

www.ZTEC.at

Vortragender:

Dipl.- Ing. Günter ZOWA

**WEBINAR – WKO: ON B 1300/1301
Objektsicherheitsprüfung**

- **Geschäftsführender Gesellschafter von ZTEC ZT GMBH**
- **Geschäftsinhaber von ZTEC e.U. – techn. Unternehmensberatung**
- **ZT für Maschinenbau und Wirtschafts-Ingenieurwesen**
- **TÜV CERT - Leadauditor**
- **Gerichtlich zertifizierter und allgemein beeideter Sachverständiger für Aufzugsanlagen und Facility Management**
- **Fachvortragender an verschiedenen Akademien und Universitäten**
- **Mitarbeiter im Fachnormenausschuß für ÖN B 1300 / B 1301**
- **Buchautor „Technische Prüfpflichten in der Praxis“ Weka Verlag ISBN: 978-3-7018-5912-2**

- 1 B 1300 / 1301 & Bauwerksbuch – Inhalte und Hintergründe**
- 2 Unterschiede B 1300 / 1301**
- 3 Der „richtige“ Prüfauftrag**
- 4 Objektsicherheit & Betreiberverantwortung**
- 5 Praktische Probleme bei der Umsetzung**
- 6 Zusammenfassung**

ABGB § 1319.

Wird durch Einsturz oder Ablösung von Teilen eines Gebäudes oder eines anderen auf einem Grundstück aufgeführten Werkes jemand verletzt oder sonst ein Schaden verursacht, so ist der Besitzer des Gebäudes oder Werkes zum Ersatze verpflichtet, wenn die Ereignung die Folge der mangelhaften Beschaffenheit des Werkes ist und er nicht beweist, daß er alle zur Abwendung der Gefahr erforderliche Sorgfalt angewendet habe.

Bekannte Beispiele

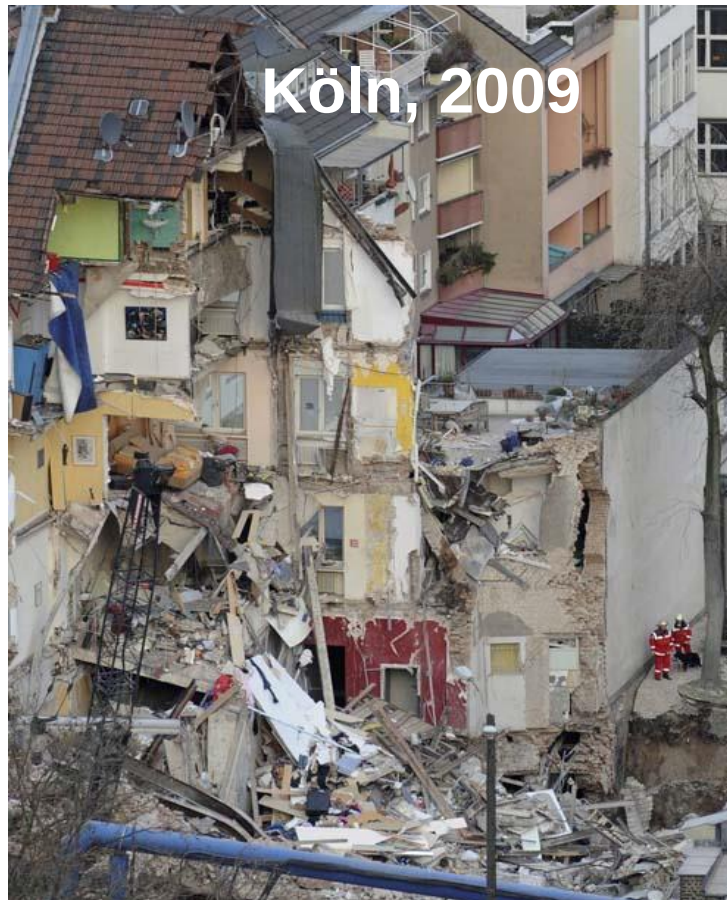
Bad Reichenhall



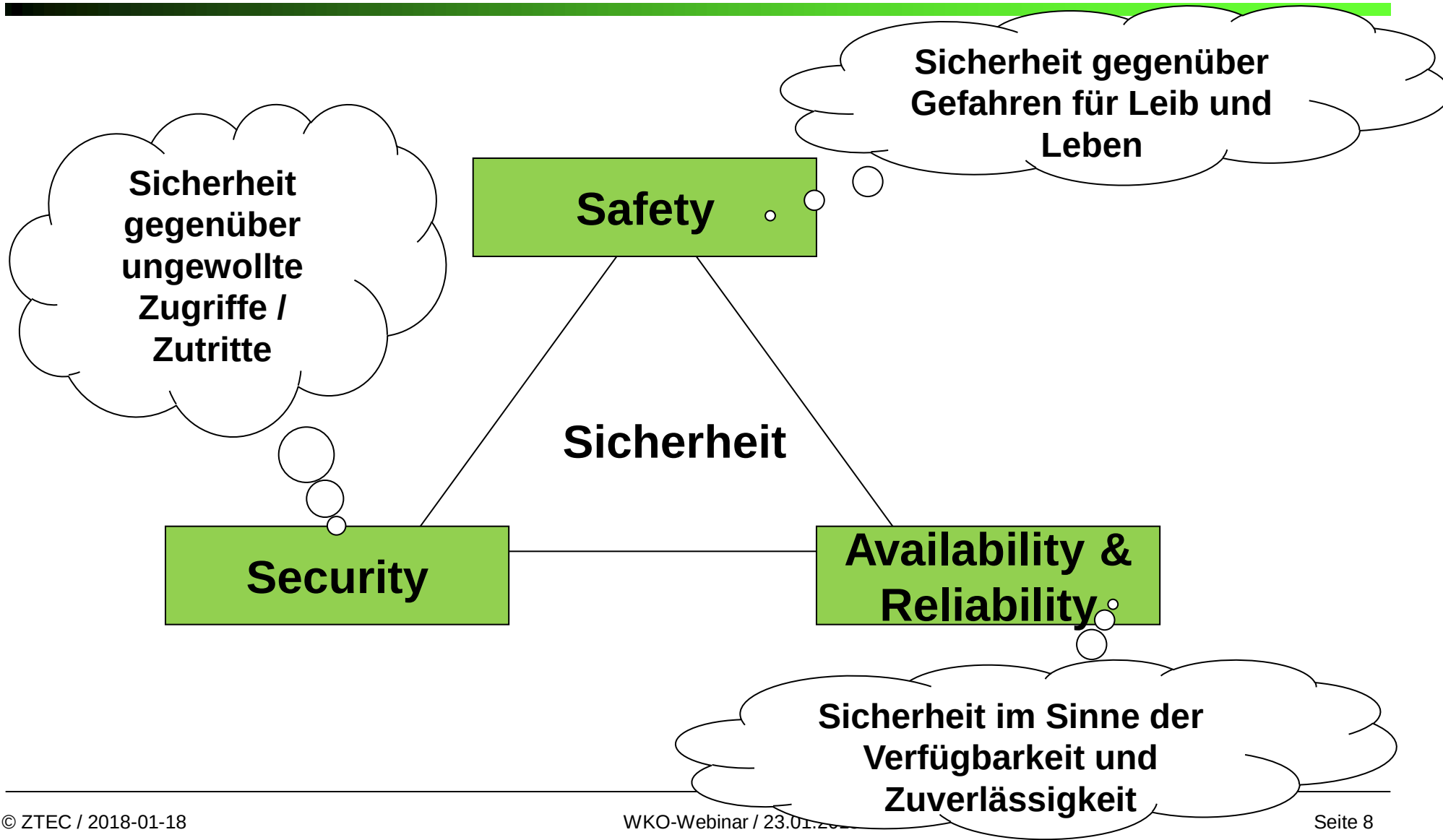
Bekannte Beispiele



Bekannte Beispiele



3 Horizonte der „Sicherheit“



B 1300 / 1301 & Bauwerksbuch – Inhalte und Hintergründe

Unterschiede B 1300 / 1301

Der „richtige“ Prüfauftrag

Objektsicherheit & Betreiberverantwortung

Praktische Probleme bei der Umsetzung

Zusammenfassung

1

- **Fehlender Überblick von Objektbetreiber betreffend gesetzlichen / normativen Prüf-, Kontroll- und Kennzeichnungspflichten sowie deren Dokumentation**
- **Unzureichende Überblick betreffend technischer Einrichtungen in den Objekten und Erhaltungszustand**
- **Kein Überblick betreffend Bewilligungssituation**
- **Erhöhte Klagsfreudigkeit der Konsumenten**
- **Stetiges Sinken der technischen / fachlichen Qualifikation von ausführenden Unternehmen**

- 1 F1 – Technische Objektsicherheit**
- F2 – Gefahrenvermeidung und Brandschutz**
- F3 – Gesundheits- und Umweltschutz**
- F4 – Einbruchsschutz und Schutz vor Außengefahren**

Quelle : ÖNorm B 1301

1 Der Fachbereich 1 „Technische Objektsicherheit“ umfasst alle baulichen, anlagentechnischen und betrieblich-organisatorischen Vorkehrungen zur Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen und sicheren Zustandes.

- **Bauliche Objektsicherheit**
- **Anlagentechnische Sicherheit**
- **Betrieblich-organisatorische Belange der technischen Objektsicherheit**

Quelle : ÖNorm B 1301

1

Konstruktion, Ausbau und Gesamtanlage

Werden im Zuge der Sicherheitsprüfung äußere Anzeichen von Veränderungen im Zusammenhang mit der Festigkeit von Bauelementen (Risse, Verformungen, Schwingungen, Überlastungen u. dgl.) oder sonstige nachteilige Auffälligkeiten augenscheinlich, sind entsprechende weitere Maßnahmen zu setzen (zB Einbeziehung eines Gutachters).

Dabei ist auf Anzeichen der Objektalterung Bedacht zu nehmen. Gegebenenfalls sind statisch relevante Einrichtungs- und Ausstattungselemente und Belastungen durch Lagerungen besonders zu berücksichtigen.

Quelle : ÖNorm B 1301

Materialzustände

1

Abnutzungen, Alterung und Beschädigungen können zu vielfältigen Veränderungen von Oberflächen und Unterkonstruktionen führen (zB Blasenbildungen in Bodenbelägen, abgegangene Stufenauftritte, Kanten zwischen Bodenplatten, in den Halterungen rissige oder gebrochene Verkleidungs- und Fassadenplatten, hängende Fensterflügel, zerbrochenes Fensterglas).

Aus diesem Grund ist bei der Sicherheitsprüfung Augenmerk auf Schadstellen von Putzen (hohle Stellen), Gesimsen, Dacheindeckungen, Fassadenteilen, Rinnen und Rohren, Boden- und Außenbelägen, den Zustand von Fenstern und Türen u. dgl. zu richten.

Quelle : ÖNorm B 1301

1 Der Fachbereich 1 „Technische Objektsicherheit“ umfasst alle baulichen, anlagentechnischen und betrieblich-organisatorischen Vorkehrungen zur Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen und sicheren Zustandes.

- **Bauliche Objektsicherheit**
- **Anlagentechnische Sicherheit**
- **Betrieblich-organisatorische Belange der technischen Objektsicherheit**

Quelle : ÖNorm B 1301

- 1 Die betrieblich-organisatorischen Belange der technischen Objektsicherheit umfassen alle organisatorischen Erfordernisse, die sich aufgrund einer speziellen Nutzung oder Betriebsführung im Zusammenhang mit der technischen Ausstattung ergeben (zB routinemäßige Überprüfung elektrischer Anlagen).**

Quelle : ÖNorm B 1301

1

Der Fachbereich 2 „Gefahrenvermeidung und Brandschutz“ umfasst alle baulichen, technischen und organisatorischen Vorkehrungen, die dem vorbeugenden und abwehrenden Brand- und Explosionsschutz, dem Schutz vor der Freisetzung gefährlicher Stoffe und der Sicherheit von Personen vor Gefahrenereignissen in einer Gesamtanlage bzw. einem darauf befindlichen Nicht-Wohngebäude dienen. Die Gefahrenvermeidung und der Brandschutz haben eine vorbeugende und eine abwehrende Komponente. Auf gesetzlich vorgesehene Schutzziele und erforderliche Schutzniveaus ist Rücksicht zu nehmen.

Quelle : ÖNorm B 1301

1

Fortsetzung:

Die jeweiligen Schutzniveaus (zB Feuerwiderstand, Fluchtweglängen und -breiten) ergeben sich aus den Maßgaben der behördlichen Genehmigungen, aus rechtlichen Bestimmungen, aus der Parametrierung sowie aus Errichtungs- und Betriebsrichtlinien für technische Anlagen (zB Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Löschanlagen).

Während der Durchführung von Umbauten, Sanierungen u. dgl. müssen möglicherweise weitergehende oder kompensatorische Maßnahmen zum Erhalt der maßgebenden Schutzniveaus getroffen werden.

Quelle : ÖNorm B 1301

Fortsetzung

1

Elemente der Objektsicherheit in diesem Fachbereich sind beispielsweise brandabschnittsbildende Bauteile, Blitzschutzanlagen, Einrichtungen der Löschwasserversorgung, Fluchtwege und deren Freihaltung oder Vorkehrungen für den Fall von Gasgebrechen.

Quelle : ÖNorm B 1301

1

Der Fachbereich 3 „Gesundheits- und Umweltschutz“ umfasst jene Maßnahmen der Objektsicherheit, durch die vorsorgend und dauerhaft der Gesundheits-, Arbeitnehmer- und Umweltschutz sichergestellt wird. Gefahren können unter anderem von gefährlichen Stoffen, Chemikalien, Viren und Bakterien und radioaktiver Strahlung ausgehen.

F4 Einbruchsschutz und Schutz vor Außengefahren

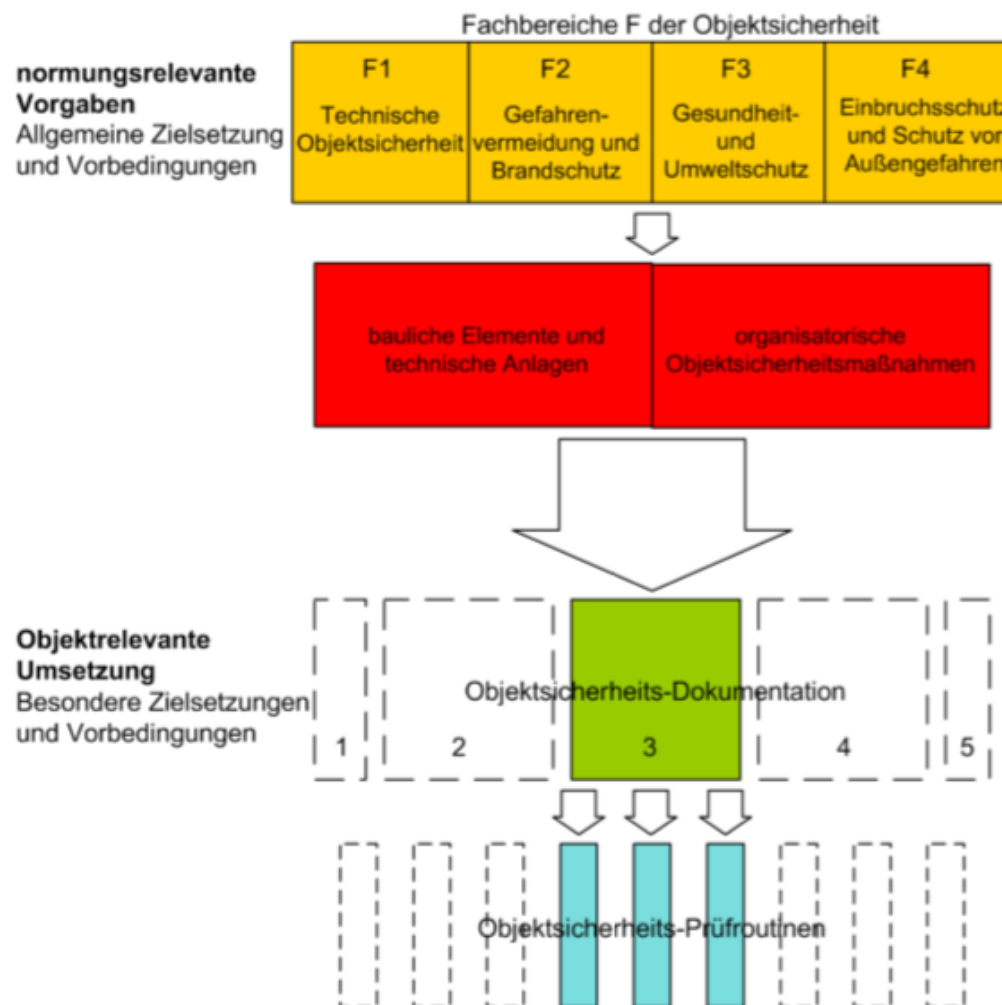
1 Der Fachbereich 4 „Einbruchsschutz und Schutz vor Außengefahren“ umfasst alle baulichen, technischen und organisatorischen Vorkehrungen im Zusammenhang mit dem Einbruchs- und Zutrittsschutz, dem Zivilschutz und dem Schutz vor Naturgefahren (zB Hochwasser, Lawinen, Muren, Felsstürze).

Bei Nicht-Wohngebäuden in besonderen Gefahrenlagen (zB hochwassergefährdete Gebiete, alpine Siedlungsräume) sind im Rahmen der Objektsicherheitsprüfung auch allfällige Einrichtungen zum Schutz vor diesen Gefahren mit einzubeziehen. Schutzeinrichtungen sind auf ihre Funktionstauglichkeit zu überprüfen.

Quelle : ÖNorm B 1301

Anwendung ÖN B 1300/1301

1



Quelle : ÖNorm B 1301

1 Bauwerksbuch gemäß Wr. Bauordnung betrifft nur Teile vom Fachbereich 1 der ÖNorm B 1300 / 1301 !!!

Durch das BWB werden Intervalle der Norm, welche letztendlich unverbindlich sind, sozusagen in Wien gesetzlich verbindlich.

Bauwerksbücher werden bei jeden größeren Umbau, Zubau und Neubau vorgeschrieben.

BWB kann auch freiwillig erstellt werden, was in letzter Zeit sehr stark bei uns nachgefragt wird.

Ziel der Novelle 2014 der Wiener Bauordnung betr. Bauwerksbuch

1

Gemäß Regierungsvorlage wurde bei der Änderung der Novelle der Wiener Bauordnung folgendes Ziel verfolgt:

-
- *Um die Verpflichtung zur Instandhaltung von Bauwerken den Eigentümern (noch) bewusster und darüber hinaus für die Baubehörde kontrollierbar zu machen, soll eine Dokumentationspflicht der Instandhaltungsmaßnahmen für alle Bauwerke vorgesehen und bei allen Neu- Zu- und Umbauten von Gebäuden mit mehr als zwei Hauptgeschossen ein „Bauwerksbuch“ erstellt werden.*
-

- 1**
 - Überblick über Bewilligungssituation – keine Konsensprüfung
 - Auflistung aller objektbezogenen Bauteilen von denen bei Verschlechterung ihres Zustandes eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen ausgehen
 - Je Bauteil
 - Zeitpunkt der erstmaligen Prüfung
 - Prüfintervall
 - Anforderungen an den Prüfer
 - Prüfgrundlage
 - Dokumentation über durchgeführte Instandhaltungsarbeiten inkl. Prüfungsdokumentation

1

- **Alter des Gebäudes**
- **Vorhandensein von Mängel**
- **Erhaltungszustand**
- **Komplexität der Gebäudebauweise**
- **Schadensfolgeklasse**

B 1300 / 1301 & Bauwerksbuch – Inhalte und Hintergründe

Unterschiede B 1300 / 1301

Der „richtige“ Prüfauftrag

Objektsicherheit & Betreiberverantwortung

Praktische Probleme bei der Umsetzung

Zusammenfassung

Unterschied zw. Wohnhaus und Nicht-Wohngebäude

2

- Komplexität der Gebäude und Nutzeranforderungen
- Bewilligungsauflagen und Behörden
- Personelle Besetzung des betreuenden Personals
- Dauer des Gebäudebetriebes /-nutzung
- Technische Gebäudeausstattung
- Anzahl von Personen
- Auswirkung im Ernst- bzw. Evakuierungsfall

B 1300 / 1301 & Bauwerksbuch – Inhalte und Hintergründe

Unterschiede B 1300 / 1301

Der „richtige“ Prüfauftrag

Objektsicherheit & Betreiberverantwortung

Praktische Probleme bei der Umsetzung

Zusammenfassung

- Genaue Objektbezeichnung mit Angabe der zu prüfenden Bereiche
- Festlegung der Prüfgrundlage
- Bekanntgabe des Prüfumfanges
- 3 ▪ Vorhandensein von Pläne, Bewilligung, früheren Prüfungen, etc.
- Qualifikation des Prüfers
- Definition des Prüfintervalls
- Vorgabe betreffend Beschreibung von Mängel
 - Mängelbeschreibung mit Abhilfemaßnahme
 - Ggf. Fotodokumentation
 - Kostenschätzung mit Angabe der Gewerke
- Bekanntgabe der Vorgehensweise bei Gefahr in Verzug

B 1300 / 1301 & Bauwerksbuch – Inhalte und Hintergründe

Unterschiede B 1300 / 1301

Der „richtige“ Prüfauftrag

4 Objektsicherheit & Betreiberverantwortung

Praktische Probleme bei der Umsetzung

Zusammenfassung

Definition „Betreiber“

▪ Betreiber gemäß EU-RL 1999/13/EG

2

Jede natürliche oder juristische Person, die die Anlage betreibt oder besitzt oder der - sofern in den nationalen Rechtsvorschriften vorgesehen - die ausschlaggebende wirtschaftliche Verfügungsmacht über den technischen Betrieb der Anlage übertragen worden ist.

▪ Betreiber gemäß Hebeanlagenbetriebsverordnung HBV

„Betreiber“ den Eigentümer, Inhaber oder sonst Verfügungsberechtigten der Hebeanlage.

Wer ist Betreiber ?

- Sofern keine anderen Regelungen bestehen gilt der Grundsatz „Eigentum verpflichtet“
- Gebäudeeigentümer sollten deren Betreiberverantwortung regeln bzw. die Delegation an Dritte vertraglich festhalten
- Achtung : Vollständiges Delegieren ist nicht möglich ! (Sorgfaltsverpflichtung)

- Menschen müssen geschützt werden.
- 2 ▪ Kinder und geistig Behinderte sind im deren Handeln als nicht vorhersehbar einzustufen
- Gesetze müssen eingehalten werden.
- Der Betrieb ist sicherzustellen.
- Auf Ernstfälle und Notfallsituation muss man sich präventiv vorbereiten

- 2 **▪ Auswahl des Leistungserbringer (Auswahlverschulden) und laufende Überprüfung des Vorhandenseins der Leistungsfähigkeit**
- Laufende Überprüfung der Wirksamkeit von IH - Maßnahmen**
- Überprüfung der ordnungsgemäßen Leistungs-erbringung**
- Kenntnis der Risiken durch die Leistungserbringung selbst sowie Risiken für das Kerngeschäft (=Risikomanagement)**
- Krisen- und Kontinuitätsmanagement**
- Sicherstellung der 7 Grundanforderungen an Bauwerke**

B 1300 / 1301 & Bauwerksbuch – Inhalte und Hintergründe

Unterschiede B 1300 / 1301

Der „richtige“ Prüfauftrag

Objektsicherheit & Betreiberverantwortung

Praktische Probleme bei der Umsetzung

Zusammenfassung

- **Fehlende Bewilligungsunterlagen bzw. Objekte entsprechen nicht der ursprünglichen Bewilligung**
- **Zugang zu allen relevanten Bereichen**
- **Verunsicherung der Mieter (Hochhausbrand)**
- **Hinweispflicht des SV's aufgrund von Abweichungen zu heutigen anerkannten Regeln der Technik**
- **Prüfer setzen zu kurze Behebungsfristen**
- **Prüfer bemängeln Punkte, welche nicht Teil der Prüfung sind**
- **Fehlende Qualifikation der Prüfer**
- **Softwarelösung versprechen zu viel – Versuch der kompletten Auslagerung an Prüfer ist nicht sinnvoll**

B 1300 / 1301 & Bauwerksbuch – Inhalte und Hintergründe

Unterschiede B 1300 / 1301

Der „richtige“ Prüfauftrag

Objektsicherheit & Betreiberverantwortung

Praktische Probleme bei der Umsetzung

Zusammenfassung

- **ÖNorm B 1300 / B 1301 beinhaltet keine neue Prüf-, Kontroll- bzw. Kennzeichnungspflicht sondern ist eine Zusammenfassung von allen bisher geltenden Pflichten**
- **Normen sind nicht verpflichtend aber im Bedarfsfall werden diese als Maßstab für eine Beurteilung der ordnungsgemäßen Leistungserbringung herangezogen**
- **Checklisten der Norm sind nur als Beispiel zu verstehen und müssen individuell auf die Gebäude unter Berücksichtigung der Auflagen erstellt werden.**
- **Prüfintervalle können bei Erstellung einer Risikoanalysen unter bestimmten Fällen verlängert werden.**
- **Prüfintervalle im Wr. Bauwerksbuch sind verbindlich**

Für nähere Information sowie Rückfragen steht Ihnen das ZTEC-Team gerne zur Verfügung :

Vortragender:



Dipl.- Ing. Günter ZOWA

Geschäftsführer, Ziviltechniker

Gerichts-Sachverständiger

Tel.: 0664 / 50 500 68

Email: zowa.guenter@ztec.at

ZTEC ZT GMBH

A-2100 Korneuburg Am Hafen 6 / Haus 1 / 21A

Tel: + 43 (0)2262 / 20411-0

E-Mail: office@ZTEC.at

www.ZTEC.at

Weitere Dokumentinformationen

Zweck:

Dieses Dokument dient als Vortragsunterlage.

Dokumentersteller / Autor:

Dipl.- Ing. Günter ZOWA von ZTEC ZT GMBH

Copyright:

Die vorliegenden elektronischen Unterlagen und Dateien wurden vom Dokumentersteller entwickelt und sind frei von Urheberrechten Dritter. Wir dürfen Sie daher bitten, das geistige Eigentum im Sinne des Urheberrechts zu respektieren. Als Seminarteilnehmer/in erwerben Sie selbstverständlich das Recht, alle vermittelten Methoden und Konzepte selbst anzuwenden (Nutzungsbewilligung) nicht aber das Recht, diese in organisierter Form weiterzuvermitteln. Auch die Vervielfältigung der Unterlagen und Dateien, die kein veröffentlichtes Werk darstellt, ist nicht gestattet. Ohne schriftliche Genehmigung vom Dokumentersteller dürfen weder die Unterlagen selbst noch einzelne Informationen daraus reproduziert oder an Dritte weitergegeben werden.

Disclaimer:

Dieses Dokument wurde auf Basis jener Informationen erstellt, die dem Autor als für den Zweck des Dokuments relevant erschienen. Der Autor übernimmt keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit der in diesem Dokument zur Verfügung gestellten Informationen. Die Angaben in diesem Dokument können von dem Empfänger nicht als Zusicherung oder Garantie verstanden werden. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen können sich im Laufe der Zeit verändern oder zum Übergabezeitpunkt bereits verändert haben.

Kontakt Daten:

Dipl.- Ing. Günter ZOWA – ZTEC ZT GMBH – A-2100 Korneuburg Am Hafen 6 Haus 1 – office@ztec.at