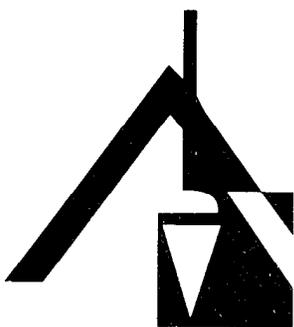


1992 724.427.1 D

# Unterhaltsheft

für die periodische  
Gebäudezustands-  
ermittlung



IP BAU

Bundesamt für Konjunkturfragen

# Unterhaltsheft

Liegenschaft: \_\_\_\_\_  
Hausverwaltung: \_\_\_\_\_  
Hauswart: \_\_\_\_\_



Dieses Heft ist Anhang zum Handbuch für die Gebäudezustandsermittlung, das im Rahmen des Impulsprogramms „Erhaltung und Erneuerung von Gebäuden“ erarbeitet wurde. Es wurde als Hilfsmittel für Hauseigentümer, Hauswarte und technische Hausverwalter für die Überwachung und Verwaltung ihrer Gebäude verfasst.

Das Unterhaltsheft kann unabhängig vom Handbuch für die Gebäudezustandsermittlung bestellt werden.

Die Vorbereitungsarbeiten zu diesem Handbuch und diesem Heft wurden von einer aus den folgenden Personen zusammengesetzten Arbeitsgruppe geleistet:

**Ernest Bornand, Lausanne**  
**Charly Cornu, Le Mont-Sur-Lausanne**  
**Jean-Louis Genre, Lausanne**  
**Gilbert Hirt, Sitten**  
**Andreas Schmid, Dommartin**  
**(Koordinator der Arbeitsgruppe)**

Die folgenden Personen haben an der Redaktion bestimmter Kapitel mitgearbeitet:

**Kapitel 2.1**  
**François Iselin, Lausanne**

**Kapitel 2.3**  
**Georges Krebs, Genf**  
**Charly Roy, Lausanne**

**Kapitel 2.4**  
**Denis Bettems, Lausanne**

Illustrationen  
**Claude Jeannerte, Lausanne**  
**Gregoire Bardet, Lausanne**

Gestaltung  
**APUI, Hochfeldstrasse 113, 3000 Bern 26**

Copyright© Bundesamt für Konjunkturfragen, 3003 Bern, Juli 1992  
Wiedergabe von Auszügen unter Quellenangabe gestattet.  
Vertrieb: Eidgenössische Drucksachen- und Materialzentrale, 3000 Bern

Form. 724.427.1 d 9.92 3000 59439

ISBN 3-905234- 15-7



Das im ganzen sechs Jahre(1990- 1995) **dauernde Aktionsprogramm** „Bau und Energie“ setzt sich aus den folgenden drei Impulsprogrammen zusammen:

IP BAU - Erhaltung und Erneuerung  
RAVEL - Rationelle Verwendung von Elektrizität  
PACER - Erneuerbare Energien

Diese drei Impulsprogramme werden in enger Zusammenarbeit mit der Privatwirtschaft, den Schulen und dem Bund verwirklicht. Ihr Ziel ist die Förderung eines qualitativen Wirtschaftswachstums. Sie führen zu einer schwächeren Nutzung von Rohstoffen und Energie und gleichzeitig zum verstärkten Einsatz von Geschick und Einfallsreichtum.

Das IP-BAU-Programm zeigt auf, wie Bauten Verschiedenster Art sachgemäss zu erhalten sind. Heute leidet ein immer grösser werdender Teil der Hoch- und Tiefbauanlagen auf Grund ihrer Alterung wie der Entwicklung der Bedürfnisse und Anforderungen an technischen Mängeln und Funktionsmängeln. Will man den Wert dieser Bauten erhalten, muss man sie erneuern, und dazu kann man sich nicht auf Erfahrungsmethoden verlassen. Das IP-BAU-Impulsprogramm beschränkt sich nicht auf technische und organisatorische Aspekte, sondern erstreckt sich auch auf juristische Belange, die bis anhin im wesentlichen nur im Zusammenhang mit Neubauten berücksichtigt wurden. Somit deckt das Programm die drei folgenden Bereiche ab: Hochbau, Tiefbau und renovationsbezogene Probleme.,

Will man die technischen und architektonischen Qualitäten unserer Gebäude und ganze Quartiere, ja Dörfer erhalten, müssen den zahlreichen betreffenden Personen neue Kenntnisse vermittelt werden: den Hauseigentümern, Behörden, Planern, Unternehmern und Mitarbeitern auf allen Stufen.

Kurse, Veranstaltungen, Publikationen, Videos usw.  
Die Ziele von IP BAU werden auf dem Wege von Information, Ausbildung und Weiterbildung von Dienstleistungsanbietern und -abnehmern auf dem Gebiete der Renovation verfolgt. Der Wissenstransfer dreht sich um die Alltagspraxis; im wesentlichen basiert er auf Handbüchern und Kursen, schliesst aber auch andere Arten von Veranstaltungen ein. Das zwei- bis dreimal jährlich erscheinende Bulletin „Bau und Energie“ vermittelt Einzelheiten zu all diesen Aktivitäten.

Jeder Kursteilnehmer oder Teilnehmer einer andern Programmveranstaltung erhält eine eigens zu dem speziellen Zweck erarbeitete Publikation. All diese Publikationen sind auch direkt bei der Eidgenössischen Drucksachen- und Materialzentrale in Bern (EDMZ, 3003 Bern) erhältlich.

#### Kompetenzverteilung

Um dieses ehrgeizige Schulungsprogramm zu bewältigen, wurden Fachleute aus den verschiedenen betroffenen Sparten zugezogen; sie gehören dem Privatsektor, dem Schulwesen oder den Berufsverbänden an. Diesen Fachleuten steht eine Kommission zur Seite, die sich aus Vertretern der betreffenden Berufsverbände, -schulen und -zweige zusammensetzt.

Ebenfalls den Berufsverbänden obliegt die Organisation von Kursen und anderen geplanten Aktivitäten. Zur Vorbereitung dieser Aktivitäten wurde eine Projektleitung geschaffen, der die Herren Reto LANG, Andreas BOUVARD, Niklaus KOHLER, Gustave MARCHAND, Ernst MEIER, Dieter SCHMID, Rolf SAGESSE, Hannes WÜST und Erich MOSIMANN vom Bundesamt für Konjunkturfragen angehören. Ein grosser Teil der Aktivitäten ist Arbeitsgruppen anvertraut worden.

#### Dokumentation

Das Handbuch stellt ein systematisch anwendbares Werkzeug zur Erhaltung von im wesentlichen Wohnzwecken dienenden kleinen bis mittleren Gebäuden dar.

In seinem ersten Teil rollt das Handbuch zuerst einige im Zusammenhang mit der Unterhaltsproblematik stehende Aspekte technischer, gesetzlicher und steuerlicher Art auf. Danach gibt es ein Verzeichnis der wichtigsten Störungen wieder, die in Gebäuden festzustellen sind.

Das Unterhaltsheft ist ein Hilfsmittel für die Verwaltung und die Hauswartung, zur systematischen Zustandskontrolle der Gebäulichkeiten. Abschliessend sei allen, die am Zustandekommen dervorliegenden Publikation beteiligt waren, unser Dank ausgesprochen.

Juli 1992

Dr. H. Kneubühler  
Stellvertretender Direktor  
Bundesamt für Konjunkturfragen

---

## Inhaltsverzeichnis

---

	<b>Seite</b>
Einführung	<b>5</b>
<b>1. Allgemeines</b>	5
<b>2. Verwendung des Unterhaltsheftes</b>	5
<b>3. Ablauf der Besichtigung des Gebäudes, Elementgliederung (SN 506 502)</b>	6
<b>4. Wie sind Memo-Listen auszufüllen</b>	7
<hr/>	
Memo-Listen	9
<b>1. Freiflächen und Fassaden</b>	<b>10</b>
<b>2. Untergeschoss</b>	12
<b>3. Verkehrs- und Gemeinschaftsräume</b>	13
<b>4. Schrägdach</b>	14
<b>5. Flachdach</b>	15
<b>6. Wohnungen</b>	16
<b>7. Elektrisch</b>	18
<b>8. Heizung</b>	20
<b>9. Belüftung</b>	22
<b>10. Sanitäreinrichtungen</b>	25
<hr/>	
Verwaltungsbuch	<b>27</b>

---

## Einführung

### 1. Allgemeines

Das Unterhaltsheft verfolgt zwei Ziele: Erstens systematisch vorzunehmende periodische Gebäudebesichtigungen zu erleichtern, bei denen man sich die in den Memo-Listen aufgeführten spezifischen Dinge und Hauptbestandteile vornimmt, und zweitens alle am Gebäude vorgenommenen Eingriffe in einem Verwaltungsbuch einzutragen.

Die „Memo-Listen“ enthalten die wesentlichen Bauelemente und Bestandteile einer Wohnzwecken dienenden Liegenschaft. Sie werden in einer der Gebäudebesichtigung folgenden Unterteilung aufgeführt:

1. Besichtigung der Freiflächen und der Fassaden
2. Besichtigung der Untergeschosse
3. Besichtigung der Verkehrs- und Gemeinschaftsräume
4. Besichtigung des Schrägdaches
5. Flachdach
6. Besichtigung der einzelnen Wohnungen und ihrer Ausstattungen

Die technischen Installationen des Gebäudes sind am Ende (des Kapitels) aufgeführt:

6. Elektroinstallationen
7. Heizungsinstallationen
8. Belüftungsinstallationen
9. Sanitärinstallationen

Das Verwaltungsbuch ist die logische Ergänzung zu den „Memo-Listen“: Die anlässlich der periodischen Gebäudebesichtigungen gemachten Feststellungen sollten normalerweise zu Unterhalts- oder Instandstellungsarbeiten führen, die dann im Verwaltungsbuch der Liegenschaft eingetragen werden.

### 2. Verwendung des Unterhaltsheftes

Angesichts der Komplexität eines Gebäudes ist die Kompetenz der für die Zustandsbeurteilung verantwortlichen Person nach den verschiedenen Bauteilen auszurichten, die sie zu beobachten und zu kontrollieren hat.

Auf den mit „Bau- und Unterhaltselemente“ bezeichneten Listen, die im Handbuch enthalten sind und eine nützliche Ergänzung zu den „Memo-Listen“ bilden, wird diese Zuständigkeit in der Kolonne „Zuständige Per-

son“, die nach der „Häufigkeit“ der vorzusehenden Kontrollen steht, festgehalten.

Bei einem kleinen bis mittleren Wohnhaus sollte ein fachkompetenter Hauswart oder der Hausbesitzer persönlich diese Kontrollbesichtigungen durchführen können. In gewissen Zeitabständen, zum Beispiel alle fünf oder zehn Jahre, oder im Falle besonderer Schwierigkeiten empfiehlt es sich, für diese Besichtigung kompetente Fachleute hinzuzuziehen.

Zur Häufigkeit der durchzuführenden Kontrollen ist festzuhalten, dass sie sowohl von der Beschaffenheit der Gebäudeteile und der Installationen als auch vom Wechsel der Jahreszeiten bestimmt wird, insbesondere was Umgebungsarbeiten, Kanalisation, Bedachung, Fassaden usw. betrifft. Es empfiehlt sich jedoch, eine allgemeine Besichtigung des Gebäudes mindestens einmal pro Jahr vorzunehmen.

Die bei diesen Besichtigungen gemachten Beobachtungen werden nach den folgenden vier Bewertungskriterien auf den „Memo-Listen“ des Unterhaltsheftes eingetragen:

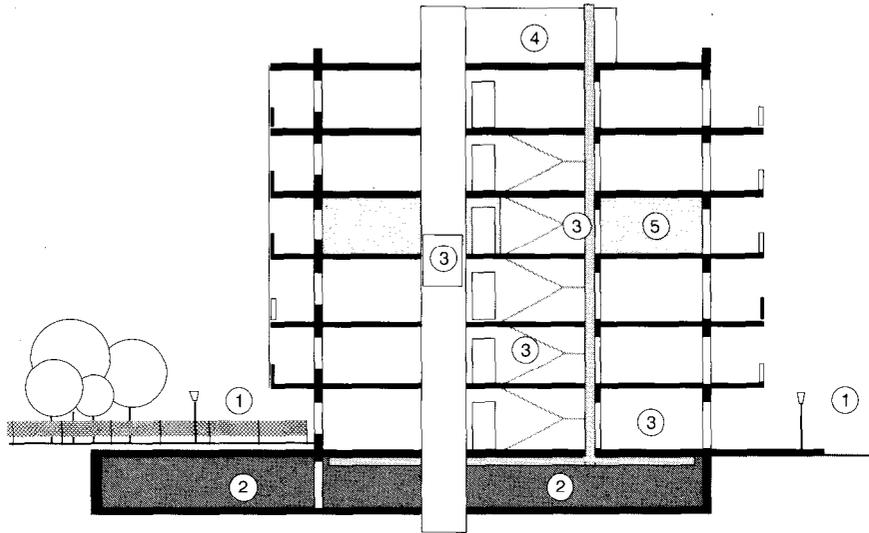
- Code A: guter Zustand
- Code B: zu beobachten
- Code C: Massnahmen zu ergreifen
- Code D: dringend

Die „Memo-Listen“ sind für einen Zeitraum von fünf Jahren geschaffen, was ermöglicht, auf ein und derselben Karte die Entwicklung des Gebäudezustandes oder einzelner Gebäudeteile zu verfolgen.

Die am Gebäude ausgeführten Unterhalts- oder Instandstellungsarbeiten werden in allen Einzelheiten (Ort, Datum, Name der Unternehmung, Betrag usw.) im Verwaltungsbuch der Liegenschaft eingetragen. Diese Mängel oder Störungen, die es zu beheben gilt, sind entweder bei einer der periodischen Zustandkontrollen der Liegenschaft festgestellt oder abervon einem Mieter oder Eigentümer gemeldet worden.

Die im Unterhaltsheft gemachten Angaben vermitteln jederzeit ein Bild des Zustandes einer Liegenschaft und erlauben es, ihre Entwicklung vom Bau oder von der Erneuerung an während der ganzen Dauer ihres Bestehens zu verfolgen.

Ablauf der Besichtigungen des Gebäudes  
Elementkostengliederung (SN 506 502)



1. Besichtigung der Freiflächen, der Gebäudezugänge und der Fassaden

Grundstück

- T2 Umgebungsarbeiten
- T3 Zu- und Ableitungen (in der Parzelle)
- T4 Grünflächen
- T5 Hartflächen
- T6 Zaune und ähnliches
- T7 Elektroinstallationen, Abwasser

Fassade und Bauart

- E3 Aussenwände: Untergeschosse
- E4 Aussenwände: Erdgeschosse und Obergeschosse

2. Besichtigung der Untergeschosse

Gemeinschaftliche Ausstattung, technische Räume, Installationen, Netze

Gemeinsame Heizung und Warmwasseranlage, Belüftung

- I2 Heizungsinstallationen
- I3 Lüftungsinstallationen und Klimaanlagen
- I4 Wasser- und Abwasserinstallationen
- M1 Trennwände Innentüren

Garage, Keller, Luftschutzräume

- E5 Fenster und Aussentüren
- E6 Innenwände (Rohbau)
- M1 Trennwände Innentüren
- M2 Schutzelemente

3. Besichtigung der Durchgangs- und Gemeinschaftsräume

Entree, Halle, Korridore, Treppenhaus, Lift

- E0 Treppenhaus
- E2 Stützpfeiler
- E5 Fenster und Aussentüren
- E6 Innenwände (Rohbau)
- I6 Beförderungsanlagen

Technische Kanäle, Steigleitungen, Falleitungen

- I0 Starkstrom-Elektroanlagen
- I4 Wasserleitungen und Abwasserinstallationen

4. Besichtigung der Dachgeschosse und des Daches

Gebälk, Bedachung

E1 Flachdach und Dach mit Neigung

Bauten im Dach: Liftaufbau, technische Räume usw.

- E4 Aussenwände: Erdgeschosse und Obergeschosse
- I3 Belüftungs- und Klimaanlagen
- I6 Beförderungsanlagen

Antennen

- I1 Fernmelde- und Sicherheitsinstallationen

5. Besichtigung der einzelnen Wohnungen und ihrer Ausstattungen

Räume: Boden, Mauern, Decken, Türen, Fenster

- M1 Trennwände Innentüren
- M2 Schutzelemente
- M3 Bodenbeläge
- M4 Wandverkleidungen
- M5 Deckenverkleidungen
- M7 Küchen
- E5 Fenster und Aussentüren

Wohnungserweiterungen: Balkone, Loggien

- E0 Bodenplatten und Balkone
- E4 Aussenwände: Erdgeschosse und Obergeschosse

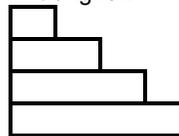
Installationen in den einzelnen Wohnungen

- I0 Starkstrom-Elektroanlagen
- I1 Fernmelde- und Sicherheitsinstallationen
- I2 Heizungsinstallationen
- I3 Belüftungs- und Klimaanlagen

**4. Wie sind Memo-Listen auszufüllen**

Gebäudestandort: *Sonnhalde 14, Rüti*  
 Eigentümer: *Invest AG*  
 Verwaltung: *Sigfried AG*

Zu überwachende Teile	Durchzuführende Kontrollen	Jahr 1988	Jahr 1989	Jahr 1990	Jahr 1991	Jahr 19...	Bemerkungen
Ziegeldach	Dichtheit, Schneefänger	1	3	1	1		Zerschlagenes Glas Ersetzt am 12.10  Antennenfixierung: locker
Schieferdach	Belüftung.	1/1	1	4/1	1		
Dachrinnen	Sauberkeit, allgemeiner Zustand, Gefälle	2/1	1	1/3	1		
Regenwasser -Abflussrohre-	Allgemeiner Zustand, Verbindung zum Ablauf	1	1	1	1		
Blecharbeiten	Korrosion, Dehnung	1	1	1	1		
Dachfenster und -gauben	Einsickerspuren, Verkleidung, Risse, Fensterscheiben	1	1	1	4		
Antennen	Äusseres, Blecharbeiten	1	1	1	2		
Blitzableiter	Befestigung, Korrosion	2	3	1	1		
Dachstuhl, Gebälk	Senkungen, Einsickerspuren, Insekten	1	1	1	1		

Häufigkeit	Datum der Besichtigung	17.03.88	01.04.89	07.03.90	11.10.91
	Durchgeführt von	HB	SW	SW	SW
	Datum der Besichtigung	20.10.88		30.09.90	
	Durchgeführt von	HB		SW	

Codes: **1** guter Zustand    **2** zu beobachten    **3** Massnahmen zu ergreifen    **4** dringend

Wie sind Memo-Listen auszufüllen

VERWALTUNGSBUCH

GEBÄUDE: <i>Rüti, Schönbühl 15</i> VERWALTUNG: <i>Hadlaub AG</i>				<b>1991</b>	VERWALTER: <i>M. Sigrist</i> HAUSWART: <i>F. Hauser</i>			
Auftrag				Bestellung	Massnahme			
wann?	wer?	wo?	was?	Nr.	was?	wieviel?	wer?	wann?
27.09	L. Probst	Whg. 78	Def. Lavabo	9117	Ersetzen des kompl. Lavabos	1630.-	Suter+Co.. Rüti	4.10
11.10	F. Frey	Whg.81	Def. Schloss bei der Küchentür	9118	ersetzen der Schliessfeder	30.-	M. Müller Jena	13.10
17.10	S. Imhof	Whg.14	Heizung zu wenig Temperatur	9119	Kontrolle+ einstellen	180.-	S. Kübler AG Hinwil	19.10

# Memo-Listen

Gebäudestandort:  
Eigentümer:  
Verwaltung:

Zu überwachende Teile	Durchzuführende Kontrollen	Jahr 19...	Bemerkungen				
Zuleitung und Abwasserkanäle	Sauberkeit Einstiegschächte und Dolen	<input type="checkbox"/>	In der Zeit des Wachstums Formschnitt im Winter				
	Zustand der Schachtabdeckungen	<input type="checkbox"/>					
	Wasserdichtheit Schächte und Dolen	<input type="checkbox"/>					
	Leitungen nicht verstopft	<input type="checkbox"/>					
Grünflächen Hartflächen Rasenflächen Bepflanzung	Guter Wasserabfluss	<input type="checkbox"/>					
	Trottoirhöhe	<input type="checkbox"/>					
	Allgemeiner, Zustand, Krankheiten, Unterhalt und Schnitt	<input type="checkbox"/>					
Metallzäune	Korrosion, Zustand des Drahtgitters, Zustand der Sockelmauer	<input type="checkbox"/>					
Holzzäune	Fäulnis, Insektenbefall	<input type="checkbox"/>					
Eingangstüren	Funktionsfähigkeit, Senkung, Korrosion oder Fäulnis	<input type="checkbox"/>					
Elektroanlagen	Schäden nach Unwetter	<input type="checkbox"/>					Nach heftigen Gewitter
Bewässerungsanlagen	Lecks nach Frostperiode	<input type="checkbox"/>	Vor Wintereinbruch reinigen				

Häufigkeit

<input type="checkbox"/>	einmal pro Jahr
<input type="checkbox"/>	alle 6 Monate
<input type="checkbox"/>	alle 1 bis 3 Monate
<input type="checkbox"/>	oft oder variabel

Datum der Besichtigung				
Durchgeführt von				
Datum der Besichtigung				
Durchgeführt von				

Codes **A** guter Zustand    **B** zu beobachten    **C** Massnahmen zu ergreifen    **D** dringend

Gebäudestandort:  
Eigentümer:  
Verwaltung:

Zu überwachende Teile	Durchzuführende Kontrollen	Jahr 19...	Bemerkungen				
Mauerkörper, Vorderfläche	Risse, Sichtbar werden der Armierung, Rostspuren	<input type="checkbox"/>					
- Sichtbeton							
- Verputze oder Abrieb	Verfärbung, Ablösung	<input type="checkbox"/>					
- Beton mit Farbanstrich	Blasenbildung, Abblättern	<input type="checkbox"/>					
- Stein oder Backstein	Fugen, sich abschieferndes Material	<input type="checkbox"/>					
- Holzfläche	Zustand des Holzes	<input type="checkbox"/>					
	Halt der Füllung	<input type="checkbox"/>					
- Wandverkleidungen aus Metall	Korrosion, Verankerung, Zustand Schutzanstrich, Korrosion	<input type="checkbox"/>					
- Wandverkleidung aus Holz	Fäulnis, Anstrich, Schwund, Quellen	<input type="checkbox"/>					
Grundmauern	Sauberkeit	<input type="checkbox"/>					
Verkleidung Der Band- und Kranzgesimse	Korrosion, Dehnung	<input type="checkbox"/>					
Balkone und Loggien	Zustand der Konsolen	<input type="checkbox"/>					
	Geländer	<input type="checkbox"/>					
	Regenwasserabläufe	<input type="checkbox"/>					

Häufigkeit

<input type="checkbox"/>	einmal pro Jahr
<input type="checkbox"/>	alle 6 Monate
<input type="checkbox"/>	alle 1 bis 3 Monate
<input type="checkbox"/>	oft oder variabel

Datum der Besichtigung				
Durchgeführt von				
Datum der Besichtigung				
Durchgeführt von				

Codes  A guter Zustand  B zu beobachten  C Massnahmen zu ergreifen  D dringend

Gebäudestandort:  
Eigentümer:  
Verwaltung:

Zu überwachende Teile	Durchzuführende Kontrollen	Jahr 19...	Bemerkungen				
Innenwände	Feuchtigkeit, Ausblühungen	<input type="checkbox"/>					
Böden	Feuchtigkeit	<input type="checkbox"/>					
Betondecke des Erdgeschosses	Korrosion, Risse	<input type="checkbox"/>					
Holzdecke des Erdgeschosses	Fäulnis, Insektenbefall Tragfähigkeit	<input type="checkbox"/>					
Kellerlöcher	Belüftung, Belüftungsöffnungen nicht verstopft	<input type="checkbox"/>					
Zivilschutzräume	Hinweise des Zivilschutzes	<input type="checkbox"/>					
Fensterflügel	Funktionstüchtigkeit, Äusseres, Dichtheit, Beschläge	<input type="checkbox"/>					
Garagentor	Funktionstüchtigkeit, Zustand, Sicherheit	<input type="checkbox"/>					
Zylinder, Schloss, Beschläge	Funktionstüchtigkeit, Befestigung Türbänder	<input type="checkbox"/>					

Häufigkeit	Datum der Besichtigung	<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>	Durchgeführt von	<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>	Datum der Besichtigung	<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>	Durchgeführt von	<input type="checkbox"/>				

einmal pro Jahr  
alle 6 Monate  
alle 1 bis 3 Monate  
oft oder variabel

Codes **A** guter Zustand    **B** zu beobachten    **C** Massnahmen zu ergreifen    **D** dringend

Gebäudestandort:  
Eigentümer:  
Verwaltung:

Zu überwachende Teile	Durchzuführende Kontrollen	Jahr					Bemerkungen	
		19...	19...	19...	19...	19...		
Eingangstür Zylinder, Schloss	Zustand	<input type="checkbox"/>	Unterschiedlich, nach Benützung					
	Funktionstüchtigkeit Beschläge	<input type="checkbox"/>						
Zugangstür zu Unter- und Dachgeschosse	Zustand Farbanstrich	<input type="checkbox"/>						
	Funktionstüchtigkeit	<input type="checkbox"/>						
Fenster aller Materialien	Funktionstüchtigkeit, Anstrich	<input type="checkbox"/>						
	Dichtheit, Beschläge	<input type="checkbox"/>						
Wandverkleidungen, Decken	Zustand Verkleidung							
Treppen und Treppenabsätze Bodenbeläge	Fugen Ebenheit, Risse Blasen	<input type="checkbox"/>						
		- Fliesenboden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Treppengeländer	Verankerung, Äusseres	<input type="checkbox"/>						
		<input type="checkbox"/>						
Beleuchtung	Automatische Lichtenanlage, Notbeleuchtung, Beleuchtungskörper	<input type="checkbox"/>						
		<input type="checkbox"/>						
Lift	Unterhaltsvertrag						Nach Unterhaltsvertrag	

Häufigkeit

<input type="checkbox"/>	einmal pro Jahr
<input type="checkbox"/>	alle 6 Monate
<input type="checkbox"/>	alle 1 bis 3 Monate
<input type="checkbox"/>	oft oder variabel

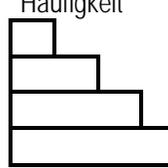
Datum der Besichtigung					
Durchgeführt von					
Datum der Besichtigung					
Durchgeführt von					

Codes **A** guter Zustand    **B** zu beobachten    **C** Massnahmen zu ergreifen    **D** dringend

Gebäudestandort:  
Eigentümer:  
Verwaltung:

Zu überwachende Teile	Durchzuführende Kontrollen	Jahr 19...	Bemerkungen				
Ziegeldach Schieferdach	Dichtheit, Schneefänger Belüftung						
Dachrinne	Sauberkeit, allgemeiner Zustand Gefälle						
Regenwasser - Abflussrohr	Allgemeiner Zustand, Verbindung zum Fallrohr						
Dachfenster und -gauben Kamine	Verkleidung, Risse, Fensterscheiben						
Antennen	Äusseres, Blecharbeiten, Befestigung						
Blitzableiter	Befestigung, Korrosion, Verbindungen						
Dachstuhl, Gebälk	Senkung, Holzschädlinge, Risse						

Häufigkeit



einmal pro Jahr  
alle 6 Monate  
alle 1 bis 3 Monate  
oft oder variabel

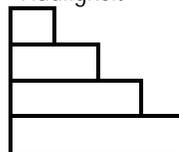
Datum der Besichtigung				
Durchgeführt von				
Datum der Besichtigung				
Durchgeführt von				

Codes **A** guter Zustand    **B** zu beobachten    **C** Massnahmen zu ergreifen    **D** dringend

Gebäudestandort:  
Eigentümer:  
Verwaltung:

Zu überwachende Teile	Durchzuführende Kontrollen	Jahr 19...	Jahr 19...	Jahr 19...	Jahr 19...	Jahr 19...	Bemerkungen
Flachdachabdichtung	Zustand und Höhe der Kiesschicht	<input type="checkbox"/>					
Abdeckung (einschliesslich der Erhöhung)	Blasen, Ablösungen	<input type="checkbox"/>					
Spenglerarbeiten, Blecharbeiten	Befestigung, Dilatation, Dichtung, Kittfugen	<input type="checkbox"/>					
Dehnungsfugen	Schutz	<input type="checkbox"/>					
Regenwasserabläufe	Sauberkeit, Verbindungen, Überlauf	<input type="checkbox"/>					
Kamine	Äusseres, Blecharbeiten, Risse	<input type="checkbox"/>					
Antennen, Blitzableiter	Befestigungen, Korrosion	<input type="checkbox"/>					

Häufigkeit



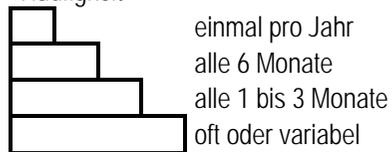
einmal pro Jahr  
alle 6 Monate  
alle 1 bis 3 Monate  
oft oder variabel

Datum der Besichtigung				
Durchgeführt von				
Datum der Besichtigung				
Durchgeführt von				

Codes **A** guter Zustand    **B** zu beobachten    **C** Massnahmen zu ergreifen    **D** dringend

Gebäudestandort:  
Eigentümer:  
Verwaltung:

Zu überwachende Teile	Durchzuführende Kontrollen	Jahr 19...	Jahr 19...	Jahr 19...	Jahr 19...	Jahr 19...	Bemerkungen
Holz-, Metall-, PVC-Fenster	Funktionsfähigkeit, Äusseres, Dichtigkeit, Beschläge, Brüstung, Fensterscheiben, Anstriche	<input type="checkbox"/>					
Metallfenster	Funktionsfähigkeit, Korrosion, Dichtigkeit, Beschläge, Brüstung, Fensterscheiben	<input type="checkbox"/>					
Fensterläden, Rolläden	Verdunkelung, Schutz, Funktionsfähigkeit, Kunststoffeinlagen	<input type="checkbox"/>					
Brustlehnen und Geländer aus Metall	Verankerung, Sicherheit, Korrosion	<input type="checkbox"/>					
Balkone und Loggien	Geländer Regenwasserabläufe	<input type="checkbox"/>					
Verbindungsstüren	Funktionsfähigkeit, Äusseres, Belüftung	<input type="checkbox"/>					
Wohnungs- und Eingangstür	Äusseres, Beschläge	<input type="checkbox"/>					
Zylinder, Schloss	Funktionsfähigkeit, Beschläge	<input type="checkbox"/>					

<p>Häufigkeit</p> 	Datum der Besichtigung				
	Durchgeführt von				
	Datum der Besichtigung				
	Durchgeführt von				

Codes  A guter Zustand     B zu beobachten     C Massnahmen zu ergreifen     D dringend

Gebäudestandort:  
Eigentümer:  
Verwaltung:

Zu überwachende Teile	Durchzuführende Kontrollen	Jahr 19...	Bemerkungen				
Wandverkleidungen	Feuchtigkeitsspuren, Zustand Anstrich oder Abrieb (Gips), Äusseres	<input type="checkbox"/>					
Bodenbeläge - Fliesenböden	Risse, lose Fliesen, Fugen	<input type="checkbox"/>					
- Plastikböden	Blasen	<input type="checkbox"/>					
- Parkett	Lose Parkettstäbe	<input type="checkbox"/>					
Leisten	Befestigung	<input type="checkbox"/>					
Decken	Zustand Anstriche oder Abrieb, Äusseres	<input type="checkbox"/>					
Falsche Decken	Befestigungen, Äusseres	<input type="checkbox"/>					
Küchenapparate	Unterhalt laut Gebrauchsanweisung						

Häufigkeit	Datum der Besichtigung				
<input type="checkbox"/>	Durchgeführt von				
<input type="checkbox"/>	Datum der Besichtigung				
<input type="checkbox"/>	Durchgeführt von				

einmal pro Jahr  
alle 6 Monate  
alle 1 bis 3 Monate  
oft oder variabel

Codes  A guter Zustand     B zu beobachten     C Massnahmen zu ergreifen     D dringend

Gebäudestandort:  
Eigentümer:  
Verwaltung:

Zu überwachende Teile	Durchzuführende Kontrollen	Jahr 19...	Bemerkungen				
Raum mit allgemeinem Tableau	Sauberkeit, Ordnung						nach jedem Öffnen
Liegenschaft	Kontrolle Zugang						
Zugangstür Tableau - Raum	Vollständigkeit, Zustand						
Gefahrenanzeigeezeichen	Sicherungsvorrat, Etikettierung						
Allgemeines Tableau Liegenschaft	Schutzvorrichtung am Ort						
Innen- und Aussenbeleuchtung	Zustand Glühbirnen, Röhren, Starter, Verteiler						
Unterbrecher, Druckknöpfe, Steckdosen	Zustand, Funktionstüchtigkeit						
Automatische Lichanlage	Zeitschalter, Zeitstellung						

Häufigkeit

- einmal pro Jahr
- alle 6 Monate
- alle 1 bis 3 Monate
- oft oder variabel

Datum der Besichtigung  
Durchgeführt von  
Datum der Besichtigung  
Durchgeführt von


Codes  A guter Zustand     B zu beobachten     C Massnahmen zu ergreifen     D dringend

Gebäudestandort:  
Eigentümer:  
Verwaltung:

| Zu überwachende Teile   | Durchzuführende Kontrollen      | Jahr 19...               | Bemerkungen            |
|---|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| Zeituhr   | Zeit, Programme                 | <input type="checkbox"/> | Sommerzeit, Winterzeit |
| Photozelle  | Funktionsfähigkeit              | <input type="checkbox"/> |                        |
| Notbeleuchtung  | Funktionsfähigkeit              | <input type="checkbox"/> |                        |
| Pumpenmotor, Umwälzpumpe<br>Ventilator, Kompressoren,<br>Garagentor, Hebe­mechanismus | Störungslämpchen, Wärmeschalter | <input type="checkbox"/> |                        |
|   | Test Bedienungsvorrichtungen    | <input type="checkbox"/> |                        |
| Schutzschalter FI   | Manuelle Tests                  | <input type="checkbox"/> |                        |
| Elektrisches Lätwerk,<br>Gegensprechanlage  | Funktionskontrolle              | <input type="checkbox"/> |                        |
| Fernsehan­tenne Liegenschaft<br>Fernsehnetz   | Funktionskontrolle              | <input type="checkbox"/> |                        |
| Blitzableiter   | Kontrolle, Messungen            | <input type="checkbox"/> |                        |
| Starkstromanlage  | Einhaltung ... vom 26.09.1989   | <input type="checkbox"/> |                        |

Häufigkeit

<input type="checkbox"/>	einmal pro Jahr
<input type="checkbox"/>	alle 6 Monate
<input type="checkbox"/>	alle 1 bis 3 Monate
<input type="checkbox"/>	oft oder variabel

Datum der Besichtigung	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Durchgeführt von	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Datum der Besichtigung	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Durchgeführt von	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Codes  A guter Zustand     B zu beobachten     C Massnahmen zu ergreifen     D dringend

Gebäudestandort:  
Eigentümer:  
Verwaltung:

| Zu überwachende Teile                  | Durchzuführende Kontrollen   | Jahr 19...               | Bemerkungen                    |
|--|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Öltanks, kathodischer Schutz der Tanks | Inspektion nach Vorschrift   | <input type="checkbox"/> | Kontrolle alle 6 bis 12 Monate |
| Öl- oder Gasleck - Detektor            | Funktionsfähigkeit   | <input type="checkbox"/> |                                |
| Heizölpumpe                            | Funktionsfähigkeit, Lärm, Dichtheit  | <input type="checkbox"/> |                                |
| Tankraum                               | Sauberkeit   | <input type="checkbox"/> |                                |
| Brennstoffstand                        | Kontrolle Reserve  | <input type="checkbox"/> |                                |
| Brenner                                | Rauch  | <input type="checkbox"/> |                                |
| Gaskessel mit eingebautem Brenner      | Einhaltung des Unterhaltsvertrag<br>Flamme, Brennkammerwand<br>Rauchtemperatur | <input type="checkbox"/> |                                |
| Kamin                                  | Herablaufendes Material  | <input type="checkbox"/> |                                |
|  | Vorschriften   | <input type="checkbox"/> |                                |

Häufigkeit

- einmal pro Jahr
- alle 6 Monate
- alle 1 bis 3 Monate
- oft oder variabel

Datum der Besichtigung

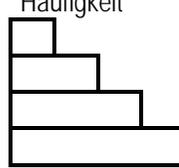
Durchgeführt von				
Datum der Besichtigung				
Durchgeführt von				

Codes **A** guter Zustand    **B** zu beobachten    **C** Massnahmen zu ergreifen    **D** dringend

Gebäudestandort:  
Eigentümer:  
Verwaltung:

Zu überwachende Teile	Durchzuführende Kontrollen	Jahr 19...	Bemerkungen				
Feuerungsanlage	Belüftung Heizöldichtheit						bei jedem Vorbeigehen
Heizungskontollheft	Laufendes Nachführen						laufend
Heizwassermenge	Fülldruck, Stand, Expansionsgefäss						
Heizwasserqualität	Analyse, pH-Wert						Bodenheizung: alle 2 Jahre Unter Plastikmaterial: alle 5 Jahre
Umwälzpumpen, Pumpen	Ingangsetzen, Lärm, Vibrationen						
Hahnen	Richtige Position, Lecks						
Heizwasser-, Gas-, Heizöl- Wärmezähler, Stundenzähler	Ablesungen, Analyse Ablesungen						
Individuelle Heizkostenab- rechnung	Reglementarische Bestimmungen						
Automatik	Einstellung Sommer/Winter, Tag/Nacht Befehle Temperatur Elektroregulierungs-Tableau						

Häufigkeit



einmal pro Jahr  
alle 6 Monate  
alle 1 bis 3 Monate  
oft oder variabel

Datum der Besichtigung				
Durchgeführt von				
Datum der Besichtigung				
Durchgeführt von				

Codes **A** guter Zustand    **B** zu beobachten    **C** Massnahmen zu ergreifen    **D** dringend

Gebäudestandort:  
Eigentümer:  
Verwaltung:

| Zu überwachende Teile                         | Durchzuführende Kontrollen  | Jahr 19...               | Bemerkungen |
|---|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------|
| Gebrauchtluftabzug                            | Abluftlöcher                | <input type="checkbox"/> |             |
|   | Dunstabzug                  | <input type="checkbox"/> |             |
|   | Abluftventilation           | <input type="checkbox"/> |             |
|   | Abzugskanäle                | <input type="checkbox"/> |             |
| Filter(Luftaufbereitung, Belüftungskonvektor) | Verschmutzung               | <input type="checkbox"/> |             |
|   |                             | <input type="checkbox"/> |             |
| Ventilatoren                                  | Sauberkeit                  | <input type="checkbox"/> |             |
|   | Riemen                      | <input type="checkbox"/> |             |
|   | Lärm, Vibrationen, Geruch   | <input type="checkbox"/> |             |
| Zerstäubungsluftbefeuchter                    | Sauberkeit, Verkalkung      | <input type="checkbox"/> |             |
| UV-Reinigung des Wasserverdunster             | Kontrolllichter, Sauberkeit | <input type="checkbox"/> |             |
| Wasserverdampfer                              | Zylinder, Zu- Ableitung     | <input type="checkbox"/> |             |
| Heiz- oder Kühlbatterie                       | Sauberkeit, Lecks           | <input type="checkbox"/> |             |

Häufigkeit

<input type="checkbox"/>	einmal pro Jahr
<input type="checkbox"/>	alle 6 Monate
<input type="checkbox"/>	alle 1 bis 3 Monate
<input type="checkbox"/>	oft oder variabel

Datum der Besichtigung	<input type="text"/>				
Durchgeführt von	<input type="text"/>				
Datum der Besichtigung	<input type="text"/>				
Durchgeführt von	<input type="text"/>				

Codes **A** guter Zustand    **B** zu beobachten    **C** Massnahmen zu ergreifen    **D** dringend

Gebäudestandort:  
Eigentümer:  
Verwaltung:

| Zu überwachende Teile   | Durchzuführende Kontrollen           | Jahr 19...               | Bemerkungen |
|---|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------|
| Heiz- oder Kühlbatterie   | Sauberkeit, Lecks                    | <input type="checkbox"/> |             |
| Motorisierte Register   | Funktionsfähigkeit                   | <input type="checkbox"/> |             |
| Aussenluftzufuhr  | Sauberkeit                           | <input type="checkbox"/> |             |
| Wärmeverwertung   | Verschmutzung                        | <input type="checkbox"/> |             |
|   | Funktionsfähigkeit (Rotationmodelle) | <input type="checkbox"/> |             |
| Zylinderblöcke  | Allgemeiner Zustand, Sauberkeit      | <input type="checkbox"/> |             |
| Luftkanäle, biegsame Manschetten, Klappen, Befestigung, Isolation | Dichtheit, allgemeiner Zustand       | <input type="checkbox"/> |             |
|   | Anhören der Benutzer                 | <input type="checkbox"/> |             |
| Automatik   | Einstellung der Uhren                | <input type="checkbox"/> |             |
|   | Befehle, Funktionsfähigkeit          | <input type="checkbox"/> |             |

Häufigkeit

<input type="checkbox"/>	einmal pro Jahr
<input type="checkbox"/>	alle 6 Monate
<input type="checkbox"/>	alle 1 bis 3 Monate
<input type="checkbox"/>	oft oder variabel

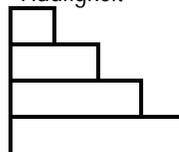
Datum der Besichtigung					
Durchgeführt von					
Datum der Besichtigung					
Durchgeführt von					

Codes **A** guter Zustand    **B** zu beobachten    **C** Massnahmen zu ergreifen    **D** dringend

Gebäudestandort:  
Eigentümer:  
Verwaltung:

Zu überwachende Teile	Durchzuführende Kontrollen	Jahr 19...	Bemerkungen				
Elektroregulierungs-Tableau	Allgemeiner Zustand						
	Kontrolllampen						
	Test besonderer Apparate						
Kälteerzeugung	Unterhaltsvertrag						
Zivilschutzräume	Vorschriften						
Gebäudekontrollheft	Laufendes Nachführen						

Häufigkeit



einmal pro Jahr  
alle 6 Monate  
alle 1 bis 3 Monate  
oft oder variabel

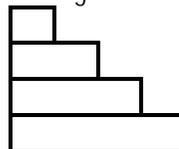
Datum der Besichtigung					
Durchgeführt von					
Datum der Besichtigung					
Durchgeführt von					

Codes **A** guter Zustand    **B** zu beobachten    **C** Massnahmen zu ergreifen    **D** dringend

Gebäudestandort:  
Eigentümer:  
Verwaltung:

Zu überwachende Teile	Durchzuführende Kontrollen	Jahr 19...	Bemerkungen				
Kaltwasserzufuhr	Wasserqualität						
Überdruckmesser	Richtlinien SVDB	<input type="checkbox"/>					
Boiler, Ballon	Verkalkung, Korrosion	<input type="checkbox"/>					
Kathodenschutz-Anoden	Zustand, -Test	<input type="checkbox"/>					
Wasseraufbereitung unter Silikatbeifügung	Automatische Dosierung	<input type="checkbox"/>					
Enthärter	Härtegrad Wasser, Automatik	<input type="checkbox"/>					
Hahnen	Sicherheitsventil Boiler	<input type="checkbox"/>					
Bodengitter	Geruch						
Automatik	Zeit, Befehle	<input type="checkbox"/>	Kontrolle alle 3 bis 6 Monate				
Elektrische Heizkabel	Prüfen vor Wintereinbruch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Feuerlöschgeräte	Vorhandensein und Zustand Material	<input type="checkbox"/>	Kontrolle einmal pro Monat				

Häufigkeit



einmal pro Jahr  
alle 6 Monate  
alle 1 bis 3 Monate  
oft oder variabel

Datum der Besichtigung				
Durchgeführt von				
Datum der Besichtigung				
Durchgeführt von				

Codes **A** guter Zustand **B** zu beobachten **C** Massnahmen zu ergreifen **D** dringend

**Persönliche Anmerkungen**

# Verwaltungsbuch

## GIORNALE DI GESTIONE

GEBÄUDE: VERWALTUNG:				<b>19</b>	VERWALTER: HAUSWART			
Auftrag				Bestellung	Massnahme			
wann?	wer?	wo?	was?	Nr.	was?	wieviel?	wer?	wann?