

Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude

Im Gespräch mit Architekt Dipl. Ing. Christoph Geisler zum Thema Objektsicherheitsprüfungen



Seit 2012 regelt die ÖNORM B 1300 die Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude, seit 2016 die ÖNORM B 1301 jene für Nichtwohngebäude. Was bringt die Norm, ist sie überhaupt notwendig, Welche Schwierigkeiten gibt es in der Umsetzung, wie stark werden die Eigentümer belastet? Muss jetzt jedes Gebäude auf den letzten Stand der Technik gebracht werden?

Diese Fragen beschäftigen vor allem Eigentümer und Gebäudeverwalter.

Aus dem Vorwort der Norm: Eigentümer von Wohngebäuden tragen eine besondere Verantwortung für die Sicherheit und Gesundheit in ihren Gebäuden und haben aus diesem Grunde dafür Sorge zu tragen, dass von ihrem Eigentum keine Gefahr für die Sicherheit von Personen oder deren Eigentum ausgeht.

AGBG § 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 Ersatz 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. Die Norm B 1300/B 1301 unterstützt die Eigentümer durch empfohlene Prüf-routinen die Sicherheit ihrer Gebäude speziell für Kinder und ältere Menschen nachweislich zu gewährleisten.

Um die Problematik gerade bei Gründerzeit- und Nachkriegsbauten näher zu beleuchten und welche Erfahrungen dabei in den letzten Jahren mit der Anwendung der Norm gemacht wurden, dazu haben wir Architekt Dipl. Ing. Christoph Geisler zu einem Gespräch getroffen.

Redaktion: Von Seiten der Mieter und Eigentümer hört man einzelne Aussagen, dass die Hausverwaltungen jetzt komplett durchdrehen. Jeder Schuh, jeder Blumentopf, oder jedes Fahrrad, welches im Stiegenhaus abgestellt wurde wird beanstandet und muss entfernt werden. Wie ist Ihre Erfahrung?

Geisler: *Naja, die Hausordnung hat ja schon immer vorgeschrieben, dass im Stiegenhaus nichts gelagert werden darf und es freigehalten werden muss. Die Hausverwaltungen kämpften da gegen Windmühlen und wenn man sich manche Keller und Dachböden anschaut, ist das Stiegenhaus noch das geringste Problem, egal ob es sich um ein Gebäude im 16. Bezirk oder im 1. Bezirk handelt. Mit dem Bericht aus der Objektsicherheitsprüfung werden die Forderungen der Hausverwaltungen von einer neutralen Stelle unterstützt. Gegen einen Blumentopf, der die Fluchtwegbreite nicht einschränkt, ist nichts einzuwenden.*

Redaktion: Was sagen Sie einem Mieter, der behauptet: Ich wohne seit 50 Jahre hier und es ist noch nichts passiert?

Geisler: *Dem empfehle ich die Unfallstatistik der KFV (Kuratorium für Verkehrssicherheit) anzuschauen. 2014 hatten wir in Österreich 25 Tote durch die Folgen von Bränden zu beklagen. Die meisten davon in den eigenen vier Wänden. Fast 300.000 Unfälle entfallen auf Stürze auf gleicher Ebene, Sturz aus Höhe, Sturz auf oder von Treppen. Schadhafte Stufen, fehlende Geländer, rutschige Böden, schlechte Beleuchtung sind die häufigsten Ursachen. Hier erweist sich die ÖNORM B1300 als absolut taugliches Mittel, diese Unfallzahlen zu reduzieren. Ein Bewohner, der 50 Jahre über eine Schwelle gestiegen ist, rechnet nicht damit, dass ein Besucher diese Gefahrenquelle nicht wahrnimmt.*

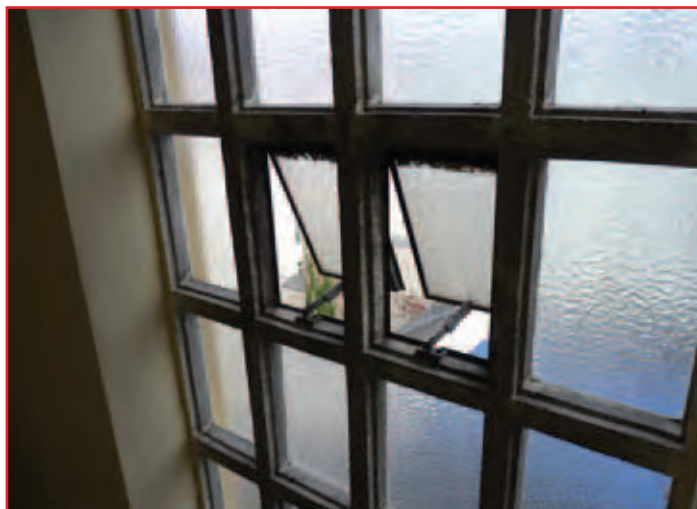
Redaktion: Wie ist denn der Zustand der Wohngebäude speziell im Hinblick auf Gefahren der Brand und Rauchentwicklung bzw. Fluchtwegsituation? Die B 1300 für Nichtwohngebäude haben wir ja erst seit 2016.

Geisler: *Neue Wohngebäude sowie umgebaute und erweiterte Wohngebäude entsprechen weitestgehend den aktuellen Gesetzen und Verordnungen. Allerdings nützt die beste Brandrauchentlüftung nichts, wenn sie nicht gewartet wird bzw. nicht betriebsbereit ist. Gründerzeithäuser haben zumeist angemessen breite Treppentläufe und im obersten Geschoss zumindest ein Fenster zur Belüftung. Die größten Probleme sehe ich bei Nachkriegsbauten. Ein Beispiel: Ein Wohngebäude aus den 50igern mit 8 Wohngeschossen, das Stiegenhaus mit 1,20 m Mindestbreite, einläufige Treppe. Die Belichtung erfolgt über einen durchgehenden, verglasten, kleinteiligen Betonrahmenraster. Auf der FUK des obersten Geschosses gibt es zwei Öffnungen (30x 40cm) die unter 30° nach außen geöffnet werden können. That's it!*

Fortsetzung auf Seite 48

Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude

Fortsetzung von Seite 46



Stiegenhaus Fenster

Redaktion: Wer darf eigentlich prüfen?

Geisler: Im Prinzip jeder, der fachkundig ist. Die Norm geht auf diesen Punkt zu meinem Bedauern leider nicht weiter ein. Als Ziviltechniker deckt man hier ein sehr breites Spektrum ab, da man ständig mit Gesetzen, Verordnungen, Richtlinien und Normen konfrontiert ist. Gerade bei den Behebungszeiträumen kommt auch die Bau Erfahrung zum Tragen. Mitarbeiter von Hausverwaltungen oder „Facility Management“ Unternehmen werden hier sehr schnell an ihre Grenzen stoßen. Problematisch sehe ich Prüfungen durch Gewerbetreibende, die dem Bericht gleich ein Angebot nachschicken. Das ist ein klassischer Interessenskonflikt, dem ein Ziviltechniker niemals ausgeliefert ist.

Redaktion: Kann ich erkennen, ob ein Gebäude geprüft wurde und ich mich sozusagen in einem sicheren Gebäude befinde, wie das z.B. beim KFZ „Pickerl“ der Fall ist?

Geisler: Der § 57a STVO, der die Überprüfung bei einem Fahrzeug vorschreibt, ist gesetzlich vorgegeben, die Objektsicherheitsprüfung ist durch eine Norm geregelt. Ich finde es sinnvoll, wenn wir in absehbarer Zukunft dahin kommen, dass überprüfte Gebäude ein Pickerl erhalten. Dies sehe ich auch als zusätzlichen Anreiz für die Verantwortungsträger und Eigentümer bzw. Vermieter, sich abzuheben. Allerdings wären zwei Arten von Pickerl notwendig. Eines zeigt an, dass das Gebäude überprüft wurde, ein anderes weist das Gebäude ohne Mängel aus. Ich plädiere also dafür, jedem Gebäude ein Pickerl zu verleihen, welches überprüft wurde.

Redaktion: Muss mit der ÖNORM B 1300 nun jedes Gebäude auf den letzten Stand der Technik gebracht werden?

Geisler: Nein, da würde man ja nie fertig. Die Norm spricht vom Sollzustand des Gebäudes (konsensgemäßer Zustand nach Fertigstellung inklusive aller verpflichtenden sicherheitstechnischen Adaptierungen aufgrund Änderungen der rechtlichen Bestimmungen). Ein Gründerzeithaus im konsensgemäßen Zustand ist aber deshalb nach unseren heutigen Sicherheitsvorstellungen noch lange nicht sicher. Hier gilt es mit der erforderlichen Erfahrung die Risiken zu erkennen, richtig einzuschätzen und zu bewerten, und nicht mit den letztgültigen Richtlinien ohne Verluste drüberzufahren, was mit dazu beiträgt, dass die Akzeptanz der Norm bei den Verantwortungsträgern weiter gestärkt wird.



Kellertreppe ohne Handlauf

Redaktion: Zum Schluss noch ein paar Worte zu den durch die Prüfung entstehenden Kosten.

Geisler: (Lächelt) Natürlich geht's dann in erster Linie wieder ums Geld. Wurde das Gebäude kontinuierlich betreut, sind die Beanstandungen (jetzt mal von Fassadenrenovierungen abgesehen) wahrscheinlich aus der Reparaturrücklage zu begleichen. Will der Eigentümer die Ausgaben nicht leisten, wird sich jede Hausverwaltung dies schriftlich geben lassen. Kommt jemand zu Schaden, steht der Eigentümer in der Haftung. Ich sehe die Objektsicherheitsprüfung aber auch als langfristiges Projekt. Ich sehe schon, wie die Mängellisten über die Jahre abgebaut werden. Am Ende verfügt der Eigentümer über eine sichere Immobilie mit Mehrwert.

Redaktion: Wir danke für das Gespräch.



Taster Rauchabzug (nicht funktionsbereit)

GEISLER architekten
DI Christoph Geisler
Röttergasse 5/24, 1170 Wien
Große Neugasse 14/1, 1040 Wien
+ 43 1 990 74 25
+ 43 699 170 10 170
cg@geisler-architekten.at
www.geisler-architekten.at