

HOME & BUSINESS Fokus

IMMOBILIEN – LIVING – WIRTSCHAFT

EXPO REAL RUNDGANG

*Kühne Projekte,
faszinierende Visionen*

WOHNDESIGN

BLICK IN DIE ZUKUNFT

*Trends und Neuheiten, die begeistern –
von leistbar bis luxuriös*



Lassen Sie Ihr Vermögen um einige Quadratmeter wachsen.
Wohnungen als ideale Anlageform.

Wir beraten Sie gerne.

www.ehl.at



Aufzüge – Stillstand vorprogrammiert

Aufzugsmodernisierung notwendig

In Wien droht tausenden Aufzugsanlagen in den kommenden Jahren der Stillstand. Der Grund hierfür sind nicht Manipulation oder technisches Versagen, sondern die 2006 beschlossene Gesetzeslage, welche die Behörde verpflichtet, Aufzüge mit Sicherheitsmankos zu sperren.



Notrufeinrichtung. 43,9 Prozent der vom TÜV Österreich evaluierten Aufzugsanlagen haben keine oder nur eine unzulängliche Notrufeinrichtung. Über OTIS REM kann der Fahrgast jederzeit eine Telefonverbindung aus der Kabine zu OTIS herstellen.

ÜBERPRÜFUNG. Das aktuelle Wiener Aufzugsgesetz (WAZG 2006) sieht grundsätzlich vor, dass alle Aufzugsanlagen im Rahmen der erstmaligen regelmäßigen Betriebskontrolle nach Inkrafttreten des Gesetzes hinsichtlich mehrerer, genau definierter Gefährdungssituationen für Aufzugsnutzer überprüft werden. Derartige Sicherheitsrisikos sind zum Beispiel Fahrkörbe ohne Innentüren, eine fehlende oder unzulängliche Notrufeinrichtung, ein zu großer Abstand zwischen Fahrkorb und Schachttüre oder eine unsichere Verriegelungseinrichtung der Schachttüren. Zusätzlich sieht der Gesetzgeber eine eigene Sicherheitsprüfung vor, wel-

che in Abhängigkeit des Alters der Aufzugsanlage von einer akkreditierten Prüfstelle, wie zum Beispiel dem TÜV Österreich, durchgeführt wird. So mussten Aufzugsanlagen mit Baujahr bis 1966 bereits bis spätestens Ende 2007 sich dieser Sicherheitsprüfung unterziehen. Spätestens bis Jahresende 2010 müssen noch alle Aufzüge aus den Jahren 1984 bis 1990 mit dieser Überprüfung beauftragt werden. Bis Ende 2012 müssen dann auch die Anlagen aus der Errichtungszeit 1996 bis 1999 den gesetzlich geforderten Sicherheitscheck bestehen. Und so wurden seit dem 23. März 2007 diese Überprüfungen durch den Aufzugsprüfer und

auch die Sicherheitsprüfungen durch die Prüfstellen tatsächlich flächendeckend in Wien durchgeführt, was in der Praxis auch kaum zu Problemen geführt hat, da die hierbei angefallenen Kosten für die Prüfungen selbst kaum ins Gewicht gefallen sind und als Betriebskosten gerne an die Mieter weiterverrechnet wurden. Der TÜV Österreich registrierte bereits 20.000 Prüfungen, allein 12.000 davon in Wien. Und somit war die Sache auch fürs Erste erledigt. Die wenigsten Hauseigentümer, die ein derartiges mit einem oder gleich mehreren Sicherheitsrisikos dokumentiertes Gutachten in Händen hielten, wurden aktiv, da ja noch genug Zeit war und niemand gerne zu früh Geld ausgibt, welches er nicht durch die Miete bzw. durch die Betriebskosten wieder zurückbekommt.

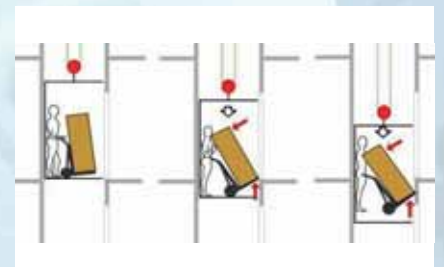
DOCH DER FAKTOR ZEIT SCHLÄGT ZURÜCK. Jene Anlagen, die 2007 geprüft wurden und die Sicherheitsmängel aufweisen, müssen spätestens 2012 aufgerüstet sein. Und dafür ist es jetzt für die meisten Anlagen bereits zu spät. Ing. Günter Baca, Leiter für Marketing und Unternehmenskommunikation von KONE Österreich, rechnet vor: „Um alle Aufzüge Wiens mit Kabinentüren nachzurüsten, müssten – 2010 eingeschlossen – pro Jahr rund 1.300 Nachrüstungen erfolgen. Tatsächlich wurden bis zur Jahreshälfte nur etwa 230 Kabinentüren nachgerüstet. Ausgehend von der aktuellen Situation bei der Beauftragung von Kabinentür-Nachrüstung gehen wir davon aus, dass in Wien am Ende der

Frist etwa 2.000 Aufzüge in die ‚Illegalität‘ rutschen. Ein rasches Handeln der Hauseigentümer und Verwalter ist also gefragt.“ In der Verantwortung sind ausschließlich die Aufzugsbetreiber, das sind in der Regel die Eigentümer eines Gebäudes bzw. eine Wohnungseigentümergeinschaft. Diese bekommen – zumeist über deren bevollmächtigte Hausverwaltung – einen Mängelbericht, der Sicherheitsmankos an der Anlage darlegt. Und nun beginnt das Dilemma. Die Eigentümer sind oft an einer Modernisierung nicht interessiert, da damit durchaus erhebliche Kosten verbunden sein können, die man nicht auf die Mieter abwälzen kann. Noch dazu hat der Aufzug schon so lange tadellos funktioniert und passiert ist noch nie etwas. Da der Gesetzgeber zur Durchführung der Behebung der Sicherheitsmängel allen Aufzugsbetreibern eine Frist von fünf Jahren eingeräumt hat, wird das Thema von Eigentümern gerne beiseite geschoben und die Frist abgewartet. Diese Erfahrungen hat auch Dr. Thomas Büttner, Mitglied der Geschäftsleitung von OTIS Österreich, zuständig für Technik und Support, gemacht: „Die sicherheitstechnischen Überprüfungen werden zwar größtenteils zeitgerecht durchgeführt, nicht aber die Behebung der Sicherheitsmängel. Trotz der bestehenden Risiken stellen wir fest, dass Investitionen eher hinausgeschoben werden. Oft sind keine finanziellen Mittel vorhanden

Moderner Antrieb. Im Zuge einer Aufzugsmodernisierung kann der Antrieb durch den energieeffizienten EcoDisc von KONE erneuert werden. Im Vergleich zu konventionellen Seilantrieben ist der Energiebedarf des EcoDisc nur etwa halb so groß und beträgt nur 1/3 des Bedarfs bei hydraulischen Anlagen.



zerunfalls deutlich strenger zu beurteilen sein. Hier riskiert man Tatbestände der fahrlässigen Körperverletzung bis hin zur fahrlässigen Tötung. Das allerdings schon jetzt – und nicht erst 2012, da bei einem Unglück dem Betroffenen auch die gesetzliche 5-Jahres-Frist nicht schützt. Apropos 5-Jahres-Frist: Nach den ersten Sicherheitsüberprüfungen im Jahr 2007 müssen die hierbei festgestellten Sicherheitsmankos somit spätestens 2012 in Wien behoben sein. Das ist eine einfache Rechnung. Doch diese Rechnung geht in



QUELLE: TÜV ÖSTERREICH

Unfallhergang. Pro Jahr geschehen zwei derartige Unfälle in Österreich wegen fehlender Fahrkorbüren. Derzeit verfügen 9.200 Aufzüge in Österreich über keine Kabinentüre.

„Ein rasches Handeln der Hauseigentümer und Verwalter ist also gefragt.“ *Ing. Günter Baca, KONE Österreich*

bzw. ist eine Modernisierung des Aufzugs bei der Hausgemeinschaft nicht budgetiert. Das birgt zusätzliche Risiken. Wo der Betreiber oder Eigentümer über bestehende Sicherheitsmängel Bescheid weiß, sieht die rechtliche Situation anders aus, wenn etwas passieren sollte.“

WEHE, WENN ETWAS PASSIERT! Die Haftung und insbesondere der Verschuldensgrad beim Hauseigentümer, der über ein Sicherheitsrisiko durch einen Mängelbericht Kenntnis erlangt hat und keine Aktion zur Abwehr dieses Gefährdungsrisikos setzt, werden wohl im Falle eines Benut-

der Praxis nicht auf. Die bei den Evaluierungen festgestellten Mängel sind von derart hoher Zahl, dass es unmöglich sein wird, alle fristgerecht zu beheben. DI Gottfried Jung, Geschäftsbereichsleiter Aufzugstechnik beim TÜV Österreich, kennt die Zahlen genau. Im Rahmen des diesjährigen TÜV-Aufzugstages referiert er über die Erkenntnisse aus den getätigten Evaluierungen. Demnach verfügen 9.200 Aufzüge über keine Kabinentüre, 8.700 Aufzüge haben eine unzulängliche Notrufeinrichtung und 5.200 Anlagen verfügen über eine schlechte Anhalte- und Nachregulierungsgenauigkeit. Allein

Vom Aufzugsprüfer im Zuge der regelmäßigen Überprüfung zu erkennende Gefährdungssituationen

Signifikante Gefährdung/ Gefährdungssituation

- 1 Antriebssystem mit schlechter Anhalte-/Nachregulierungsgenauigkeit
- 2 Fehlende oder unzulängliche Schutzvorrichtung an kraftbetätigten Türen
- 3 Unsichere Verriegelungseinrichtung der Schachttüren
- 4 Fahrkorb ohne Türen
- 5 Zu großer Abstand zwischen Fahrkorb- und Schachttür
- 6 Fehlende oder unzulängliche Notrufeinrichtung

QUELLE: § 22 ABS, 3 WAZG 2006



Aufzugsmodernisierung.

Diese bestehende Aufzugsanlage wurde von SCHINDLER mit neuen Innentüren und einer energiesparenden LED-Beleuchtung modernisiert.

in Wien gibt es derzeit noch rund 4.700 Aufzüge mit türlosen Kabinen! Bei einer Hochrechnung des TÜV Österreich ergibt sich, dass in den Jahren 2012 und 2013, also wenn die 5-Jahres-Frist nach der Überprüfung der Gefährdungssituationen gänzlich abgelaufen ist, noch immer 2.000 Aufzüge keine Innentüren vorweisen werden und somit nicht den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Für die größten Wohnhausbesitzer in Wien, für die Stadt Wien selbst und Wiener Wohnen, geht man davon aus, dass sie es knapp schaffen werden, alle rund 2.300 kabinentürlosen Aufzugsanlagen aus dem Jahr 2005 bis zum Fristende im Jahr 2012 modernisiert zu haben. Der Druck für Wiener Wohnen ist hierbei klar zu spüren. Es wäre mehr als unpassend, wenn die Stadt Wien es selbst nicht schaffen, würde ihr eigenes Aufzugsgesetz ein-

zuhalten. Was passiert aber mit den Aufzügen und Aufzugsbetreibern, wenn die Frist zur Behebung von hohen Sicherheitsmankos nicht eingehalten werden? Ing. Anton Marschall, Vorsitzender der Geschäftsleitung von SCHINDLER Österreich, kennt die Gesetzeslage genau: „Zunächst hat der Aufzugsprüfer die gesetzliche Verpflichtung, bei Nichteinhaltung der Fristen beziehungsweise bei unzureichend durchgeführten Maßnahmen eine Nachfrist von zwei Monaten zu setzen. Nach Ablauf dieser Frist hat der Aufzugsprüfer die zuständige Behörde in Kenntnis zu setzen. Diese entscheidet über die weitere Vorgangsweise.“ Das wird das zukünftige Verhältnis zwischen Aufzugsprüfer und Hauseigentümer natürlich trüben, aber keinen Aufzugsprüfer davon abhalten, von seiner Verpflichtung abzusehen.

Weiterführende Links

Wiener Aufzugsgesetz – WAZG 2006

<http://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtvorschriften/pdf/b0600000.pdf>

Informationsblatt des Magistrats der Stadt Wien, MA 37 – Baupolizei Gruppe A

<http://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/nachruetzung-aufzug.pdf>

Verzeichnis der Aufzugsprüfer

<http://www.gemeinderecht.wien.at/recht/gemeinderecht-wien/aufzuege/pruefer-wazg.html>

TÜV Österreich – Geschäftsbereich Aufzugstechnik

<http://www.tuev.at/start/browse/Webseiten/TUV%20Austria%20Services/Aufzugstechnik>

KONE Österreich

http://www.kone.com/countries/de_at/modernisierung

OTIS Österreich

<http://www.otis.com/site/at/Pages/Modernization.aspx>

SCHINDLER Österreich

<http://www.schindler.at/wii-index/wii-mod-allg.htm>

DANN IST DIE BEHÖRDE AM ZUG. Dies ist in Wien der Magistrat der Stadt Wien, MA 37 – Baupolizei Gruppe A. Sie ist verpflichtet, ein Verwaltungsstrafverfahren gegen die Betreiber einzuleiten, den Betrieb des Aufzuges zu untersagen (Aufzugssperre) sowie im Falle eines nach den baurechtlichen Bestimmungen verpflichtend zu betreibenden Personenaufzugs zusätzlich ein Auftragsverfahren einzuleiten. Auf Basis einer Hochrechnung, dass im Jahr 2012 noch tausende Aufzüge über hohe sicherheitstechnische Mängel verfügen werden, wird die Behörde stark gefordert sein und vermutlich personell an ihre Grenzen stoßen, um die einlangenden Mängelberichte der Aufzugsprüfer zu bearbeiten, die betroffenen Aufzüge zu sperren und die zu erwartende Beschwerdeflut zu managen.

Die Behörde warnt daher bereits mittels eines Informationsblatts, welche an die Betreiber bestehender Personenaufzüge gerichtet ist, den Überprüfungs- und Nachrüstverpflichtungen gemäß § 22 WAZG 2006 nicht fristgerecht nachzukommen. Dieses Informationsblatt ist auch im Internet abrufbar unter <http://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/nachruetzung-aufzug.pdf>. Neben der Sorge der Verwaltungsbehörde über den zu erwartenden Arbeitsanfall sind die zu erwartenden Kapazitätsengpässe der Aufzugsindustrie das viel größere Problem.

ING. ANDREAS STAVIK, Vorstandsvorsitzender von KONE Österreich, warnt vor drohenden Engpässen bei der Aufzugsmodernisierung in der gesamten Aufzugsindustrie: „Derzeit kann man von rund 5.000 Aufzügen allein in Wien ausgehen, die noch nicht nachgerüstet wurden. Während zwar schon viele Offerte angefragt wurden, sehen wir bei der Beauftragung nur zögerliche Fortschritte. Hier haben wir das Gefühl, dass man sich zu sehr auf die gewohnt hohe Flexibilität der Aufzugsunternehmen verlässt. Eine Einschätzung, die sich rächen könnte. Die Montagekapazitäten aller Aufzugsunternehmen in Österreich sind mit Sicherheit nicht in der Lage, alle Aufträge in den letzten drei Monaten der Frist zu erfüllen.“ Dr. Büttner von OTIS erklärt die Problematik im Detail: „Eine Aufzugsmodernisierung geht nicht spontan, weil die meis-

Die Durchführung der Sicherheitsüberprüfung hat längstens bis zu den nachstehend angeführten Zeitpunkten zu erfolgen

Baujahr des Aufzugs:

bis 1966
1967 bis 1976
1977 bis 1983
1984 bis 1990
1991 bis 1995
1996 bis 1999

Durchführung der sicherheitstechnischen Überprüfung:

spätestens bis 31. Dezember 2012
31. Dezember 2007
31. Dezember 2008
31. Dezember 2009
31. Dezember 2010
31. Dezember 2011

Aufzüge, die gemäß ÖNORM B 2454:1998, Tabelle 1, Positionen 1 bis 10 oder 13, oder gemäß ÖNORM B 2454:1994, Tabelle 1, Positionen 1 bis 10 oder 14, umgebaut wurden

31. Dezember 2012

ten Komponenten auftragsbezogen sind, produziert werden müssen und Lieferzeiten haben. Viele Teile müssen für bestehende Anlagen nach Maß angefertigt werden. Meine Erwartung ist, dass die Lieferzeiten länger werden, weil ja die Aufzugsmodernisierung nicht nur in Wien ein Thema ist, sondern auch in den Bundesländern. Wenn die Behebung der bestehenden Sicherheitsmängel zu lange hinausgeschoben wird, kann eine fristgerechte Umsetzung nicht mehr garantiert werden.“

Die Situation in Wien ab dem Jahr 2012 ist zwar klar anhand der Gesetzes- und Faktenlage zu erkennen, aber trotzdem kaum vorstellbar. Tausende Aufzüge mit hohem Sicherheitsrisiko sollen nach und nach gesperrt werden. Mehrere tausend Bewohner und Nutzer von Aufzügen steht dann kein Aufzug mehr zur Verfügung. Vermieter werden dann mächtig unter Druck gesetzt werden, und Mieter werden versuchen, von ihrem Recht auf Mietzinsminderung Gebrauch zu machen. Wenn das Mietverhältnis nicht nur dem ABGB unterliegt, sondern dem MRG, dann ist der Vermieter verpflichtet, den Aufzug auf einem angemessenen Standard zu halten bzw. zu bringen. Birgt der aktuelle Standard ein Sicherheitsrisiko, so sind die Behebungsarbeiten privilegierte Erhaltungsarbeiten, die sogar bei Fehlen einer ausreichenden Mietzinsreserve durchgeführt werden müssen.

Die Aufzugsbetreiber können aber die Situation dann nicht so leicht mehr aus der Welt schaffen, da die Aufzugsindustrie keine nach Maß vorgefertigten Anlagenteile und keine ausreichend freien

Montageteams zur Verfügung hat. Die Preise für eine Aufzugsmodernisierung werden gemäß Angebot und Nachfrage steigen. Aufzugsbetreiber müssen sich darüber hinaus in einem Verwaltungsstrafverfahren rechtfertigen und werden Geldstrafen ausfassen. Da bei hohen Sicherheitsrisiken einer Aufzugsanlage eine Gefahr für Leben oder Gesundheit von Personen eintritt, ist eine derartige Gesetzesübertretung nach der Bauordnung für Wien auch mit bis zu sechs Wochen Haft zu bestrafen. Zu beachten ist, dass bei diesen unangenehmen Folgen der Gesetzesübertretung noch gar kein Unfall passiert ist, sondern lediglich der lange Arm des Gesetzgebers zuschlägt. ■



Zur Person

Architekt BM DI Roland POPP ist Prokurist der CPI Immobilien AG, Ziviltechniker, Immobilientreuhänder und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Bau- und Immobilienwesen. Er ist verantwortlich für die Projektentwicklung und die bauliche Umsetzung von Wohnimmobilien und Dachgeschoßausbauten und erstellt Verkehrswert- und Baugutachten.

roland.popp@gerichts-sv.at

Aufzüge
Rolltreppen
Automatiktüren



„Ich würde KONE kaufen“



KONE MonoSpace®

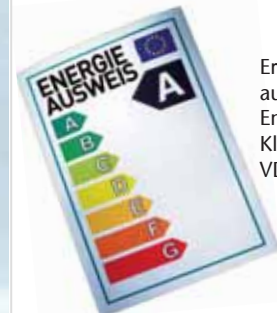
Der Industriestandard - mit über 250.000 installierten Anlagen

**Aufzüge sind Kraftfahrzeuge.
Aufzüge sind langlebig.**

Da ist es nicht egal, welchen Sie wählen.

Ihre Entscheidung heute, hat auch in Jahrzehnten noch Bedeutung. Mit KONE Aufzügen treffen Sie mit Sicherheit die richtige Entscheidung.

BRANCHENPREMIERE



Erster Standardaufzug mit Energieeffizienz Klasse A nach VDI 4707

www.umweltaufzug.com

KONE Aktiengesellschaft

1230 Wien Forchheimergasse 34
Tel: 863 670 Fax: 863 67 221

www.kone.at