

# Bauseitige Leistungen von der Aufzugplanung bis zur Inbetriebnahme

Wer trägt welche Verantwortungen bei der Umsetzung?

Donnerstag, 6. Februar 2025

Referierende: Sandra Balhorn, Dennis Kasper  
Im Chat: Frank Müller

# Mit mir haben Sie es heute zu tun

SANDRA BALHORN

- Innenarchitektin und Immobilienökonomin
- Seit 2021 bei KONE
- Vertriebsingenieurin im Bereich Modernisierung für den Standort Kassel
- Erste Ansprechpartnerin Planung von Aufzugsanlagen in Bestandsgebäuden
- Zuvor im Vertrieb und in der Projektleitung tätig
- Schwerpunkte in Design, Technik und Kommunikation



# Mit mir haben Sie es heute zu tun

DENNIS KASPER

- KONE Field Trainer & Technical Field Support im Montagetraining Neubau und Modernisierung
- Staatlich geprüfter Techniker der Elektrotechnik
- Seit 17 Jahren in verschiedenen Positionen in der Aufzugsbranche:
  - Service/Reparatur
  - Technischer Spezialist
  - Montagemeister
  - Field Trainer



# Unsere heutigen Themen

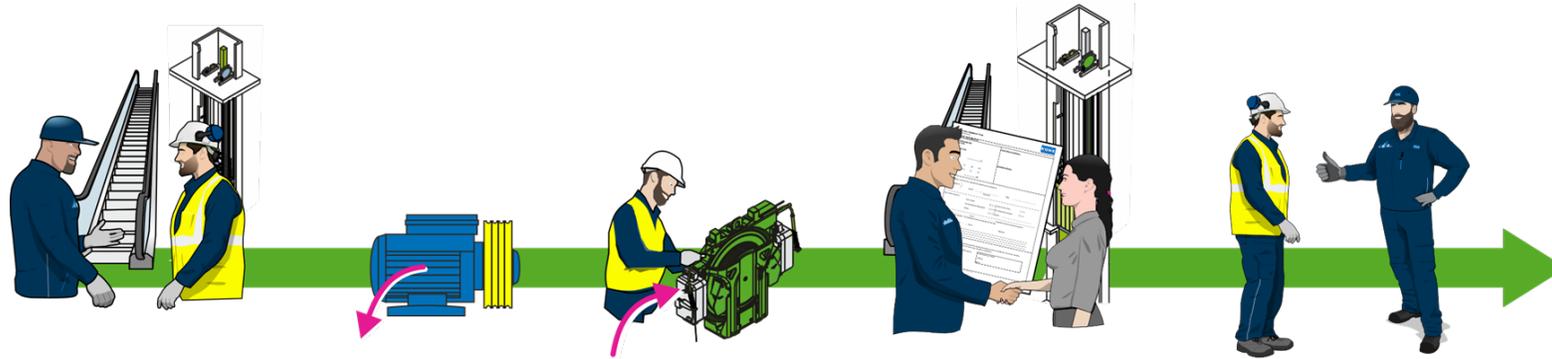
- Prozesskette Neubau
- Prozesskette Komplettaustausch
- Notwendige Leistungen
- Welche bauseitigen Leistungen kann das Aufzugsunternehmen ausführen?
- Besonderheiten/Spezielles

# Prozeßkette Neubau



- Der Prozess beginnt mit der Auftragserteilung durch den Auftraggeber. Es folgen Bauzeichnungen, Ausstattungsklä rung und die Abstimmungen mit Projektplanern und Architekten.
- Der Montageleiter des Aufzugsunternehmen muss mit dem Bauleiter prüfen, ob die Baustelle vorbereitet ist – bei KONE nennen wir das die 5 Absoluten.
- Nach der Anlieferung des Aufzugs erfolgt die Montage, bauseitige Fertigstellung und abschließend die Inverkehrbringung.

# Prozeßkette Komplettaustausch



- Der Prozess ist ähnlich, jedoch gibt einen grossen Unterschied: es existiert bereits ein Schacht und ein alter Aufzug. Das bringt gewisse Einschränkungen mit sich.
- Der Prozess umfasst die Demontage des alten Aufzugs, evtl. Anpassungen am Schacht und die Installation des neuen Aufzugs.

# Notwendige Leistungen

Finanzierung  
Anforderungen an den Aufzug  
Bauzeichnung  
Statik  
Schacht  
Demontage  
Entrauchung/Entlüftung  
Dacharbeiten  
Elektrikerarbeiten  
Beleuchtung vor den Schachttugängen  
Anarbeitung Schachttüren an Laibungen  
Notrufvertrag  
Schlüsseldepot

# Finanzierung

**Neubau** im Rahmen des Gesamtprojektes  
**Kompletttausch** Frühzeitig Rücklagen bilden

Ein Aufzug ist **IMMER** eine langfristige Investition

Häufige Frage: Ist ein Leasing möglich?

Nein, Leasingmodelle sind für Aufzüge nicht möglich, da der Aufzug ein fester Bestandteil der Immobilie ist und ein Aufzugsunternehmen ist keine Bank. Das kann nicht wie z.B. ein Auto gehandhabt werden.



# Anforderungen an den Aufzug

- **Definition der Anforderungen:** Vor Beginn des Projekts müssen die Anforderungen an den Aufzug klar definiert werden. Dies umfasst die Nutzung des Aufzugs, die Anzahl der Haltestellen, die Tragfähigkeit, den Zugang zu den Anlagen etc.
- **Berücksichtigung zukünftiger Anforderungen:** Es ist wichtig, auch zukünftige Anforderungen wie Barrierefreiheit oder eine mögliche Umnutzung des Gebäudes zu berücksichtigen.



# Bauzeichnung

## Neubau

- Kabinen- und Türmaße von Auftraggeber
- Bauzeichnung von Aufzugsunternehmen

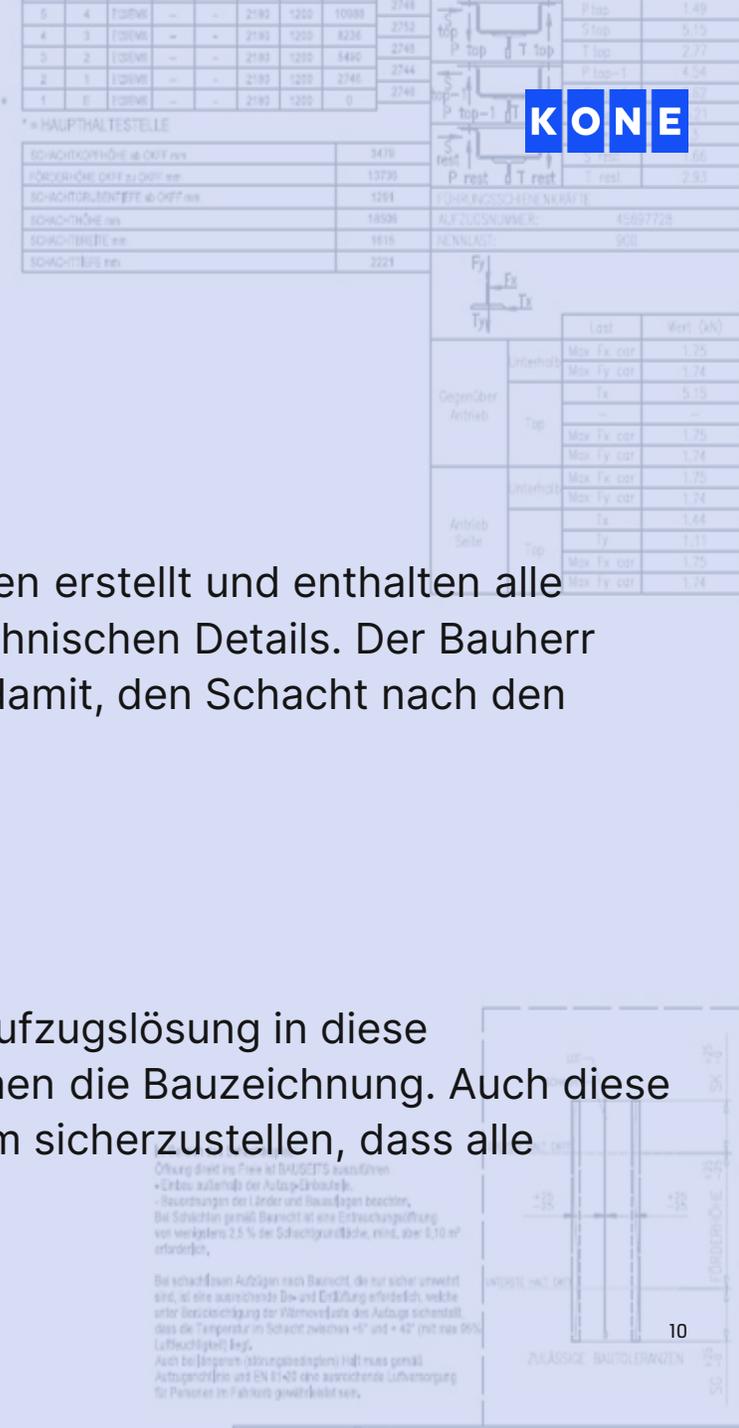
Die Bauzeichnungen werden im Auftrag des Auftraggebers vom Aufzugsunternehmen erstellt und enthalten alle relevanten Maße des Schachts für die gewünschten Kabinen- und Türmaße und technischen Details. Der Bauherr oder Architekt kennzeichnet die Pläne mit seiner Unterschrift und verpflichtet sich damit, den Schacht nach den Vorgaben des Aufzugsunternehmens zu bauen.

## Kompletttausch

- Kabinen- und Türmaße an Schachtgröße angepasst
- Bauzeichnung von Aufzugsunternehmen

Das Aufzugsunternehmen misst den Bestandsschacht aus und erarbeitet, welche Aufzugslösung in diese vorgegebene Fläche optimal passt. Basierend darauf erstellt das Aufzugsunternehmen die Bauzeichnung. Auch diese Pläne müssen vom Bauherrn oder Architekten geprüft und abgenommen werden, um sicherzustellen, dass alle Anforderungen erfüllt sind.

Aufzugsunternehmen



# Statik im Neubau

- Im Neubau ist die Statik „einfach“
- Sie wird im Bauplan berücksichtigt, und das Gebäude wird entsprechend den Anforderungen der Aufzugsanlage gebaut, so dass der Schacht die Kräfte, die in der Montage wirken, aushält.



# Statik im Bestand

- Im Bestand ist die Statik „komplizierter“
- Beim Kompletttausch führt das Aufzugsunternehmen im Bestandschacht – je nach Schachtmaterial – oft Zugversuche durch, um die Tragfähigkeit des bestehenden Schachts zu prüfen. Dies kann zusätzliche Maßnahmen wie die Verwendung von chemischen Dübeln, Lastverteilplatten oder Montageträger erfordern.
- Es ist die Aufgabe des Aufzugsunternehmens, dies festzulegen und den Auftraggeber zu beraten.



# Statik im Bestand: Montageträger



# Schachtabtrennungen im Bestand

- Alte verbaute Schachtabtrennungen in Bestandsgebäuden werden durch das Aufzugsunternehmen komplett ausgebaut.



# Schachtarbeiten im Bestand (nach Demontage)

- Aufzugsfremde Komponenten wie Elektroleitungen oder Abwasserrohre im Bestandsschacht müssen bauseitig nach Demontage des Aufzugs entfernt und Löcher/Durchbrüche verkleidet werden.
- Das Aufzugsunternehmen hat in diesem Falle eine sogenannte Hinweispflicht gegenüber dem Auftraggeber.



# Schachtarbeiten im Bestand (nach Demontage)

- Ebenfalls nach der Demontage erfolgen entweder bauseits oder durch das Aufzugsunternehmen allfällig benötigte Anpassungen in der Schachtgrube.

bauseitige Leistung



Aufzugsunternehmen



# Stahl-Glasgerüst für Außenaufzüge oder neue Aufzüge in Treppenaugen

- Für ein solches Projekt sind stets ein Bauunternehmen und ein Architekt benötigt, denn es müssen Öffnungen und Laibungen geschaffen, Gruben erstellt werden und einiges mehr.
- Oftmals ist auch eine Baugenehmigung notwendig. Zudem muss bauseitig ein Statiker hinzugezogen werden.

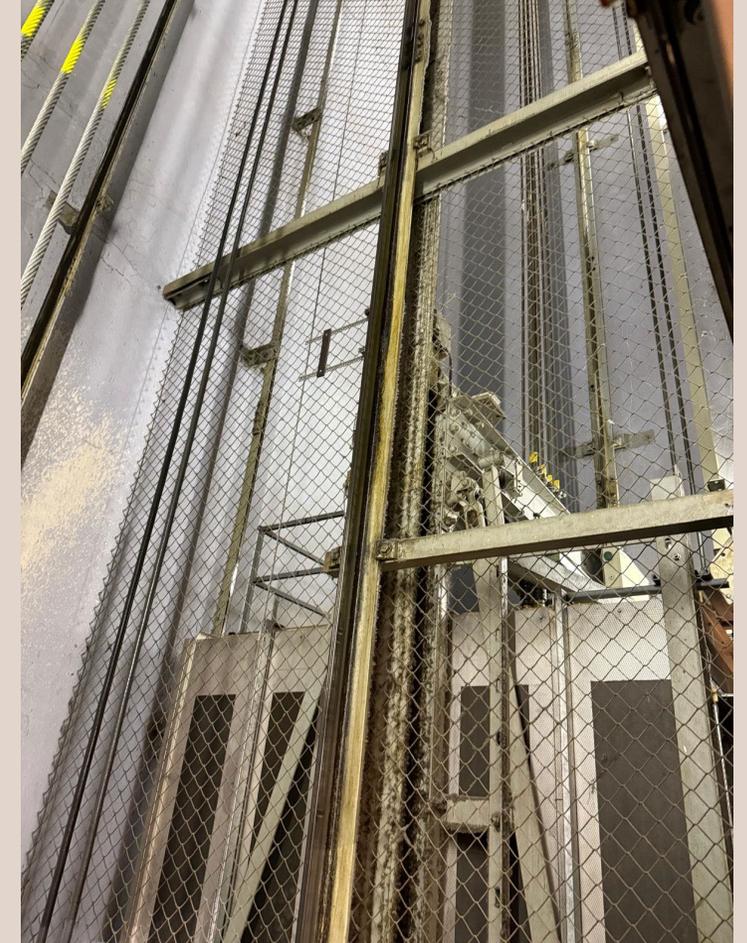
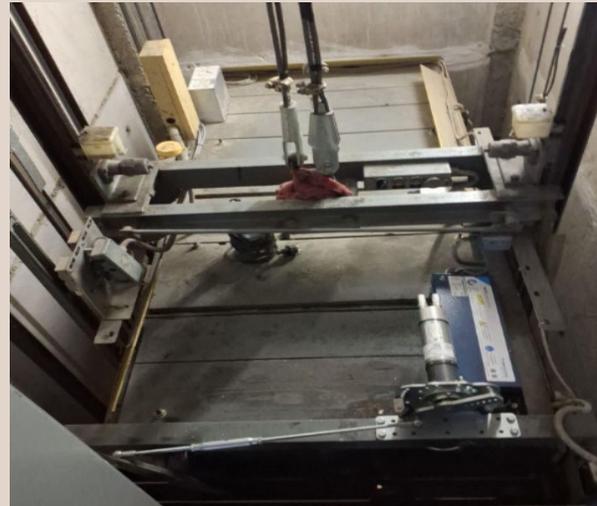
bauseitige Leistung

Aufzugsunternehmen



# Demontage beim Komplettaustausch

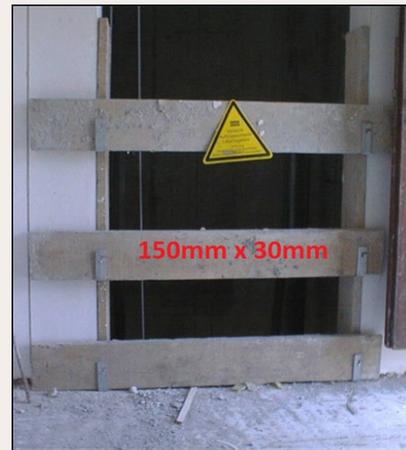
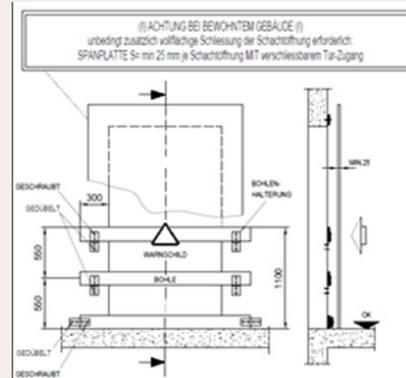
- Ist grundsätzlich einfach: zu 99% kommt alles raus!
- Die Demontage liegt in der Verantwortung des Aufzugsunternehmens, da es hierfür eine spezielle Ausbildung und entsprechende Qualifikation benötigt.



# Schachtsicherung

bauseitige Leistung

- Im **Neubau** ist dies eine bauseitige Leistung. Der Bauherr ist in der Verantwortung, eine korrekte Schachtsicherung zu installieren. In den Bauplänen ist dies bildlich dokumentiert.
- Das Aufzugsunternehmen ist berechtigt, den Beginn der Montage zu verzögern, falls die Schachtsicherung ungenügend ist.



Aufzugsunternehmen

- Beim **Kompletttausch** (bewohntes Gebäude) ist das ein sehr kritischer Punkt und ist Aufgabe des Aufzugsunternehmens.
- Die nach der Demontage offenen Schachtzugänge werden mit vollflächigen Türen abgesperrt.
- Je nach Gebäudesegment gibt es hierfür verschiedene Lösungen.

# Lagerplatz für Demontage und Montage

- Bei einem **Kompletttausch** wird Lagerplatz sowohl für die Demontage als auch für die Montage benötigt. Man kann davon ausgehen, dass ungefähr zwei bis drei PKW-Parkplätze ausreichen.
- Grundsätzlich ist es eine bauseitige Leistung, diesen Platz zur Verfügung zu stellen. Je nach Voraussetzungen vor Ort können z.B. das Einholen von Bewilligungen und die Lieferung von Absperrungen vom Aufzugsunternehmen übernommen werden.
- Die mobile Toilette kann, falls benötigt, vom Aufzugsunternehmen geliefert werden.



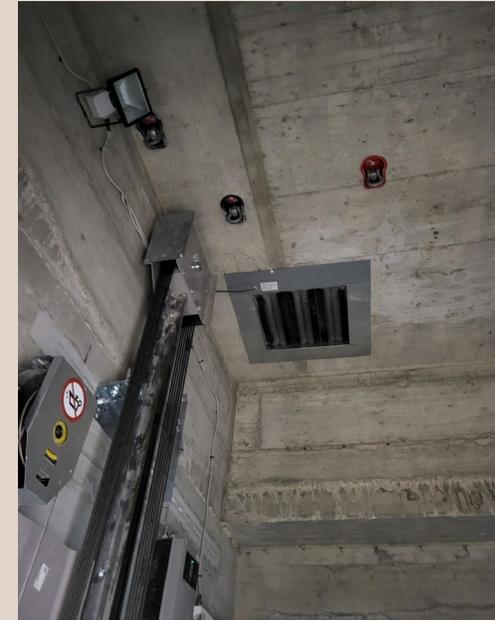
bauseitige Leistung

Aufzugsunternehmen

# Entrauchung/Entlüftung

- Im **Neubau** wird die Entrauchung bzw. Entlüftung im Bauplan berücksichtigt. Es werden automatische Entrauchungs- bzw. Entlüftungsklappen installiert, die bei Rauch im Schacht oder bei notwendigem Luftaustausch öffnen.
- Beim **Kompletttausch** müssen eventuell Anpassungen im Schacht vorgenommen werden, um die Gesetzesanforderungen zu erfüllen. Dies kann die Installation von Entrauchungshauben und die Abstimmung mit Dachdeckern umfassen.

Es ist die Aufgabe des Aufzugsunternehmens, dies detailliert mit dem Auftraggeber zu besprechen, denn es können entsprechend bauseitige Leistungen anfallen.



# Dacharbeiten

- Zu Entrauchungs – bzw. Entlüftungssystemen gehören ab und an sog. Dachhauben.
- Im **Neubau** werden solche ohnehin eingebaut.
- Im **Kompletttausch** ist es eine bauseitige Leistung, diese anzubringen und abzudichten.

Das Aufzugsunternehmen kann das Produkt anbieten, hat jedoch keine Befugnis, das Dach für die Installation zu betreten. Das muss von einem Dachdecker übernommen werden.



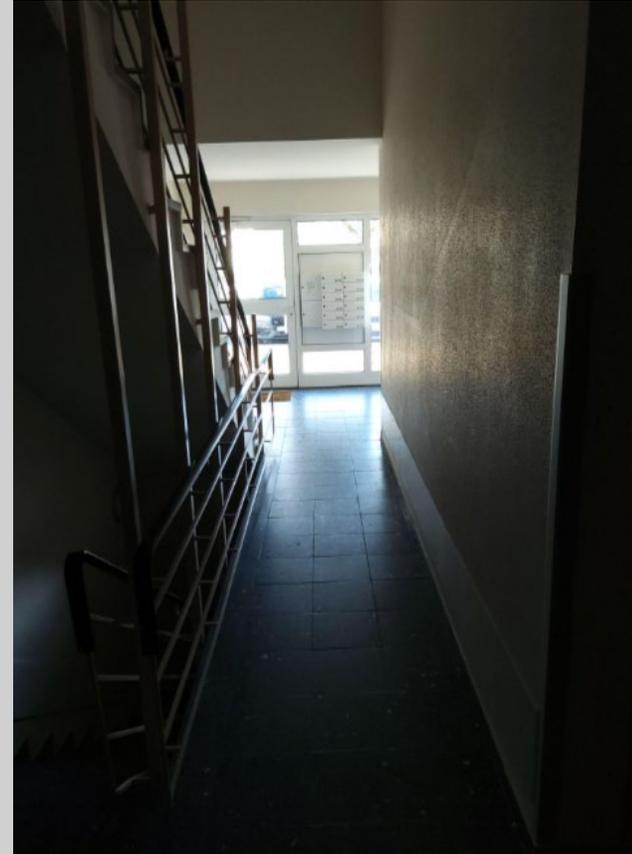
# Elektrikerarbeiten

- Zuleitungen und Erdung sind notwendig für die Stromversorgung und Erdung des Aufzugs und sind bauseitige Leistungen.
- Im **Neubau** stehen alle erforderlichen Angaben in den Bauplänen
- Beim **Kompletttausch** ist es oft komplizierter, da bestehende Leitungen angepasst oder erneuert werden müssen. Das ist vom Bauherren zu beauftragen.



# Beleuchtung vor den Schachtzugängen

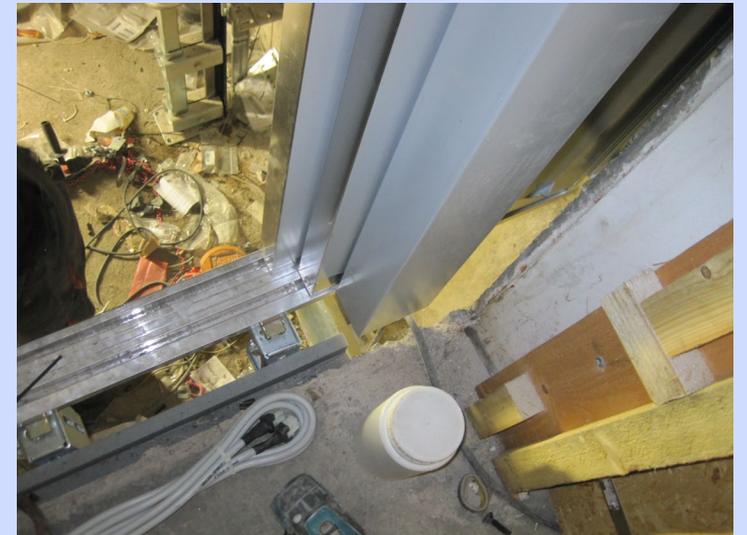
- Die Beleuchtung vor Schachtzugängen muss zwingend ausreichend sein, um die Sicherheit zu gewährleisten.
- Dies umfasst bauseits die Installation von Beleuchtungskörpern, die mindestens **50 Lux** auf der Schwelle bieten, auch bei geschlossener Aufzugskabinentüre.





# Anarbeitung Schachttüren an Laibungen (Kompletttausch)

- Beim **Kompletttausch** sind oft spezielle Abdeckungen notwendig, um größere Spaltmaße zu schließen. Dies kann die Installation von Spaltabdeckungen, Mauerumfassungszargen oder Portale sowie Antrittsbleche umfassen.
- Es wird empfohlen, diese Leistungen beim Aufzugsunternehmen zu beauftragen. Damit ist gewährleistet, dass eine dafür geschulte Fachfirma dies ausführt, die auch den Aufzug bewegen darf.



# Anarbeitung Schachttüren an Laibungen (Kompletttausch)



bauseitige Leistung

# Notrufvertrag

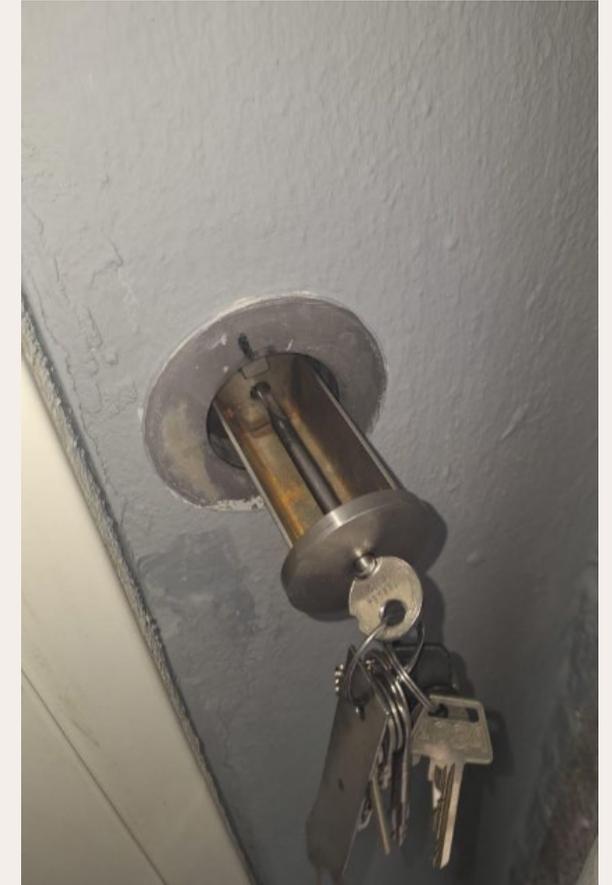
- Für die Inbetriebnahme sind nicht nur die Elektrikerarbeiten, die ausreichende Beleuchtung sowie die Anarbeitung der Schachttüren notwendig, sondern auch der Notrufvertrag.
- Ein Notrufsystem ist notwendig, um im Notfall Hilfe rufen zu können. Dieser Vertrag stellt sicher, dass eingeschlossene Personen über den Notrufknopf bei einer ständig besetzten Stelle Hilfe anfordern können.
- Der Notrufvertrag oftmals ein Bestandteil des Wartungsvertrages.

# Schlüsseldepot

- Ein Schlüsseldepot wird eingerichtet, um der Fachfirma Zugang zum Gebäude und zur Aufzugssteuerung zu ermöglichen.
- Dies ist wichtig, damit im Notfall schnell Hilfe geleistet werden kann, ohne dass die Feuerwehr Türen aufbrechen muss.

bauseitige Leistung

Aufzugsunternehmen



# Übersicht für Neubau

	Bauseitige Leistung	Aufzugsunternehmen	Kann vom Aufzugsunternehmen übernommen werden
Finanzierung			
Anforderungen an den Aufzug			
Bauzeichnung			
Statik			
Schacht			
Stahl-/Glasgerüst			
Schachtsicherung			
Lagerplatz			
Entrauchung/Entlüftung			
Dacharbeiten			
Elektrikerarbeiten			
Beleuchtung vor den Schachtzugängen			
Anarbeitung Schachttüren an Laibungen			
Notrufvertrag			
Schlüsseldepot			

# Übersicht für Komplettaustausch

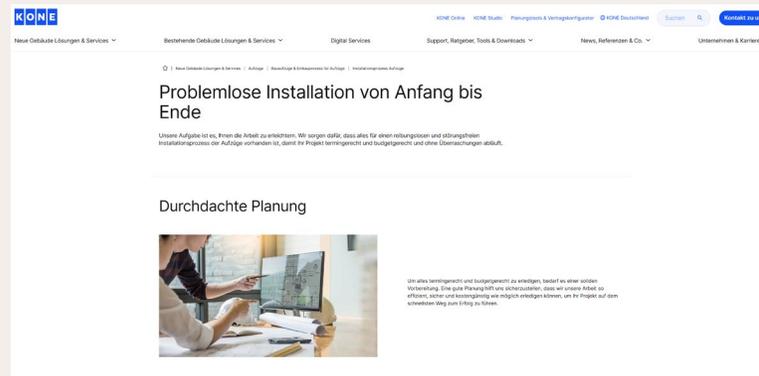
	Bauseitige Leistung	Aufzugsunternehmen	Kann vom Aufzugsunternehmen übernommen werden
Finanzierung			
Anforderungen an den Aufzug			
Bauzeichnung			
Statik			
Schacht			
Stahl-/Glasgerüst			
Demontage			
Schachtsicherung			
Lagerplatz			
Entrauchung/Entlüftung			
Dacharbeiten			
Elektrikerarbeiten			
Beleuchtung vor den Schachtzugängen			
Anarbeitung Schachttüren an Laibungen			
Notrufvertrag			
Schlüsseldepot			

# Das haben wir heute gelernt

1. Eine gute Kommunikation zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer spart Zeit, Geld und Nerven
2. Die Aufgabe der Aufzugsunternehmen als Experten ist es, Sie bei jedem Schritt zu begleiten – von der Idee bis zum ersten Betrieb des Aufzugs.

# Weitere Informationen

## AUF UNSEREN WEBSITES



- [www.kone.de](http://www.kone.de)
- [www.kone.at](http://www.kone.at)
- [www.kone.ch](http://www.kone.ch)

## IM NÄCHSTEN LIVE-ONLINETRAINING



### Zukunftssicher – Aufzugsnotrufsysteme und ihre Umrüstung

Donnerstag, 6. März 2025, 15 – 16 Uhr

[Jetzt anmelden](#)

# Vielen Dank.

Sandra Balhorn  
Vertriebsingenieurin Aufzugsmodernisierung  
sandra.balhorn@kone.com  
+4915209186830

Dennis Kasper  
KONE Field Trainer  
dennis.kasper@kone.com  
+4915111378881

Frank Müller  
Field Supervisor/Montagemeister  
frank.mueller@kone.com  
+491727052931