Unterlage für spätere Arbeiten
für das Bauvorhaben

Zubau + Umbau VS + NMS
3943 Schrems, Stadtpark 1

Bauherr:	**Stadtgemeinde Schrems** Hauptplatz 19, 3943 Schrems Telefon: 02853/77454-0 gemeinde@schrems.at
Planungskoordinator:	**Bmstr. Ing. Helmut Bauer** L. Bernstein Str. 4-6/2/38, 1220 Wien Eichberg 75, 3950 Großdietmanns Telefon: 0664 / 88432210 bauermanagement01@gmail.com
Baustellenkoordinator:	**Bmstr. Ing. Helmut Bauer** L. Bernstein Str. 4-6/2/38, 1220 Wien Eichberg 75, 3950 Großdietmanns
Gewerke:	lt. beiliegender Telefonliste
Bauzeit:	lt. Bauzeitplan
Grundstück:	Parz. Nr. 245/9, EZ 2070 Parz. Nr. 284, EZ 2071 Stadtpark 1, 3943 Schrems

INHALTSVERZEICHNIS

1. Wartung, Prüfung aller Haustechnikanlagen
- 1.1 Prüfplicht Übersicht – Haustechnikanlagen im Gebäude
- 1.2 Elektrischer Strom – Wartung
- 1.3 Haustechnikwartung allgemein
- 1.4 Prüfpflichten für Geräte und Einbauten der Haustechnik
- 1.5 Prüfpflichten für Geräte und Einbauten der Haustechnik
- 1.6 Lüftungsklappenwartung – Absturzgefahr
- 1.7 Wartung Sanitäranlage – Rohrleitungsprüfung
- 1.8 Wartung Liftanlage – Absturz, Stromschlag

2. Reinigung am Bauwerk – Allgemein
- 2.1 Reinigungsgeräte – aggressive Reinigungsmittel, Chemikalien
- 2.2 Reinigung der Standardfenster
- 2.4 Reinigung Fußboden mit Reinigungsmaschinen – Rutschgefahr, Sturz

3. Instandhaltung und Reparaturen - Allgemein (kleine Umbauten)
- 3.1 Gefahrenzonen bei Instandhaltungen/Reparaturen
- 3.2 Kleine Umbauarbeiten – Bohren, Stemmen, Deckendurchbrüche
- 3.3 Reparaturen an der Außenfassade
- 3.4 Dacharbeiten, Anlagen und Aufbauten auf dem Dach

4. Beleuchtungsanlagen, Leuchtmitteltausch Allgemein
- 4.1 Elektrische Gefährdung – bei elektrischen Anlagen allgemein
- 4.2 Wartung, Demontage der Beleuchtungsanlage – Gefahr des Stromschlages
- 4.3 Reinigung der Elektrobeleuchtung allgemein – Beleuchtungsstärke
- 4.4 Leuchtmittelaustausch – Leitersicherung in Räumen

5. Brandschutz am Bauwerk
- 5.1 Brandschutzplan – Brandschutzordnung – für die Nutzungsphase, lt. Behördenvorschrift
- 5.2 Feuerlöscher – Prüfung der Funktionstüchtigkeit
- 5.3 Brandschutz bei nachträglichen Ein- und Umbauten – Brandschutzplan Aktualisierung

6. Fluchtwege – Sonstige Gefahrenbereiche Allgemein
- 6.1 Fluchtwege im Bauwerk – freihalten
- 6.2 Fluchtwegführung bei bes. Gefährdung, Brand- und Explosionsgefährdete Bereiche

7. Baudokumentation – Bedienungshinweise
- 7.1 Betriebsanleitungen von Anlagen - Aktualisierung, Archivierung
- 7.2 Bauakt, Baudokumentation
- 7.3 Prüf- und Wartungsplan erstellen, lt. behördlichen Bescheiden

8. Leitungen am Bauwerk / Grundstück Allgemein
- 8.1 Umbau – Einbautenerhebung, Leitungsfreilegung händisch – alle Leitungen

9. Winterarbeiten
- 9.1 Winterdienst – Gefahr durch Glätte, Eiszapfen, Dachlawinen, Kälte

10. Prüf- und Kontrollverpflichtungen

Allgemeines:

Die Festlegungen in der gegenständlichen Unterlage entsprechen dem Wissensstand zum Zeitpunkt der Erstellung und sind ergänzend zu den einschlägigen Regeln der Technik, Richtlinien, Vorschriften oder Gesetze zu beachten.

- Verkehrs- und Fluchtwege sind generell von Lagerungen und Verunreinigungen freizuhalten.
- Für alle Arbeiten sind die Arbeitnehmerschutzvorschriften und die vorgesehen Maßnahmen aus der Gefahrenermittlung einzuhalten.
- Bei Tätigkeiten im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen ist Warnkleidung zu tragen. Die allgemeinen Sicherheitsvorschriften sind ausnahmslos einzuhalten.
- Alle Arbeiten bei denen Angestellte anderer Arbeitnehmer gefährdet werden, sind gemäß § 8 ASchG (Koordination) in Eigenverantwortung der Auftragnehmer so zu koordinieren, dass niemand zu Schaden kommen kann.
- Das Hantieren mit offenem Feuer ist verboten und es herrscht absolutes Rauchverbot! Es ist so wenig wie möglich brennbares Material zu lagern. Brennbare Abfälle sind sofort nach Abschluss der Arbeiten, mindestens jedoch täglich zu entfernen.
- Die Unternehmer sind vor Beginn der Arbeiten zu unterweisen, alle Unterlagen sind zu übergeben. Die Arbeiten sind zu koordinieren und nach Abschluss ist die Unterlage für spätere Arbeiten bzw. Dokumentation zu ergänzen.
- Die Arbeitnehmer sind nachweislich zu informieren und verpflichtet alle Maßnahmen zur Vermeidung von Unfällen anzuwenden.
- Vor Beginn der Arbeiten ist eine Unterweisung durch den Auftragnehmer durchzuführen und alle relevanten Unterlagen (Bestandspläne, Leitungspläne, statische Anforderungen Stromlaufpläne, Fluchtwegeplan,…) sind zu übergeben.
- Es gelten die jeweils rechtskräftigen Vorschriften für den Sicherheits- und Gesundheitsschutz (Richtlinien, Gesetze, Verordnungen, Technische Regeln, Normen, etc…).

Mitgeltende Unterlagen:

Folgende mitgeltende Unterlagen sind bei der Arbeitsvorbereitung und Durchführung der Arbeiten, neben den in der gegenständlichen Unterlage zitierten Unterlagen zu beachten:

Unterlagen, zu berücksichtigen:

- Statik konstruktiver Bauteile
- Bestandspläne von Einbauten
- Prüfbefunde und Abnahmeprotokolle
- Bedienungsanleitungen
- Detailpläne von Sicherheitseinrichtungen
- Sicherheitshinweise mit erforderlichen Kennzeichnungen

1. WARTUNG, PRÜFUNG ALLER HAUSTECHNIKANLAGEN

(1.1) Prüfpflicht Übersicht – Haustechnikanlagen im Gebäude:
Sämtliche prüfpflichtigen Geräte und Einbauten (z.B.: Feuerlöscher) sind mit den gesetzlichen Grundlagen in der Bestandsdokumentation aufgelistet.
In den Dokumentationen sind Bedienungsanleitungen, Prüfungsintervalle etc. festzulegen.

(1.2) Elektrischer Strom – Wartung:
Die Wartung der Beleuchtungsanlage darf nur von befugten Personen durchgeführt werden. Abschalten der Stromkreise, Arbeiten nur durch Fachmann ausführen lassen. Standsichere Stehleitern verwenden.

(1.3) Haustechnikwartung allgemein:
Arbeitsanweisung bei sämtlichen Arbeiten, nur autorisiert Betriebe beauftragen, alle Leitungen abschalten, vor Arbeitsbeginn AN unterweisen, nur geschulte AN verwenden, PSA verwenden, Auf- und Ausstiegshilfen verwenden.

(1.4) Prüfpflichten für Geräte und Einbauten der Haustechnik:
Sämtliche prüfpflichtigen Geräte und Einbauten (z.B. Lifte, Feuerlöscher, sonstige Haustechnikanlagen) sind in den vorgeschriebenen Intervallen vom Gebäudeeigentümer prüfen zu lassen und in der Prüfpflichtenliste festzuhalten. In der Bestandsdokumentation sind i.R. Bedienungsanleitungen, Prüfungsintervalle etc. enthalten. Auflage einer Liste/Verzeichnis der prüfpflichtigen Anlagen - Erstellung eines Prüfplanes, Dokumentation über durchgeführt Prüfungen.

(1.5) Prüfung und Wartung zentrale Heizungsanlage:
Gesamte Heizungsanlage prüfen und bei Bedarf warten. Wasserführende Teile auf Dichtheit und Korrosion prüfen. Armaturen auf Zustand und Funktion überprüfen. Pumpen auf Laufgeräusche, Dichtheit und Funktion prüfen. Während der Stillstandsperiode (Sommer) kurzzeitig in Betrieb nehmen. Fülldruck der Heizungsanlage überprüfen, gegebenenfalls nachfüllen: bei Beginn der Heizperiode, während der Heizperiode.

(1.6) Wartung Sanitäranlage – Rohrleitungsprüfung:
Gesamte Rohrleitung der Sanitäranlage prüfen und die Funktion im Detail warten und bei Bedarf nachbessern.

2. REINIGUNG AM BAUWERK - ALLGEMEIN

(2.1) Reinigungsgeräte – aggressive Reinigungsmittel, Chemikalien:
Berücksichtigung der Bedienungsanleitungen. Ausführung lt. Herstellerangaben, Einsatz aggressiver Medien / Chemikalien soweit als möglich reduzieren, ev. durch nicht gefährliche Stoffe ersetzen.

(2.2) Reinigung der Standardfenster:
Sämtliche Außen- und Innenflächen der Dreh-Kippfenster werden von innen gereinigt. Die Höhe der Fensterbrüstung dient als Absturzsicherung.

(2.3) Reinigung Fußboden mit Reinigungsmaschinen – Rutschgefahr, Sturz:
Betriebsanleitung, Absperrung, Warnschilder.
Reinigung von Fußböden mit Reinigungsmaschinen - Rutschgefahr, Sturz mit der Maschine

3. INSTANDHALTUNG UND REPARATUREN – ALLGEMEIN (kleine Umbauten)

(3.1) Gefahrenzonen bei Instandhaltungen/Reparaturen:
Unabhängig von Größe/Umfang der späteren Arbeiten ist die Baustellensicherung zu gewährleisten, insbesondere im Hinblick auf Personenverkehr. Gefahrenzonen bei Instandhaltungsarbeiten und Umbauten sind abzusperren. Nur Befugte dürfen Zutritt zu Gefahrenbereichen haben.

(3.2) Kleine Umbauarbeiten – Bohren, Stemmen, DB (auch bei Eigenleistungen des Bauherren):
Bei Bohr-, Stemm- und Abbrucharbeiten ist auf die bestehenden Leitungen (Strom, Gas, Heizung, Wasser) bedacht zu nehmen. Pläne gemäß der Lieferfirma sind zu beachten (Installationsschächte, Installationswände, etc.) Die statischen Belange sind zu berücksichtigen. Es dürfen nur Wände entfernt werden, die nicht tragend sind. Tragende Wände müssen, wenn überhaupt möglich, durch entsprechende Unterzüge ersetzt werden, in diesem Falle ist die technische Auskunft und das Einverständnis bzw. die erforderlichen Angaben eines Statikers sind unbedingt einzuholen und zu berücksichtigen.

(3.3) Reparaturen an der Außenfassade:
Kurzfristige Arbeiten für Ausbesserungsarbeiten an der Fassade erfolgen mittels Hubsteiger.

(3.4) Dacharbeiten, Anlagen und Aufbauten auf dem Dach:
Vor dem Beginn der Arbeiten sind sichere Transportwege festzulegen.

- kurzfristige Dacharbeiten:

Für kurzfristige Arbeiten am oder auf dem Dach sind Anschlagpunkte vorgesehen. Diese Anschlagpunkte sind regelmäßig (grundsätzlich jährlich) zu prüfen und bei erkennbaren Beschädigungen/Abnützungen sofort auszutauschen.
Bei Beschädigung eines Anschlagpunktes (z.B. Verbiegen einer Stütze, Absturz) sind die entsprechenden Teile sofort auszutauschen.

- Dacharbeiten generell:

Bei großflächigen bzw. umfangreichen Dacharbeiten sind die Arbeitsflächen durch Dachrandsicherungsmaßnahmen (Dachsaum, Ortgang), die angeseilt (siehe kurzfristige Arbeiten) anzubringen sind, zu sichern. Randbereiche, außerhalb der Dachrandsicherung, dürfen nur mit Anseilschutz betreten werden.

- Arbeiten an Dachkanten:

Die Arbeiten an der Dachkante sind bei kurzfristiger Tätigkeit entsprechend den kurzfristigen Dacharbeiten auszuführen. Bei umfangreichen Arbeiten ist ein Hubsteiger zu verwenden. In diesem Zusammenhang ist der Punkt 2 „Zugänglichkeit“ zu beachten.

4. BELEUCHTUNGSANLAGEN, LEUCHTMITTELTAUSCH ALLGEMEIN

(4.1) Elektrische Gefährdung – bei elektrischen Anlagen allgemein:
Nur fachkundiges Personal oder besonders unterwiesenes Personal beschäftigen.

(4.2) Wartung, Demontage der Beleuchtungsanlage – Gefahr des Stromschlages:
Wartung/Demontage nur durch konzessionierten Meister ausführen lassen.

(4.3) Reinigung der Elektrobeleuchtung allgemein – Beleuchtungsstärke:
- Sicherung der Beleuchtungsstärke
- Reinigung der Beleuchtungskörper
- Ausführung durch unterwiesene Personen

Die Wartung der Beleuchtungsanlage (Lichtsteuerung, Vorschaltgeräte, etc.) darf nur von einem konzessionierten Elektriker durchgeführt werden.

(4.4) Leuchtmittelaustausch – Leitersicherung in Räumen:
Sicherung der Leiter durch weitere Personen.

5. BRANDSCHUTZ AM BAUWERK

(5.1) Brandschutzplan – Brandschutzordnung – für die Nutzungsphase, lt. Behördenvorschrift:
Erstellung und Berücksichtigung eines Brandschutzplanes und Brandschutzordnung; Hinweis auf die Ablage und Zuständigkeit im Brandfall; Laufende Überprüfung und Begehungen der Anlagen. Brandschutzpläne müssen im Gebäude (Stiegenhaus) ausgehängt werden. Brennbare Stoffe kennzeichnen. Brandgefahr z.B. durch elektrischen Kurzschluss durch Sicherungsmaßnahmen wie Leitungssicherung, Überspannungsschutz periodisch kontrollieren.

(5.2) Feuerlöscher – Prüfung der Funktionstüchtigkeit:
Der über Baubescheid vorgeschriebene Feuerlöscher muss im regelmäßigem Rhythmus von einer fachkundigen Person auf seine Funktionstüchtigkeit überprüft werden.

(5.3) Brandschutz bei nachträglichen Ein- und Umbauten – Brandschutzplan Aktualisierung:
Die Aktualisierung der bestehenden Brandschutzpläne ist nach Abschluss der nachträglichen Einbauten bzw. Umbauten vorzunehmen und sodann wiederum im Gebäude (Stiegenhaus) auszuhängen.

6. FLUCHTWEGE – SONSTIGE GEFAHRENBEREICHE ALLGEMEIN

(6.1) Fluchtwege im Bauwerk – freihalten:
Absprechen mit Bauabteilung, Brandschutzbeauftragtem bzw. Sicherheitsfachkräften, zuständige Personen für Kontrolle und Wartung festlegen.

(6.2) Fluchtwegführung bei bes. Gefährdung, Brand- und Explosionsgefährdete Bereiche:
Gefahrenpotentiale aufzeigen und kennzeichnen, Verbote für offenes Feuer und Rauchen, Erhöhter Brandschutz, Unterweisung und Einsatzübungen, Katastrophenplan erstellen

7. BAUDOKUMENTATION - BEDIENUNGSHINWEISE

(7.1) Betriebsanleitungen von Anlagen - Aktualisierung, Archivierung:
Betriebsanleitungen, Arbeitsanweisungen und interne Bedienungshinweise zentral sammeln (Anlagenspezifischer Aktenordner mit systematischer Reihung aller Unterlagen), Kopien aller Betriebsanleitungen und interner Bedienungshinweise vor Ort (z.B. im Schaltschrank einlegen), Unterweisung des Personals, Wartung - Aktualisierung und Zuständigkeiten regeln.

(7.2) Bauakt, Baudokumentation:
Bauakt-Bestandteile: 1. Dokumenten-Sammlung für das fertig gestellte Bauwerk, 2. Sicherheitsrelevante Unterlagen für das fertig gestellte Bauwerk. Die Übergabe der Bauakte wird durch den Bauherrn schriftlich bestätigt. Diese Bestätigung sollte dauerhaft aufbewahrt werden. Der Bauherr verwaltet diese Unterlagen in seiner Verantwortung.

(7.3) Prüf- und Wartungsplan erstellen, lt. behördlichen Bescheiden:
Prüf- und Wartungsplan erstellen - mit Prüfintervallen. Ziel: Übersicht über behördliche Prüfpflichten über mehrere Jahre hinweg.

8. LEITUNGEN IM BAUWERK / GRUNDSTÜCK ALLGEMEIN

(8.1) Umbau – Einbautenerhebung, Leitungsfreilegung händisch – alle Leitungen:
Vor Umbauten im Gebäudebereich sind sämtliche Einbauten (Leitungen etc.) anhand der Bestandspläne der Baudokumentation zu erheben. Werden Einbauten im Bereich der Umbauten festgestellt, sind diese durch händisches Graben gesichert freizulegen. Erst wenn die Leitungen freigelegt sind, darf mit Baggern gearbeitet werden.

9. WINTERARBEITEN

(9.1) Winterdienst – Gefahr durch Glätte, Eiszapfen, Dachlawinen, Kälte:
Schneeräumung, Verkehrswege und Gehwege - Streuen gegen Rutschen, Dachräumung, Dachrinnenräumung, auch von Eiszapfen, Absperren des Passantenbereiches bei Dacharbeiten oder Dachlawinengefahr und Eiszapfen.

10. PRÜF- UND KONTROLLVERPFLICHTUNGEN

Sämtliche in der Unterlage angeführten Einrichtungen bzw. umgesetzten Maßnahmen ihrer Nutzung sind entsprechend den zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen, den geltenden Regeln der Technik und den Herstellerangaben durch fachkundige Personen regelmäßig zu überprüfen.

Vor Benutzung sind Einrichtungen auf offensichtliche Mängel zu prüfen.

Folgende Anlagen sind von dieser Wartung betroffen:
- Elektroversorgung (elektrisch Anlage)
- Heizung
- Brandschutzeinrichtungen
- Dachabsturzsicherungssystem
- Aufzugsanlage
- Lüftungsanlage