



Brandschutz: Verantwortung zum nachhaltigen Betrieb von TGA-Anlagen

Um ein im wahrsten Sinne des Wortes „heißes“ Thema ging es am 13. April im Webinar von Dipl.-Ing (Univ) Rainer Stiller M. Eng., Geschäftsführer der b.i.g. bechtold Ingenieurgesellschaft mbH, zum Thema „Brandschutz: Verantwortung zum nachhaltigen Betrieb von TGA-Anlagen“ und in Anführungszeichen „so lange nichts passiert, wird das Gebäude so betrieben“. In diesem Vortrag wurde vor allem die praktische Seite des Brandschutzes beleuchtet, denn Brandschutz, wenn geplant, nur dann etwas nützt, wenn er auch umgesetzt und gelebt wird.

Herr Stiller, der seit fast 30 Jahren im Bereich technische Ausrüstung im Bereich Planung und Projektsteuerung tätig ist, teilte an diesem Abend seine langjährigen Erfahrungen den Zuhörern mit und verwies in diesem kurzweiligen Vortrag, dass es mehr als genug Vorschriften, Normen und Richtlinien zum Brandschutz gibt. Die Sicherheit eines Gebäudes steht und fällt aber mit deren Umsetzung auch im laufenden Betrieb!

Herr Stiller begann seinen Vortrag mit der Aufgabenstellung für Objekt/Fachplaner und Gebäudebetreiber, berichtete über seine Erfahrungen aus dem Immobilienbestand, ging auf die Verpflichtungen für Betreiber, Eigentümer und Arbeitgeber ein und gab anschließend ein paar wichtige Empfehlungen.

Bei den Anforderungen an ein Gebäude in der Entwicklungsphase und im Betrieb stelle ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem Dreieck Ökonomie, Ökologie und soziale Anforderungen eine entscheidende Grundlage jeglicher Planungsarbeit dar. D.h. man müsse daran denken, dass das Gebäude sowohl funktional als auch komfortabel sei, einen bestimmten Nutzen bringe und die visuelle und thermische Behaglichkeit ebenfalls stimme. Eine sehr hohe Bedeutung komme der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit in Investition und Betrieb zu. Der Objektplaner bzw. Betreiber müsse dafür Sorge tragen, dass die Eingriffe in Umwelt und Natur möglichst klein gehalten werde, ebenso müsse er sich um eine möglichst energiearme Bauweise kümmern, d.h. möglichst alternative Energiesysteme einsetzen.

Um Anforderungen zum Nachweis der Nachhaltigkeit von Gebäuden eine rechtssichere Grundlage zu schaffen und dabei den Schutz von Leben, Gesundheit (Intrusionsschutz) und den natürlichen Lebensgrundlagen sowie die Verfügbarkeit von betriebssicherheitsrelevanten Anlagen zu gewährleisten, orientiere man sich an der Musterbauordnung (MBO) sowie der Bauordnungen der Länder (LBO).

Anhand von vier tatsächlichen Fallbeispielen (zwei Verwaltungsgebäuden mit 65.000 m² NGF und zwei Einkaufszentren mit 45.000 m² bzw. 90.000 m² Verkaufsfläche in unterschiedlichen Städten Deutschlands) zeigte Herr Stiller die offensichtlichen Mängel im Rahmen einer Objektzustandsbegehung auf: Bei dem einen oder anderen Gebäude lag beispielsweise keine Baugenehmigung vor, sie war nicht auffindbar. Oder die Baugenehmigung war nicht gültig, da diese mit aufschiebender Wirkung erteilt wurde, aber die geforderten Nachweise nicht vorlagen z.B: Nachweis Prüfstatiker, Nachweise über Sachverständigenabnahmen.

Bei den neueren oder sehr neuwertigen Bauten zeigte sich, dass Nachweise weder über die Erstprüfung noch über Wiederholungsprüfungen von den Prüfsachverständigen vorlagen. Stattdessen gab es Prüfberichte von Prüf-Sachverständigen, die die Betriebssicherheit und Wirksamkeit der sicherheitstechnischen Anlagen nicht bestätigten, weil teilweise erhebliche Mängel vorlagen. Außerdem wurden Mängel nicht oder nur schleppend z.B. über drei Jahre hinweg bis zur nächsten Prüfung abgestellt.

Zu den Ursachen dieser Zustände der Gebäude nannte Herr Stiller, dass z.B. keine Inbetriebnahmeplanung stattgefunden habe. Die Zeitspanne, die notwendig gewesen wäre, um Prüfsachverständige einzubinden und ihre Prüfungen durchführen zu lassen, wurde nicht berücksichtigt. Es fehle klare Vorgaben für die Dokumentation. Außerdem fehle den Beteiligten Kenntnisse über das bauordnungsrechtliche Prozedere bei der Nutzungsaufnahme.

Bei den Bestandsgebäuden war die Mängelursache fehlende Kenntnis der Betreiber/Eigentümer über die Auflagen der Baugenehmigung und hinsichtlich der Betreiberverantwortung. Manchmal gäbe es auch einen Zielkonflikt bezüglich der Rentabilität einer Immobilie oder fehlende Budgetierungen. Besonders frappierend sei es, dass sowohl bei den fachlich kompetenten Eigentümern als auch beim Betreiber das Thema Brandschutz völlig fehl eingeschätzt wurde.

Nach den ausführlich erklärten Rechtsgrundlagen gab Herr Stiller einige rechtliche und technische Empfehlungen an potentielle Eigentümer: Bei Neubauten sei es sinnvoll, die erforderlichen Prüf-Sachverständigen, die die sicherheitsrelevanten Anlagen bei der ersten Inbetriebnahme überprüfen, bereits beim Planungsprozess mit einzubeziehen. Damit könne frühzeitig festgestellt werden, ob die geplanten Anlagen im bauordnungsrechtlichen Sinne abnahmefähig sind oder nicht.

Sehr wichtig sei es, dass man zum Schluss des Projekts dem Bauherrn einen separaten Akt übergibt mit den für ihn wichtigsten Unterlagen, nämlich den Bauantrag, die Baugenehmigung inkl. aller Anlagen, die Prüfberichte aller Prüf-Sachverständigen mit den entsprechenden Nachweisen über die Herstellung der Betriebssicherheit und Wirksamkeit, die Mängellisten und deren Abstellungsnachweisen.

Um einem Schadensereignis bei Bestandsbauten vorzubeugen, empfiehlt der Redner regelmäßige Prüfungen der Wirksamkeit und der Wechselwirkungen der sicherheitsrelevanten Anlagen untereinander entsprechend der Muster Prüfverordnungen der IS ARGBAU. Auch plädiert er für die Erstellung einer Brandfallsteuermatrix (BFSM), damit alle Funktionen der sicherheitsgerichteten Anlagen (technischer Brandschutz) einerseits definiert und geplant werden, andererseits dies die Prüfgrundlage für die Wirkprinzipprüfung ist, nach der diese dann getestet wird.