

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

CATERING
MANAGEMENT

Gebäude und Anlagen besser planen, bauen, bewirtschaften



FACILITY SERVICES MARKT 2021

Internationale Vergaben • Dachbegrünung • Sicherheitstechnik • Betriebsgastronomie

SICHERHEITZONENMODELL

Im Zwiebelprinzip

Ein wirksames Sicherheitskonzept benötigt vor allem zwei Komponenten: eine vorab erstellte Risikoanalyse sowie die Entwicklung eines Sicherheitszonenmodells. Worum geht es dabei und auf welche Punkte muss geachtet werden?

Ein Sicherheitszonenmodell bildet die Basis des Sicherheitskonzeptes und definiert eine gewisse Anzahl unterschiedlicher Sicherheits- bzw. Schutzzonen, die in der Regel aufsteigend von der niedrigsten zur höchsten Sicherheitszone durchnummeriert werden. Die Zuordnung eines Funktionsbereiches oder bestimmter Räume oder Flächen zu einer Zone basiert im Wesentlichen auf der Wertigkeit bzw. dem Risikoniveau, das heißt dem Anspruch an Sicherheit und Verfügbarkeit der entsprechenden Fläche. Bei der Umsetzung ist darauf zu achten, dass dieses Modell nach Möglichkeit oder Erfordernis auch auf alle Liegenschaften einer Organisation abgebildet wird, unabhängig davon, ob sich die Objekte auf demselben Betriebsgelände oder außerhalb befinden.

Für Neubau und Bestandsgebäude

Im Optimalfall sollte ein solches Modell bereits vor der eigentlichen Planungsphase eines Neubaus entwickelt werden, damit diese bereits in den Architektenwettbewerben als Basis genommen werden kann. Natürlich kann und soll ein Sicherheitszonenmodell auch für bereits bestehende Gebäude und Liegenschaften angewandt werden können. Hier ergibt sich in der Praxis aber ein oft höherer Aufwand bei der Umsetzung von Sicherheitsmaßnahmen für

bestimmte Zonen, die sich im Rahmen der Planung eines Neubaus durch die geschickte Anordnung von Räumen, Erschließungen und Fluchtwegen schlichtweg vermeiden lassen.

Prinzip Zwiebelschale

So sollte das Sicherheitszonenkonzept bzw. die Zuordnung von Funktionsbereichen zu einer Zone nach dem Zwiebelschalenprinzip erfolgen. Bei diesem befinden sich schützenswerte bzw. besonders schützenswerte Bereiche in den inneren Bereichen des Gebäudes. Um zu diesen zu gelangen, müssen die vorgelagerten Zonen durchschritten werden. Jede Zone besteht dabei aus einer Reihe unterschiedlicher Sicherheitsmaßnahmen, die aufeinander aufbauen. Aus diesem Ansatz ergibt sich eine schalenartige Struktur ähnlich einer Zwiebel (siehe Abbildung 2, S. 54), die ein hohes Sicherheitsniveau mit vertretbarem Aufwand schafft.

Kompensation von Zonensprüngen

Im Rahmen der Sicherheitszonierung ergeben sich in der Praxis Situationen, in denen die Idealsituation, nämlich das sequenzielle Durchlaufen der Sicherheitszonen, angefangen von der niedrigsten bis zur höchsten Sicherheitszone, nicht möglich ist. Sogenannte Zonensprünge sollten auf ein mögliches Minimum begrenzt werden. Bei

Der Autor:

Uwe Hoffmeister ist Prokurist der von zur Mühlen'sche (VZM) GmbH, Sicherheitsberater mit den Spezialgebieten Sicherheitskonzeption und Beratung im Umfeld höchstverfügbarer Rechenzentren sowie Spezialist für RZ-Zertifizierungen.



Bild: mellisandra/stock.adobe.com

Bedarf muss dieser Umstand durch höher eingestufte bauliche bzw. technische Sicherungsmaßnahmen kompensiert werden.

Daraus ergeben sich vier grundsätzliche Strategien:

1. Minimierung der Zahl der Regelzugänge zum Grundstück bzw. Gebäude selbst
2. Anwendung des Prinzips „Verringerung der Zonenübergänge“ innerhalb des Objekts
3. Zusammenfassung der Bereiche mit ähnlichem Schutzbedarf nach Möglichkeit
4. Vermeiden der Fluchtwegführung von einer niedrigeren in eine höhere Sicherheitszone

So gilt z. B. für den ersten Punkt, dass im Optimalfall der Zutritt zum Grundstück bzw. zum Objekt nur über einen oder mehrere zentralisierte Zugänge für alle Mitarbeiter und Besucher erfolgen sollte.

Zonenübergänge verringern

Eine Verringerung der Zonenübergänge im Gebäude bedeutet, dass die Zahl an Personen, die sich zwischen den Sicherheitszonen hin- und herbewegen müssen, minimiert werden sollte. So macht es Sinn, Bereiche wie z. B. die Kantine bzw. das Betriebsrestaurant in den Zonenbereich der Bürobereiche zu legen, sodass es in der alltäglichen „Rush-Hour“ nicht zu Staus bei den entsprechenden Zonenübergängen kommt oder diese quasi ständig offen sind.

Für Hochsicherheitsbereiche, wie z. B. Leitstellen, macht es Sinn, Sozialräume, Büros und WCs ebenfalls in den höherwertigen Sicherheitsbereich zu legen und somit eine gewisse Autarkie der dort arbeitenden Personen zu erreichen, sodass ein Verlassen eines solchen Hochsicherheitsbereiches im besten Fall einzig mit dem Dienstschluss einhergeht.

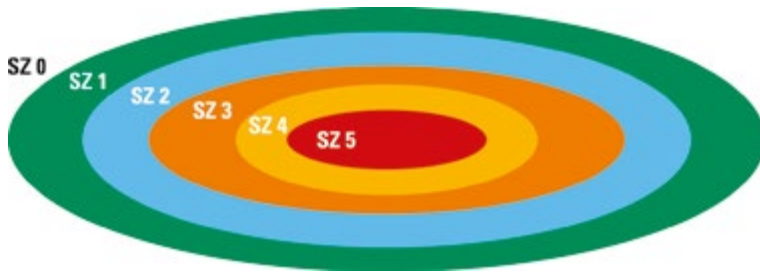


Abbildung 2: Beispiel für eine farbliche Kennzeichnung des Sicherheitszonenmodells.

Zonenbezeichnungen und -kennzeichnung

Wie viele Sicherheitszonen zur Anwendung kommen, ist objektspezifisch zu definieren. Oftmals werden Zonen, die sicherungstechnisch gleichartig sind, im Hinblick auf den Zutritt jedoch unterschiedlich behandelt werden, zu Unterzonen wie 3a, 3b und 3c zugeordnet. Auch die Zählweise ist unterschiedlich. In unserer Beratungspraxis hat es sich z. B. bewährt, mit der niedrigsten Zone bei „0“ zu beginnen, welche in fast allen Fällen den öffentlichen Bereich außerhalb der Grundstücks- bzw. Gebäudegrenze definiert. Sicherheitszone 1 bildet folglich im Regelfall das Betriebsgelände ab.

Viel wichtiger als eine sinnvolle Nummerierung ist jedoch die eindeutige farbliche Kennzeichnung der einzelnen Sicherheitszonen auf den entsprechenden Grundriss- und Geländeplänen sowie die Festlegung, welche

Beispiel-Tabelle für Anforderungen an den Fassadenschutz nach Sicherheitszonen.

Konzept für die Härtung der Fassade RC-Klassen gem. DIN EN 1627 – Durchbruch-/Durchwurfhemmung gem. DIN EN 356				
von...	nach...	SZ2	SZ3	SZ4
	Höhe			
SZ1	4,00 m	RC3/5 min P5A ÖV GB	RC3/5 min P5A ÖV GB	RC4/10min P6B ÖV GB
	4,00 m bis 8,00 m	RC2/3 min P4A	RC2/3 min P4A	RC3/5 min P5A
SZ2	4,00 m	RC2/3 min P4A ÖV GB	RC2/3 min P4A ÖV GB	RC4/10min P6B ÖV GB
	4,00 m bis 8,00 m	RC1 P4A	RC1 P4A	RC3/5 min P5A
ÖV	Öffnungs- und Verschlussüberwachung			
GB	Glasbruchmelder			

Quelle: U. Hoffmeister (2)

Maßnahmen für einen Zonenübergang oder gar Zonensprung erforderlich sind. Für den Fassadenschutz sind diese beispielhaft in Abbildung 2 (links) ersichtlich.

Durch diese Festlegung wird dem Sicherheitsgrundsatz der Gleichwertigkeit gefolgt, denn so werden Funktionsbereiche einer bestimmten Zone im Wesentlichen hinsichtlich der baulichen und technischen Sicherheitsausstattung identisch ausgeprägt und somit Unternehmensstandards eindeutig definiert.

Vorsicht bei der Gesamtinterventionszeit

Fatal wäre es jedoch, wenn man die Wirkung der einzelnen Einbruch-Widerstandshemmungen aufaddieren und daraus eine Gesamtinterventionszeit für Gegenmaßnahmen errechnen würde. Dies würde nämlich, wenn man sich mit den entsprechenden Prüfnormen auseinandersetzt, bedeuten, dass der Eindringtäter nur die Einbruchwerkzeuge benutzt, welche er gemäß Prüfnorm benutzen darf. Das heißt bei einem RC-2-Element nur den Schraubendreher, bei einem RC-3-Element den Kuhfuß und ab RC-4 darf er dann auch Akku-Werkzeuge benutzen. Bis dahin bleiben diese jedoch brav im Rucksack. Übrigens sollte man auch wissen, dass das Glas in den Bauteilen gemäß dieser DIN-Prüfung nicht mit diesen Einbruchwerkzeugen attackiert, sondern gemäß eigener Norm lediglich auf Durchwurf oder Durchbruchhemmung überprüft wird.

Uwe Hoffmeister ■

MANAGEMENT & SERVICES

Kompetenzen und Fähigkeiten

Eine Ausbildung zum „Betreiben von gebäudetechnischen Anlagen“ existiert nicht, auch müssen die Verantwortlichen keinen „Führerschein“ für ihre Aufgaben ablegen. Welche Kompetenzen und Fähigkeiten es für einen beherrschten Gebäudebetrieb braucht, erläutern wir ab der nächsten Ausgabe in einer neuen Serie.



Bild: auremar/stock.adobe.com

Ranking der Gebäudereiniger 2021

Alle zwei Jahre präsentiert „Der Facility Manager“ das Ranking der größten Gebäudereinigungs-Unternehmen in Deutschland.



Bild: THINK b/stock.adobe.com

ARBEITSWELTEN

Ergonomie am Arbeitsplatz

Die Erhaltung der Mitarbeitergesundheit ist ein wichtiger Treiber für ergonomische Überlegungen rund um den Arbeitsplatz. Bei der Rückkehr ins Büro ist deshalb besonderes Augenmerk auf dieses Thema zu richten. Und auch das Homeoffice sollte mehr ergonomische Aufmerksamkeit bekommen.



Bild: adrian_ilie825/stock.adobe.com

TECHNIK

Heizungstechnik

Die ISH digital 2021 stand unter dem Zeichen der Nachhaltigkeit und die Heizungsindustrie präsentierte intelligente Lösungen, um ihren Beitrag für ein besseres Klima zu leisten. Welche Innovationen in der Energiebilanz von Nichtwohngebäuden eine entscheidende Rolle spielen können, erfahren Sie in der nächsten Ausgabe.



Bild: malajscy/stock.adobe.com

Anzeigenschluss: 29. Juli 2021
Erscheinungstermin: 27. August 2021

Herausgeber und Verlag: FORUM Zeitschriften und Spezialmedien GmbH
 Mandichostraße 18, 86504 Merching
 Tel. 08233/381-0, Fax: 08233/381-212
 www.facility-manager.de, www.forum-zeitschriften.de
 E-Mail: service@facility-manager.de

Geschäftsführer: Rosina Jennissen
 Chefredakteur: Robert Altmannshofer (verantwort.), Tel. 08233/381-129
 robert.altmannshofer@forum-zeitschriften.de

Redaktion: Miriam Glaß, Tel. 08233/381-552
 miriam.glass@forum-zeitschriften.de
 Sandra Lederer, Tel. 08233/381-162
 sandra.lederer@forum-zeitschriften.de
 Petra Kellerer, Tel. 08233/381-332
 petra.kellerer@forum-zeitschriften.de
 Marie Graichen, Tel. 08233/381-497
 marie.graichen@forum-zeitschriften.de
 Kirsten Posautz, Tel. 08233/381-518
 kirsten.posautz@forum-zeitschriften.de
 Sandra Hoffmann,
 sandra.hoffmann@forum-zeitschriften.de

Veranstaltungsleitung: Martin Gräber, Tel. 08233/381-120
 martin.graeber@forum-zeitschriften.de
 Veranstaltungsmanagement: Olivia Uhl-Baumm, Tel. 08233/381-576
 olivia.uhl-baumm@forum-zeitschriften.de

Autoren in dieser Ausgabe: Klaus Forster, Karoline Giokas, Ulrich Glauche,
 Uwe Hoffmeister, Maxi Scherer, Andreas Seibold

Ständiger Redaktionsbeirat: Ralf Golinski, Immo-KOM
 Wolfgang Indervies, IndeConsult
 Prof. Dr. Michael May, HTW Berlin/GEFMA
 Bernhard Miehl, Interpark Management GmbH
 Bernhard Obermaier, Dräxlmaier Group
 Robert Oettl
 Peter Prischl, Afondo GmbH
 Paul Stadlöder, Facility Management Consulting GmbH

Anzeigen: Helmut Junginger, Tel. 08233/381-126
 helmut.junginger@forum-zeitschriften.de
 Andrea Wollny, Tel. 08233/381-201
 andrea.wollny@forum-zeitschriften.de
 Beate Lichtblau, Tel. 08233/381-539
 beate.lichtblau@forum-zeitschriften.de

Stellenanzeigen/ Weiterbildung: Karin Meier, Tel. 08233/381-247
 Anzeigenverwaltung: karin.meier@forum-zeitschriften.de

Leserservice: Andrea Siegmann-Kowsky, Tel. 08233/381-361
 andrea.siegmann@forum-zeitschriften.de

Gestaltung: Bernd Rahm, mail@bera-grafik.de
 Lithografie: Engel & Wachs GbR, wachs@engel-wachs.de
 Druck: Silber Druck, Lohfelden

Anzeigenpreisliste: 28/2021
 ISSN: 0947-0026
 Bezugspreise: Jahresabonnement € 97,75 (inkl. Versand, zzgl. MwSt.)
 Studentenabonnement kostenlos
 Mitglieder des GEFMA können die Zeitschrift im Rahmen ihres Mitgliedsbeitrags beziehen. Mitglieder des VKIG erhalten die Zeitschrift im Rahmen ihres Mitgliedsbeitrags.
 Erscheinungsweise: 10 x jährlich
 Das Abonnement gilt zunächst für ein Jahr, es verlängert sich automatisch mit Rechnungstellung und ist jederzeit zum Ablauf des Bezugsjahres kündbar. Bei Nichtbelieferung durch höhere Gewalt besteht kein Anspruch auf Ersatz.

„Der Facility Manager“ ist eine Publikation der Sparte Bau- und Immobilienzeit-schriften der Forum Zeitschriften und Spezialmedien GmbH. Dazu gehören auch:

hotelbau **APARTMENT** **industrieBAU**
 www.hotelbau.de www.apartment-community.de www.industriebau-online.de

Manuskripteneinsendungen/Urheberrecht:
 Manuskripte werden gerne von der Redaktion angenommen. Sie müssen frei sein von Rechten Dritter. Sollten sie auch an anderer Stelle zur Veröffentlichung oder gewerblichen Nutzung angeboten werden, ist dies anzugeben. Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Namentlich ausgewiesene Beiträge liegen in der Verantwortlichkeit des Autors. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar.

Gerichtsstand und Erfüllungsort: Augsburg
 Copyright: FORUM Zeitschriften und Spezialmedien GmbH

