LEISTUNGSANFORDERUNG / LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Wartung, Inspektion und sicherheitstechnische Prüfung der Türanlagen

Objekt	Verwaltungsgebäude, , 53119 Bonn
Leistung	Wartung, Inspektion und sicherheitstechnische Prüfung von 70 Türanlagen (Bauabschnitt A: 47, Bauabschnitt B: 23)
Auftraggeber	ALDB GmbH
Angebotsfrist	06.11.2026
Vertragsbeginn	01.12.2026
Stand	23.09.2026 – Entwurf, Version 1.0

Inhalt

1 Gegenstand und Ziel der Leistung 3
1.1 Gegenstand 3
1.2 Ziele 3
1.3 Bestandsübersicht 3
2 Rechtliche und normative Grundlagen 4
2.1 Gesetze, Verordnungen und Technische Regeln 4
2.2 Normen 5
3 Begriffe 6
4 Anforderungen an den Auftragnehmer 7
4.1 Qualifikation und Nachweise (mit dem Angebot vorzulegen) 7
4.2 Ausführungsgrundsätze 7
5 Leistungsumfang 8
5.1 Leistungsgruppen und Module 8
5.2 Modulbeschreibungen 8
5.3 Abgrenzung (nicht im Leistungsumfang) 11
6 Intervalle und Terminplanung 11
7 Mängel, Instandsetzung und Störungsdienst 12
7.1 Mängelklassen 12
7.2 Kleinarbeiten und Material 12
7.3 Störungsdienst (optional, Pos. Z.10) ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
8 Dokumentation 13
9 Ersterfassung und Hinweise zum Bestand 13
10 Vertragliche Rahmenbedingungen 13
Anlage 1 – Leistungsverzeichnis und Preisblatt ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
Zusatz- und Bedarfspositionen ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
Zusammenstellung ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
Anlage 2 – Türliste mit Zuordnung zum Leistungsverzeichnis ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

1 Gegenstand und Ziel der Leistung

1.1 Gegenstand

Der Auftraggeber (AG) beabsichtigt, die regelmäßige Wartung, Inspektion und sicherheitstechnische Prüfung sämtlicher Türanlagen des oben genannten Objekts an einen qualifizierten Fachbetrieb (Auftragnehmer, AN) zu vergeben. Die Leistung umfasst 70 Türanlagen in den Bauabschnitten A und B, verteilt auf das Geschoss G3 sowie die Untergeschosse U1 und U2 (Tiefgarage/Technik).

Zu erbringen sind alle Leistungen, die erforderlich sind, damit die Türen dauerhaft sicher benutzbar sind und ihre zugelassenen Schutzfunktionen (Feuerschutz, Rauchschutz, Einbruchhemmung, Nutzungssicherheit kraftbetätigter Türen) erhalten bleiben – einschließlich der vollständigen, prüffähigen Dokumentation.

1.2 Ziele

- Erfüllung der Betreiberpflichten des AG aus Arbeitsschutz-, Bauordnungs- und Zivilrecht (siehe Abschnitt 2),
- dauerhafte Funktions-, Betriebs- und Nutzungssicherheit aller Türanlagen,
- Erhalt der brandschutztechnischen Eigenschaften und der Einbruchhemmung gemäß Verwendbarkeitsnachweis (abZ/aBG bzw. Leistungserklärung),
- Sicherung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber Herstellern sowie des Versicherungsschutzes,
- lückenlose, rechtssichere und digital auswertbare Dokumentation.

1.3 Bestandsübersicht

Merkmal	Anzahl / Angabe
Türanlagen gesamt	**70** (Bauabschnitt A: 47, Bauabschnitt B: 23)
Verteilung auf Geschosse	G3: 61 · U1: 6 · U2: 3
Feuerschutztüren T30 (feuerhemmend)	13
Feuerschutztüren T90 (feuerbeständig)	30
Türen mit Rauchschutzfunktion (RS)	41
Einbruchhemmende Türen RC3 / RC4	34 / 2
Türen mit Türschließer	46
Türen mit Türautomatik (kraftbetätigt)	8 (davon 7 Feuer- bzw. Rauchschutztüren)
Türen nur mit Sicht- und Funktionskontrolle	11
Hersteller laut Türliste	B+M Baustoff+Metall Handels-GmbH, Frenken & Erdweg GmbH (Forster), Hörmann, Novoferm, Schörghuber; ohne Herstellerangabe: 23 Türen

Eine Tür kann mehrere Merkmale gleichzeitig besitzen (z. B. T90 + Rauchschutz + RC3 + Türschließer); die Summen der Merkmale ergeben daher nicht die Gesamtzahl.

2 Rechtliche und normative Grundlagen

Der Betreiber eines gewerblich genutzten Gebäudes mit Arbeitsplätzen ist verpflichtet, Türen in einem sicheren und funktionsfähigen Zustand zu erhalten. Die Pflichten ergeben sich insbesondere aus dem Arbeitsschutzrecht, dem Bauordnungs- und Brandschutzrecht, den Verwendbarkeitsnachweisen der Bauprodukte und der zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflicht. Der AN erbringt seine Leistungen nach den zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen Fassungen der nachfolgenden Regelwerke sowie nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Objektspezifische Anforderungen aus Baugenehmigung und Brandschutzkonzept gehen vor.

2.1 Gesetze, Verordnungen und Technische Regeln

Grundlage	Relevanz für die Türwartung
Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG)	Pflicht zur Gefährdungsbeurteilung und zur Aufrechterhaltung wirksamer Schutzmaßnahmen; Zusammenarbeit mehrerer Arbeitgeber (§ 8).
Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV), § 4 und Anhang Nr. 1.7	Instandhaltung der Arbeitsstätte; Türen müssen sicher benutzbar sein; Sicherheitseinrichtungen sind regelmäßig sachgerecht zu warten und auf Funktionsfähigkeit zu prüfen; festgestellte Mängel sind unverzüglich zu beseitigen.
ASR A1.7 „Türen und Tore“	Regelmäßige Prüfung und Wartung nach Herstellervorgaben; kraftbetätigte Türen vor der ersten Inbetriebnahme, nach wesentlichen Änderungen und wiederkehrend (in der Regel mindestens einmal jährlich) durch Sachkundige prüfen; Dokumentation der Prüfergebnisse (Prüfbuch); Kennzeichnung durchsichtiger Türflächen.
ASR A2.3 „Fluchtwege und Notausgänge“	Türen im Verlauf von Fluchtwegen müssen sich jederzeit leicht und ohne fremde Hilfsmittel in Fluchtrichtung öffnen lassen; die Fluchtwegfunktion ist Bestandteil der Prüfung.
DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“	Unfallverhütung; sicherer Zustand von Einrichtungen; Abstimmung bei Arbeiten von Fremdfirmen (§ 6).
Bauordnung NRW (BauO NRW), insb. § 3	Bauliche Anlagen sind so instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet wird. Feuer- und Rauchschutzabschlüsse müssen dauerhaft funktionsfähig und selbstschließend sein.
Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW)	Anforderungen an Feuer- und Rauchschutzabschlüsse und an deren Verwendbarkeitsnachweise.

Grundlage	Relevanz für die Türwartung
Verwendbarkeitsnachweise: allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (abZ) / allgemeine Bauartgenehmigung (aBG) des DIBt bzw. Leistungserklärung und CE-Kennzeichnung nach DIN EN 16034	Die darin festgelegten Wartungs- und Prüfvorgaben sind verbindlich. Es dürfen nur zugelassene Bauteile und Ersatzteile verwendet werden; unzulässige Veränderungen führen zum Verlust der Zulassung und damit der Brandschutzfunktion.
Baugenehmigung, Brandschutzkonzept, Prüfberichte	Objektspezifische Anforderungen (z. B. Feststellanlagen, Fluchttürsteuerungen, Ansteuerung durch die Brandmeldeanlage).
Herstellervorgaben (u. a. Hörmann, Schörghuber, Novoferm, Forster / Frenken & Erdweg)	Wartungsintervalle, Prüfumfang und Einstellwerte; Voraussetzung für Gewährleistung und Zulassungskonformität.
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), §§ 823 und 535	Verkehrssicherungspflicht des Betreibers/Eigentümers; Erhaltungspflicht des Vermieters.
Vorgaben des Gebäude- und Sachversicherers	Nachweis wiederkehrender Wartung, insbesondere bei Feuerschutz- und einbruchhemmenden Türen.

2.2 Normen

Norm	Inhalt	betrifft
DIN 31051	Grundlagen der Instandhaltung (Wartung, Inspektion, Instandsetzung, Verbesserung)	alle Türen
DIN EN 13306	Instandhaltung – Begriffe	alle Türen
DIN 4102-5	Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen – Feuerschutzabschlüsse (Klassifizierung T30 / T90)	Feuerschutztüren
DIN 4102-18	Feuerschutzabschlüsse – Nachweis der Eigenschaft „selbstschließend“ (Dauerfunktionsprüfung)	Feuerschutztüren
DIN EN 16034	Türen, Tore, Fenster – Produktnorm – Feuer- und/oder Rauchschutzeigenschaften	Feuer-/Rauchschutztüren
DIN EN 13501-2	Klassifizierung zum Feuerwiderstand (z. B. EI_2 30-C, EI_2 90-C, S_a/S_{200})	Feuer-/Rauchschutztüren
DIN 18095-1	Rauchschutztüren – Begriffe und Anforderungen	RS-Türen
DIN 18273	Baubeschläge – Türdrückergarnituren für Feuerschutz- und Rauchschutztüren	Feuer-/Rauchschutztüren
DIN EN 1154	Türschließmittel mit kontrolliertem Schließablauf	Türen mit Türschließer

Norm	Inhalt	betrifft
DIN EN 1158	Schließfolgeregler	zweiflügelige Feuer-/Rauchschutztüren
DIN EN 1155, DIN EN 14637	Elektrisch betriebene Feststellvorrichtungen; elektrisch gesteuerte Feststellanlagen für Feuer-/Rauchschutztüren	Feststellanlagen (sofern vorhanden)
DIN 14677-1 / -2	Instandhaltung elektrisch gesteuerter Feststellanlagen; Qualifikation der Fachkraft	Feststellanlagen (sofern vorhanden)
DIN 18650-1 / -2	Schlösser und Baubeschläge – Automatische Türsysteme (Produktanforderungen, Sicherheit)	kraftbetätigte Türen
DIN EN 16005	Kraftbetätigte Türen – Nutzungssicherheit – Anforderungen und Prüfverfahren	kraftbetätigte Türen
DIN EN 1627	Einbruchhemmung – Anforderungen und Klassifizierung (Widerstandsklassen RC)	RC3-/RC4-Türen
DIN EN 179, DIN EN 1125	Notausgangsverschlüsse; Paniktürverschlüsse	Türen in Fluchtwegen (sofern vorhanden)
DIN EN 13637	Elektrisch gesteuerte Fluchttüranlagen	sofern vorhanden
DIN EN 12209, DIN EN 1906, DIN EN 1935	Schlösser; Türdrücker und Türknäufe; einachsige Türbänder	alle Türen
DIN 4109	Schallschutz im Hochbau	Schallschutztüren

3 Begriffe

Begriff	Bedeutung in dieser Leistungsanforderung
Wartung (DIN 31051)	Maßnahmen zur Verzögerung des Abbaus des vorhandenen Abnutzungsvorrats, z. B. Reinigen, Schmieren, Nachstellen, Justieren, Austausch von Kleinteilen.
Inspektion (DIN 31051)	Feststellung und Beurteilung des Istzustands einschließlich Bestimmung der Ursachen der Abnutzung.
Instandsetzung (DIN 31051)	Rückführung in den funktionsfähigen Zustand. Nicht Bestandteil der Wartungspauschale; Ausführung nur nach Freigabe (siehe Abschnitt 7).
Sachkundiger (ASR A1.7)	Person, die aufgrund ihrer fachlichen Ausbildung und Erfahrung ausreichende Kenntnisse über kraftbetätigte Türen hat und mit den einschlägigen Vorschriften und Regeln der Technik so weit vertraut ist, dass sie den arbeitssicheren Zustand beurteilen kann.
Fachkraft für Feststellanlagen	Person mit Qualifikation nach DIN 14677-2 bzw. vom Hersteller der Feststellanlage autorisiert.

Sicht- und Funktionskontrolle	Inspektion von Türen ohne besondere Schutzfunktion ohne planmäßige Wartungsarbeiten (Modul S).
Abkürzungen	BA = Bauabschnitt · RC = Widerstandsklasse (Resistance Class) · T30 / T90 = feuerhemmend / feuerbeständig · RS = Rauchschutz · TS = Türschließer · Auto = Türautomatik (kraftbetätigt) · EP / GP = Einheitspreis / Gesamtpreis · BMA = Brandmeldeanlage

4 Anforderungen an den Auftragnehmer

4.1 Qualifikation und Nachweise (mit dem Angebot vorzulegen)

- Fachbetrieb für Türtechnik mit nachweisbarer Erfahrung in der Wartung von Feuer- und Rauchschutztüren, einbruchhemmenden Türen und automatischen Türsystemen in Gewerbeobjekten (mindestens drei Referenzen aus den letzten drei Jahren).
- Schulungsnachweise bzw. Autorisierung der eingesetzten Monteure durch die Hersteller (insbesondere Hörmann, Schörghuber, Novoferm, Forster) oder gleichwertige nachgewiesene Sachkunde für Feuer- und Rauchschutzabschlüsse.
- Sachkundigennachweis für kraftbetätigte Türen (ASR A1.7, DIN 18650, DIN EN 16005).
- Nachweis einer Fachkraft für Feststellanlagen nach DIN 14677-2 (für Bedarfsposition Z.02).
- Nachweis einer Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 5 Mio. für Personen- und Sachschäden.
- Eintragung in die Handwerksrolle bzw. Gewerbeanmeldung, Unbedenklichkeitsbescheinigungen (Finanzamt, Krankenkasse, Berufsgenossenschaft) sowie Freistellungsbescheinigung nach § 48b EStG.
- Muster eines Prüf- und Wartungsprotokolls.
- Der Einsatz von Nachunternehmern ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des AG zulässig.

4.2 Ausführungsgrundsätze

- Es dürfen ausschließlich Originalersatzteile bzw. vom Hersteller für die jeweilige Zulassung freigegebene Bauteile verwendet werden. An Feuer- und Rauchschutztüren dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, die dem Verwendbarkeitsnachweis widersprechen.
- Der AN stellt Werkzeuge, Mess- und Prüfmittel (u. a. Kraftmessgerät für kraftbetätigte Türen, Prüfgas für Rauchmelder), Schmier- und Reinigungsmittel, Leitern und Prüfplaketten.
- Arbeitsschutz: Der AN erstellt die Gefährdungsbeurteilung für seine Tätigkeiten, unterweist sein Personal, stellt persönliche Schutzausrüstung und sichert Arbeitsbereiche ab.
- Flucht- und Rettungswege sowie Brandschutzfunktionen dürfen nur kurzzeitig und nach Abstimmung mit dem AG außer Funktion gesetzt werden. Türen dürfen nicht verkeilt oder offen zurückgelassen werden; nach Abschluss der Arbeiten ist die volle Funktion wiederherzustellen.
- Arbeiten an Türen mit Anbindung an Brandmelde-, Zutrittskontroll- oder Einbruchmeldetechnik sind vorab mit dem AG abzustimmen (Revisionsschaltung, Vermeidung von Fehlalarmen).

- Einhaltung der Hausordnung, Anmeldung am Empfang; Zutritt zu Technik- und Serverräumen nur nach Abstimmung. Informationen über Sicherheitseinrichtungen und Schließanlage sind vertraulich zu behandeln.
- Vor Ort ist eine deutschsprachige, weisungsbefugte Ansprechperson des AN verfügbar.

4.3 Sicherheitsüberprüfung des eingesetzten Personals

Für sämtliche Monteure, die der AN im Rahmen dieses Auftrags beim AG einsetzt, einschließlich der Monteure von Nachunternehmern sowie Ersatz- und Vertretungskräften, ist vor dem erstmaligen Einsatz eine abgeschlossene Sicherheitsüberprüfung und die Freigabe durch die zuständige Stelle erforderlich. Rechtsgrundlage für die Sicherheitsüberprüfung bei sicherheitsempfindlichen Tätigkeiten ist § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 des Sicherheitsüberprüfungsgesetzes (SÜG); für Tätigkeiten im vorbeugenden personellen Sabotageschutz ist insbesondere § 1 Abs. 4 SÜG maßgeblich. Die zuständige Stelle legt anhand der konkreten Tätigkeit und des vorgesehenen Einsatzbereichs fest, welche gesetzlichen Voraussetzungen und welche Überprüfungsart nach §§ 7 bis 10 SÜG anzuwenden sind. Der AN hat das vorgesehene Personal rechtzeitig vor Einsatzbeginn zu benennen und die Einleitung bzw. Anerkennung einer bereits vorliegenden Sicherheitsüberprüfung mit dem AG und der zuständigen Stelle abzustimmen. Die gesetzlich erforderliche Zustimmung der betroffenen Person ist einzuholen. Ohne bestätigte Freigabe darf kein Einsatz erfolgen. Diese Anforderungen gelten auch bei jedem Personalwechsel.

5 Leistungsumfang

5.1 Leistungsgruppen und Module

Der Leistungsumfang je Tür ergibt sich aus der Kombination der in Abschnitt 5.2 beschriebenen Module und den Türeigenschaften gemäß der separat beigefügten Anlage 1 – Türliste. Die Türen sind auf Grundlage der Bündelung identischer Türeigenschaften zu Leistungsgruppen (LG) zusammengefasst. Die zugehörigen zu bepreisenden Einzelpositionen enthält das separat beigefügte Preisblatt; die nachfolgende Tabelle ordnet diesen die Leistungsgruppen und Module zu. Ergänzend gelten die Herstellervorgaben; weichen diese vom Modulumfang ab, gilt der jeweils weitergehende Umfang.

LG	Bezeichnung	Türen	Module	LV-Positionen
1	Feuer- und Rauchschutztüren (mechanisch)	37	A, B, C	1.01 – 1.15
2	Feuer- und Rauchschutztüren mit Türautomatik	7	A, B, C, D	2.01 – 2.06
3	Einbruchhemmende Türen RC3 (ohne Brandschutz)	6	A, C	3.01 – 3.02
4	Kraftbetätigte Türen ohne Brandschutz	1	A, D	4.01
5	Standardtüren (Wartung)	8	A	5.01 – 5.02
6	Türen mit Sicht- und Funktionskontrolle	11	S	6.01 – 6.07
	Summe	**70**		

Die Module sind je Tür ausschließlich entsprechend den in Anlage 1 – Türliste ausgewiesenen Eigenschaften anzuwenden. Modul B gilt für Feuer- und Rauchschutzabschlüsse, Modul C nur für Türen mit ausgewiesener Einbruchhemmung RC3 oder RC4 und Modul D nur für kraftbetätigte Türen. Die Angabe von

Modul C bei den Leistungsgruppen 1 und 2 bedeutet daher keine Anwendung auf sämtliche Türen dieser Gruppen. Modul E wird bei vorhandenen Feststellanlagen als Bedarfsleistung gemäß Pos. Z.02 erbracht.

5.2 Modulbeschreibungen

Modul A – Grundwartung Türanlage

Gilt für alle Türen mit Ausnahme der Türen mit Modul S; für Schiebetüren sinngemäß.

- Sichtprüfung von Türblatt, Zarge, Verglasungen, Oberflächen und Kanten auf Beschädigungen, Verformungen, Risse und Korrosion.
- Prüfung der Befestigung und Verankerung der Zarge sowie der sichtbaren Anschlussfugen.
- Bänder: Befestigung, Verschleiß und Spiel prüfen, schmieren, bei Absenkung des Türblatts nachstellen.
- Schloss, Falle, Riegel und Schließblech: Funktion und Gängigkeit prüfen, Einrasten der Falle sicherstellen, reinigen und mit geeignetem Schmiermittel schmieren.
- Drückergarnitur, Rosetten und Schutzbeschläge: fester Sitz und Rückstellung.
- Schließzylinder: Funktionsprobe und Zylinderüberstand (ohne Eingriff in die Schließanlage).
- Dichtungen (Falz-, Boden- und Absenkdichtungen): Vollständigkeit, Sitz und Zustand; Funktion der Absenkdichtung.
- Türschließer (sofern vorhanden): Befestigung, Ölverlust, Schließgeschwindigkeit, Endschlag, Öffnungsdämpfung und Schließkraft prüfen und einstellen; Gleitschiene bzw. Gestänge prüfen.
- Türstopper, Puffer und Anschläge: Zustand und Befestigung.
- Spaltmaße und Leichtgängigkeit prüfen, Tür einstellen und justieren, Schleifstellen im Rahmen der Justage beseitigen.
- Kennzeichnung durchsichtiger Türflächen gemäß ASR A1.7 prüfen (sofern Glasflächen vorhanden).
- Prüfplakette mit Datum und nächstem Prüftermin anbringen bzw. aktualisieren.

Modul B – Feuer- und Rauchschutzabschluss (T30, T90, RS)

Zusätzlich zu Modul A:

- Kennzeichnungsschild im Falz prüfen (Hersteller, Zulassungs- bzw. Klassifizierungsnummer, Herstellungsjahr); fehlende oder unleserliche Kennzeichnung dokumentieren.
- Prüfung auf unzulässige Veränderungen, z. B. nachträgliche Bohrungen, Anbauten, nicht zugelassene Beschläge oder Verglasungen, überstrichene Dichtungen.
- Selbstschließende Funktion: Die Tür muss aus jeder Öffnungsstellung selbsttätig schließen und die Falle sicher einrasten. Unzulässige Offenhaltungen (Keile, Haken, Hindernisse im Schließbereich) sind zu dokumentieren und dem AG sofort zu melden.
- Zweiflügelige Türen: Schließfolgeregler (DIN EN 1158) auf korrekte Schließreihenfolge von Gang- und Standflügel prüfen, Mitnehmerklappe und Verriegelung des Standflügels prüfen.
- Rauchschutz- und Umlaufdichtungen, Bodendichtungen sowie Brandschutz-Dämmschichtbildner (intumeszierende Streifen) auf Vollständigkeit und Unversehrtheit prüfen.

- Brandschutzverglasungen: Unversehrtheit, Glaskennzeichnung, fester Sitz der Glashalteleisten.
- Beschläge gemäß Zulassung (z. B. Drückergarnitur nach DIN 18273, Schloss für Feuerschutztüren, Türschließer bzw. Federband).
- Abschließende Bewertung, ob die Tür ihre brandschutztechnische Funktion erfüllt (bestanden / nicht bestanden).

Modul C – Einbruchhemmende Tür (RC3 / RC4 nach DIN EN 1627)

Zusätzlich zu Modul A:

- Kennzeichnung der Widerstandsklasse und Vollständigkeit des geprüften Systems (Türblatt, Zarge, Beschläge, Verglasung) prüfen.
- Mehrfach- und Zusatzverriegelungen sowie Hintergreifschutz (Bandseitensicherung): Funktion, Eingriffstiefe und Einstellung.
- Schutzbeschlag mit Zylinderabdeckung bzw. Ziehschutz: fester Sitz, Verschraubung von innen, Zylinderüberstand gemäß Herstellervorgabe.
- Befestigung von Zarge und Schließblechen, Festigkeit aller sicherheitsrelevanten Verschraubungen.
- Einbruchhemmende Verglasungen: Unversehrtheit und gesicherte Glashalteleisten.
- Bei elektrischen Komponenten (Motorschloss, E-Öffner, Zutrittskontrolle, Riegelkontakt): Prüfung der mechanischen Funktion und Schnittstelle; die Prüfung der Anlagentechnik erfolgt durch die jeweilige Fachfirma.

Modul D – Kraftbetätigte Tür / Türautomatik (ASR A1.7, DIN 18650, DIN EN 16005)

Sicherheitstechnische Prüfung durch einen Sachkundigen, zusätzlich zu den Modulen A (und ggf. B, C):

- Antrieb: Befestigung, Zustand, Laufverhalten und Geräusche; Steuerung und Parameter prüfen, Fehlerspeicher auslesen.
- Absicherung der Gefahrstellen (Quetsch-, Scher-, Stoß- und Einzugsstellen): Sicherheitssensoren, Reversierung und Kraftbegrenzung prüfen; Kräfte und Geschwindigkeiten messen und dokumentieren.
- Impulsgeber (Bewegungsmelder, Taster, Radar): Funktion und Erfassungsbereich.
- Programmschalter und Betriebsarten; Verhalten bei Netzausfall (Akku, Notöffnung bzw. Federkraftschließung).
- Fluchtwegfunktion (sofern die Tür im Fluchtweg liegt): Öffnung in Fluchtrichtung bei Störung oder Stromausfall.
- Feuer- und Rauchschutztüren mit Antrieb: Schließen im Brandfall (Auslösung über Rauchmelder bzw. BMA) in Abstimmung mit dem AG und dem Betreiber der BMA prüfen.
- Schiebetüren: Laufwagen, Führungen, Bodenführung, Zahnriemen und Verriegelung.
- Warn- und Hinweiszeichen, Kennzeichnung der Glasflächen.
- Eintrag der Prüfung in das Prüfbuch der Anlage.

Modul E – Feststellanlage (Bedarfsposition, sofern vorhanden; DIN 14677, abZ/aBG)

- Jährliche Prüfung auf ordnungsgemäßes Funktionieren und Wartung durch eine Fachkraft für Feststellanlagen.
- Übereinstimmung der Komponenten mit der Zulassung und Vorhandensein des Abnahmeschilds prüfen.
- Auslösung über Rauchmelder (mit Prüfgas) und Handauslösetaster, Verhalten bei Netzausfall; Energieversorgung prüfen.
- Feststellvorrichtung (Haftmagnet bzw. Freilauftürschließer): Lösen der Feststellung, selbsttätiges Schließen und Einrasten der Tür.

- Austausch von Rauchmeldern nach Herstellervorgabe (Standzeit bzw. Verschmutzung) als Instandsetzung nach Angebot.
- Eintrag in das Prüfbuch; einmalige Einweisung des Betreiberpersonals in die monatliche Funktionskontrolle.

Modul S – Sicht- und Funktionskontrolle

Für Türen, die in der separat beigefügten Anlage 1 – Türliste mit „nur Sichtkontrolle“ gekennzeichnet sind (Standard- und Schallschutztüren ohne Brandschutz, Ganzglastüren, Durchgangszarge), gilt Modul S. Es umfasst die nachfolgenden Sicht- und Funktionskontrollen sowie kleinere Einstellarbeiten und Schmieren, soweit dies ohne nennenswerten Mehraufwand im Rahmen der Kontrolle möglich ist. Eine planmäßige Grundwartung nach Modul A ist nicht umfasst:

- Sichtprüfung von Türblatt, Zarge, Glas und Beschlägen auf Beschädigungen und Unfallgefahren (z. B. Glasbruch, lose Beschläge, scharfe Kanten).
- Funktionsprobe: Öffnen und Schließen, Einrasten der Falle; sofern vorhanden, selbsttätiges Schließen durch den Türschließer.
- Kleinere Einstellarbeiten und Schmieren, soweit ohne nennenswerten Mehraufwand im Rahmen der Kontrolle möglich.
- Ganzglastüren: Unversehrtheit des Glases, Sicherheitsmarkierung, fester Sitz von Bändern und Beschlägen.
- Dokumentation von Befund und Mängeln.

5.3 Abgrenzung (nicht im Leistungsumfang)

- Instandsetzungen, die über die gemäß Abschnitt 7.2 in der Wartungspauschale enthaltenen Kleinarbeiten und Materialien hinausgehen; hierzu zählen auch die dort geregelten gesondert zu vergütenden Kleinreparaturen bis 300 € netto je Tür. Die Ausführung erfolgt nur nach der jeweils erforderlichen Freigabe gemäß Abschnitt 7.2,
- Prüfung der Brandmelde-, Einbruchmelde- und Zutrittskontrolltechnik sowie der Elektroinstallation außerhalb der Türanlage (nur Schnittstellenprüfung),
- Arbeiten an der Schließanlage (Zylindertausch, Schlüsselverwaltung),
- Reinigung der Türen über die für die Wartung erforderliche Reinigung von Beschlägen hinaus.

Für die Durchführung gelten die Qualifikationsanforderungen nach Abschnitt 4.1 einschließlich der dort zugelassenen gleichwertig nachgewiesenen Sachkunde. Die in der nachfolgenden Tabelle genannten Intervalle sind Mindestvorgaben; kürzere verbindliche Intervalle nach den Grundlagen des Abschnitts 2 und den Herstellervorgaben bleiben maßgeblich. Für sämtliche eingesetzten Monteure gelten zusätzlich die Einsatzvoraussetzungen nach Abschnitt 4.3.

6 Intervalle und Terminplanung

Modul	Intervall	Durchführung durch
A – Grundwartung	1 × jährlich bzw. kürzer nach Herstellervorgabe	geschulter Monteur
B – Feuer- und Rauchschutz	1 × jährlich	vom Hersteller geschulter Monteur
C – Einbruchhemmung	1 × jährlich	geschulter Monteur
D – Kraftbetätigte Tür	1 × jährlich sicherheitstechnische Prüfung und Wartung nach Herstellervorgabe	Sachkundiger

E – Feststellanlage	1 × jährlich; zusätzlich monatliche Funktionskontrolle durch den Betreiber	Fachkraft nach DIN 14677-2
S – Sicht- und Funktionskontrolle	1 × jährlich	Monteur

- Die erste reguläre Wartung erfolgt zeitnah nach Auftragserteilung. In ihrem Rahmen wird zusätzlich die Ersterfassung gemäß Pos. Z.01 des separat beigefügten Preisblatts durchgeführt; deren Umfang ergibt sich aus Abschnitt 9. Die Einsatzvoraussetzungen nach Abschnitt 4.3 bleiben unberührt.
- Alle Türen werden in einem zusammenhängenden Zeitraum gewartet. Der AN überwacht die Fälligkeiten eigenständig; die Intervalle dürfen nicht überschritten werden.
- Die Termine sind mindestens 10 Werktage im Voraus beim AG anzumelden und mit den Nutzern abzustimmen (Zugang zu Mieter-, Technik- und Serverräumen sowie zur Tiefgarage).
- Regelarbeitszeit: Montag bis Freitag, 7-17 Uhr. Arbeiten in sensiblen Bereichen erfolgen nach Absprache ggf. außerhalb der Kernzeiten.

7 Mängel, Instandsetzung und Störungsdienst

7.1 Mängelklassen

Klasse	Beschreibung	Maßnahme
A – sicherheitsrelevant	Gefahr für Leib und Leben oder Ausfall der Brandschutz-, Rauchschutz- oder Fluchtwegfunktion (z. B. Tür schließt nicht selbsttätig, Fluchttür lässt sich nicht öffnen, Glasbruch, ungesicherte Quetschstelle)	Sofortige mündliche Meldung an den AG am Tag der Feststellung, Sicherung der Gefahrenstelle, Beseitigung unverzüglich nach Freigabe
B – funktionsrelevant	Funktion eingeschränkt, keine unmittelbare Gefahr	Aufnahme im Protokoll, Angebot innerhalb von 5 Werktagen
C – Empfehlung	Verschleiß, optische Mängel, vorbeugende Maßnahmen	Aufnahme im Protokoll, auf Wunsch Angebot

7.2 Kleinarbeiten und Material

- In der Wartungspauschale enthalten sind alle Leistungen der jeweiligen Module einschließlich Einstellarbeiten, Schmier- und Reinigungsmitteln sowie Kleinmaterial (Schrauben, Dübel, Kleinteile) je Tür und Wartung.
- Nicht in der Wartungspauschale enthaltene Kleinreparaturen bis 300 € netto je Tür dürfen nach Freigabe per E-Mail durch den AG ausgeführt werden, während der Monteur vor Ort ist (ohne zusätzliche Anfahrt). Sie werden gesondert nach den Sätzen des separat beigefügten Preisblatts abgerechnet. Bereits in der Wartungspauschale enthaltene Leistungen und Materialien dürfen nicht nochmals berechnet werden.
- Darüber hinausgehende Instandsetzungen werden nur nach schriftlicher Freigabe eines Angebots ausgeführt; bei Gefahr im Verzug genügt die telefonische Freigabe mit nachfolgender schriftlicher Bestätigung. Abrechnung nach den Sätzen des Preisblatts.
- Ausgebaute Teile werden auf Wunsch übergeben, ansonsten vom AN fachgerecht entsorgt.

8 Dokumentation

- Digitales Prüf- und Wartungsprotokoll je Tür. Die Bezeichnung erfolgt nach der Raumnummer laut separat beigefügter Anlage 1 – Türliste und einer eindeutigen Tür-ID (vorhandene Barcode-Kennzeichnung übernehmen, fehlende ergänzen).
- Inhalt je Tür: Datum, Name und Qualifikation des Prüfers, Türtyp und Zulassungsnummer, durchgeführte Arbeiten je Prüfpunkt, Messwerte (Modul D), Ergebnis bestanden / nicht bestanden, Mängel mit Klasse und Foto, Empfehlungen, nächster Termin.
- Prüfbücher für kraftbetätigte Türen und Feststellanlagen werden fortgeführt bzw. neu angelegt und verbleiben im Objekt.
- Mängelliste als Excel-Datei (Tür-ID, Raum, Mangel, Klasse, empfohlene Maßnahme, Kostenschätzung).
- Kurzer Jahresbericht: Gesamtzustand, Stand offener Mängel, Empfehlungen.
- Übergabe der vollständigen Dokumentation innerhalb von 10 Werktagen nach Abschluss der Wartung per E-Mail (PDF und Excel). Die Vergütung wird erst nach vollständiger Übergabe fällig.

9 Ersterfassung und Hinweise zum Bestand

Im Rahmen der ersten Wartung ist eine Bestandsaufnahme aller 70 Türen durchzuführen (Pos. Z.01). Zu erfassen sind je Tür: Hersteller, Typ, Zulassungs- bzw. Klassifizierungsnummer, Baujahr, ein- oder zweiflügelig, Schließfolgeregler, Feststellanlage, Antrieb, Notausgangs- und Panikbeschläge, elektrische Verriegelungen bzw. Fluchttürsteuerungen sowie Anbindung an BMA und Zutrittskontrolle. Das Ergebnis wird als aktualisierte Türliste (Excel) übergeben.

Aus der Türliste ergeben sich folgende Prüfaufträge, die bei der Ersterfassung vorrangig zu klären sind:

- **Fehlende Herstellerangaben:** Für alle 23 Türen im Bauabschnitt B ist kein Hersteller angegeben. Hersteller und Zulassung sind zu ermitteln.
- **Feuerschutztüren ohne Türschließer:** Laut Türliste sind 4 Feuer- und Rauchschutztüren (T90, RS, RC3) im Bauabschnitt B ohne Türschließer erfasst (Räume 3.35 [2 Türen], 3.36, 3.37). Bei der Ersterfassung ist zu prüfen, ob die Bestandsangabe zutrifft und die erforderliche selbstschließende Funktion gegeben ist. Feuer- und Rauchschutztüren müssen selbstschließend sein. Ein fehlender erforderlicher Türschließer oder eine nicht gegebene selbstschließende Funktion ist als Mangel der Klasse A gemäß Abschnitt 7.1 zu melden.
- **Feststellanlagen:** 8 Türen haben eine Türautomatik, davon 7 Feuer- bzw. Rauchschutztüren. Es ist festzustellen, ob Feststellanlagen oder Offenhaltefunktionen vorhanden sind. Die Mengen für Pos. Z.02 des separat beigefügten Preisblatts werden danach festgelegt; der Leistungsumfang richtet sich nach Modul E in Abschnitt 5.2, die Intervalle nach Abschnitt 6.
- **Vorprotokolle:** Die Prüfprotokolle der Vorjahre werden dem AN zur Verfügung gestellt. Offene Mängel sind zu übernehmen und im Protokoll zu kennzeichnen.

10 Vertragliche Rahmenbedingungen

- **Vertragsart:** Wartungsvertrag (Werkvertrag nach §§ 631 ff. BGB); für Instandsetzungsaufträge gilt ergänzend die VOB/B, sofern vereinbart.
- **Laufzeit:** 2 Jahren ab Vertragsbeginn. Danach verlängert sich der Vertrag um jeweils ein Jahr, sofern er nicht mit einer Frist von 3 Monaten zum Laufzeitende gekündigt wird. Die Gesamtlaufzeit beträgt maximal 4 Jahre
- **Vergütung:** jährliche Pauschale je Tür gemäß Preisblatt. Die Preise gelten als Festpreise für die Vertragslaufzeit. Abrechnung nach vollständiger Durchführung und Übergabe der Dokumentation.

- **Bestandsänderungen:** Hinzukommende oder entfallende Türen werden zu den Einheitspreisen des Preisblatts angepasst.
- **Gewährleistung:** Für Instandsetzungsleistungen und eingebaute Teile gelten die gesetzlichen Gewährleistungsfristen.