

Betreiberverantwortung

Gebäudeunterhaltung Eine

Lebenszyklus **theoretische!**

Betrachtung

Laut VDI 3810 gilt:

„Betreiberverantwortung ist die
Rechtspflicht zum sicheren Betrieb einer
Anlage, einer Gebäudeeinheit, einer sonstigen
Gefahrenquelle oder eines Bereichs mit Nutzungsmöglichkeiten
für die Öffentlichkeit
(Publikumsverkehr).“

Wirtschaftliche Nutzungsdauer von Gebäuden

Als durchschnittliche Aussagen gelten:

ca. 60 bis 100 Jahre für Einfamilienhäuser,

ca. 60 bis 85 Jahre für Mehrfamilienhäuser und Mietwohngebäude,

ca. 50 bis 75 Jahre für gesellschaftliche
Gebäude wie Schulen,
Kindereinrichtungen, Büro- und
Verwaltungsbauten,

ca. 30 bis 50 Jahre für Wirtschaftsgebäude und Handelseinrichtungen bzw. Marktgebäude,

etc.

Quelle: bauprofessor.de

Die objektive Lebensdauer

liegt bei 20 bis 30 Jahren, danach ist eine Generalsanierung oder ein Neubau günstiger als eine Reparatur

Quelle: Artikel im DA (deutsches Architektenblatt)

Gebäudemanagement FB IV

Das Dach?

... geht noch

Die Fenster?

... hält noch

Die Fußböden?

...verschieben wir

Die Eingangstür?

...reparieren wir

Elektrische Anlage?

...?? Fällt auf!

„Melden wir fürs nächste Haushaltsjahr
neu an“

Rückblick - Evaluierung 2015

Das Beratungsbüro hat festgestellt*, dass die veranschlagten Kosten der Unterhaltung bei **knapp 57%** liegen und damit deutlich unter dem notwendigen Aufwand.

Diese Quote ist anzupassen

*nach AMEV-Verfahren = Berechnungsverfahren für ein Immobilienportfolio

„Preisfrage“

Wo wird zuerst „gespart“??

Hygiene-Maßnahmen

Energie-Einspar-Maßnahmen

Herrichtung und Ausstattung in Ausnahme-Zuständen

Defizite im Allgemeinen-Budget?

Instandhaltungskosten

Trotz Trennung von der Nachbarstadt

KEIN Agieren

nur Reagieren

oder eben:

die „schlimmsten“ Feuer austreten

Es folgt „*automatisch*“ auf fehlende

Instand**haltung**

die Notwendigkeit der

Instand**setzung**

Gebäudemanagement FB IV

Trotzdem ein Paar Abhängigkeiten nach
Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen
(BNB)

Fenster <50/40 Jahre

aber

Beschläge 30 Jahre

Dichtstoffe 20 Jahre

Antriebe 15 Jahre

Nutzungsdauern von Bauteilen für Lebenszyklusanalysen nach Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB)					
Code Nr.	KG - 2. Ebene	KG - 3. Ebene	Bauteil / Material	a	Ersatz in 50a
	330 Außenwände	335 Außenwandbekleidungen, außen	Mauerwerk		
335.411			Bekleidungen: Klinker, Kalksandstein, Sichtbeton	≥ 50	0
	330 Außenwände	335 Außenwandbekleidungen, außen	Platten, Stein		
335.511			Bekleidungen: Naturstein, Kunststein, Betonsteinplatten, Faserzementplatten, Kunstharzstein, Ziegelplatten, keramische Fliesen und Platten, Feinsteinzeug, Steinzeug und Spaltplatten	≥ 50	0
335.521			Verfugungsmassen	30	1
335.522			Bekleidungen: harte Belagsmaterialien auf Wärmedämmung	30	1
	330 Außenwände	335 Außenwandbekleidungen, außen	Dämmung		
335.611			Dämmschicht als Kerndämmung: Mineralwolledämmplatten, Polyurethandämmplatten, Polystyrol, Blähschiefergranulat, Blähtongranulat	≥ 50	0
335.621			Dämmschicht hinter Vorsatzschale hinterlüftet: Mineralschaumplatten, Schaumglasplatten	≥ 50	0
335.631			Dämmschicht hinter Vorsatzschale: Vakuumdämmpaneele	30	1
335.641			Wärmedämmverbundsystem: Mineralwolledämmplatten, Polystyrolidämmplatten, Polyurethandämmplatten, Holzfaserdämmplatten, Holzwoolleichtbauplatten, Korkplatten	40	1
335.642			Wärmedämmverbundsystem transparent	20	2
	330 Außenwände	335 Außenwandbekleidungen, außen	Holz		
335.711			Holzbekleidung: Nadelholz behandelt, Laubholz, Holzwerkstoff-Systeme	40	1
335.712			Holzbekleidung: Nadelholz unbehandelt	30	1
335.713			Holzbekleidung: Holzschindeln	≥ 50	0
	330 Außenwände	335 Außenwandbekleidungen, außen	Metall		
335.811			Metallbekleidungen: Zink, Kupfer, Aluminium eloxiert, Aluminium lackiert, Stahl nicht rostend	≥ 50	0

Pauschal ist ein Lebenszyklus (des Bauteils) kaum sinnvoll zu beantworten

„es kommt immer darauf an“

Welcher Nutzer/Welches Fabrikat*/Pflege
(Wartungsfähigkeit des Elementes)...

Weitere Werte sind allgemein anerkannt, lassen sich nachschlagen - bilden aber **selten** die verbaute Realität ab.

*an dieser Stelle könnte man die Ausschreibung-/Beschaffungs-
„Problematik“ benennen!

Wiederkehrende Prüfung von **Sonderbauten** (PrüfVO NRW)

durch das **Kreisbauamt,**

Rechtsgrundlagen

PrüfVO NRW

Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und wiederkehrenden Prüfungen von Sonderbauten (vom (zur Zeit) 24.11.2009)

BHKG

Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (vom (zur Zeit) 17.12.2015)

Prüffristen nach PrüfVO NRW

Nicht mehr als 3 Jahre:

- CO-Warnanlagen in geschlossenen Großgaragen
- Ortsfeste, selbsttätige Feuerlöschanlagen
- Lüftungstechnische Anlagen
 - Maschinelle Lüftungsanlagen in geschlossenen Mittel- und Großgaragen
 - Druckbelüftungsanlagen zur Rauchfreihaltung von Rettungswegen
 - Maschinelle Rauchabzugsanlagen
- Sicherheitsbeleuchtungs- und Sicherheitsstromversorgungsanlagen
- Brandmeldeanlagen und Alarmierungsanlagen

Prüffristen nach PrüfVO NRW

Nicht mehr als 6 Jahre:

- elektrische Anlagen
 - in Krankenhäusern nur elektrische Anlagen, die der Aufrechterhaltung des Betriebes dienen,
 - in Garagen nur elektrische Anlagen in geschlossenen Großgaragen,
 - in den übrigen Gebäuden gem. Satz 1 **alle elektrischen Anlagen**
- natürliche Rauchabzugsanlagen
- ortsfeste, **nicht selbsttätige** Feuerlöschanlagen

Bestandschutz vs. Nachrüstungsspflicht

Mängel des Kreisbauamtes werden kategorisiert und priorisiert

Organisatorisch = (meist) Weitergabe an Nutzer

Dringender Handlungsbedarf, Geringfügige Mängel, wesentliche Mängel, schwere Mängel, Unverzüglich = Gefahr in Verzug

Teilweise durch Anpassung an neuer Rechtsgrundlage:

Beispiel an einer Versammlungsstätte

Erbaut in den 70ern nach alter (damals gültiger)
Bauordnung, Stand 1969

Auch ohne bauliche Veränderung besteht eine Nachrüstpflicht
gem. **Versammlungsstättenverordnung** (in
NRW **Sonderbauverordnung**)

Warum **jetzt auf einmal**?
So plötzlich?

Nein, es war absehbar!

bzw. ist erstmals im **Turnus der Prüffristen**
aufgefallen.

Eventuell konnte etwas zwischenzeitig kompensiert werden..

Wenn es „groß und teuer“ wird liegt es meist am Schema:
Instandsetzen anstatt Instandhalten ...siehe Folie 7 und folgend

Weitere Wartungsintervalle im Gebäude am Beispiel B.A.D* (Nutzer):

teilweise mit **baulichen** Auswirkungen

- Prüfung der ortsveränderlichen elektrischen Gerätschaften
- Tafelprüfung (Schulen)
- Geräteraum-Tore (Turnhallen)
- Flucht- und Rettungspläne/Piktogramme
- Hilfsmittel wie Leitern und Tritte
- Schad- und Gefahrstoffe (Chemieräume etc.)

* **B**erufsgenossenschaftlicher **A**rbeitsmedizinischer und
Sicherheitstechnischer **D**ienst

Arbeitsschutz /Arbeitssicherheit/Betriebliches Gesundheitsmanagement

Weitere Instanzen im und am Gebäude

Mit Anforderungen, Wünschen und **baulichen** Auswirkungen

- Politik
- Stadtverwaltung
- Schulverwaltungsamt
- Hausmeister
- Sicherheitsbeauftragte (seitens Nutzer und städtisch)
- Nutzerwünsche

Daher gibt es ein Gebäudemanagement

mit Technikern, Ingenieuren und Architekten,

die verantwortlich dafür sorgen, dass mit den
zur Verfügung stehenden Mitteln
das Beste für die Nutzer und die Stadt
umgesetzt wird.

Das **Gebäudemanagement**
muss stets
eine kostenoptimierte und
gesetzeskonforme Nutzung
Gewährleisten!

Danke für die Aufmerksamkeit!