



Mobile IT-Lösungen helfen dabei, die Verkehrssicherung zu professionalisieren und Risiken mit vertretbarem Aufwand zu verringern

Verkehrssicherung mit IT-Unterstützung Risikominimierung à la ÖWG Wohnbau

Eigentümer von Wohngebäuden tragen die Verantwortung für die Gebäudesicherheit und sind dementsprechend mit umfassenden Prüf- und Kontrollpflichten konfrontiert. Um dafür über eine möglichst einfache und effiziente Lösung zu verfügen, entschied sich die Österreichische Wohnbaugenossenschaft (ÖWG Wohnbau) für eine Entwicklungspartnerschaft mit einem Unternehmen aus München, von der deutsche Wohnungsunternehmen ebenfalls profitieren können.



Sigrid Niemeier
Vorstandsvorsitzende CalCon
Deutschland AG
München



Alexander Lackner
Anlagenmanagement
ÖWG Wohnbau
Graz, Österreich

„Der sog. rechtmäßige Bestand, also das konsensmäßig errichtete Gebäude, ist keine Garantie, im Schadensfall als Eigentümer aus der Haftung entlassen zu werden“, erläutert Hans Schaffer, Bereichsleiter Technik bei ÖWG Wohnbau, die Konsequenzen der Verkehrssicherungspflicht für sein Unternehmen. Der gemeinnützige Bauträger ist in der Steiermark die Nummer Eins im geförderten Wohnbau und verwaltet mehr als 30.000 Wohneinheiten. Neben der sozialen Verpflichtung für bezahlbares und nachhaltiges Wohnen besteht natürlich auch für ÖWG Wohnbau die Pflicht zur Sicherung möglicher Gefahrenquellen ihrer Immo-

bilien. „Früher lag das Thema Verkehrssicherung zu einem hohen Maße in der Verantwortung des Hausverwalters, der nach subjektivem Ermessen Experten hinzuziehen konnte“, fährt Schaffer fort. „Dieses Vorgehen hat sich in der Vergangenheit gut bewährt – aus heutiger Sicht ist es mit zunehmend komplexeren Gebäuden und zunehmend komplexerer Gebäudetechnik allerdings selbst für routinierte Hausverwalter kaum noch möglich, allen Anforderungen gerecht zu werden. Die Gefahr eines Haftungsfalles ist heute ungleich größer. Für uns geht es also darum, dieses bestehende Haftungsrisiko zu minimieren.“

Leitfaden für Verkehrssicherheit

Wohnungsunternehmen sind mit vielfältigen Gefahrenquellen konfrontiert: von losen Gehwegplatten über unsachgemäße Elektroinstallationen bis zu schlechter Beleuchtung im Treppenhaus. In Österreich bietet seit 2012 die ÖNORM B 1300 zur Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude eine praxisorientierte und standardisierte Hilfestellung. Diese Norm ist, aus Sicht der ÖWG Wohnbau, ein Leitfaden dafür, wie Wohngebäude mit vertretbarem Aufwand zur präventiven Verkehrssicherung zu überprüfen sind. Dabei stellt die Checkliste im Anhang A eine nahezu vollständige Aufzählung der zu kontrollierenden Gebäude- und Anlagenteile dar. Berücksichtigt werden die Fachbereiche:

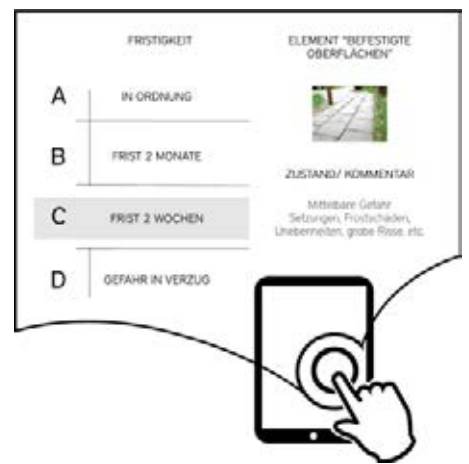
- Technische Objektsicherheit (Aufzugskontrolle, Geländersicherheit etc.),
- Gefahrenvermeidung und Brandschutz (Blitzschutzanlagen, Fluchtwegekennzeichnung, Brandschutztüren etc.),



Quelle: kadny, alborodo10, dejanrmanovic, Russies0

- Gesundheits- und Umweltschutz (Hygienevorkehrungen in Zusammenhang mit Lüftungsanlagen, Warmwasser-Verteilnetz etc.) sowie
 - Einbruchschutz und Schutz vor Außengefahren (Zutrittskontrollleinrichtungen, Zivilschutzräume, Hochwasserschutzanlagen etc.).
- Eine regelmäßige Sichtkontrolle dieser Elemente soll helfen, Gefahrenpotenziale rechtzeitig zu erkennen und je nach Schwere unverzüglich bzw. binnen eines angemessenen Zeitraums zu beheben. Durch Dokumentation dieser Prüfroutine wird es den Unternehmen möglich, nachzuweisen, dass sie der Pflicht zur Erhaltung der Verkehrssicherheit des Gebäudes nachgekommen sind. Die Verantwortungsträger und Sicherheitsbeauftragten können so in den Unternehmen davon ausgehen, alles Nötige unternommen zu haben, um dem gesetzlich geforderten Entlastungsbeweis gerecht zu werden.

werden, dass die Informationen zeitgerecht und verständlich in unsere Arbeitsprozesse eingebunden werden können“, schildert Hans Schaffer das Vorgehen. „Im Dezember 2015 wurde uns das epiqr-Verfahren aus Deutschland präsentiert, mit dem sich der bauliche Zustand von Immobilien erfassen lässt und das IT-gestützt die Instandhaltungsplanung und das technische Objektmanagement erleichtert. Dabei fielen die Parallelen zur ÖNORM auf. Da die Synergien zwischen den beiden Maßnahmen bei genauer Betrachtung immer deutlicher wurden, wurden Teams beider Unternehmen mit der Untersuchung der Machbarkeit einer Übertragung des Verfahrens auf die Objektsicherheitsprüfung nach B 1300 beauftragt.“ Dies führte schließlich zur Entwicklung einer mobilen IT-Anwendung, mit der bauliche Elemente



Quelle: CalCon Deutschland AG

Für eine objektive Erfassung wird für jedes Element entsprechend seinem Zustand festgelegt, welche Frist bei der Mängelbehebung einzuhalten ist

Bei der praktischen Umsetzung ging es der ÖWG Wohnbau neben der Rechtssicherheit allerdings auch darum, die Verkehrssicherheitsprüfung möglichst wirtschaftlich durchzuführen. Die Gebäudeerhebung sollte eine vollständige Vorausschau über die Erfordernisse der Gebäudeerhaltung liefern, ohne dass die Kosten ein vertretbares Maß überschreiten würden. Aber wie stellt man möglichst große Sicherheit mit möglichst geringem Aufwand zuverlässig her?

Mobil, IT-gestützt, nachvollziehbar

„Wir haben uns seit Ende 2014 mit der ÖNORM B 1300 beschäftigt und versucht, einen einfachen und gesicherten Weg zu Erfassung der relevanten Daten zu finden. Außerdem sollte gewährleistet

The screenshots show the epiqr software interface. The left panel displays a checklist for 'epiqr® B1300 Eigenbericht' with various categories and checkboxes. The middle panel shows a grid of photos of building damage, with a hand icon indicating interaction. The right panel shows a detailed report for a building, including a table of inspection results and a list of recommendations.

Quelle: CalCon Deutschland AG

Eine rechtssichere Dokumentation der Verkehrssicherheitsprüfung in epiqr reduziert das Haftungsrisiko

te und technische Anlagen gemäß ihrer Verkehrssicherheit überprüft werden können. Im Rahmen der Erfassung erfolgt die Bewertung der Bauteile entsprechend ihrer Fristigkeit; also der Fristen, die bei der Behebung von Mängeln einzuhalten sind. Hierbei werden analog zum epiqr-Verfahren vier Kategorien unterschieden. Zudem kann der Erfasser eine Schätzung der aus seiner Erfahrung erforderlichen Kosten vornehmen.

Anders als in Österreich gibt es in Deutschland keine Norm, die alle Erfordernisse der Verkehrssicherungspflicht zentral zusammenfasst.

Weil die Daten gleich vor Ort über ein Tablet in der Software erfasst werden, stehen sie ohne Bruch zentral zur Verfügung und lassen sich somit auch jederzeit schnell abrufen. Vom System werden hierbei die Ergebnisse der Sicherheitsbegehung für jedes Gebäude grafisch im Diagramm der Software aufbereitet. Dieses macht durch die Länge der abgebildeten Balken auf einen Blick deutlich, in welchen Bereichen dringend Handlungsbedarf besteht und welche Maßnahmen ggf. noch etwas Zeit haben. Ein automatisch erzeugter Ergebnisbericht, der u. a. das Prüfdatum enthält, stellt die geforderte Dokumentation sicher. Auf diese Weise

liegen dem Eigentümer für ihn nachvollziehbare und aussagekräftige Informationen nach allgemeinen Kontrollstandards vor, die Transparenz über die Verkehrssicherungssituation seiner Immobilien schaffen.

Zwei Fliegen mit einer Klappe

„Im Herbst 2016 entsprach die Software unseren Erfordernissen für die Erstbegehung bereits.

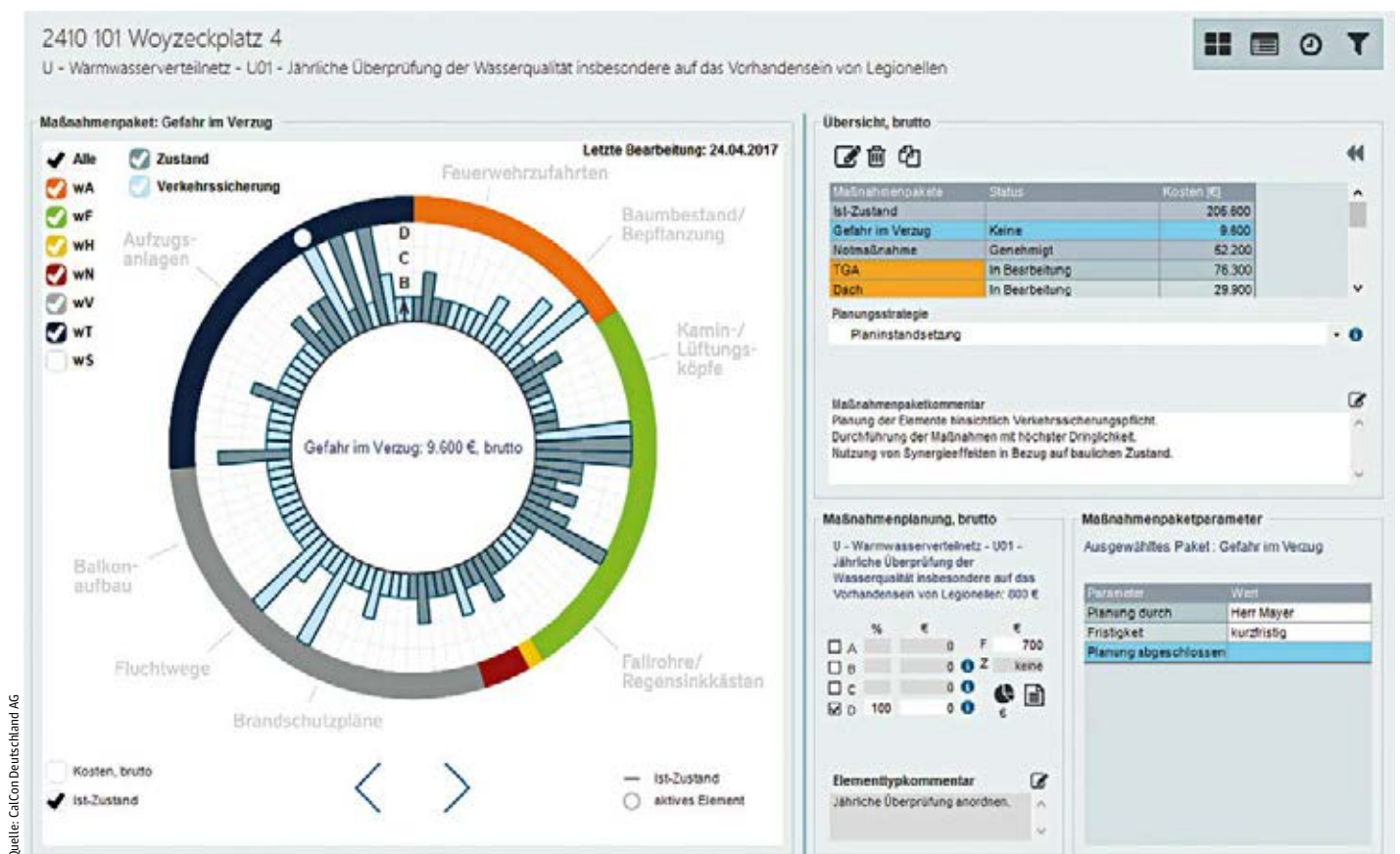
Nach der Schulung externer Fachleute für die Erfassung wurden auf Grundlage ihres Feedbacks noch Anpassungen umgesetzt, sodass wir nun über eine nahezu idea-

le Webbasierte und Tablet-taugliche Anwendung verfügen“, so das Fazit von Hans Schaffer. Dabei lässt sich das Tool zur Verkehrssicherung nicht nur als eigenständige Softwarelösung einsetzen, sondern kann auch, wie bei der ÖWG Wohnbau, in Verbindung mit der Objektanalyse genutzt werden. In diesem Fall werden durch die Verknüpfung der Verkehrssicherung mit der Instandhaltungsplanung wesentliche Synergien realisiert: Da für beides eine Erfassung des Gebäudezustands notwendig ist, wird der Aufwand hier deutlich reduziert und zugleich erfolgt die Abwicklung in nur einem System. Für ein Unternehmen wie die ÖWG

Wohnbau, das auf die nachhaltige Entwicklung seiner Immobilien setzt und diese deshalb nicht nur werterhaltend instand hält, sondern zudem im Sinne einer Erhaltung der Bausubstanz und Anpassung an heutige Standards modernisiert, ein entscheidender Vorteil. Denn mit den Informationen der Objektanalyse lässt sich zusätzlich zur Risikominimierung im Bereich Verkehrssicherheit auch eine gezielte Instandhaltungsplanung mit mittel- und langfristiger Perspektive bewerkstelligen. Dazu liefert die Software – basierend auf den Erfassungsergebnissen – die geeigneten Maßnahmenvorschläge und deren Kosten automatisiert.

Und in Deutschland?

In Deutschland ergeben sich verschiedenste Anforderungen aus diversen Gesetzen, Verordnungen, Richtlinien, Normen und Gerichtsurteilen. Um hier den Überblick zu behalten, sind praktikable Lösungen mit IT-Unterstützung ungleich wichtiger. Somit profitieren deutsche Wohnungsunternehmen von dieser Entwicklung, zumal auf Wunsch ein eigener Elementkatalog zur Gefährdungsbeurteilung im System hinterlegt werden kann. Sie erhalten dann eine auf unternehmens- und bestandsindividuelle Notwendigkeiten zugeschnittene, mobile Anwendung, mit der das Verkehrssicherungsrisiko effizient minimiert wird. ■



In epiqr können neben den Ergebnissen der Objektanalyse (dunkelblaue Balken) und den hierbei ermittelten Kosten auch die Verkehrssicherungselemente (hellblaue Balken) angezeigt werden