

Verkehrssicherungspflicht praktikabel gemacht, Teil 2: Einführung eines EDV-unterstützten Verkehrssicherungssystems bei der „LUWOGÉ – dem Wohnungsunternehmen der BASF“

Zunehmend ist die Verletzung der Unfallverhütungs- und Verkehrssicherungspflicht Gegenstand der Ermittlungen von Staatsanwälten. Anlass hierzu ergibt sich, die z.B. aus §823 BGB (Schadensersatzpflicht) und §836ff BGB (Haftung ... bei Einsturz eines Gebäudes) unter dem Titel 27 „Unerlaubte Handlungen“. Für den Geschäftsführer bzw. die Verantwortungsträger eines Immobilienunternehmens besteht daher ein direkter Handlungsbedarf. Durch klar definierte Prozesse und dokumentierte Kontrollen einen möglichen Vorwurf von Fahrlässigkeit im Schadensfalle zu entkräften und damit eine haftungs- oder strafrechtliche Verfolgung von sich selbst und von dem Unternehmen abzuwenden. Lesen Sie in Teil 2 von Peter Hildenbrand, Senior Manager Deutschland, LUWOGÉ consult GmbH, wie strategische Weichen gestellt werden.

Kurzbeschreibung der LUWOGÉ, Charakterisierung des Gebäudebestandes aus nutzungsspezifischer und bauwerkstypischer Sicht

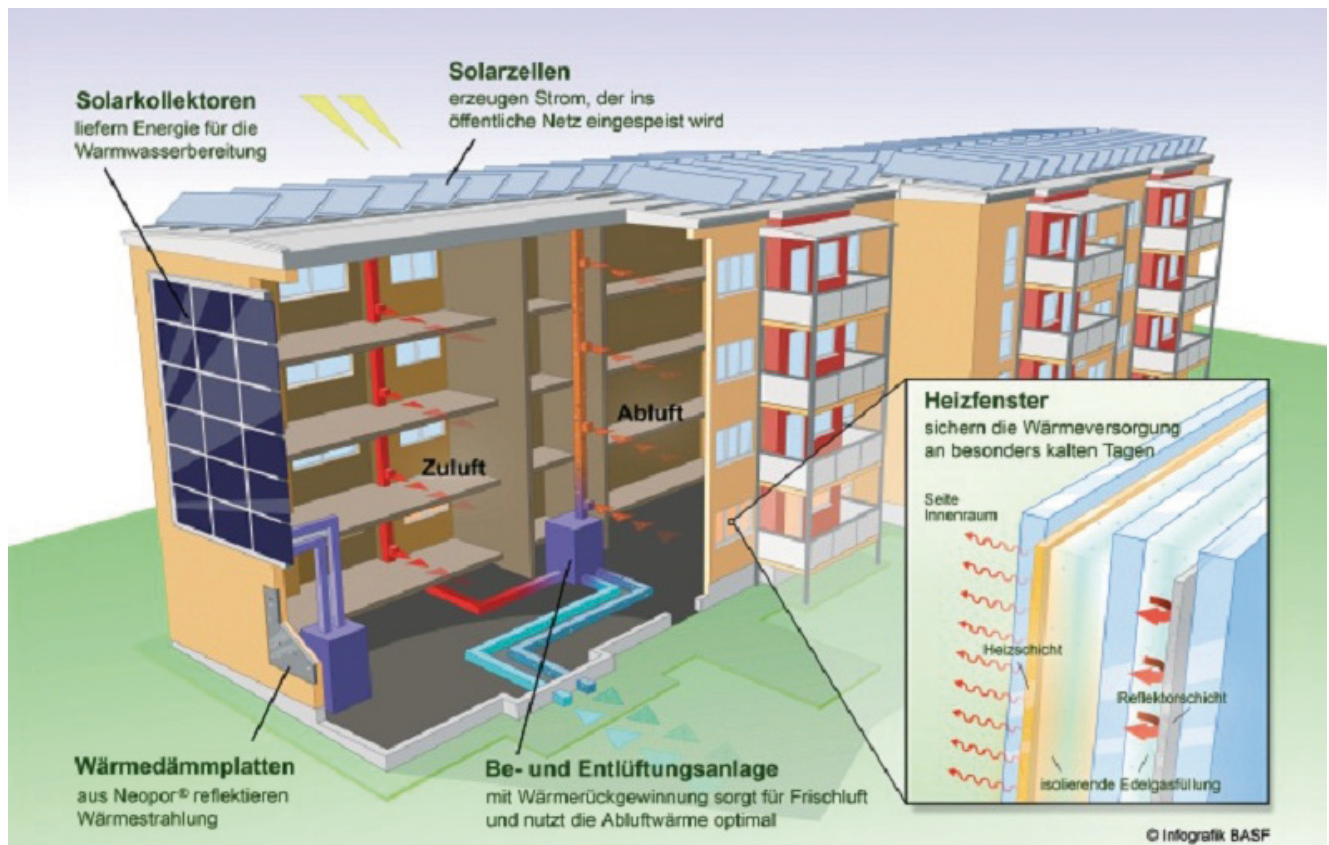
Die LUWOGÉ, das Wohnungsunternehmen der BASF, bewirtschaftet rund 7.500 Wohneinheiten in Ludwigshafen und Umgebung und verwaltet darüber hinaus rund 2.500 Wohnungen innerhalb von Eigentümergemeinschaften. Der Bestand setzt sich aus Wohngebäuden verschiedener Größe (von Stadtreihenhäusern bis hin zu Hochhäusern) und verschiedenen Alters (von sanierten Altbauten bis hin zu Neubauten) zusammen. Die LUWOGÉ hat eine ökologisch-technische Vorreiterrolle übernommen. Durch innovative Konzepte wie beispielsweise dem Null-Heizkosten-Haus, dem Einsatz von BASF-Produkten und sozialverträglichem Handeln trägt das Wohnungsunternehmen zur nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung im Bau- und Wohnungssektor bei.

*Ökologisch-technische
Vorreiterrolle*

Organisationsstruktur der LUWOGÉ im Bereich der Verkehrssicherungspflicht

Die Struktur der LUWOGÉ zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht sieht vor, dass die Verantwortlichkeit vom Geschäftsführer zu einem Generalverantwortlichen delegiert wird, der die Überwachungspflichten in verschiedene Verantwortlichkeitsbereiche bis hin zur Ausführungsebene delegiert und koordiniert. Im entwickelten Konzept wird die Verkehrssicherung in den Bereichen „Bauwerk/ Umfeld und Garagen“ sowie „Technische

Gebäudeausrüstung“ realisiert. Der Überprüfungspflicht wird durch Meldung der Ausführenden an den Generalverantwortlichen nachgekommen. Die Verkehrssicherung der Gästehäuser der BASF, die ebenfalls durch die LUWOGÉ bewirtschaftet werden sowie der Leerwohnungen, ist in einem gesonderten Prozess abgebildet.



Bisherige Praxis bei der Durchführung der Verkehrssicherungspflicht in der LUWOGÉ

Wie funktioniert das Null-Heizkosten Haus?

Die Erfüllung der Verkehrssicherung wird bei der LUWOGÉ durch die technische Objektbetreuung und für spezielle Prüfbereiche durch beauftragte Dienstleister erledigt. Dabei wird sichergestellt, dass allen gesetzlichen bzw. rechtlich besonderen Anforderungen an die Sachkunde der jeweiligen Prüfer entsprochen wird sowie die sich aus der Gesetzgebung heraus abzuleitenden Prüfzyklen eingehalten werden.

Gesetzliche Prüfzyklen einhalten

Im Rahmen der Verkehrssicherungsbegehung festgestellte Mängel werden umgehend behoben. Bei Unklarheit bezüglich geeigneter Mängelbeseitigungsmaßnahmen werden fallweise Sachverständige hinzugezogen, um entsprechende Mängelbeseitigungskonzepte zu erstellen und ggf. die Umsetzung zu begleiten.

Die im Rahmen der Verkehrssicherungsbegehungen durchgeführten Prüfungen werden detailliert dokumentiert. Ebenso festgestellte Mängel sowie deren Behebung. Parallel dazu werden Fremdleistungen stichprobenhaft überprüft, so dass im Schadensfall eine rechtssichere und lückenlose Dokumentation vorgelegt werden kann. Die Dokumentation selbst erfolgt herkömmlich in Form von handauszufüllenden Checklisten.

Anforderungen an ein Verkehrssicherungssystem aus Sicht der LUWOGÉ

Ein Verkehrssicherungssystem muss aus Sicht der LUWOGÉ neben der rechtssicheren Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht weiteren Anforderungen gerecht werden. Darunter befinden sich die üblichen Anforderungen an Kosten- und Aufwandsminimierung, aber auch die Anforderung der Realisierbarkeit ohne aufwändige Umstellungen in der Organisations- sowie Personalstruktur. Zudem muss das System die Möglichkeit der einfachen Anpassung an verschiedene Aufgaben- und Gebäudestrukturen bieten, um den Prüf- und Dokumentationsaufwand den gegebenen Umständen geeignet anpassen zu können. Den Anforderungen an die Reduzierung des Aufwandes soll durch Verlängerung der Zyklen im rechtlich möglichen Rahmen sowie unterstützenden Maßnahmen gerecht werden. Außerdem soll die herkömmliche Dokumentation durch eine EDV-unterstützte Lösung ersetzt werden.

Reduzierung des Aufwandes

Synergien durch verknüpfte Prozesse bei der Verkehrssicherungspflicht und der Instandhaltungsplanung

Neben der Beurteilung der Objekte hinsichtlich verkehrssicherheitsrelevanter Aspekte, sind auch Bauwerksprüfungen im Rahmen der Instandhaltungsplanung für den Betreiber einer Immobilie von Bedeutung. Die rein technische Beurteilung in Bezug auf Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen ist mit dem Ziel verbunden, eine fundierte Mehrjahresinvestitionsplanung zu erstellen. Üblicherweise erfolgt hierbei die Erfassung und Bewertung der Substanz nach festgelegten Kriterien, um eine umfassende Dokumentation des Gebäudezustandes hinsichtlich Alterung und Abnutzung zu erhalten. Derartige Betrachtungen sollten in dem Zweck und der Frequentierung entsprechend sinnvollen Abständen regelmäßig wiederholt werden, um stets Planungssicherheit zu erhalten. In Verbindung mit der Verkehrssicherungspflicht bietet es sich an, Bauwerksprüfungen zeitlich zusammenzulegen, wodurch eine Aufwandsoptimierung möglich ist. Informationen über instandgesetzte oder erneuerte Bauteile können Verkehrssicherungsprüfintervalle bzw. -termine beeinflussen. Durch Abwicklung beider Prozesse innerhalb eines Systems kann eine effektive Verknüpfung erfolgen.

Informationen über instandgesetzte oder erneuerte Bauteile können Verkehrssicherungsprüfintervalle bzw. -termine beeinflussen

Entwicklung eines EDV-unterstützten Verkehrssicherungssystems als offenes System zur individuellen Anpassung an beliebige Prozesse

Die Softwarelösung VISIT der LUWOGÉ consult stellt eine Grundlage zur systematischen Planung und Durchführung der Instandhaltung und Verkehrssicherung an Bestandsimmobilien bereit. Diese Grundlage besteht in dem System und einer Ausgangsdatenbank, die alle üblichen Prüfbereiche der Instandhaltung bzw. Verkehrssicherung in der Wohnungswirtschaft abdeckt und in diesem Umfang direkt angewendet werden

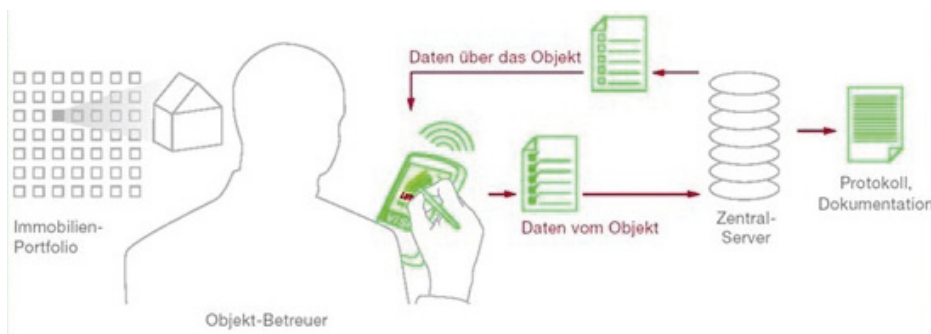


Funktionsschema VISIT

kann. Diese Grundlage kann unternehmens- und gebäudebestandsspezifisch angepasst werden. Durch die offene Gestaltung ist es möglich, das System bei verschiedensten Prozessen anzuwenden. Darüber hinaus ist das Programm in der Lage, unbegrenzt große Immobilienportfolios unter Verwendung mobiler Eingabegeräte und eines zentralen Servers mittels Mobilnetzverbindung zu managen.

Festlegung der Prüfinhalte und Prüfzyklen unter Berücksichtigung aktueller Rechtsgrundlagen

Die Durchführung einer jährlichen Verkehrssicherungsbegehung reicht in vielen Fällen nicht aus um der Sorgfaltspflicht nachzukommen. Diese Prüfbereiche bedürfen einer gesonderten Betrachtung hinsichtlich Prüfungszyklus und -zeitpunkt, des Prüfenden und der Prüfmethode. Die größte Unsicherheit aber auch Möglichkeit zur Beeinflussung des Aufwandes besteht hierbei in der Festlegung der Prüfungszyklen, weil diese meist nicht gesetzlich oder anderweitig verbindlich geregelt sind. Zur Entscheidung über den Zyklus muss die rechtliche Verbindlichkeit unter Beachtung der Umstände und des individuellen Bestandes beurteilt und der Zyklus nach Möglichkeit durch sekundäre Prozesse optimiert werden (siehe 1.3 „Den personellen Aufwand reduzieren“ von Patrick Fraß, Januar 2010). Die LUWOGÉ hat hierzu ihren Prozess auf Basis der QVS-Daten aufgebaut und festgelegt.



Modularer Aufbau von VISIT, alle Grafiken LUWOGÉ

Beschreibung Qualitätsgemeinschaft Verkehrssicherung Deutschland (QVS)

Die Qualitätsgemeinschaft Verkehrssicherung versteht sich als Anbieter von Produkten und Dienstleistungen zur Erfüllung der gesetzlich vorgeschriebenen Verkehrssicherungspflicht. Die QVS recherchiert, analysiert und organisiert die gesetzlichen Grundlagen aus denen sich die Verkehrssicherung ergibt und stellt ihren Kunden diverse Tools zum reibungslosen Ablauf ihrer Verkehrssicherungspflichten zur Verfügung. Basis der Informationen zur Verkehrssicherungspflicht sind die zur Nutzung aufbereiteten und gemeinschaftlich fortgeführten Ergebnisse des Forschungsberichtes „Kosten der Überwachungspflichten“ des Institutes für Bauforschung (IfB e.V. Hannover).

Tools für reibungslosen Ablauf

Praxisbeispiel: Weiterentwicklung des Verkehrssicherungssystems bei der LUWOGÉ

Im Rahmen der Verbesserung des Verkehrssicherungsprozesses für den Gebäudebestand der LUWOGÉ war es notwendig, die rechtliche und sonstige Verbindlichkeit jedes individuellen Prüfbereiches bzw. -gegenstandes zu ermitteln, um darauf aufbauend eine geeignete Festlegung der Prüfintervalle zu treffen.

Geeignete Prüfintervalle festlegen

Dabei wurde die bereits ausgeübte Praxis der Verkehrssicherungsbegehungen beibehalten, wodurch eine große Anzahl an Prüfbereichen ausreichend abgedeckt wurde. Daneben wurden weitere Festlegungen u.a. bezüglich Fremdvergabe (Spielplätze, Baumbestand) getroffen sowie sekundäre Prozesse z.B. zur Kontrolle von Prüfbereichen ohne Sachkundigenanforderung durch firmeneigenes Personal aus anderen Abteilungen formuliert. Die Sekundärprozesse, die den Aufwand für die Verkehrssicherungsbegehungen objektiv erheblich reduzieren können, werden im nächsten Teil dieses Fachbeitrages am konkreten Prozess erläutert.

Im Laufe dieses Verfahrens ist zudem eine schriftliche Fixierung des Verkehrssicherungskonzeptes entstanden (Pflichtenheft). Dieses dient in erster Linie zur Dokumentation der Festschreibung im Unternehmen und als Vorlage bzw. Handlungshilfe für die Prüfer. Die Entwicklung sowie eine Evaluation des eingeführten Verkehrssicherungssystems mit dem Ziel „den Aufwand zu reduzieren“ hat Patrick Fraß an der Fachhochschule Mainz in Zusammenarbeit mit der LUWOGÉ consult GmbH und Prof. Dr. rer. nat. Rainer Lenz und Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter im Rahmen seiner Bachelor-Thesis im Studiengang Technisches Gebäudemanagement durchgeführt. Hierüber wird in dem dritten Teil dieser Fachexpertise ausführlich berichtet.

*peter.hildenbrand@luwo-consult.de
Senior Manager Deutschland
LUWOGÉ consult GmbH*

Peter Hildenbrand