

Der Lebenslauf von Bauwerken, von außen betrachtet

Zumindest dem Autor dieser Zeilen geht es so: Je mehr man sich mit Architektur beschäftigt, desto mehr erkennt man die Möglichkeiten des künstlerischen Ausdrucks bei dieser Tätigkeit. Die etwas Besonderes hat: Sie schafft nicht nur Objekte, Ausdruck, an sich, sondern zur Benutzung durch Menschen. Und die Brauchbarkeit, der Witz und die Freude für Menschen sind auch das Maß für gute Architektur.

Während früher aber eher kleinräumig, überschaubar, oder nach klaren Vorstellungen des Bauherren geplant wurde, ist es heute schon schwieriger: Die Gebäude wachsen, über technische Richtlinien wachsen die Anforderungen an die Gebäudetechnik, und im Hinblick auf die Nutzung sind ebenfalls erweiterte Anforderungen zu beachten – Barrierefreiheit, Hygiene, Energiebedarf, Lebenszykluskosten. Die Planung ist über die gestaltende Idee hinaus zu einem komplexen Vorgang geworden, bei dem manche zu vertretende Gesichtspunkte mitunter im Gegensatz zueinander zu stehen scheinen.

Wie entsteht überhaupt ein Bauwerk?

Am Anfang steht die Idee. Und an dieser Stelle soll nicht über weitgehend klare Vorstellungen – wie z.B. im Einfamilienhausbau – gesprochen werden, sondern über größere Bauvorhaben, Versuche, Nutzungsoptimale und optisch ansprechende größere Bestandsobjekte – öffentliche Bauwerke, Krankenanstalten, Hochhäuser, multifunktionale Zentren – zu errichten.

Der übliche Planungsvorgang wird sich weitgehend an der Nutzung und den Bebauungsbestimmungen orientieren und zu Strukturideen führen, die letztendlich das Aussehen des Gebäudes bestimmen. Ein Kostenrahmen ist ebenfalls einzuhalten, aber wie kann die Planung dahingehend gesteuert werden? Man orientiert sich an Richtwerten für die erstellten Nutzflächen, für den umbauten Raum in Abhängigkeit von der Ausstattung. Und allein in dieser Vorgangsweise liegt oft auch schon die Wurzel für eminente Baukostenüberschreitungen: Egal, ob der Zuschlag zu einer Planung freihändig vergeben oder im Wettbewerb durch eine Jury erteilt wird, „genehmigt“ wird dabei üblicherweise ein Bauvorhaben, das nicht bis ins Letzte durchgeplant ist. Und die den Auftrag vergebende Stelle geht dabei üblicherweise davon aus, dass im vorgestellten Projekt bereits alle Eventualitäten berücksichtigt sind.

Mit dem Zuschlag steht dann auch das Budget für Detailplanungen zur Verfügung. Der Mut und die Zuversicht, aus denen die Kühnheit des Entwurfes erwachsen ist, erfahren oft einen Dämpfer, wenn sich bei diversen Behördenbesprechungen herausstellt, dass das Projekt in der vorgesehenen Weise gar nicht oder nur unter ungeplanten Zusatzaufwänden darstellbar sein wird. Knackpunkte sind hier meist Flucht- und Rettungswege, kompensatorische Brandschutzmaßnahmen, Gesichtspunkte der Gebäudenutzung, Barrierefreiheit, etc.. Beim Versuch, im vorgegebenen Kostenrahmen zu bleiben, kann man „Schuldige“ – die Behörden – finden, die „nur Steine in den Weg legen“. Man kann auch frohgemut sparen, indem man in Bereichen, die nicht so sehr dem Ruhm der Planung und der corporate identity des Bauherrn dienen, Abstriche macht, oder man kann auch in der Weise sparen, dass man Minimalvarianten an gebäudetechnischer Ausstattung wählt. Die hieraus erwachsenden Betriebskosten trägt nämlich jemand anderer – der Gebäudebetreiber. Im Zug der genannten Dispositionen gibt es natürlich mehrfache Abstimmungsgespräche mit den Behörden, letztendlich zumindest einen Genehmigungsbescheid, der oft für eine endgültige Zustimmung der öffentlichen Verwaltung gehalten wird: Man ist im „Konsens“. Wenn jetzt etwas passiert, ist man „aus dem Schneider“.

Von der Errichtung zum Betrieb

Dass es mit der „Haftungsfreistellung“ nicht ganz so ist, ist zum einen schon in den Verwaltungsrechtsmaterien festgehalten, dass nämlich Planer, Bauherr, Nutzer und Betreiber unabhängig von Behörden-tätigkeiten ihre Aufgaben ordentlich und gemessen an einem „Stand der Technik“ zu erfüllen haben. Zum anderen ist der Begriff „Konsens“ allein schon zu diskutieren. Wann verlässt man den Konsens? Erst dann, wenn man massive bauliche oder betriebliche Veränderungen durchführt? Oder schon dann, wenn man die Stiegenhausfenster versperrt, damit der nächste Sturm nicht wieder lose Fensterflügel

zerstört? Und was ist, wenn bei einem Wohnungsbrand in diesem Stiegenhaus dann Menschen ersticken, weil sie die Fenster nicht öffnen konnten? Aber eine Hausverwaltung hat es auch nicht leicht: Wie, wo kann sie herausfinden, was der „Konsens“ für ein Objekt ist? Lesen Sie einmal 20, 30 Jahre alte Behördenbescheide: Die werden mit dem Objekt, zu dem sie ergangen sind, nicht mehr viel zu tun haben.

Lösungen?

Was tun, wenn man alles „ordentlich“ machen will, auf der anderen Seite aber auch verpflichtet ist, Kosten zu sparen? Es gibt da allerlei „Tricky“-Lösungsansätze, alle technischen Tätigkeiten und damit scheinbar auch Verantwortungen an Dritte zu vergeben. „Outsourcing“ nennt sich das, und der Dienstleister wird kostenbewusst in einer Ausschreibung als Billigstbieter ermittelt. Dass hier oft beide Vertragspartner nicht wissen, worüber sie eigentlich reden, ist ein bekannter Aspekt. Die Haftung erscheint begrenzt: Viele dieser Verträge werden jährlich neu ausgeschrieben und vergeben. Vergleichbare Vorgangsweisen gibt es auch hinsichtlich der gesetzlich vorgeschriebenen, ebenfalls „outsourcing-fähigen“ betrieblichen Beauftragten. Die Verantwortung wird damit derart diversifiziert, dass sie niemanden mehr zu treffen können scheint. Zumindest lassen sich Verschuldensfragen nicht mehr unter alleiniger Stützung auf das Verwaltungsrecht, sondern offenbar nur mehr nach strafrechtlichen Gesichtspunkten klären.

Denken Sie einmal an den 8.2.2008: In einem Altenwohnheim in Egg in Vorarlberg kommen bei einem Brand unmittelbar 11, insgesamt 12 Menschen zu Tode. In der Öffentlichkeit wird über die Medien bekannt, dass der Verursacher – offenbar hat jemand eine Zigarette in einen Mistkübel geworfen – gesucht wird. Ist der alleine schuld am katastrophalen Ereignisverlauf? Ist ein Kleinkind schuldig, wenn es an einer Tischdecke zieht und dabei das wertvolle Porzellan aus dem Familienerbe vernichtet? Wenn man hier schon Verantwortungen sucht, dann gibt es vielleicht einen sehr einfach anmutenden, doch wichtigen Lösungsansatz, der auch zur Klärung im Hinblick auf notwendige Gefahrenverhütungs- und Obsorgemaßnahmen beitragen kann: Die Summe aller (diversifizierten) Teilverantwortungsbereiche muss immer die Gesamtverantwortung für ein Objekt ergeben. Und der „Verfügungsberechtigte“ ist zumindest verantwortlich, diesen Grundsatz zu überwachen.

Ratschläge für die Praxis

- Sowohl bei der Objektplanung wie auch bei der Übernahme von Bestandsobjekten sollte man Fachkundige mit etwas interdisziplinärem Wissen beiziehen und sich über die Darstellbarkeit, notwendige Maßnahmen und zu erwartende Kosten beraten lassen. Dies muss nicht gleich eine konkrete Konzeption nach sich ziehen, kann aber doch helfen, unter meist gegebenen Alternativen die günstigste auszuwählen.
- Anschließend können konkrete Planungen stattfinden, und es empfiehlt sich wiederum, Fachleute beizuziehen. Die anfallenden Beratungskosten liegen höchstens bei einem Bruchteil der sonst anfallenden Projektkostenüberschreitungen.
- Und nachdem üblicherweise viele Fachunternehmen in Bauvorhaben involviert sind, empfähle es sich auch dringend, die Bauführung und die ordnungsgemäße Baufertigstellung, bei der wirklich alle geplanten Funktionen wirksam sind, überwachen zu lassen. An sich sind diese Schritte – zumindest mittelbar – im technischen Verwaltungsrecht auch vorgesehen. Unter Hinweis auf Kostendruck werden sie aber oft nur halbherzig ausgeführt.

Das IFBS Institut zur Förderung von Brandschutz und Sicherheit im Wiener Landesfeuerwehrverband – beschäftigt SpezialistInnen, die hohe Fachkenntnisse und große Erfahrungen in den angesprochenen Gebieten haben. Wir können Sie gern beraten. Sie werden erstaunt sein, in welchem Ausmaß wir Ihnen Ihre Dispositionen erleichtern können.

Ihr
IFBS-Team