

Erfahrungsbericht Garantieabnahme

Für ein Hotel wurde mit anderen Partner zusammen eine 5 jährigen Garantieabnahme durchgeführt. Vorerst wurde im normalen Rahmen aber detailliert mit Stichproben begonnen, um die Prüfung dann wegen vielen Unzulänglichkeiten noch systematischer und vertiefter durchzuführen. Das hiess dann Begehungen bis in die letzte Gebäudeecke, in den letzten Schacht oder Doppeldecke und Analyse der Gebäudetechnik-Leitbilder. Insgesamt wurden so einige hundert Mängel registriert. Nachfolgend eine Zusammenfassung der Mangelpunkte.

- Mangelnde Zugänglichkeit, auch zu Sicherheitsanlageteilen
- Fehlende, ungenügende oder falsche Beschriftungen
- Fehlende Betriebsunterlagen einzelner Teilanlagen oder dezentralen Anlagen
- Diverse auftretende Mängel – Defekte, Leckagen, Beschädigungen, übermässige Verschmutzungen
- Fehlende oder mangelhafte Wartung, ungenügend dokumentiert, teils auch von Sicherheitsanlagen
- In Schächten und Doppeldecken unsaubere und mangelhafte Elektroverkabelung (Wirrwarr), mehrere nicht berührungssichere Installationen
- Unfertige und mangelhafte Nachinstallationen
- Fehlende oder beschädigte Brandabschottungen
- Einzelne Fehlfunktionen z.B. bei Türen und Gebäudetechnik
- Wegen Kunden-Reklamationen viele erforderliche Handeingriffe bei Regulierung von Klimaanlage
- Teils Schallprobleme bei Klimaanlage wegen unsteten Betriebszuständen
- Teils unnötig hohe Betriebszeiten oder Fahrweise wegen ungünstig gesetzten Parametern
- In Schächten nach wie vor Baurückstände vorhanden
- Im Aussenbereich rostende Anlageteile

Die meisten Mängel stammen aus der Bauzeit. Die Abnahmekontrolle bei der Übergabe war bestimmt ungenügend oder es gab eine zu schwache Mängelkontrolle. Zudem wurden gewisse Punkte, die für den Unterhalt / die Wartung von grosser Bedeutung sind wie Zugänglichkeit und Dokumentation zuwenig Beachtung geschenkt. Da die Sicherheitsanlagen von Gesetzes wegen periodisch zu kontrollieren sind, ist eine einfache Zugänglichkeit eminent wichtig. Auch andere Elemente müssen früher oder später für Bedienung oder Reparatur zugänglich sein.

Einige Mängel sind auf den Betreiber zurückzuführen, seien es mangelnder Unterhalt nicht beseitigte Defekte und Beschädigungen oder mangelhafte Nachinstallationen.

Für eine Garantieabnahme ist es sehr hilfreich, wenn alle im Betrieb erkannten Mängel und ausgeführte Reparaturen laufend sauber dokumentiert sind. Während der Garantiezeit sind die Mängel noch vor deren Beseitigung zu melden, ausser es sind betriebswichtige oder gefährdende Mängel, die direkt behoben werden können.

In der Zwischenzeit wurde mit der Beseitigung der Mängel begonnen, wobei einige vom Garantiegeber bestritten werden.

Auf den nachfolgenden Seiten sind einige dieser Mängel fotodokumentarisch darstellen, wobei manche schwieriger darzustellen sind als andere. So sind eine Mehrheit Bilder zu Elektromängeln entstanden.

Diese Arbeit war für uns für künftige PQM-Arbeiten besonders lehrreich.

Kriens, 20. Oktober 2016

Guido Huser

Dienstleistungen für beste Gebäudetechnik

Leckage beim Küchenboden



Bauschutt in begehbarem Schacht

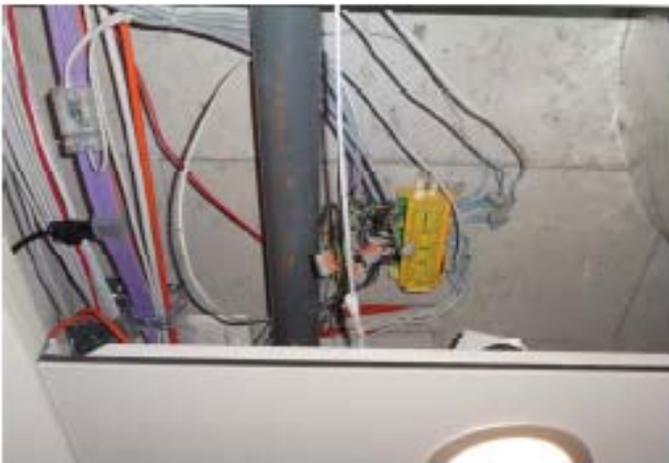


unfertige Installation, nicht beschriftet



Elektroverkabelung - Wirrwarr

nicht berührungssichere Elektroinstallationen



unfertig, nicht berührungssichere Elektroinstallationen



falsche Beschriftung einer Brandschutzklappe



Knick in Luftschlauch zu Druckfühler einer Lüftungsanlage