

Sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen im Bestand

Fachplaner, Prüfingenieure, Brandschutzdienststellen und Bauaufsichten müssen sich regelmäßig mit Berichten von Prüfsachverständigen befassen, in denen Mängel an sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen dokumentiert werden. Es liegt in der Natur der Sache, dass gerade bei bestehenden Objekten vermehrt entsprechende Mängel aufgedeckt werden, die zu bewerten und in angemessener Frist zu beseitigen sind.

Der Umgang mit derartigen Mängeln ist nicht einfach. Schließlich handelt es sich bei sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen um wichtige Vorrichtungen. Ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit leisten einen wesentlichen Beitrag zur sicheren Benutzbarkeit eines Gebäudes. Es gilt also in jedem konkreten Einzelfall abzuwägen, welchen Einfluss der dokumentierte Mangel auf das Sicherheitsniveau des Gebäudes hat und welche Frist für eine Mängelbeseitigung eingeräumt werden kann. Unter Umständen muss sogar eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen werden.

Es ist festzustellen, dass insbesondere bei einem Wechsel des technischen Prüfsachverständigen häufig ein massiver Anstieg der dokumentierten Mängel zu beobachten ist. Nicht selten wurden den sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen über viele Jahre hinweg Mängelfreiheit oder allenfalls ein Zustand mit nicht wesentlichen Mängeln bescheinigt. Ein neuer Prüfsachverständiger stellt nunmehr bei derselben Anlage wesentliche Mängel fest und verweigert die Bestätigung der Betriebssicherheit.

Da stellt sich die Frage, aus welchen Gründen es zu dieser Zunahme an Mängeln bei einer unveränderten Vorrichtung kommen kann. Ich habe den Eindruck, dass ein erstes Missverständnis hinsichtlich der Frage entstehen kann, welche technischen Regeln bei der Bewertung maßgeblich sind. Eine vor mehreren Jahrzehnten errichtete Anlage wird natürlich nur den technischen Bestimmungen zum Zeitpunkt der Errichtung entsprechen. Technische Regeln entwickeln sich jedoch stetig fort. Häufig ist festzustellen, dass erfahrene Prüfsachverständige die Überprüfung auf der Grundlage der damaligen Bestimmungen durchführen. Neu hinzugezogene Sachverständige prüfen jedoch regelmäßig auf der Grundlage der aktuellen Regelwerke. Ob dies aus Unkenntnis bezüglich der alten Vorschriften oder aus fachlicher Überzeugung einer neuen Generation an Prüfsachverständigen geschieht, sei dahingestellt – jedenfalls werden auf diese Weise aus Abweichungen zwischen alten und neuen technischen Regeln plötzlich (wesentliche) Mängel. Es muss bezweifelt werden, dass eine derartige Vorgehensweise im Hinblick auf ein (privatrechtliches und meist bauaufsichtlich nicht eingeführtes) Regelwerk angemessen und zielführend ist.

Häufig ist allerdings auch festzustellen, dass bestehende sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen bereits in der Vergangenheit in Abweichung von den damaligen technischen Regelungen errichtet worden sind. Die Bandbreite reicht dabei erfahrungsgemäß vom klassischen „Pfus am Bau“ bis zu objektspezifischen und fachlich vertretbaren Abweichungstatbeständen. Während „Pfus am Bau“ unbestritten zu keiner Zeit zulässig war, sind objektspezifische Abweichungstatbestände von technischen Regeln auch in der Vergangenheit möglich gewesen und dürften daher auch weiterhin dem Bestandsschutz unterliegen.



Bei älteren Gebäuden entsprechen die sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen häufig nicht den aktuellen technischen Regeln.

Als problematisch erweist es sich diesbezüglich jedoch, dass derartige Abweichungen i. d. R. nicht hinreichend dokumentiert worden sind. Spätestens der neuen Prüfergeneration fehlen somit entsprechende wesentliche Prüfgrundlagen.

In der Praxis ist es häufig unmöglich, rückwirkend zwischen bewussten Abweichungen von einer technischen Regel und „Pfus am Bau“ zu differenzieren. So enthalten z. B. alte Baugenehmigungen regelmäßig lediglich eine allgemeine Vorgabe zur Errichtung einer Brandmeldeanlage. Detaillierte Vorgaben hinsichtlich der technischen Ausführung, des Schutzzumfangs und Überwachungsbereichs sowie der anzuwendenden technischen Regeln fehlen dagegen häufig. Bereits in diesen Fällen stellt sich die Frage, ob ein Teilschutz innerhalb des Gebäudes als Hinweis oder als Mangel einzustufen ist. Während entsprechende Lösungen jeweils einzelfallbezogen und individuell unter Beteiligung der betroffenen Instanzen getroffen werden müssen, wäre im Allgemeinen eine bauaufsichtliche Klarstellung wünschenswert, dass bei bestehenden sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen im Rahmen der wiederkehrenden Überprüfung ausschließlich die technischen Regeln zum Zeitpunkt der Errichtung maßgeblich sind.

Für die aktuelle Brandschutzfachplanung sollten diese Problemstellungen Ansporn und Motivation sein, durch eine hinreichende Dokumentation dafür zu sorgen, dass auch künftige Generationen an technischen Prüfsachverständigen für ihre wichtige Arbeit über eine brauchbare Prüfgrundlage verfügen.

Dipl.-Ing. Matthias Dietrich
Mitglied in der VdBP ■

Kontakt

VdBP Vereinigung der Brandschutzplaner e. V.
c/o PHlplan
Anton-Böck-Straße 34
81249 München
info@vdbp.de
www.vdbp.de

