

Aufgeschlüsselt

Was Verwalter über das Management von Aufzuganlagen wissen müssen.

Funktionieren sollte er, und das möglichst reibungslos, kosteneffizient, der Betriebsicherheitsverordnung entsprechend und ohne Haftungsfalle für den Betreiber – der Aufzug. Für Verwalter meist ein schwieriges Thema. Und deshalb sei hier alles Wissenswerte einmal aufgeführt.

Der Wartungsvertrag

... und läuft, und läuft, und läuft. Das gilt für viele alte Wartungsverträge, die oft schon mehrere Verwalterwechsel hinter sich haben und seit etlichen Jahren unverändert immer weiter bestehen. Niemand mag sich gern damit befassen, wer versteht das schon?! Zur Aufzuganlage passen sie oft schon lange nicht mehr, Unter- und Überdeckungen, kräftige Preisverschiebungen und fehlende Module sind die Regel.

Wartungsverträge müssen transparent sein, bedarfsgerecht der jeweiligen Anlage angepasst und klar definiert. Zu berücksichtigen

sind Altverträge, das Alter der Anlage, die Frequentierung und der Nutzungszweck, die aktuellen Service- und Wartungskosten inklusive Reparaturen und Modernisierungen der letzten Jahre. Wichtig ist auch eine klar definierte Preissteigerungsklausel über die Vertragslaufzeit. Dies bietet Verwaltern eine solide Datenbasis, die um die Module ZÜS-Steuerung, DGUV V3, Notruf, GBU und „Aufzugswärter“ erweitert werden sollte.

Die Betriebssicherheitsverordnung

Die Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) ist uns allen bekannt. Als Arbeitgeber haben wir tagtäglich damit zu tun. Aufzüge sind Arbeitsmittel, ihre Betreiber Arbeitgeber. Deshalb haben Eigentümergemeinschaften und ihre Verwalter nach der aktuellen Norm EN 81/20-50 u. a. dafür zu sorgen, „dass ihre Aufzuganlage sicher nach Stand der Technik“ betrieben wird. Die Technischen Regeln für Betriebssicherheit (TRBS 3121) enthalten eine lange Liste umzusetzender Maßnahmen: regelmäßiger Service, Prüfungen durch eine ZÜS inklusive Plakette, DGUV V3, Notruffeinrichtungen, Notruffallplan, Notfallbefreiungsanleitungen, Personenbefreiung etc.

Der Notruf

Bis 31. Dezember 2020 muss jeder Aufzug im Fahrkorb mit einem Zweiwege-Kommunikationssystem ausgestattet sein, über das ein Notdienst ständig erreichbar ist und das beidseitige Kommunikation erlaubt. Dies ist eine bindende Pflicht für Betreiber! Aufzüge, in denen dies nicht gegeben ist, können ab 1. Januar 2021 stillgelegt werden.

Als Lösung bietet sich der Einbau eines GSM-Gerätes mit Karte, Service und der 24-h-Notrufbereitschaft aus einer Hand

an. Hier aus Kostengründen auf mehrere Dienstleister zu setzen, ist nicht zu empfehlen. Versagt auch nur ein Glied in der Kette aus Gerät, Service, Notruf, Call-Center, Notruf-Bereitschaft und Einsatz, wird es schwer, den Schuldigen auszumachen.

Was im Zuge der Abschaltung analoger Telefonleitungen leider häufig vorkommt: Der Notruf fällt ohne vorherige Ankündigung aus. Dann hat man alle Hände voll zu tun, um mit den Aufsichtsbehörden zu einer tragfähigen Lösung zu kommen.

Die ZÜS-Prüfungen

Dieses Modul umfasst die gesamte Koordination und Überwachung der Zugelassenen Überwachungsstellen (ZÜS) inklusive der Bereitstellung des Service-Monteurs. Dazu gehören auch die Überwachung und Einhaltung von Fristen sowie die Dokumentation und Archivierung der Prüfberichte einschließlich der Ausarbeitung individueller Angebote zur Beseitigung eventueller Mängel an der Anlage. Für Verwalter ist dies mit erheblicher Zeitersparnis verbunden, für Eigentümer mit geringeren Kosten.

Die Gefährdungsbeurteilung

Wie es um die Arbeitssicherheit und den Stand der Technik einer Anlage bestellt ist, ergibt die Gefährdungsbeurteilung (GBU). Sie listet alle möglichen Mängel auf, die dem sicheren Betrieb einer Anlage entgegenstehen. Daher sollte jede GBU ganz selbstverständlich einen Maßnahmen- und Investitionsplan mit Richtpreisen und einer Dringlichkeitseinstufung in Form eines Ampelsystems über mindestens zehn Jahre beinhalten. Im Notfall müssen Verwalter nachweisen können, dass sie die Behebung eventueller Mängel mit der Eigentümergemeinschaft wirklich beabsichtigen.

DIE AUTOREN

KERSTIN & WERNER HUCK



Die Geschäftsführer der Wowilift GmbH sind innerhalb der Wowikom-Gruppe in der Betreuung und Modernisierung von Aufzuganlagen tätig sowie in der Optimierung von Service-Verträgen und dem Management von Gefährdungsbeurteilungen.
www.wowilift.de