

Aufzugs - Service

Vollwartung – ja oder nein?

1 Grundsatz

Wie alle technischen Einrichtungen haben auch Aufzüge einen Verschleiss, der je nach Nutzung höher oder tiefer sein kann. Der Lift ist ein Transportmittel welches in betriebssicherem Zustand sein muss. Dies setzt eine regelmässige und fachgerechte Wartung voraus.

Ohne Service entstehen Risiken. Einerseits werden mögliche Schäden nicht entdeckt oder Sicherheitskomponenten funktionieren nicht. In einem Schadenfall stellt sich immer die Haftungsfrage. (gem. OR 58) Auch wenn ein Lift pro Woche nur einmal gebraucht wird, kann es zu Standschäden kommen. Die mit der Wartung betraute Firma ist verpflichtet den Betreiber auf allfällige Sicherheitsmängel hinzuweisen.

1.1 Wartungsintervalle

Wie ist es mit den Wartungsintervallen? Hier gibt es 3 grobe Unterschiede:

1. Neue Aufzüge

Für Aufzüge welche nach den Normen SIA 370.001 oder 370.002 gebaut wurden, legt der Hersteller in Abhängigkeit von Anzahl Fahrten, Geschwindigkeit, Tragkraft etc. den Intervall und die Häufigkeit fest. Als Richtwerte werden oft die nachfolgenden Intervalle genommen.

2. Für Aufzüge welche die Sicherheitsanforderungen der SIA Normen 370/10 bzw. 370/11 erfüllen

gilt als Praxisregel die wöchentliche Fahrtenzahl	
bis 2000	ergeben 6 Wartungen pro Jahr
> 2000 bis 5000	ergeben 9 Wartungen pro Jahr
> 5000	ergeben 12 Wartungen pro Jahr

3. Aufzüge nach den SIA-Normen 106 (Ausgaben 1939, 1952 und 1960)

Wenn diese Anlagen noch im Originalzustand betrieben werden und nicht technisch angepasst worden sind, müssen gar 12 Wartungen pro Jahr durchgeführt werden.

Spezielle kantonale Vorschriften sind möglich.

1.2 Service - Vertragsarten

Als Liegenschaftsbesitzer oder Immobilienverwalter stellt man sich folgende Fragen:

- Wie kann ich die laufenden Kosten senken?
- reicht ein Service ohne Störungsbehebung?
- Brauche ich den „All inklusive“ Vertrag?

Bei der Aufzugswartung ist die Vielfalt an Angeboten sehr gross auch wenn das Gleiche in verschiedenen Offerten steht, wird unter Umständen nicht das Gleiche angeboten. Hier kann meistens nur ein Spezialist weiterhelfen.

Unter Umständen kann sich die Auswahl der Serviceart über die ganze Laufzeit hinweg als ein unnötiger „Geldvernichter“ erweisen.

1.3 Vollwartungsverträge

Sie werden meistens bei Inbetriebnahme von Neuanlagen bzw. bereits schon bei Auftragsvergabe an den Aufzugbauer abgeschlossen. Die Laufzeit beträgt in der Regel 5 bis 10 Jahre.

Aufgrund dieser langen Laufzeit, werden die Verträge meistens „vergessen“ und laufen ohne rechtzeitige Kündigung 5 oder sogar 10 Jahre weiter.

Sofern keine speziellen Vereinbarungen getroffen wurden, werden die Abonnementspreise meistens jährlich erhöht. Üblicherweise bewegen sich diese Preissteigerungen im Bereich von 1,0 % bis 2,5 %, dies bezogen auf einen Lohnanteil von rund 70%!

Wenn man einen Vollwartungsvertrag abschliessen will ist es sehr empfehlenswert abzuklären welche Leistungen inbegriffen sind:

Zum Beispiel:

- Die kostenlose Beseitigung von Störungen und Defekten (Ausnahme Vandalenakte)
 - Interventionszeiten
 - Überzeitzuschläge
 - Reparaturen inkl. Material
 - Lieferung und Einbau von Ersatz- und Verschleissteilen
 - Schmiermittel
 - Prüfkosten für Notrufsysteme
- etc.

Achtung: Nicht jeder Vollwartungsvertrag schliesst die Leistungen eines All - Inklusiv Vertrags ein. Deshalb sollte man darauf achten, ob Komponenten im Vertrag ausgeschlossen werden oder ob es möglicherweise eine Kostengrenze für Ersatzteile und Interventionen gibt.

Der Vollwartungsvertrag regelt normalerweise nur die Funktionalität aber nicht die Verfügbarkeit der Anlage. Fälschlicherweise wird oft angenommen, dass die Aufzugsfirma z. B. bei Ausfall einer Steuerung, eine komplett neue einbaut. Ein Vollwartungsvertrag ist auch nicht eine Versicherung in die Zukunft. Nach 25 Jahren wird der Lift nicht kostenlos modernisiert.

Wenn man dies so betrachtet, stellt sich die Frage: „Für wen ist ein Vollwartungsvertrag sinnvoll?“

1.4 Vergleich

Als Vergleich sind untenstehend die Kosten eines Standardvertrages und die Kosten für einen Vollwartungsvertrag in zwei Beispielen gegenübergestellt. Als jährliche Preiserhöhung wurden minimale 0.8% pro Jahr angenommen. Die Betrachtungsperiode ist 25 Jahre

Beispiel 1

Wohnhaus, Aufzugsanlage mit 6 Haltestellen, 630 Kg Tragkraft, 6 Wartungen pro Jahr.
 Ø 500 Fahrten pro Woche

	Servicevertrag inkl. Störungsbehebung	Vollwartung
Startabopreis / Jahr	SFr. 2'120.00	SFr. 3'590.00
Abopreis nach 25 Jahren mit jährlich 0.8% Teuerung aufgerechnet	SFr. 58'415.00	SFr. 98'920.00
Reparaturen innerhalb der Laufzeit	SFr. 16'000.00	
Ausserordentliche Störungsbehebung	SFr. 3'800.00	
Summen	SFr. 78'215.00	SFr. 98'920.00
Differenz	SFr. 20'705.00	21%

Beispiel 2

Geschäftshaus, Aufzugsanlage mit 8 Haltestellen, 1200 Kg Tragkraft, 9 Wartungen pro Jahr.
 Ø 3500 Fahrten pro Woche

	Servicevertrag inkl. Störungsbehebung	Vollwartung
Startabopreis / Jahr	SFr. 3'100.00	SFr. 5'380.00
Abopreis nach 25 Jahren mit jährlich 0.8% Teuerung aufgerechnet	SFr. 85'417.00	SFr. 148'240.00
Reparaturen innerhalb der Laufzeit	SFr. 35'000.00	
Ausserordentliche Störungsbehebung	SFr. 8'000.00	
Summen	SFr. 128'417.00	SFr. 148'240.00
Differenz	SFr. 19'823.00	13%

Wie aus den Rechnungsbeispielen ersichtlich ist die Differenz nach 25 Jahren relativ hoch. Würden die Summen auf einem Konto verzinst werden, hätte man nach 25 Jahren bereits einen guten Anteil an eine Modernisierung der Anlage.

1.5 Zusammengefasst

Ein Vollwartungsvertrag ist nicht grundsätzlich schlecht. Bei Aufzügen mit hohem Verschleiss, kann dieser Vertragstyp Sinn machen und auch langfristig Kosten einsparen. Wichtig ist das die notwendigen Leistungen und Komponenten mit dem Vertrag abgedeckt werden.

Gleichwohl welche Art des Aufzugsservices gewählt wird, der Lift muss durch qualifiziertes Personal gewartet wird. Dies hat natürlich auch seinen Preis.

Eine Preisreduzierung hat in der Regel eine Leistungsreduktion zur Folge was sich auf die Störungsanfälligkeit oder gar Sicherheit auswirkt und schlussendlich hohe Reparaturkosten oder eine frühere Modernisierung zur Folge hat.

Bei Einhaltung der folgenden Merkmale

- der richtige Wartungsvertrag für die entsprechende Aufzugsnutzung
- erstellen von Pflichtvorgaben beim Vertragsabschluss
- regelmässige Kontrolle ob man die abgemachten Vertragsleistungen erhält

sind Sie auf der richtigen Seite.

Für weitere Informationen kontaktieren Sie uns. 031 882 04 26

Lift - Consulting
Thörishaus