



ÜBERPRÜFUNG VON FLUCHTWEGEN IM ZUSAMMENHANG MIT BRANDSCHUTZ

Leistungsbeschreibung für den BIG Konzern

INHALTSVERZEICHNIS

1	LEISTUNGSBESCHREIBUNG Fluchtwegsüberprüfung FÜR BESTANDSGEBÄUDE.....	3
2	AUFGABENSTELLUNG:	3
3	DETAILLIERUNG DES SCHUTZZIELS	4
4	VORGABEN	4
5	INHALT DES GUTACHTENS.....	5
6	KATALOG BZW. AUFBAU DES GUTACHTENS	5
7	ERGEBNIS-UNTERLAGEN / -DOKUMENTE:	6

1 LEISTUNGSBESCHREIBUNG FLUCHTWEGSÜBERPRÜFUNG FÜR BESTANDSGEBÄUDE

Der Immobilienbestand im BIG-Konzern (BIG & ARE) hat aufgrund der Konzernhistorie einen sehr hohen Anteil an alten und denkmalgeschützten Liegenschaften sowie zahlreiche Spezialliegenschaften. Bei Liegenschaften, die vor kurzem/in naher Zukunft Gegenstand von Projekten (Zu- und Umbauten sowie Generalsanierungen) waren bzw. sein werden, erfolgt/e die Planung und Umsetzung gemäß den aktuellen Vorgaben und Regelungen im Zusammenhang mit Brandschutzmaßnahmen im Zuge des Projekts und sind diese nicht Gegenstand dieses Leistungskatalogs.

Für das Bestandsportfolio wird eine substanzielle Verbesserung des bestehenden bescheidkonformen Brandschutzes unter Berücksichtigung des sog. "Primären Schutzziels" angestrebt. Als primäres Schutzziel wird der Personenschutz d.h. die sichere Entfluchtung der im Gebäude befindlichen Personen im Brandfall definiert. Der maßgebliche "Zielstandard" für das Bestandsportfolio ist somit die zur Gewährleistung des primären Schutzziels erforderliche organisatorische, anlagentechnische und bauliche Ausgestaltung und Ausstattung des jeweiligen Objekts.

Die Grundlage der umzusetzenden Maßnahmen ist ein Gutachten je Bauwerk.

Dieser Leistungskatalog bildet die Grundlage für die technische Begutachtung von Objekten aus dem Bestandsportfolio. Ziel ist die Verbesserung der Brandschutzsituation eines Objekts derart, dass das oben definierte "primäre Schutzziel" weiterhin gewährleistet wird. Dieser Leistungskatalog ist nicht heranzuziehen für Brandschutzgutachten bzw. -konzepte im Zusammenhang mit einem Projekt (Neubau, Erweiterung, Sanierung etc.).

Zeichnet sich im Zuge der Begutachtung/Bearbeitung durch den Gutachtensersteller ab, dass der Handlungsbedarf in einem Objekt so umfassend ist, dass die erforderlichen Maßnahmen umfassende bauliche Veränderungen bewirken und behördlich abzustimmen bzw. einreichpflichtig sind (z.B. Überlegung zur Errichtung neuer Fluchtstiegenhäuser) und diese somit den Umfang eines Projekts, z.B. "umfassende Brandschutzsanierung", erreichen, so hat der Gutachter zur Vermeidung verlorenen Aufwands die weitere Bearbeitung des Gutachtens auf der Basis dieses Leistungskatalogs "Bestandsobjekt" einzustellen. Die Abrechnung erfolgt im Einzelfall und ist mit max. 2/3 des Gesamtauftrags (Wert des jeweiligen Einzel-Gutachtens) gedeckelt. Weitere Schritte sind mit dem Auftraggeber/Eigentümer abzustimmen.

03/06

Erkennt der Gutachtensersteller im Zuge seiner Befundung, dass unmittelbare Gefahr für absolut geschützte Rechtsgüter besteht, hat er den Auftraggeber unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

2 AUFGABENSTELLUNG:

Aufgabenstellung ist die Befundung des Bestandsportfolios in Hinblick auf die Erreichung des "primären Schutzziels" (weiterhin sichere Flucht der Personen aus dem Bauwerk im Brandfall) und das Aufzeigen der erforderlichen Maßnahmen.

Das jeweilige Bauwerk soll mit Hinweis auf die Belange der Verkehrssicherheit so befundet und in weiterer Folge durch den Eigentümer adaptiert werden, dass das "primäre Schutzziel" erfüllt wird. Die unten angeführten Detaillierungen des Schutzziels sind dabei zu berücksichtigen.

Die Richtlinien des Österreichischen Institutes für Bautechnik (OiB) als Stand der Technik sind dabei dezidiert nicht als Ziel-Standard nach Umsetzung der Maßnahmen heranzuziehen, sondern die vorgefundenen Gegebenheiten sind ausschließlich in Hinblick auf die Erreichung des Schutzziels zu bewerten! Auch Vorgaben aus gesetzlichen Bestimmungen (z.B. Nachrüstbestimmungen entsprechend der Elektrotechnikverordnung, Arbeitsstättenverordnung udgl.) sind hierbei nur insoweit zu berücksichtigen, als sie für die Erreichung des "primären Schutzziels" erforderlich sind.

Es ist vielmehr ein Gutachten zu erarbeiten, welches Maßnahmen unter größtmöglicher Beachtung der:

- Wirtschaftlichkeit
- Zweckmäßigkeit und
- Sparsamkeit

definiert, sodass das erforderliche Schutzziel weiterhin erreicht werden kann.

3 DETAILLIERUNG DES SCHUTZZIELS

Das Gutachten ist derart zu erstellen, dass folgende Anforderungen, unter Berücksichtigung des Bestandes, im Brandfall erfüllt werden:

- die Tragfähigkeit des Bauwerks zumindest solange erhalten bleibt, bis die Benutzer das Gebäude unverletzt verlassen oder gerettet werden können;
- die Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb des Bauwerks so begrenzt wird, dass eine sichere Entfluchtung des Bauwerks möglich ist;
- sichergestellt ist, dass die Benutzer das Bauwerk unverletzt verlassen oder durch andere Maßnahmen gerettet werden können;
- die Sicherheit der Rettungsmannschaften gegeben ist, soweit dies für eine Rettung von Personen erforderlich ist.

4 VORGABEN

Das Gutachten soll als Nachweis dienen, dass das Schutzziel (im Sinne der oben angeführten Detaillierung) mit den darin aufgezeigten Maßnahmen erreicht werden kann.

04/06

Die erforderlichen Maßnahmen sind im Gutachten darzustellen und die Sicherstellung des Schutzziels ist schlüssig und nachvollziehbar zu begründen.

Umfang, Form und Inhalt der zu erbringenden Leistungen, sind in Folge entsprechend angeführt und stellen keine abschließende Aufzählung dar.

Eine Begehung und Befundaufnahme vor Ort durch den Gutachter im Vorfeld der Erstellung des Gutachtens ist verpflichtend und hat mit der Erstellung des Gutachtens in zeitlich unmittelbarem Zusammenhang zu stehen. Der Termin für die Begehung ist mit dem zuständigen OFM Team des Auftraggebers für das zu befundende Objekt zu vereinbaren. Eine Kontaktaufnahme mit den Behörden durch den Gutachter findet nur nach Abstimmung mit dem Auftraggeber statt.

Für die Erstellung des Gutachtens werden dem Gutachtensersteller nachfolgende Unterlagen vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- aktuelle Planunterlagen (z.B. Lageplan, Grundrisse und gegebenenfalls Schnitte als pdf-, dwg oder dwf-files)
- Befunde und Inspektionsberichte sicherheitstechnischer Anlagen (sofern vorhanden)
- Angaben zur mietvertraglich vereinbarten bzw dem Auftraggeber bekannten Nutzung (sogenannte "primäre Nutzung")
- Angaben zur Anzahl der sich im Gebäude befindlichen Personen, möglichst geschossweise (sofern Information beim Auftraggeber verfügbar)
- Befundaufnahme des jeweiligen Status quo vor Ort (bei Begehungen wird eine Begleitperson mit beigestellt, um Zutrittsmöglichkeit zu allen relevanten Räumlichkeiten zu gewährleisten)

Anmerkung: Die Überprüfung der Übereinstimmung des vorhandenen Bauwerks mit den bewilligten Unterlagen ist nicht Gegenstand des Leistungskatalogs. Sofern eine solche seitens des Auftraggebers gewünscht wird, wird dies separat schriftlich beauftragt (Überprüfung des konsensmäßigen Zustandes). In diesem Falle werden die entsprechenden Einreichunterlagen und Bescheide zur Verfügung gestellt.

5 INHALT DES GUTACHTENS

Aus dem nachstehend angeführten Katalog von Inhalten muss das Gutachten für das konkrete Bauwerk nur jene Angaben enthalten, die für die Beurteilung des oben angeführten Schutzziels (samt Detaillierung) erforderlich sind.

Über den Katalog hinausgehende Aufgabenstellungen werden im Einzelfall gesondert schriftlich beauftragt.

Das Gutachten muss mindestens jene Angaben enthalten, die für die Gesamtbewertung der brandschutztechnischen Maßnahmen zur Erreichung des Schutzziels erforderlich sind. Die Definition der erforderlichen Maßnahmen hat dabei unter Berücksichtigung des möglichen Erhalts der Bausubstanz sowie der vorhandenen Bauteile zu erfolgen.

Die Erstellung des Gutachtens erfolgt auf Basis der "primären" (d.h. derzeit vorhanden bzw. mietvertraglich vereinbarten) Nutzung des Bauwerks. Sollte im Zuge der Befundung des Gebäudes eine weitere/andere Nutzung (z.B. für Veranstaltungen) festgestellt werden, hat dies der Gutachter aufzuzeigen und eine Bewertung zu erläutern. Dies dient lediglich zur Information des Auftraggebers und ist in den Anhang des Gutachtens aufzunehmen (Anhang I - informativ). Die Maßnahmen sind somit so zu definieren, dass diese nicht im Widerspruch zu einer solchen allfällig festgestellten weiterführenden Nutzung stehen.

Die technische Dokumentation der baulichen Situation und der brandschutztechnischen Einrichtungen muss derart gestaltet sein, dass sich auch nicht unmittelbar mit dem Objekt befasste Fachleute einen zuverlässigen Einblick in die vorliegenden Gegebenheiten verschaffen können.

05/06

6 KATALOG BZW. AUFBAU DES GUTACHTENS

Das Gutachten muss nachfolgende Bereiche (Mindestinhalte) enthalten:

- **Allgemeine Angaben:**

- Verfasser
- Auftraggeber
- Zweck des Gutachtens und Darstellung des Schutzziels
- Beurteilungsgrundlagen

- **Gebäude- und Grundstücksinformationen:**

- Beschreibung des Gebäudes
- Nutzungsspezifische Angaben

- **Organisatorischer Brandschutz**

- **Technischer Brandschutz**

- **Baulicher Brandschutz:**

Die Bewertung der Bauteile hat dabei so zu erfolgen, dass die Erreichung des "primären Schutzzieles" sichergestellt ist.

Dabei sind die im Objekt bestehenden Bauteile in Hinblick auf die Erreichung des vorgegebenen Schutzziels zu bewerten, insbesondere Situation und Beschaffenheit der Fluchtwege (z.B. Fluchtweglängen).

- **Abwehrender Brandschutz**
- **Zusatzangaben bei Methoden des Brandschutzingenieurwesens**
- **Maßnahmenliste und Erstellung einer Prioritätenliste über die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen ("Ergebnismatrix")**
- **Zusammenfassung**
- **Anhang I (informativ):**

Auflistung von sonstigen im Zuge der Begehung festgestellten augenscheinlichen Mängeln, welche nicht im Zusammenhang mit der Erreichung des "primären Schutzziels" stehen, als informativer Bestandteil des Gutachtens

Beschreibung von allfälligen, im Zuge der Begehung vorgefundenen Nutzungen die von der "primären Nutzung" abweichen (z.B. Veranstaltungen) und Auflistung der sich hieraus für das "primäre Schutzziel" ergebenden erforderlichen Maßnahmen.

7 ERGEBNIS-UNTERLAGEN / -DOKUMENTE:

Dem Auftraggeber sind nachfolgende Dokumente vorzulegen:

- Gutachten (pdf – files)
- Pläne zum Gutachten (dwg sowie pdf – files)
- Befundete Mängel, deren Verortung und Verbesserungsvorschläge auch in planlicher Darstellung (pdf-files)
- Liste der erforderlichen Maßnahmen (verbindliches Muster "Ergebnis-Matrix" als excel-file)

06/06

Die Abgabe der Gutachten samt Beilagendokumentation hat an die vergebende Stelle zu erfolgen (zuständiger Mitarbeiter im OFM Team).