 Evangelische Altenhilfe Ludwigshafen am Rhein <small>gemeinnützige Vermögensverwaltung</small> ... sicher und geborgen	Handbuch Qualitätsmanagement	Kap. A.3.8.1
	Konzept Haustechnik	

0. Einleitung

Der technische Dienst umfasst eine Vielzahl von Aufgabenbereichen. Die mechanischen und elektrischen Anlagen, das Management aller anfallenden Abfälle und Wertstoffe. Die Gebäudesicherheit und Instandhaltung, bewohnerorientierte Dienste, etc.

1. Ziele /Zweck

- Der aus technischer Sicht störungsfreie Heimbetrieb ist sichergestellt
- Gefahren durch technische Mängel sind abgewendet
- Die Werterhaltung von Gebäuden und Investitionsgütern ist gesichert
- Die gesetzlichen Vorgaben werden beachtet

1.1 Zielerreichung/ gewünschtes Ergebnis

- Die Wartungs- und Renovierungsaufgaben erfolgen nach Plan und sind dokumentiert
- Notwendige Reparaturen erfolgen zügig

2. Geltungsbereich

Dieses Konzept gilt für alle Häuser der Evang. Altenhilfe Ludwigshafen

3. Begriffe

Wartungsaufgaben im Sinne dieser VA sind alle Überwachungs- und Prüftätigkeiten an technischen Anlagen und Geräten des Hauses, soweit keine Wartungsverträge mit Fremdfirmen abgeschlossen sind


4. Ablauf

4.1 Rahmenbedingungen

Für eine reibungslose Arbeit der Haustechnik sind folgende Rahmenbedingungen erfüllt:

- Handwerkliche Fähigkeiten der Mitarbeiter
- Bundesfreiwilligenhelfer, aber auch andere Helfer (z. B. im Rahmen von Sozialstunden) werden entsprechend angeleitet
- Ausreichende Sachausstattung (Büro/Werkstatt mit Arbeitsmitteln)
- Wartungsverträge gemäß den gesetzlichen Vorgaben
- Zugriff auf Transportmittel
- Kontakt- und Informationsmöglichkeiten
- Vertretungsregelungen
- Regelmäßige Fort-/Weiterbildung

Freigabe/ GF	Geprüft	Bearbeiter	Version	Datum	Seite
Frau Busch	QMB	QMB	QMH 2.2	Juli 2023	Seite 1 von 3

 <p>Evangelische Altenhilfe Ludwigshafen am Rhein gemeinnützige Versorgungseinrichtung ... sicher und geborgen</p>	Handbuch Qualitätsmanagement	Kap. A.3.8.1
	Konzept Haustechnik	

Der Technische Leiter legt interne Sicherheitsstandards fest und ist über die vorgeschriebenen Fristen zur Prüfung und Wartung der technischen Anlagen informiert. Die interne Wartung von Gebäuden und technischen Anlagen ist durch Wartungspläne geregelt. Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen werden die Prüfungen und Wartungen sowie deren Ergebnisse dokumentiert.

Die Haustechnik stellt eine Schnittstelle zu externen Lieferanten und Dienstleistern dar.

4.2 Vorgehensweise

Interne Prüfverfahren

Die Mitarbeiter der Haustechnik führen Routineprüfungen von Sicherheitsbeleuchtung, Elektrik, Heizungsanlage, Wasserenthärtungsanlage, Funktionsfähigkeit der Brandschutztüren und Rauchabzüge, Aufzug, Automatiktüren, Funktionsfähigkeit von Elektrogeräten entsprechend der Matrix durch.

Bei der Vergabe von Routineprüfungen bzw. Wartungen an Fremdfirmen überwacht der Technische Leiter die Einhaltung der vereinbarten Prüfungs-/Wartungsintervalle und -inhalte.

externe Prüfverfahren

Die vom Gesetzgeber und der Berufsgenossenschaft vorgegebenen Prüffristen durch externe Prüfer werden eingehalten. Die Prüfungsergebnisse werden dokumentiert. Sofern Sicherheitsstandards nicht erfüllt sind, gilt für deren Erfüllung das o.g. Verfahren zur Mängelbeseitigung. Nach Beseitigung der Mängel wird die Art und der Umfang der Reparatur dokumentiert und an den Technischen Leiter weitergegeben.

Mängelerfassung und -beseitigung

Die Funktionsbereiche dokumentieren und melden Mängel und geben diese Meldungen an die Haustechnik weiter oder die Haustechnik stellt die Mängel bei Routineprüfungen fest. Im Einzelfall muss die Haustechnik prüfen, ob die Mängelbeseitigung in Eigenleistung möglich oder Fremdvergabe erforderlich ist.

Störungen und Defekte werden von jeder/jedem Mitarbeiter/-in dokumentiert (Reparaturauftrag) und unverzüglich an die Haustechnik weitergegeben. Von dort aus werden nach Prüfung die erforderlichen Maßnahmen zur Fehlerbeseitigung eingeleitet.

Wünsche von Bewohnerinnen bzw. Reparaturen an Bewohnereigentum, Ersetzen von Glühbirnen oder Montagen werden als Arbeitsauftrag erfasst und an die Haustechnik weitergeleitet. Bei Erledigung wird der Arbeitsauftrag abgezeichnet.

Renovierung/Instandhaltung von Gebäuden

Die Renovierung und Instandhaltung von den Gebäuden in Altrip und Römerberg werden von der Hausverwaltung Habermehl, nach Absprache, durchgeführt.


In Ludwigshafen ist der technische Leiter zuständig.

Kosten für Reparaturen an „Dach und Fach“, werden laut Nutzungsüberlassungsvertrag nach Meldung an den Besitzer (Kirchenbezirk Ludwigshafen), nach deren Prüfung durchgeführt und übernommen.

Pflege der Außenanlagen

Die Pflege der Außenanlagen wird in allen Häusern von der Evang. Altenhilfe übernommen und durchgeführt. Die Überwachung obliegt dem technischen Leiter.

Freigabe/ GF	Geprüft	Bearbeiter	Version	Datum	Seite
Frau Busch	QMB	QMB	QMH 2.2	Juli 2023	Seite 2 von 3

 <p>Evangelische Altenhilfe Ludwigshafen am Rhein gemeinnützige Versorgungseinrichtung ... sicher und geborgen</p>	Handbuch Qualitätsmanagement	Kap. A.3.8.1
	Konzept Haustechnik	

5. Zuständigkeiten

Die Überwachung und Anweisung erfolgt durch den Technischen Leiter der Evang. Altenhilfe. Ausführende sind die Mitarbeiter des Technischen Dienstes.

6. Mitgeltende Unterlagen

Sicherheitsbestimmungen, Leistungsvereinbarungen, Wartungsverträge

Freigabe/ GF	Geprüft	Bearbeiter	Version	Datum	Seite
Frau Busch	QMB	QMB	QMH 2.2	Juli 2023	Seite 3 von 3