Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 84 (2009)

Heft: 9

Artikel: Teure Wartung : Aufzüge stellen hohe Anforderungen punkto Sicherheit

Autor: Zulliger, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107816

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 26.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Aufzüge stellen hohe Anforderungen punkto Sicherheit

Teure Wartung

Für Aufzüge gelten strenge gesetzliche Bestimmungen – sowohl bei der Erstellung als auch beim Unterhalt. Gleichzeitig ist die Aufzugsbranche im Umbruch, der Wettbewerb verschärft sich. Da versucht manches Unternehmen, sich mit teuren Serviceverträgen schadlos zu halten.

Von Jürg Zulliger

In der Schweiz sind rund 150 000 Aufzüge in Betrieb; allein im Jahr 2008 kamen durch die intensive Neubautätigkeit rund 5500 neue Anlagen dazu. Sowohl in Mehrfamilienhäusern als auch in Geschäftshäusern, Einkaufscentern und Bürogebäuden betätigen wir täglich Knöpfe in Liftkabinen, um flüsterleise, wie von Geisterhand bewegt, von einem Geschoss zum nächsten zu kommen – so sicher und selbstverständlich, wie wir uns abends schlafen legen. Dass sich dahinter eine ausgefeilte Technik verbirgt, die gewartet und geölt sein will, ist wohl den wenigsten bewusst.

Seit 2001 müssen alle neuen Lifte den entsprechenden Sicherheitsbestimmungen des Bundes genügen (Aufzugsverordnung). Auch nachträglich bei bestehenden Gebäuden angebaute Lifte unterliegen diesen Auflagen; die jeweilige Montagefirma muss dies dem Bauherrn mit einer Konformitätserklärung bescheinigen. Das Eidgenössische Inspektorat für Aufzüge überwacht die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, indem es Stichprobenkontrollen durchführt. In diesem Sinne sind auch die Richtlinien und Vorschriften der Hersteller punkto Wartung und Service zu beachten. Diese Wartungsperioden basieren auf der Norm SIA 37010. «Es gibt Vorgaben, wonach ein Lift sechs bis zwölf Mal im Jahr gewartet werden muss», erklärt Silvia Glaus vom Verband Schweizerischer Aufzugsunternehmen (VSA). Rechtlich gesehen haftet aber nach OR Artikel 58 immer der Werkeigentümer.

Viele Anlagen veraltet

In Sachen Sicherheit geben die Zahlen zu denken, genügen doch rund die Hälfte aller Liftanlagen, die älter als 25 Jahre sind, den heutigen Anforderungen nicht mehr. Als besonders gefährlich gelten fehlende Abschlusstüren bei den Liftkabinen, wie sie bei alten Anlagen immer noch anzutreffen sind. Vor allem für Kinder und betagte oder behinderte Menschen stellt dies ein Gefahrenpotenzial dar. Wenn aus Nachlässigkeit oder aus Kostengründen die nötigen technischen Anpassungen nicht vorgenommen oder wenn überhaupt keine Wartungen mehr durchgeführt werden, kann dies weitreichende Folgen haben. Wenn sich ein Unfall ereignet, müssen Eigentümer und Betreiber mit einer Verurteilung wegen fahrlässiger Tötung und mit finanziellen Forderungen rechnen.

Andererseits stellen der Bau und Betrieb von Liften in Gebäuden auch einen Kostenfaktor dar. Für den nachträglichen Anbau eines Lifts bei einem bestehenden kleinen Mehrfamilienhaus muss der Bauherr rasch einmal mit Ausgaben in der Grössenordnung von 80 000 bis 100 000 Franken rechnen (allein Kosten der Anlage, ohne Baukosten). Längerfristig schlagen aber auch Service und Wartung beträchtlich zu Buch. Auch wenn allgemeine Kostenangaben schwierig sind, belaufen sich die Kosten eines Service-Abonnementes pro Mehrfamilienhaus oft auf einige Tausend Franken pro Jahr.

«Wie Tintenstrahldrucker»

Um Aufträge akquirieren und günstiger erscheinen zu können, setzen die Liftherstellen längst auf die Strategie, bei der Erstellung günstig zu offerieren, um die Einbusse dann beim Unterhalt wieder wettzumachen. Für Architekt und Immobilienexperte Samuel Gerber ein leicht zu durchschauendes Spiel: «Dieser Markt funktioniert heute genau gleich wie derjenige für Tintenstrahldrukker. Die Anschaffung erscheint vergleichsweise günstig, dafür kommt dann der Betrieb im Lauf der Zeit umso teurer.»

Diese Erfahrung machte auch Othmar Räbsamen, Geschäftsführer der Zürcher Wohngenossenschaft ASIG: «Wir haben daraus die Lehre gezogen, dass wir die Aufträge für Lifte anders ausschreiben müssen. Heute lassen wir die Erstellung und den Service für die nächsten fünf Jahre zusammen offerieren.» Grundsätzlich ist der Markt heute aber liberalisiert, sowohl hinsichtlich Neubau als auch hinsichtlich Service und Wartung. Insofern sind die Auftraggeber auch nicht mehr verpflichtet, den Service durch den Lieferanten und Ersteller einer Liftanlage ausführen zu lassen.

Konkurrenzofferten einholen

Othmar Räbsamen hat sich die Mühe gemacht, Konkurrenzofferten einzuholen und die Servicekosten verschiedener Anbieter zu vergleichen. Dies hat sich gelohnt. Bei an sich gut vergleichbaren Anlagen stellte er teils beträchtliche Unterschiede fest: Als Grundlage verglich er Lifte in Häusern mit sechs Geschossen, mit sechs Kontrollen pro Jahr und mit einer Sprechgarnitur in der Liftkabine. «Die Kosten für den Service dieser an sich identischen Anlagen schwankten zwischen 1560 und 2876 Franken pro Jahr», erklärt Räbsamen. Unterschiede in der Servicequalität seien für die ASIG hingegen nicht spürbar gewesen, versichert er.

In der Konsequenz kam es zur Kündigung von einigen Verträgen. «Im Vergleich war dann ein Familienunternehmen aus der Region besonders preiswert», sagt Othmar Räbsamen. Mit der Leistung sei man bis jetzt absolut zufrieden und nehme es auch in Kauf, wenn man beim Service einmal einen Tag länger warten müsse, bis ein Ersatzteil beschafft sei. Bei der grossen Zahl von Liften in der ASIG schätzt Räbsamen die gesamte Einsparung auf 40 000 bis 50 000 Franken.

Keine langfristigen Verträge

Eine weitere Lehre aus diesen Zahlen: Vor langfristigen Verträgen mit fünfjähriger Dauer oder noch mehr sollte man sich hüten. Ähnlich wie bei einer Hausratversicherung fährt man mit Jahresverträgen besser und bleibt flexibel. Die genauere Kostenanalyse oder auch die Bündelung zu Servicegrossaufträgen ist in der Immobilienbranche längst üblich. Grosse Verwaltungen schreiben die Serviceabonnemente – auch für Lifte – jährlich neu aus und vergleichen Preise und Leistungen.

In der Branche ist dieses konsequente Kostendenken aber nicht unumstritten. Die Fachzeitschrift «Facility Management Solutions» warnte davor zum Beispiel mit folgenden Worten: «Eine Wartungsfirma, die

Foto: Schindler

einen qualitativ hochstehenden Service und einen zuverlässigen Störungsdienst bieten will, übernimmt keine Wartung von Aufzügen, die sie nicht selber hergestellt oder saniert hat.» Zum einen könne kein Monteur alle Fabrikate und Technologien beherrschen, zum anderen könne es Probleme bei der Beschaffung von Ersatzteilen geben.

Energieeffizienz beachten

Abgesehen davon ist zu beachten, dass die Technik grosse Fortschritte macht. Neuere Untersuchungen gingen zum Beispiel der Frage nach, wie die Energieeffizienz verbessert werden könnte. Zum einen sind da Wärmeverluste über Aufzugsschächte (durch Fugen in den Schachttüren sowie über die Aufwärmung der Wände im Schacht). Abhilfe schaffen hier zum Beispiel automatisch schliessbare Lüftungsklappen im Liftschacht – um zu verhindern, dass Wärmeenergie durch die Öffnungen am oberen Ende eines Schachts entweicht.

Gravierend ist auch der oftmals unnötige Stromverbrauch; Untersuchungen haben gezeigt, dass in manchen Wohnhäusern 70 bis 90 Prozent der Energie durch den Standby-Verbrauch eines Lifts verpufft. Durch neue und richtig eingestellte Technik (Rückgewinnung von Energie) können hier grosse Verbesserungen erzielt werden. «In den letzten Jahren hat ein eigentlicher Technologiesprung stattgefunden», sagt Riccardo Biffi vom Schweizer Marktführer Schindler Management AG. Auch die Modernisierung und Umrüstung bestehender Aufzüge bringe Energieeinsparungen von rund 30 Prozent.

Kantonale Unterschiede

Im Kanton Zürich gilt zum Beispiel der Grundsatz, dass jeder neue Lift durch die zuständige Behörde abgenommen werden muss. Liftbenützer im Raum Zürich erkennen dies an den entsprechenden Plaquetten in den Liftkabinen; ausserdem führen die Zürcher Behörden regelmässige Kontrollen durch. Die Zürcher Baudirektion hat 2008 auch eine neue Richtlinie für den Umbau bestehender Aufzüge in Kraft gesetzt (ESBA-Richtlinie); umgesetzt wird sie anlässlich der regelmässigen, offiziellen Kontrollen sowie bei einem geplanten Umbau einer Liftanlage. Bereits 2004 wurde mit der SIA 37080, basierend auf der europäischen SNEL, eine Norm für die Erhöhung der Sicherheit bestehender Aufzüge publiziert. Die Umsetzung in Gesetzen obliegt den einzelnen Kantonen, welche dies nicht einheitlich handhaben.