

Wartungsplan für Mietgebäude von ALGECO

Liebe Kundin, lieber Kunde,

ab Schlüsselübergabe liegen die Instandhaltung des Gebäudes und die regelmäßige Wartung in der Verantwortung des Betreibers. Dabei sind die gesetzlichen Wartungspflichten einzuhalten.

Für Ihre Sicherheit möchten wir Sie auf Ihre Pflichten für den Betrieb und die Nutzung des Gebäudes hinweisen.

Zur Wartung gehört die Überprüfung und Reinigung des Daches, insbesondere der innenliegenden Regenrinnen von Laub und Blättern bei Bedarf sowie immer am Ende der herbstlichen Jahreszeit. Zudem müssen alle Zuwege, darunter Podeste, Treppen, Rampen etc. und das Dach von Schnee geräumt werden.

Schäden und Reparaturen

Der Austausch von Verschleißteilen, zum Beispiel Leuchtmittel, erfolgt durch den Betreiber. Festgestellte Schäden sind ALGECO unverzüglich zu melden und bei Fremdeinwirkung wie Vandalismus und Diebstahl polizeilich anzuzeigen.

Im ALGECO Leistungsumfang sind typischerweise die nachfolgenden wartungspflichtigen Leistungen enthalten:

1 Wartungsplan Elektro

Von einem Fachbetrieb

Wartungszyklus 48 Monate

- Elektrische Anlage Container außer Duschcontainer nach DGUV Vorschrift 3+4, BetrSichV

Wartungszyklus 12 Monate

- Elektrische Anlage Duschcontainer nach DGUV Vorschrift 3+4, BetrSichV

Von einer unterwiesenen Person

Wartungszyklus 6 Monate

- Mechanische Funktionsprüfung der Fehlerstrom-Schutzeinrichtung (FI) nach DGUV Vorschrift 3+4 durch Betätigen der Prüftaste und anschließender Dokumentation

Durchführung von einem Fachbetrieb oder einer elektrotechnisch unterwiesenen Person

Wartungszyklus 12 Monate

- Hausgeräte und andere elektronische Geräte, ortsveränderliche und ortsfeste, nach DGUV Vorschrift 3 + 4
- CEE-Anschlussleitung nach DGUV Vorschrift 3 + 4, BetrSichV

Inbetriebnahme und Übergabe

Die Inbetriebnahme der Anlage wird vom Fachbetrieb **dokumentiert**, indem ein Übergabeprotokoll **erstellt wird**.

2 Wartungsplan Klimageräte

Die **regelmäßige Wartung** von Klimageräten sollte alle **12 Monate** nach VDI 6022 von einem **Fachbetrieb** durchgeführt werden.

Zusätzlich zur jährlichen Wartung sollte bei **Split-Klimageräten** von einer **unterwiesenen Person monatlich** die **Filter-Reinigung** durchgeführt werden.

Für **Wand-Klimageräte** empfiehlt es sich, alle **halbe Monate** oder je nach Bedarf eine zusätzliche **Filter-Reinigung** durch eine **unterwiesene Person** durchzuführen. **Stand-Klimageräte** erfordern **nach Bedarf** eine **zusätzliche Reinigung** durch eine **unterwiesene Person**. Ebenso sollte der **Kondensatbehälter nach Bedarf entleert** werden, um mögliche Probleme zu vermeiden.

3 Wartungsplan Trinkwasser-Installation im Normalbetrieb

Hinweise zur Wartung gemäß DIN EN 806-5: 2014-04, VDI 3810, DVGW 6023

Die **Trinkwassererwärmungsanlagen** sind mindestens einmal **jährlich** von einem **Fachbetrieb** zu warten, um eine effiziente Erwärmung und Hygiene des Trinkwassers sicherzustellen.

Trinkwasserleitungsanlagen erfordern ebenfalls eine Wartung **alle 6 Monate**, die bei Bedarf verkürzt werden kann. Diese Wartung ist ebenfalls von einem **Fachbetrieb** durchzuführen, um die reibungslose Funktion des Systems sicherzustellen. **Filter** in der Trinkwasser-Installation sind **alle 6 Monate** von einem **Fachbetrieb** zu warten, um die Wasserqualität zu gewährleisten. **Sonstige Anlagenbauteile** wie Auslauf, Druckminderer, Rückflussverhinderer und Sicherheitsgruppen sind ebenfalls **alle 6 Monate** von einem **Fachbetrieb** zu warten.

Zusätzliche Reinigung/Desinfektion nach dem DVGW-Arbeitsblatt W551-3 - "Reinigung und Desinfektion"

Die **Perlatoren der Wasserhähne** sind **regelmäßig** von **unterwiesenen Personen** zu reinigen, um Ablagerungen zu verhindern. Ebenso ist die **thermische Desinfektion** **regelmäßig** von **unterwiesenen Personen** durchzuführen, um die Wasserhygiene sicherzustellen.

Wartungszyklus gemäß Gefährdungsanalyse festlegen

Der Wartungszyklus ist **gemäß der Gefährdungsanalyse** festzulegen.

Die Gefährdungslage ist beispielsweise in Wohnheimen größer. Der Wartungszyklus für Beprobungen ist anfangs kürzer, bei unkritischem Befund später länger. Die Festlegung der Probeentnahmestellen wird **mit dem Gesundheitsamt abgestimmt**.

Inbetriebnahme und Übergabe entsprechend der TrinkwV (2023)

Die Inbetriebnahme der Anlage wird vom Fachbetrieb **dokumentiert**, indem ein Übergabeprotokoll **erstellt wird**.

Die Übergabe erfolgt auf der Grundlage eines **Betriebs- und Einweisungsprotokolls**, wobei eine Anlagenbeschreibung sowie Inspektions- und Wartungsanleitung beigefügt sind, ggf. mit dem Nachweis der **einwandfreien Wasserbeschaffenheit**.

4 Wartung Brandschutz- und Sicherheitstechnik-Installation

Wartungsplan Brandschutz- und Sicherheitstechnik

Die Prüffristen ergeben sich aus den Zulassungen, den gesetzlichen Vorgaben und aus projektindividuellen Auflagen der Baugenehmigung (Brandschutzkonzept). Durchgeführte Wartungsleistungen sind zu dokumentieren. ALGECO hat das Recht die Wartungsdokumentation zu überprüfen, um die Funktion der Brandschutz- und Sicherheitstechnik-Installation sicherzustellen.



Wartung durch einen Fachbetrieb

	Wartungszyklus
Feuerlöscher	24 Monate
Rauchwarnmelder (nicht funkvernetzt) nach DIN 14676	12 Monate
Rauchwarnmelder funkvernetzt nach DIN 14676-1	12 Monate
Brandmeldeanlage nach DIN 14675	3 Monate
Brandwarnanlage nach VDE 0826-2 + VDE 0833-2	3 Monate
Amokalarmsysteme nach DIN: VDE V 0827, VDE 0833-4	3 Monate
Elektroakustische Notfallwarnsysteme nach VDE0833-4	3 Monate
Rauchschutz- und Brandschutztür (ohne Feststellung/Offenhaltung) gemäß DIN 18093, DIN 18095, DIN EN 14600	12 Monate
Rauchschutz- und Brandschutztür (mit Feststellung/Offenhaltung) gemäß DIN 14677-1	3 bzw. 1 Monat(e)
Sicherheitsbeleuchtung nach DGUV Vorschrift 3 sowie Prüfung nach DIN VDE 0108-100, DIN EN 50172 und ASR A 3.4	12 Monate
Einbruchmeldeanlagen in Anlehnung an VDS Klasse B und gemäß DIN VDE 0833-3	6 Monate