

Inhalt

6	Vorwort	
10	1	Die ÖNORM B 1300 und ÖNORM B 1301
13	1.1	Fachbereiche der ÖNORM B 1300 und ÖNORM B 1301
14	1.1.1	Fachbereich F1 – Technische Objektsicherheit
16	1.1.2	Fachbereich F2 – Gefahrenvermeidung und Brandschutz
17	1.1.3	Fachbereich F3 – Gesundheits- und Umweltschutz
19	1.1.4	Fachbereich F4 – Einbruchschutz und Schutz vor Außengefahren
22	2	Interpretation der ÖNORM B 1300 und ÖNORM B 1301
24	2.1	Anwendungstipps aus der Praxis
26	2.2	Lebenszyklus des Gebäudes
30	3	Rechtliche Aspekte beider ÖNORMEN
31	3.1	Haftungsrisiken
33	3.2	Erfahrungen aus der Praxis
36	4	Anwendung beider ÖNORMEN
37	4.1	Anwendung der ÖNORM B 1300 in der Praxis
39	4.2	Anwendung der ÖNORM B 1301 in der Praxis
42	5	Unterschied zwischen der ÖNORM B 1300 und ÖNORM B 1301 aus der Praxis
46	6	Dokumentation der Evaluierungen
52	7	Resultierende Maßnahmen aus der Objektsicherheitsprüfung
54	7.1	Gefahr in Verzug
55	7.2	Fristsetzungen
58	8	Neuerungen der ÖNORM B 1300

62	9	Beispiele aus der Praxis
63	9.1	Schadhafter Rauchfang
64	9.2	Schäden am Dachgesims
66	9.3	Elektroverteiler
67	9.4	Gebrochenes Gelände
68	9.5	Brandlasten
69	9.6	Stolpergefahr
71	9.7	Beschädigter Taster
72	9.8	Durchlässige Brandabschottung
73	9.9	Loses Rigol
74	9.10	Gasflaschenlagerung
76	9.11	Brandlasten bei einer Hauptgasleitung
77	9.12	Fluchtwegbehinderungen
79	9.13	Wasserschaden
80	9.14	Beschädigte Isolierung
82	10	Resümee
84	11	Ausblick
89	Anhang A	Checklisten für die Objektsicherheitsprüfung von Wohngebäuden
105	Anhang B	Checklisten für die Objektsicherheitsprüfung von Nicht-Wohngebäuden
126		Literaturverzeichnis
128		Der Autor

Vorwort

VORWORT

Als praktizierender Facility Manager ist man für die zu betreuenden Gebäude nicht nur arbeits-, sondern auch zivil- und strafrechtlich verantwortlich.

Daher ist es mir ein persönliches Anliegen, den Gebäudeverantwortlichen (=Verantwortungsträgern) ein Praxishandbuch zur Verfügung zu stellen, in dem die ÖNORM B 1300:2018-02-01 (Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude) sowie die ÖNORM B 1301:2016-04-15 (Objektsicherheitsprüfungen für Nicht-Wohngebäude) eingehend aus der Sicht eines Praktikers erläutert wird.

Somit soll dieses Handbuch allen Gebäudeverantwortlichen als Rüstzeug dienen, um eine praxisnahe Umsetzung zu ermöglichen.

Dabei ist es unerheblich, ob die Objektsicherheitsprüfung an Sicherheitsbeauftragte delegiert wird oder, ob der Gebäudeverantwortliche diese Prüfung selbst durchführt. Vorausgesetzt die entsprechenden fachlichen Qualifikationen und Erfahrungen auf diesem Gebiet sind vorhanden.

Da Gebäude immer komplexer werden, kommt diesem Personenkreis eine immer größere Bedeutung zu: Gebäudeeigentümer verlassen sich auf das Fachpersonal.

Durch die Feststellungen aus der Objektsicherheitsprüfung resultieren entsprechende Haftungen; daher sollte man nur jene Personen damit betrauen, die auch wissen, was gesetzlich für den Gebäudebetrieb von Bedeutung ist.

Personen, die sich auf Errichtung von Gebäuden spezialisiert haben oder die Facility-Service-Dienstleistungen für Gebäude erbringen, sind vielleicht nicht gerade geeignet eine derartige Prüfung durchzuführen.

Hier liegt es am Auftraggeber festzustellen, wer am besten für diese Tätigkeit in Frage kommt, da in einem Schadensfall auch durch Sachverständige kritisch hinterfragt wird, ob ein Auftraggeberschulden vorliegt.

Wenn also eine derartige Prüfung extern vergeben wird, sollte man sich sehr gut überlegen, nach welchem Vergabeprinzip eine Beauftragung erfolgen soll. Denn nicht immer ist der Billigstbieter auch der Bestbieter.

Bei der ÖNORM B 1300:2018-02-01 (Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude) geht es darum, eine ganzheitliche Sicht der örtlichen Gegebenheiten zu bekommen, damit Mieter und Eigentümer von Wohngebäuden entsprechend sicher darin leben können. In diesen Gebäuden leben Kinder, ältere, gebrechliche, aber auch Personen mit speziellen Bedürfnissen. Gebäudeverantwortliche (z. B. Hausverwalter etc.) sollten ihrer Verantwortung entsprechend eine regelmäßige Objektsicherheitsprüfung durchführen (lassen). Die ÖNORM B 1300:2018-02-01 stellt somit ein technisches Regelwerk und eine praxisorientierte Empfehlung dar.

Die Art der Dokumentation ist dabei individuell möglich, wobei die ÖNORM B 1300:2018-02-01 eine Checkliste im Anhang A zur Verfügung stellt, die bereits eine Grobstruktur gewährleistet. Natürlich muss die Checkliste des informativen Anhangs auf die individuellen Objektgegebenheiten angepasst werden.

Die Dokumentation der Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300:2018-02-01 ist auch entsprechend im individuellen Gebäudeakt abzulegen, sodass daraus eine chronologische Historie des Wohngebäudes mit der Zeit entsteht.

Die ÖNORM B 1301:2016-04-15 (Objektsicherheitsprüfungen für Nicht-Wohngebäude) unterstützt die Prüffrautinen, die bei Nicht-Wohngebäuden bereits aus anderen Gesetzen heraus bestehen und legt eine ganzheitliche Ist-Zustandsanalyse für den Gebäudeeigentümer dar.

Hier ist speziell der Gebäudebetreiber derartiger Objekte gefordert, sicherheitsrelevante Gebäudegegebenheiten frühzeitig zu erkennen und entsprechende Maßnahmen daraus abzuleiten.

VORWORT

Nicht-Wohngebäude unterliegen durch die Nutzung als Gewerbeimmobilie auch einer stärkeren Abnutzung, weil durch das Tagesgeschäft bzw. durch Umwelteinflüsse immer wieder Schäden, Störungen und/oder Notfälle entstehen können. Die ÖNORM B 1301:2016-04-15 bietet somit eine entsprechende Hilfestellung, um festzustellen, ab wann eine Gewerbeimmobilie für z. B. eingemietete Unternehmen nicht mehr rentabel ist, weil durch Gebäudegegebenheiten die Betriebskosten entsprechend steigen.

Da auch diese ÖNORM eine Checkliste im informativen Anhang A zur Verfügung stellt, kann mithilfe dieser Grobstruktur eine Anpassung an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten erfolgen.

Als Gebäudebetreiber von Gewerbeobjekten erstellt man eine derartige Checkliste einmal und adaptiert diese nur bei Änderungen von technischen Anlagen, örtlichen Gegebenheiten etc. und erhält auch hier mit der Zeit eine umfassende Chronologie der Gebäudehistorie.

Diese beiden ÖNORMEN sind ein praxisorientiertes Werkzeug, um die entsprechenden Gesetzesparagrafen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches, des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, aber auch anderer Gesetze entsprechend einzuhalten.

Ich wünsche allen Lesern viel Erfolg bei der Anwendung und Umsetzung dieser beiden ÖNORMEN und hoffe, dass dieses Praxisbuch dabei behilflich ist.

Über Ihre Kommentare, Ihr Feedback und Ihre Verbesserungsvorschläge freue ich mich unter lagler@fss-consulting.at

Wien, April 2018

Ivo Lagler