

Arbeitsmittel zur Unterhaltsplanung

Sehr geehrte Hauswartin
Sehr geehrter Hauswart
Sehr geehrte Interessenten

Die Firma TGM Technisches Gebäude Management GmbH bietet Arbeitsinstrumente auf Softwarebasis und Papierform für die Unterhaltsplanung von Gebäuden an. Für nähere Informationen besuchen Sie bitte unsere Website www.tgm-gmbh.ch.

Im Folgenden möchten wir Ihnen unseren Arbeitsordner *Arbeitsmittel zur Unterhaltsplanung* vorstellen:

Das Arbeitsmittel *Unterhaltsplanung* ermöglicht es Ihnen, mit sehr geringem Aufwand ein Instandhaltungskonzept für Ihre Bauten aufzubauen. Das Arbeitsmittel ist vor allem praxisorientiert (und praxisbewährt), namentlich die in 4 verschiedenen Versionen vorliegende Monats-Instandhaltungsplanung (Schulen, Heime/Hotels, Wohnbauten, Geschäftsbauten) mit fixfertigen Checklisten für Inspektions- und Wartungsarbeiten an Bauteilen und Haustechnikanlagen. Zudem enthält es flankierende Listen für Massnahmenplanung, Budgetplanung und Reparaturjournalisierung (Gebäudehistorie).

Arbeitsmittel-Aufbau (Ordner 7.5cm)

- Reg 0 Anwenderbeschrieb, grafisch und alphanumerisch
- Reg 1 Monats-Instandhaltungsplan für Baukonstruktion u. technische Anlagen, Version xy
- Reg 2 Gebäudegeschichte + Gebäudekosten (Massnahmen- bzw. Budgetlisten f. Firmen- und Eigenleistungserfassung, gleichzeitig Gebäudehistorie)
- Reg 3 Gebäudedaten-Erfassung
- Reg 4 Kopiervorlagen / Ergänzungslisten
- Reg 5 IP-Bau: *Gebäudeunterhalt, Handbuch für die Zustandsbeurteilung*, 170S.
- Reg 6 Zentral-Instandhaltungsplan, Version xy
- Reg 7 Literatur- und Internetverzeichnis
- Reg 8 TGM-Bestellformular IH-Planung Version xy auf MS-Excel
- Reg 9-12 leer, für eigene Zwecke nutzbar

Arbeitsmittel-Preis

SFr. 80.00 exkl. MwSt per Arbeitsmittel zuzüglich Versand

Arbeitsmittel - Kurzbeschreibung

Der Unterhaltsordner erleichtert die Organisation und Durchführung des Gebäudeunterhalts. Er ermöglicht zudem, mit minimalem Aufwand einen systematischen und kontinuierlichen Überblick über den Zustand der Gebäudeteile zu erhalten und erlaubt, die notwendigen präventiven Massnahmen für die Erhaltung der Funktions- und Betriebssicherheit, sowie der Werterhaltung zu treffen.

Hauptinstrument des Ordners bilden die in vier verschiedenen Versionen vorliegenden Monats-Instandhaltungspläne Januar bis Dezember im Register 1. Das gesamte Bauwerk kann damit im Turnus eines Jahres optimal kontrolliert, gepflegt und beurteilt werden.

JANUAR	Januar	Code + Visum ab Jahr					Bemerkungen					
Objekt	A/I	Kontroll- bzw. Arbeitsgang:	Mo- nate	Geb	Wer	IST		1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
	A/I	BAUKONSTRUKTION	Ja,Fe,Ma,Ap,Jun,Jul,Au,Se,Okt,Nov,Dez,Bl,lg									
Lichtschächte zu UG	A	Allgemeine Kontrolle, Laub und Schmutz entfernen, Gitterzustand	Ja*,Jul									
Fassade, Mauerwerk Sichtbeton	A	Sichtbeton: Risse, Sichtbarwerden der Armierung, Rostspuren	Ja*,Jul									
Fassade, Mauerwerk Beton	A	Beton mit Farbanstrich: Blasenbildung, Abblättern, Rostspuren	Ja*,Jul									
Fassade, Mauerwerk Verputzt	A	Verputze und Abrieb: Risse, Verfärbung, Verwitterung	Ja*,Jul									
Fassade, Mauerwerk Sichtmauer	A	Stein oder Backstein: Fugen, Verfärbungen, abschierendes Material, Belüftungsschlitze	Ja*,Jul									
Fassade, Mauerwerk Holz	A	Holzflächen, Holzriegel, Holzschindeln: Verwitterung, Fäulnis, Insektenbefall, Halt der Füllung (zwischen Riegelkonstr.)	Ja*,Jul									

Das Arbeitsmittel erlaubt weiter, eine fundierte Pendenz- und Budgetplanung zu erstellen und dabei gleichzeitig auch die Gebäudegeschichte in Bezug auf Reparaturen und Sanierungen und deren Kosten (Firmen- und Eigenleistungen) journalisiert zu halten.

IH-Massnahmen / -Kosten

Liegenschaft: Seite:

Periode:

IH - Massnahmen					IH-Kosten			
Baukonstruktion								
Datum	Was ist wo zu tun	Wer organisiert	Wer führt aus	Bis wann	Kosten fremd	Kosten Material	Eigenleistungen Total	Datum, Visum
							
							

Für die Erhebung der wichtigsten Gebäudedaten liegt ebenfalls ein Formular vor, v.a. auch für Rückschlüsse auf die Unterhaltskosten-Intensität (Richtwerte für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

Auch wurde das in jeder Hinsicht nützliche und vergriffene IP-Bau-Nachschlagewerk Gebäudeunterhalt, Handbuch für die Zustandsbeurteilung (Nachdruck mit freundlicher Genehmigung des BBT Bern) in das Arbeitsmittel integriert.

Und was für den Gebäudeunterhalt besonders nützlich sein kann: der Instandhaltungsplan kann auch auf CD erworben werden; diese Form bietet viele Möglichkeiten, die Instandhaltungsplanung über Jahre optimal zu gestalten.

Kurzeinführung

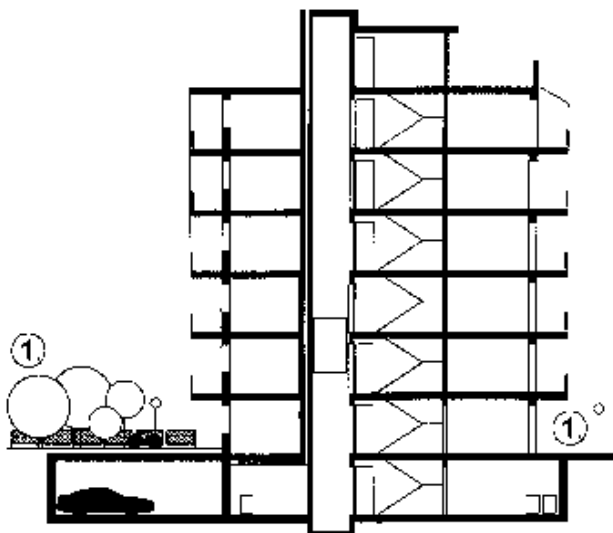
Das Wichtigste im Gebäudeunterhalt:

1. Systematische Kontrollrundgänge und Unterhaltsmassnahmen zur Instandhaltung
2. Planung und Durchführung von Massnahmen zur Instandsetzung oder zum Ersatz

Die Instandhaltungspläne sind so gegliedert, dass der/die Kontrollierende zuerst den Aussen- und danach den Innenbereich kontrolliert. Alle Rundgänge sind streng unterteilt in Baukonstruktion und Haustechnik. Im Register 1 sind die Kontrollgänge nach monatlichen Instandhaltungsplänen abgelegt, d.h. dass in jedem Monat systematisch einige Bauteile und Haustechnikanlagen kontrolliert werden, welche je nach Intervall mehrmals im Jahr erscheinen. Im kompletten Instandhaltungsplan in Register 6 sind alle Kontrollgänge eingeblendet.

Überblick über alle Kontrollgänge (Register 6):

(Die aufgeführten Elemente erscheinen im Register 1 systematisch nach Monatsintervallen, vergl. weiter oben S.2)



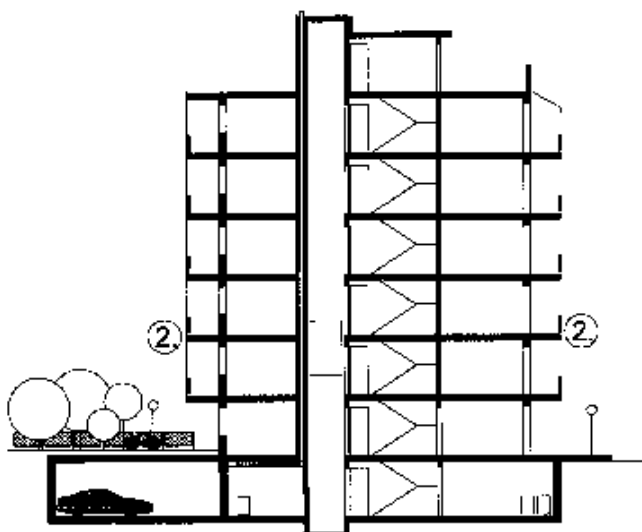
Baukonstruktion

1. Umgebung

Mauern, Zäune, Hart- und Sportflächen, Aussentrepfen, Velo-
ständer, Spielplätze, Wasseranla-
gen, Gartenmobilen

Turnus: Frühling und Herbst

Eigene Bemerkungen:



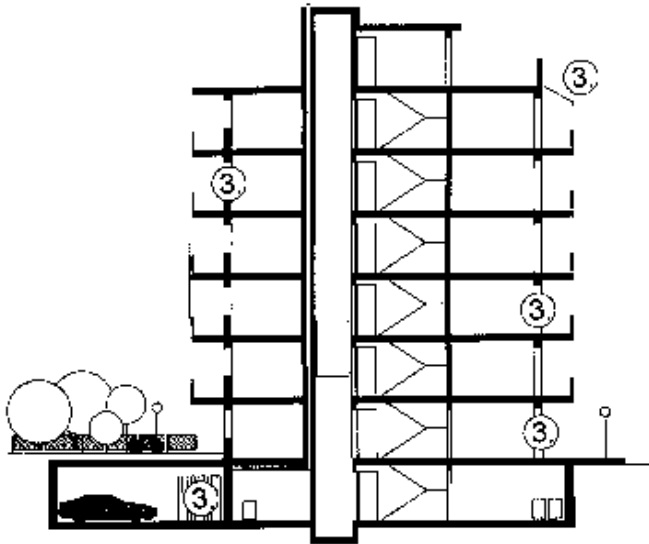
Baukonstruktion

2. Fassade / Mauerwerk / Bal- kone

Fassade, Grundmauern / Sockel,
Balkone und Loggien

Turnus: Winter / Sommer

Eigene Bemerkungen:



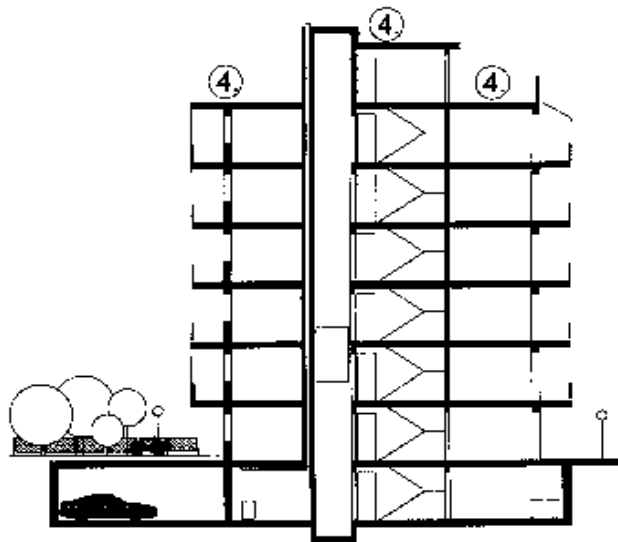
Baukonstruktion

3. Fenster / Aussentüren

Fenster, Simse, Brüstungen und Sonnen- und Wetterschutz; automatische und Aussentüren und -tore

Turnus: Winter / Sommer

Eigene Bemerkungen:



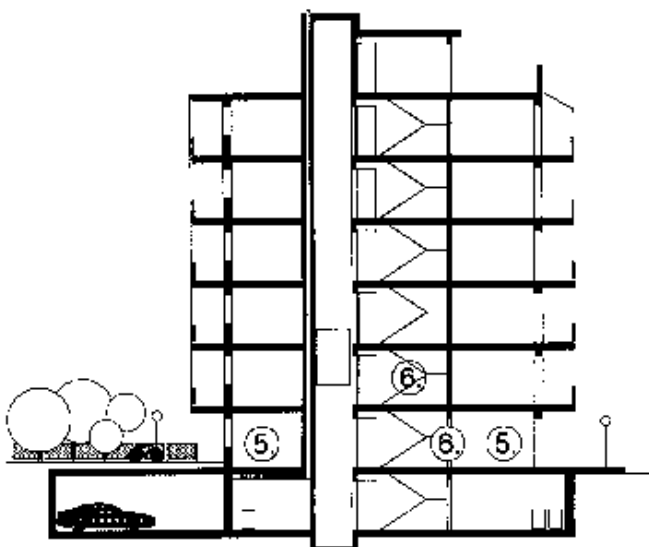
Baukonstruktion

4. Dächer und Terrassen

Steil-, Flachdächer, Terrassen

Turnus: Frühling / Herbst

Eigene Bemerkungen:



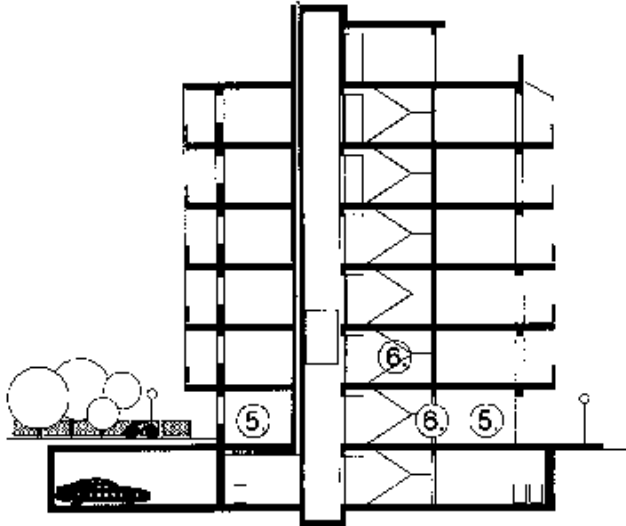
Baukonstruktion

5. Oberflächen Verkehrs- und Allgemeinräume

Verschiedene Arten von Böden, Wänden und Decken

Turnus: Winter

Eigene Bemerkungen:



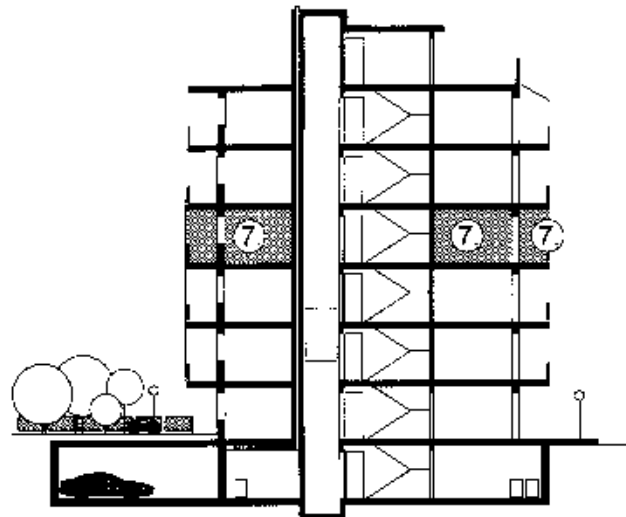
Baukonstruktion

6. Innenausbau Allgemeinräume

Treppen, Türen, Einbauschränke

Turnus: Sommer

Eigene Bemerkungen:



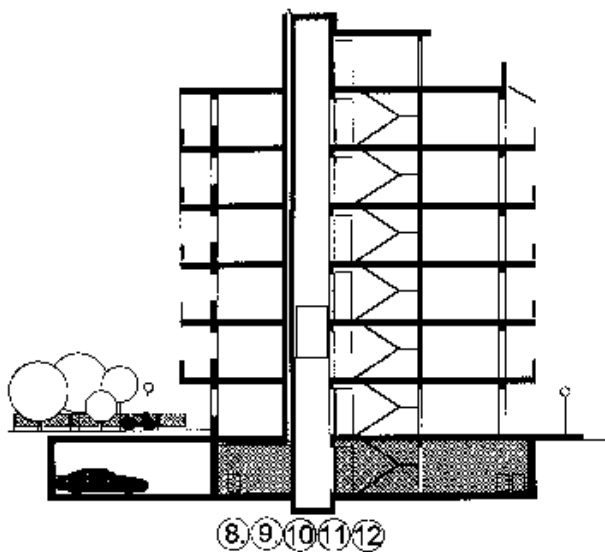
Baukonstruktion

7. Wohnungen / Büroräume

Balkone, Fenster, Oberflächen, Innenausbau, Haustechnik

Turnus: Nach Bedarf mit separater Liste (Register1)

Eigene Bemerkungen:



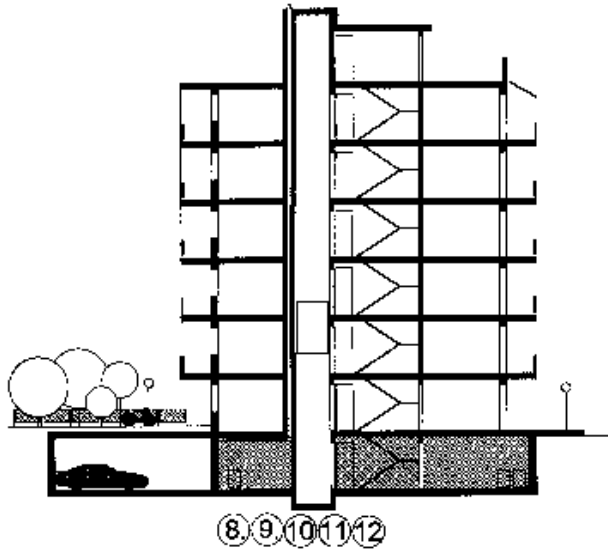
Haustechnik

8. Sanitärinstallationen

1. Kanalisation, Sumpfpumpen
2. Wasserzentrale, Enthärtung
3. Leitungsnetz, Armaturen, Keramik

Turnus: 1: Frühling / Herbst; 2: 2-monatlich; 3: Wi / So

Eigene Bemerkungen:



Haustechnik

9. Elektroinstallationen

1. Haupt- und Zwischenverteiler, Leuchten, Taster, Schalter, Steckdosen
2. Sonnerie, Radio - TV, Kommunikations-Anlagen
3. Notbeleuchtung

Turnus: 1: Wi / So; 2: Winter;
3: 3-monatlich

Eigene Bemerkungen:

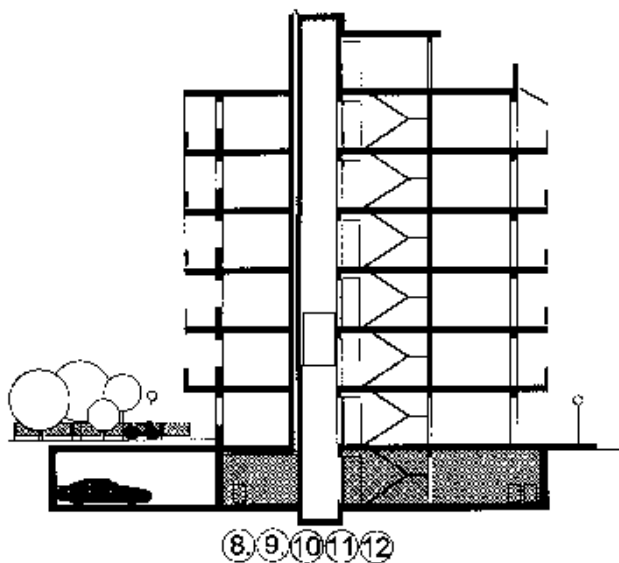
Haustechnik

10. Heizung / Brauchwarmwasser

1. Heizung: Öltank, Brenner, Kessel, Pumpen, Expansion, Ventilation, Mess-, Steuerungs-, Reglerelemente (MSR), Heizleitungsnetz + Heizkörper
2. Brauchwarmwasser: BWW-Erwärmer, Mess-, Steuerungs-, Reglerelemente (MSR)

Turnus: 1: Wintermonate; 2: 2-monatlich

Eigene Bemerkungen:



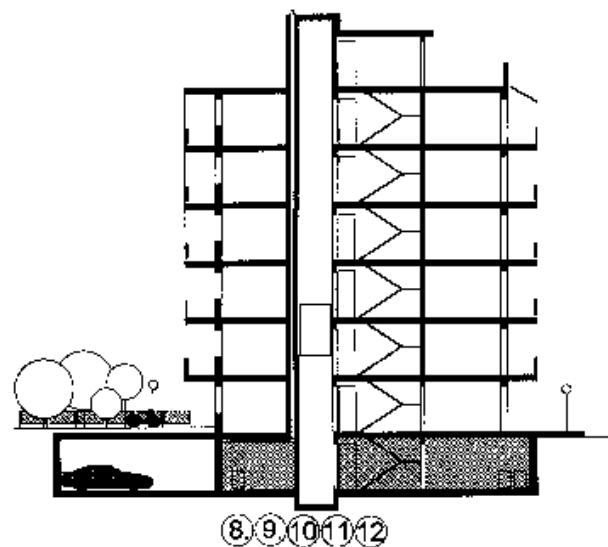
Haustechnik

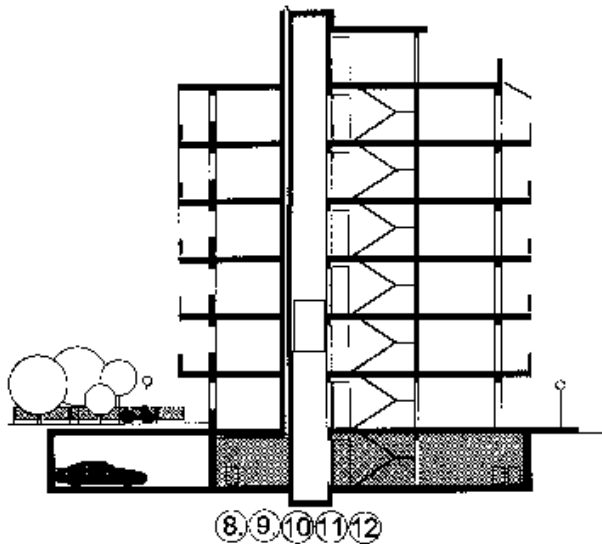
11. Lüftung / Klima

1. Kanäle
2. Verschleissteile, Ventilatoren, Wärmetauscher, Befeuchter, Mess-, Steuerungs-, Reglerelemente (MSR)

Turnus: 1: Juni; 2: 4-monatlich

Eigene Bemerkungen:





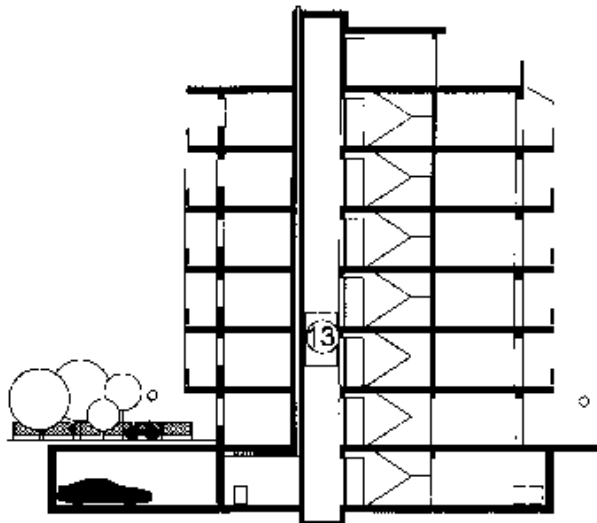
Haustechnik

12. Kälteanlagen / Wärmepumpen

Kompressoren, Kondensatoren, Verdampfer, Kühlräume

Turnus: 4-monatlich

Eigene Bemerkungen:



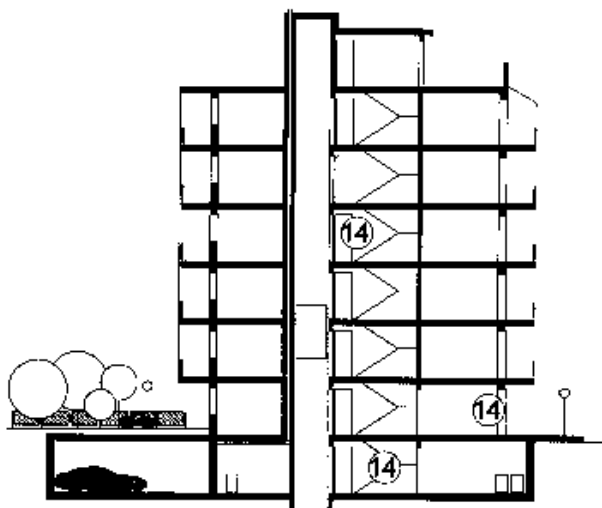
Haustechnik

13. Aufzugsanlagen

Kabinen, Antriebe, Steuerung

Turnus: 3-monatlich

Eigene Bemerkungen:



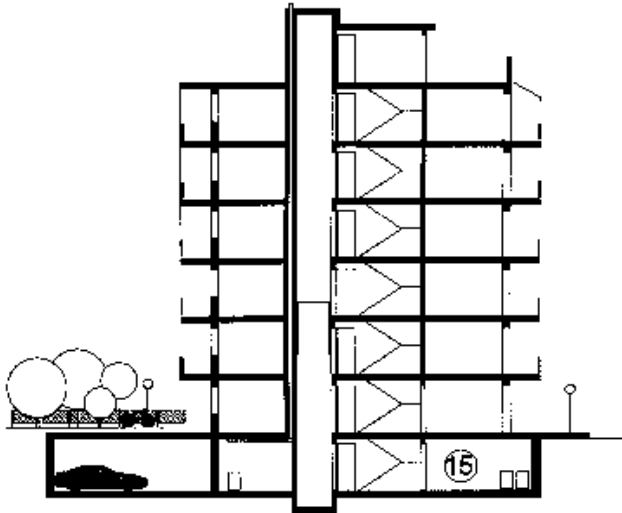
Haustechnik

14. Brandverhütung / -bekämpfung

Brandmeldeanlage, Löscheinrichtungen, Brandabschnitte und -abschottungen, Fluchtwegkontrolle

Turnus: Winter / Sommer

Eigene Bemerkungen:



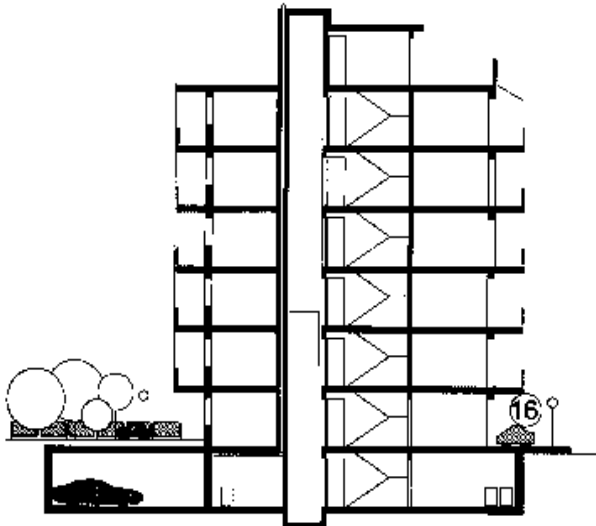
Haustechnik

15. Wäscherei, Küche, Cafeteria

Diverse Apparate

Turnus: Frühling / Herbst

Eigene Bemerkungen:



Haustechnik

16. Reinigungs- und Gartenappar.

Diverse Apparate

Turnus: Winter

Eigene Bemerkungen:

Ordner - Bestellung

Unterhaltsplanung

Datum:

Betrieb:

Zuständige Person:

Abteilung:

Adresse:

PLZ / Ort:

Telefon E-Mail

Unterschrift:

Bestellung eines Grundordners mit folgender(n) Versionen(en):

Version Schulen

Version Heime / Hotels

Version Geschäftsbauten

Version Wohnbauten

Preise:

Grundordner mit einer Version: SFr. 80.00 exkl. MWST, exkl. Versand

Zusätzliche Version(en): SFr. 15.00 pro Version exkl. MWST

Senden Sie mir Ihre Firmendokumentation

Bestellung per E-Mail: info@tgm-gmbh.ch

Bestellung per Fax: 044 383 74 40