

Bericht: Zustand der Aufzugseinheiten und notwendige Maßnahmen nach Begehung mit SBM Hrn. Moser/Barthel 14.02.2026

1. Ausgangslage

Im Zuge des Austauschs der ersten Aufzugsantriebseinheit im Jahr 2025 wurde anschließend festgestellt, dass sämtliche weiteren Antriebseinheiten der Wohnanlage baugleiche bzw. sehr ähnliche altersbedingte Schäden aufweisen, wie die Anlage in der Tölzer Straße 43, was wir in der Vergangenheit auch schon vermuteten. Die betroffenen Komponenten stammen aus dem Baujahr 1972 und entsprechen nicht mehr den heutigen sicherheitstechnischen Anforderungen.

2. Festgestellte technische Probleme

Die TÜV-Prüfer bewerten die Anlagen als kritisch. Die wichtigsten Punkte:

2.1 Mechanische Schäden und Verschleiß

- Verspannte Antriebswelle zwischen Getriebe und Seilumlaufrolle
 - Gefahr eines Wellenbruchs
 - Ultraschallprüfung wäre erforderlich (Kosten je Einheit ca. 3.500–4.000 €, wirtschaftlich nicht sinnvoll)
- Ausbrüche und Materialschäden an Umlaufrollen
- Kabinentragsseile müssen altersbedingt (Baujahr 1972) ersetzt werden
- Zahlreiche Lager und Hauptlager undicht
 - Ölaustritt dringt in das Bauwerk ein und kann langfristige Bauschäden verursachen

2.2 Sicherheits- und Normabweichungen

- Dreipunktlagerung der Antriebseinheit ist heute nicht mehr zulässig
- Vorhandene Einkreis-Bremse entspricht nicht mehr den aktuellen Sicherheitsvorschriften
 - Zweikreis-Bremse zwingend erforderlich
- Geschwindigkeitsbegrenzer an der Verschleißgrenze
- Sicherheits-Magnetbremse gegen unbeabsichtigte Aufwärtsbewegung fehlt vollständig
 - Diese ist notwendig, um bei Kabinenstillstand den Fang nach oben sicherzustellen

3. Erforderliche Maßnahmen

Um die Betriebssicherheit langfristig zu gewährleisten und die TÜV-Zulassung nicht zu gefährden, sind folgende Arbeiten notwendig:

3.1 Austausch der Antriebseinheiten

- Austausch aller noch nicht erneuerten Motor-/Getriebeeinheiten
 - Materialkosten ca. 9.000 € je Einheit; → Arbeitskosten ca. 9.000 € je Einheit

3.2 Zusätzlich erforderliche Arbeiten

Im Zuge des Austauschs sollten gleichzeitig erneuert werden:

- Aufzugseile (53 Jahre alt)
- Geschwindigkeitsbegrenzer
- Einbau einer modernen Zweikreis-Kabinen-Sicherheitsbremse (Auf- und Abwärtsfang)
 - Standard der heutigen Sicherheitstechnik
 - Ausführung durch Fa. SBM, Hr. Moser

Alle neuen Komponenten sind sowohl mit der bestehenden als auch mit einer zukünftigen Aufzugsteuerung kompatibel.

4. Ausführung: durch z.B.: Fa. SBM, Hr. Moser, welcher all unsere Wartungs- und Erhaltungsarbeiten durchführt

5. Zeitlicher Ablaufplan

Um die TÜV-Anforderungen einzuhalten und die Arbeiten wirtschaftlich zu verteilen, wird folgender Stufenplan empfohlen:

Jahr Maßnahmenumfang mit Kosten

2026 Austausch von 4 Antriebseinheiten inkl. aller zugehörigen Arbeiten 72.400 €

2027 Austausch von 3 Antriebseinheiten inkl. aller zugehörigen Arbeiten 54.250 €

2028 Austausch von 3 Antriebseinheiten inkl. aller zugehörigen Arbeiten 54.250 €

Aufzugsantriebseinheit Tölzer Str. 39 ↓



Aufzugsantriebseinheit Tölzer Str. 37 ↓



Aufzugsantriebseinheit Ludwig-Braille-Str. 8 ↓



Aufzugsantriebseinheit Ludwig-Braille-Str. 10 ↓



