuenden Anlagen – wöchentlicher oder vierteljährlicher BK im Großen und Ganzen die Kosten für die Liftwartung decken.

Haben Sie Fragen zum neuen Wiener Aufzugsgesetz und dessen Umsetzung, so stehen wir Ihnen jederzeit gerne mit unserem fachlichen Know-how zur Verfügung. Professionelle Beratung spart Ihnen Zeit, Nerven und Geld – daher ist es sinnvoll, von Anfang an auf professionelles Consulting zu setzen.