

Informationsblatt:

Aufgaben des Mieters betreffend technischer Anlagenwartung und Instandhaltung in einem ecoplus Mietobjekt

Grundsätzlich gelten die individuellen Auflagen der Gewerbebehörde im Bewilligungsbescheid.
Die nachstehenden Informationen erfolgen ohne Gewähr und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit!

1) Heizungs-, Kälte- und Solaranlagen

a) Überprüfung von Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln lt. NÖ Bautechnikverordnung

Nennwärmeleistung > 6 kW und ≤ 50 kW	1 mal in 3 Jahren
Nennwärmeleistung > 50 kW	1 mal jährlich

b) Geräteservice

- **Gasgeräte** (Gasheizkessel, Thermen, Durchlauferhitzer, Gaskonvektoren) 1 mal jährlich

c) Heizungswasserprüfung gem. ÖNORM H 5195-1 und H 5195-2

Verhütung von Schäden durch Korrosion und Steinbildung in geschlossenen Warmwasserheizungsanlagen mit Betriebstemperaturen bis 100°C

- bei Anlagen mit Wasserinhalt bis 5000 Liter 1 mal in 2 Jahren
- bei Anlagen mit Wasserinhalt über 5000 Liter..... 1 mal jährlich

d) Kälteanlagen gem. ÖNORM H 5195-2

- Kälteerzeuger, Rückkühler..... 1 mal jährlich
- Leitungssystem (Kühlmittleitung, Frostschutz etc.) 1 mal jährlich

e) Fancoils

- Filter reinigen oder tauschen..... 1 mal jährlich

f) Wärmeisolierung der Leitungssysteme

- Augenkontrolle auf Beschädigung, Kondenswasser 1 mal jährlich

g) Solaranlagen

- Leitungssystem (Dichtheit etc.) 1 mal jährlich
- Frostschutzmittel Überprüfung gem. ÖNORM H 5195-2 1 mal jährlich
- Frostschutzmittel Austausch gem. ÖNORM H 5195-2 spät. nach 7 Jahren

h) Photovoltaik-Anlagen Reinigung 1 mal jährlich

2) Sanitäre Anlagen

- h) **Trinkwasser**
 - Schmutzfilter reinigen/tauschen **1 mal jährlich**
- i) **Warmwassererzeuger**
 - Warmwasserspeicher, E-Boiler, UT-Speicher **1 mal jährlich**
 - Prüfung der Antikalk-Elektroden **laufend**
- j) **Entkalkungsanlagen** **1 mal jährlich**

3) Lüftungsanlagen

- k) **Überprüfung der Brandschutzklappen entsprechend ÖNORM H 6031** **1 mal jährlich**

4) Elektrische Anlagen

Für gewerbliche und industrielle Anlagen besteht eine gesetzliche Überprüfungspflicht. Die Intervalle der wiederkehrenden Überprüfung richten sich nach den Vorgaben der Gewerbebehörde (aus der Betriebsanlagengenehmigung) und nach den Vorgaben aus der Elektroschutzverordnung. Zu prüfen sind elektrische Anlagen, Blitzschutz, Brand-melder, Alarm, Fluchtwegorientierungsbeleuchtungen, Notbeleuchtungen etc.:

l) gemäß Betriebsanlagenverordnung:

Wenn eine elektrische Anlage vorliegt, die gemäß ÖVE E5 Teil1/1989 betrieben wird, beträgt das **Überprüfungsintervall 3 Jahre**. Die Behörde kann allerdings kürzere Intervalle vorschreiben!!

- Für alle anderen elektrische Anlagen gilt als Prüfungsintervall
 - (1) **6 Jahre** beim vereinfachten Betriebsanlagengenehmigungsverfahren
 - (2) **5 Jahre** bei allen anderen Betriebsanlagengenehmigungsverfahren

m) gemäß Elektroschutzverordnung:

Wenn eine elektrische Anlage vorliegt, die gemäß ÖVE E5/1989 betrieben wird, ist diese **alle 3 Jahre** zu überprüfen. Für folgende Bereiche sind jedoch andere Prüfungsintervalle vorgesehen:

- für Banken, Versicherungen, Büro- und Handelsbetriebe **alle 10 Jahre**
- bei außergewöhnlicher Beanspruchung (Verschmutzung, Feuchtigkeit, mechanische Beanspruchung) kann die Behörde, auch kürzere Überprüfungsintervalle für die wiederkehrende Überprüfung vorschreiben (3 Jahre bzw. 1 Jahr bei mehreren Beanspruchungen)
- für Baustellen gem. Bauarbeiterschutzverordnung jährlich
- für Blitzschutzanlagen
 - (1) **3 Jahre** für Arbeitsstätten, Baustellen und Arbeitsmittel, die durch ihre Lage, Bauweise, Flächenausdehnung oder Höhe blitzschutzgefährdet sind
 - (2) **1 Jahr** für alle explosionsgefährlichen und/oder hochentzündlichen Arbeitsstoffen oder bei größeren Mengen leichtentzündlichen Arbeitsstoffen

n) gemäß Arbeitsstättenverordnung:

Sicherheitsbeleuchtungsanlagen, Alarminrichtungen und Brandmeldeanlagen sind **mindestens einmal jährlich**, längstens jedoch in Abständen von 15 Monaten, auf ihren ordnungsgemäßen Zustand zu überprüfen. Die Überprüfungspflicht kann durch Bescheid der Behörde anders geregelt werden. Unterlagen hat der Anlagenbetreiber!

Sicherheitsbeleuchtungsanlagen:

Batterien von Sicherheitsbeleuchtungen sind lt. ÖVE EN2 unter § 9 Wartung und Wiederholungsprüfungen entsprechend der Herstellerangaben und gemäß den technischen Bestimmungen zu warten. (Querverweis zu ÖVE C10-Wartung Einzelbatterien jährlich, Zentralbatterien vierteljährlich)

Funktionskontrolle bei Einzelbatterien wöchentlich, außer es ist eine automatische Kontrolleinrichtung vorhanden (Einzeleuchtenüberwachung), dann jährlich; Funktionskontrolle bei Zentralbatterieanlagen täglich, bei automatischer Kontrolleinrichtung (Einzeleuchtenüberwachung), jährlich.

Wiederholungsprüfung: Überprüfung der Kapazität der Batterien durch Entladung bis zur Entladeschlussspannung, Durchführung außerhalb der Betriebszeit 1 mal jährlich

ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH

2355 Wiener Neudorf, Österreich, IZ NÖ-Süd, Straße 3, PF 70, Tel.: +43 (0)2236/61 626-0, Fax: DW 40

businessparks@ecoplus.at, www.ecoplus.at,

Firmensitz: 3100 St. Pölten, Niederösterreich-Ring 2, Haus A, Österreich

5) Brandbekämpfung

- o) Feuerlöscher 1 mal in 2 Jahren
- p) Wandhydranten 1 mal jährlich
- q) Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA), z.B. Lichtkuppeln etc..... 1 mal jährlich
- r) Probealarm zu Feuerwehr 2 mal jährlich
Wartung von Brandmeldeanlagen 1 mal jährlich
Revisionen durch akkreditierte Prüf- und Überwachungsstelle 1 mal in 2 Jahren
- s) Kamine, Abgasfänge 1 mal jährlich
- t) Wandhydranten:

Anmerkung: Die nachfolgenden erforderlichen Prüfungen durch den Betreiber sind aufgrund der mandatierten ONORM EN 671 erforderlich.

Regelmäßige Prüfungen durch den Betreiber entsprechend TRVB 128 **vierteljährlich**

Jährliche Prüfung entsprechend TRVB 128

Mindestens einmal jährlich müssen zusätzlich zu den vierteljährlichen Prüfungen die Löschwasseranlagen von einer unterwiesenen Person den nachfolgenden Prüfungen unterzogen werden:

Mindestens alle 5 Jahre hat der Betreiber dafür zu sorgen, dass Löschwasseranlagen durch eine abnehmende Stelle gemäß TRVB 128 Pkt. 12.1 einer Revision unterzogen werden.

6) Toranlagen, Verladetechnik

- u) Toranlagen: Wartung durch Fachpersonal und Prüfung durch Sachverständigen (Sektionaltore, Schiebetore, Rolltore, Schnellauftore, Brandabschnittstore etc.) 1 mal jährlich
- v) Hebeanlagen (Überladebrücken, Anpassrampen, Hubtische, Verladebrücken etc.) 1 mal jährlich
- w) Aufzüge: Wartung durch Fachpersonal und Prüfung durch Sachverständigen 1 mal jährlich
Kontrollfahrten durch Aufzugswart..... **wöchentlich**

7) Regenwasserentsorgung

- a) Funktionsfähigkeit von Sickermulden muss gewahrt werden (durch entsprechende Grünanlagenpflege, Reinhaltung, ev. Abfallentsorgung), Drainagen durchspülen, Rigolen reinigen**nach Bedarf**
- b) Sickerschächte prüfen**1 jährliche Kontrolle durch ecoplus, wenn zusätzliche Arbeiten notwendig sind, werden diese Mehrkosten nach tatsächlichem Aufwand an den Mieter weiterverrechnet**
- c) Regensinkkästen, Dachterrassen, Hängerinnen u. Abfallrohre von Laub reinigen**1 jährliche Kontrolle durch Fachfirma (von ecoplus beauftragt), wenn Reinigungsarbeiten notwendig sind, werden diese Mehrkosten nach tatsächlichem Aufwand an den Mieter weiterverrechnet**

8) Grünanlagenpflege

Die Gestaltung und Pflege der zur Mietfläche gehörenden Grünflächen obliegt dem Mieter auf eigene Kosten und es ist auf ein attraktives Erscheinungsbild zu achten. Dabei muss auch Rücksicht auf benachbarte Flächen genommen werden (z.B. keine über Zäune hinüberhängende Äste von Bäumen und Sträuchern etc.).



Ihre Ansprechpartnerin:

Gertraud Rast

E-Mail: g.rast@ecoplus.at

Tel.: +43 2236 61626-48

Stand: Juli 2021

ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH

2355 Wiener Neudorf, Österreich, IZ NÖ-Süd, Straße 3, PF 70, Tel.: +43 (0)2236/61 626-0, Fax: DW 40

businessparks@ecoplus.at, www.ecoplus.at,

Firmensitz: 3100 St. Pölten, Niederösterreich-Ring 2, Haus A, Österreich