

Der **F**acility **M**anager

Gebäude und Anlagen besser planen, bauen, bewirtschaften

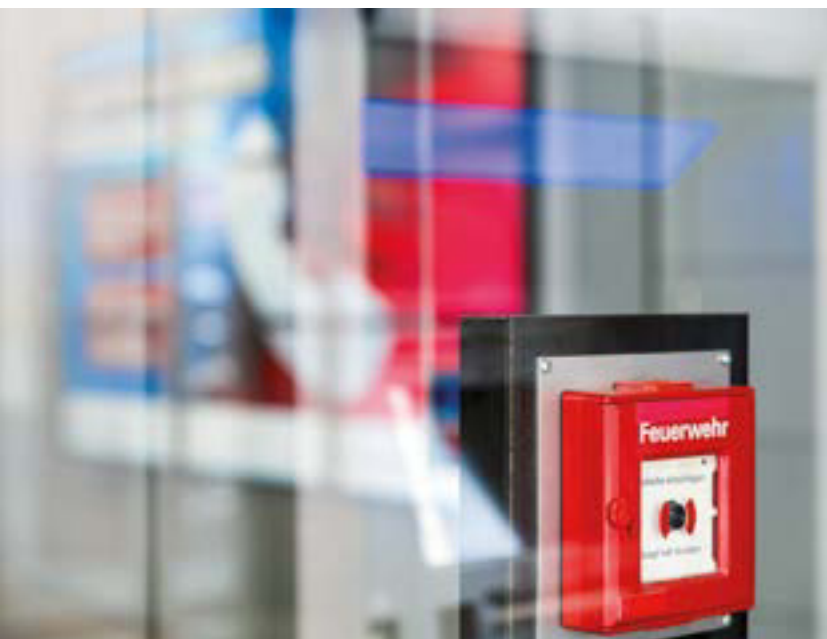


FM IM BILDUNGSWESEN

Arbeitswelten • Besuchermanagement • Photovoltaik • Brandschutz

Wenn Veränderungen zu rechtswidrigen Zuständen führen

Baugenehmigungen sind sehr oft an Auflagen und manchmal auch an besondere Brandschutzanordnungen gekoppelt, sogenannte Kompensationsmaßnahmen. Werden an einem Gebäude, das von solchen Anordnungen betroffen ist, Änderungen vorgenommen, kann eine nicht mehr baurechtskonforme Situation entstehen.



Fallbeispiel 1: Nicht ordnungsgemäß funktionierende Brandmeldeanlage

Für ein als Verwaltungsgebäude genutztes Objekt beschrieb eine Baugenehmigung ausdrücklich die Installation einer Brandmeldeanlage (Kategorie 1: Vollschutz nach DIN 14675) mit optischen und Thermodifferenzialmeldern. Diese Auflage beinhaltete auch die durchzuführende Instandhaltung der Brandmeldeanlage. Als Erleichterung wurde eine großzügigere Errichtung der notwendigen Flure gestattet. Die Wände konnten daher ohne besondere Brandschutzqualität und die Türen auch ohne besondere Anforderungen errichtet werden.

Bild: Imaginis/stock.adobe.com

Die besonderen Brandschutzanordnungen können sich sowohl auf organisatorische, baulich-technische als auch auf anlagen-technische Maßnahmen erstrecken. Sie sind bindend und werden daher sehr klar und verständlich formuliert. Und sie können Vorgaben enthalten, die jederzeit zu erfüllen sind. Im Klartext bedeutet das: Veränderungen können einen rechtswidrigen Zustand schaffen, wie die nachfolgenden Beispiele aus dem Alltag eines Brandsachverständigen zeigen.

Aus Kostengründen hatte der Betreiber mit der zuständigen Installationsfirma nur einen Instandhaltungsvertrag für zwei Jahre abgeschlossen. Nach diesen beiden Jahren wurde dieser jedoch nicht verlängert, obwohl die Installationsfirma ein halbes Jahr vor Ablauf des Wartungsvertrages eine Verlängerung um weitere zwei Jahre schriftlich angeboten hatte. Mehrere Jahre später zeigten Teile der Anlage aufgrund nicht durchgeführter Wartungsarbeiten Defekte. Letztere wurden zunächst zeitnah behoben, dann aber schlich sich eine gewisse Sorglosigkeit bei den Instandsetzungen ein. Im Ergebnis verursachte die

Brandmeldeanlage (BMA) mehr und mehr Falschalarme. Diese wiederum lösten beim Betreiber naturgemäß Stress aus und er entschied, die betroffenen Bereiche der Brandmeldeanlage abzuschalten.

Allerdings entsprach das Objekt bereits durch die unterlassene Instandhaltung und einmal mehr durch die Abschaltungen nicht mehr dem in der Baugenehmigung beschriebenen Zustand und damit dem geltenden Baurecht. Im Falle eines Brandes hätte der Betreiber in beiden Fällen mit aller Härte des Gesetzes zur Rechenschaft gezogen werden können (Verpflichtung zur Instandhaltung nicht eingehalten sowie Teilabschaltungen der BMA). Bei einer unmittelbaren Gefährdung, bei Verletzungen oder Todesfällen hätte er mit einer Strafverfolgung rechnen müssen. Bei Sachschäden hätte die Versicherung ihm die Zahlung des Schadens verweigern können.

Fallbeispiel 2: Produktionsbetrieb mit Werkfeuerwehr

Einem größeren Produktionsbetrieb hatte die Bauaufsichtsbehörde Erleichterungen bezüglich des bekämpfenden Brandschutzes durch die Vorhaltung einer Werkfeuerwehr genehmigt. So mussten in Bereichen mit erhöhtem Brandschutz keine automatischen Löschanlagen installiert werden. Im Laufe der Zeit wurde die Produktion jedoch ins Ausland verlagert, sodass nur noch wenige Produktionsbereiche mit erhöhtem Brandschutz erhalten blieben. Die Werksleitung schlussfolgerte daraus, dass sie bei der geringeren Anzahl von zu schützenden Bereichen Rationalisierungsmaßnahmen zwecks Kostenersparnis durchführen könne. Einen Bereich mit hohem Einsparungspotenzial fand man in der Werkfeuerwehr – sie wurde nach und nach verkleinert und schlussendlich abgeschafft.

Die Freude über die eingesparten Gelder währte nicht lange: Bei einer Kontrolle durch

die Bauaufsicht fielen deutliche Diskrepanzen zwischen der Baugenehmigung und ihrer Umsetzung auf: Durch die Sparmaßnahmen, welchen die Werkfeuerwehr zum Opfer gefallen war, waren die mit der Bauaufsicht seinerzeit vereinbarten Erleichterungen und in der Baugenehmigung verankerten Anforderungen hinfällig geworden.

Fragile Konstrukte

Die beiden Beispiele zeigen allzu deutlich, wie schnell sich aus einem baurechtlich korrekten Zustand ein Verstoß gegen geltendes Baurecht entwickeln kann. Bei baulich sehr komplexen Objekten gestalten sich die Erleichterungen und Sondervereinbarungen zu möglichen Kompensationsmaßnahmen oft als sehr intransparent. Wird, sozusagen blind, ein Baustein aus einer filigran aufgebauten Vertragsmauer entfernt, kann diese leicht einbrechen. Eine undurchsichtige und zugleich illegale Rechtssituation ist die Folge.

Bevor Betreiber von Gebäuden und Anlagen nach eigenem Gutdünken Umgestaltungen an organisatorischen, baulichen oder anlagentechnischen Brandschutzvorgaben durchführen, sollten sie die Auswirkungen vorab bis ins letzte Detail prüfen. Damit alle Anforderungen erfüllt werden können, braucht es eine gewissenhafte Vorgehensweise und die Hinzuziehung der beteiligten Behörden. In vielen Fällen ist es ratsam, im Einklang mit den Behörden, auf fragwürdige Kompensationsmaßnahmen zu verzichten, die möglicherweise auf lange Sicht keinen Bestand haben. Auch die Vereinbarung neuer Maßnahmen kann ein Weg sein, um ein Objekt in einen ordnungsgemäßen Zustand zu bringen. In jedem Fall ist es möglich, mit einer zielführenden Abstimmung Problemen mit der Baubehörde, den Sachversicherern oder anderen Instanzen vorzubeugen.

Bruno Hecht ■

Der Autor:
Dipl.-Ing. Architektur Bruno Hecht ist Gesellschafter der VZM GmbH und dort als Senior-Sicherheitsberater mit den Spezialgebieten Brandschutz und bauliche Sicherheit tätig.