

INTENSIVLEHRGANG

Qualifizierter und zertifizierter
Gutachter für
Gebäudesicherheit

AUSBILDUNGSPROGRAMM

Dauer:

4 Tages – Intensivlehrgang mit 1 Tag Zertifizierungsprüfung
Dauer: 9.00^{oo} bis 17.00^{oo} - 18.00^{oo}

Ziel und Nutzen:

Eigentümer von Gebäuden und Objekten

– Wohn- und Nicht-Wohngebäude –

tragen für die Sicherheit und Gesundheit ihren Objekten eine besondere Verantwortung.

Sie haben aus diesem Grunde dafür Sorge zu tragen, dass von ihrem Eigentum keine Gefahr für die Sicherheit von Personen oder deren Eigentum ausgeht.

Die Objekt- oder Liegenschaftseigentümer haben daher, auf Grund diverser Gesetze und Verordnungen, die Verpflichtung zahlreiche Prüf-, Kontroll- und Überwachungspflichten durchzuführen.

Dies aus dem Grund für den sicheren Zustand des Gebäudes Sorge zu tragen und den, sowohl vom Grundstück als auch vom Objekt oder Gebäude, ausgehenden Gefahren entgegenwirken und erkennbare Gefahren zu verhindern.

Die **Objektsicherheitsprüfungen** regeln seit:

- **1.11.2012** - die **Ö-Norm 1300** – für Wohngebäude - regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen
- **15.4.2016** – die **Ö-Norm 1301** – für Nicht-Wohngebäude - regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und Begutachtungen

Bei diesen Objektsicherheitsprüfungen sind sowohl die Prüfroutinen und auch die in den Normen vorgegebenen Objektsicherheits-Checklisten spezifisch, sowohl auf Wohn- als auch auf Nicht-Wohngebäude mit ihren Gesamtanlagen, stets individuell anzupassen und zu aktualisieren.

Hervorzuheben ist besonders, daß diese **Prüfungen** – vor allem der Tragfähigkeit - bestehender Hochbauten, eine sehr **verantwortungsvolle Aufgaben** sind und vielfach Kenntnisse verlangen die weit über die bei Planung und Ausführung von Neubauten erforderlichen Kenntnisse hinausgehen (z. B. Wissen über Bauweisen bzw. alte Baustoffe).

Daher sollten zu solchen Überprüfungen nur **ausgebildete und fachkundige Personen** herangezogen werden.

Diese Personen dürfen aber nicht nur mit den **Überprüfungsroutinen** allein vertraut sein, sondern müssen in diesem Zusammenhang mit auch die damit eng verbundenen einschlägigen **Nebengesetzen** fundiert **beherrschen**.

Dies vor allem wegen der **Verantwortung und Haftung** des **Liegenschafts- bzw. Objekteigentümers** oder dessen **Vertreter**s (Hausverwalter, FM-Manager u.a.) und in diesem Zusammenhang mit einem immer strenger werdenden **Schadenersatzrechts**.

Der Haftungsmaßstab ist dabei grundsätzlich der **Stand der Technik**, der oft deutlich über den konsensgemäßen Zustand des Gebäudes hinausgeht und daher auch **Obliegenheiten zur Nachrüstung** der Gebäude bedingt.

Der Bogen der **Verantwortlichkeit** spannt sich von vertraglichen Schutz- und Sorgfaltspflichten (wie etwa Gehsteigreinigung nach der StVO) bis hin zu deliktischen Haftungstatbeständen (wie etwa der Bauwerkshaftung nach § 1319 ABGB) und allgemeinen **Verkehrssicherungspflichten**.

Sie erwerben und lernen praxisorientiert

- Prüfung von Objekten im Rahmen von Sichtkontrollen
- Kontrollpflichten auf Basis relevanter Normen und Gesetzen
- Zusammenhänge mit dem Baurecht
- Zusammenhänge mit diversen Nebengesetzen
- Informationen zum letzten Stand der Technik
- Beurteilen von Gefahrenquellen
- Beurteilung von Haftungssituationen
- Umgang mit Objektsicherheitsprüfung und Prüfroutinen
- Praktisches Abschätzen von Gebäudenachrüstungen
- Erstellung von Feststellungsbefunden - Gutachten

Vortragender

Name u. Titel

Doz. Bmstr. Ing. Karl Poschalko

Seit 40 Jahren selbständig, hauptsächlich im Bereich Planung und Baumanagement im nationalen und internationalen Bereich tätig.



Schwerpunkte:

- Althaussanierungen,
- Dachgeschoßausbau,
- Einfamilienhäuser im Luxusbereich
- Wohnhausbau
- Gastronomie und Beherbergung
- Industriebau,
- Innenausbau und Design
- Bauschäden
- Parifizierungen
- Betriebsanlagen

Spezialisiert auf Bereiche

- Bauphysik,
- Energieausweise,
- OIB Richtlinien im Baurecht und Umsetzung in der Praxis
- Verkehrssicherungspflichten und Ö-NORM 1300 und 1301
- diverse Softwareentwicklungen.
- Gutachten über Bauschäden, etc.

Referent

Seit über 12 Jahren Lehrtätigkeit

Vorträge, Lehrgänge und Schulungen in diversen Bildungseinrichtungen
(Bauakademien in Österreich, Uni, WKO, ÖPWZ, ARS, Wifi, u.a.)

Über:

- EPBD (Europäische Gebäuderichtlinie),
- EAVG (Energieausweisvorlagegesetz),
- OIB Richtlinien,
- Energieausweis,
- Bauphysik,
- Schall
- Liegenschaftsbewertungen,
- ÖNORM B1300 und B1301 - Objektsicherheit
- ÖNORM 5371 – Treppen Geländer und Brüstungen
- Haftung für Gebäudesicherheit, u.a.
- Bauschäden und Begutachtungen
- Ausbildung zum Bauleiter
- Diverse Praxisseminare

Normenarbeit

- Komitee 175, 235 - Wärmeschutz von Gebäuden
- Komitee 208 - Akustische Eigenschaften von Bauprodukten
- Komitee 011.10 - Objektsicherheitsprüfungen
- Komitee 011.02 - Treppen und Absturzsicherungen

Publikationen

Diverse Beiträge in Fachzeitschriften

Buch: Haftung für Gebäudesicherheit - Önorm 1300 u. 1301 im Manz Verlag

Teilnehmerkreis

- Baumeister,
- Architekten,
- Planer,
- Techniker,
- Ingenieurbüros
- Zivilingenieure
- Konsulenten,
- Immobiliensachverständige,
- Immobilienverwalter
- Immobilieninvestoren
- Immobilienbesitzer
- Facility Manager
- Hausbetreuer
- Für Objektsicherheit verantwortliche Personen
- Brandschutzbeauftragte
- Sicherheitsfachkräfte
- Bauträger
- Rechtsanwälte
- Hauseigentümer
- Wohnungseigentümer
- Hausverwalter
- Alle Personen mit Liegenschaftsbesitz

Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für alle Geschlechter

SEMINARINHALT:

1. bis 3. TAG : 9.00^{oo} - 17.00^{oo}

Einführung in die Objektsicherheitsprüfung

- Was muss man bei den Prüfungen beachten
- Warum sind diese Prüfungen erforderlich
- Zusammenhänge
- Umgang in der Praxis

Grundlagen der zivilrechtlichen Haftung

- Wer haftet?
- Schadenersatz
- Haftungsmaßstab bei Unfällen und Schäden

Vertragliche Haftung:

- Schutz- und Sorgfaltspflichten
- vertragliche Verkehrssicherungspflichten
- Ausdehnung der Vertragshaftung
 - Verträge mit Schutzwirkung zugunsten Dritter
 - Erfüllungsgehilfenhaftung

Deliktische Haftung:

- Schutzgesetzverletzung
- Wohnungsinhaberhaftung
- Bauwerkshaftung
- Wegehalterhaftung
- Allgemeine Verkehrssicherungspflichten
- Besorgungsgehilfenhaftung

Auszug aus relevanten Gesetzesgrundlagen

- BGBl. Nr. 254/1976, Bundesgesetz über Hygiene in Bädern, ...idgF
- BGBl. Nr. 139/1979, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG, idgF
- BGBl. Nr. 520/1981, Mietrechtsgesetz - MRG, idgF
- BGBl. I Nr. 70/2002, Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002, idgF
- BGBl. II Nr. 222/2002, Elektrotechnikverordnung 2002 - ETV 2002, idgF
- BGBl. Nr. 215/1959, Wasserrechtsgesetz 1959 – WRG 1959, idgF
- BGBl. II Nr. 309/2004, Verordnung explosionsfähige Atmosphären – VEXAT), idgF
- BGBl. II Nr. 33/2012, Elektroschutzverordnung 2012 – ESV 2012), idgF
- ABGB, Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch – ABGB 1811, idgF

Weitere Auszüge aus relevanten Gesetzen und Verordnungen

- Trinkwasserverordnung
- Luftreinhaltegesetz
- Ölfeuerungsgesetz
- Kanalräumungsgesetz
- Gassicherheitsgesetz
- Elektrotechnikverordnung

Aktuelle Judikaturübersicht

- OGH Entscheidungen
- VGH Entscheidungen

Stand der Technik

Auszug aus den relevanten Normen

- Önorm B 1300
 - Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude
- Önorm B 1301
 - Objektsicherheitsprüfung für Nicht-Wohngebäude
- Önorm B 1600
 - Barrierefreiheit & Behindertengerechtes Bauen
- ÖNORM A 7010 -1,
 - Objektbewirtschaftung – Datenstrukturen – Teil 1: Informationsrelevante Datengruppen
- ÖNORM A 7010-2,
 - Objektbewirtschaftung – Datenstrukturen – Teil 2: Datenhaltungsordnung für Bau und Bewirtschaftung von Objekten
- ÖNORM B 1801-1,
 - Bauprojekt- und Objektmanagement – Teil 1: Objekterrichtung
- ÖNORM B 2120,
 - Mindestanforderungen für einen Bauträgervertrag
- ÖNORM B 1800
 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- ÖNORM B 3806
 - Anforderungen an das Brandverhalten von Bauprodukten (Baustoffen)
- ÖNORM EN 1990
 - Eurocode – Grundlagen der Tragwerksplanung
- ÖNORM M 7140
 - Betriebswirtschaftliche Vergleichsrechnung für Energiesysteme
- ÖNORMEN (EN oder ISO)
 - nach der jeweils geltenden Fassung bzw. entsprechende Nachfolgedokumente

Auszug aus den Technischen Richtlinien vorbeugender Brandschutz

- TRVB 110 B, Brandschutztechnische Anforderungen bei Leitungen und deren Durchführungen
- TRVB 128 S, Ortsfeste Löschwasseranlagen nass und trocken
- TRVB O 120, Betrieblicher Brandschutz, Eigenkontrollen – Kontrollplan
- Weitere einschlägige TRVB's

Bauordnung

- Diverse Landesbauordnungen und Landesgesetze idgF

OIB Richtlinien

jeweils in der gültigen Fassung der einzelnen Bundesländer und der dazugehörigen Landesverordnungen.

- OIB Richtlinie – Begriffsbestimmungen
- OIB Richtlinie – Normen und Regelwerke
- OIB Richtlinie 1 – Mechanische Festigkeit und Standsicherheit
 - Leitfaden OIB Richtlinie 1 - zur Festlegung der Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit von bestehenden Tragwerken
 - ONR 24009 Tragfähigkeit von Bestandsgebäude
- OIB Richtlinie 2 – Brandschutz
 - Leitfaden OIB Richtlinie 2
 - Erläuternde Bemerkungen zu OIB RL 2
 - OIB Richtlinie 2.1 – Brandschutz bei Betriebsbauten
 - Erläuternde Bemerkungen zu OIB RL 2.1
 - OIB Richtlinie 2.2 – Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks
 - Erläuternde Bemerkungen zu OIB RL 2.2
 - OIB Richtlinie 2.3 – Brandschutz bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m
 - Erläuternde Bemerkungen zu OIB RL 2.3
- OIB Richtlinie 3 – Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz
 - Erläuternde Bemerkungen zu OIB RL 3
- OIB Richtlinie 4 – Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit
 - Erläuternde Bemerkungen zu OIB RL 3
- OIB Richtlinie 5 – Schallschutz
 - Erläuternde Bemerkungen zu OIB RL 3
- OIB Richtlinie 6 – Energieeinsparung und Wärmeschutz
 - OIB Richtlinie 6 – Leitfaden Energietechnisches Verhalten von Gebäuden
 - OIB Richtlinie 6 – Erläuternde Bemerkungen zu OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ und zum OIB-Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“

Baukoordinationsgesetz

- Spätere Arbeiten
- Anschlaghaken
- Sicherungssysteme

Praktische Umsetzung der Überprüfung

- Grundlagen der Gutachtenerstellung
- Prüfung des konsensmäßigen Zustandes
- Überprüfung des Sollzustandes
- Erstellen eines Feststellungsbefundes – Gutachten
- Spezifische Anpassung der Prüfroutinen lt. Önorm B 1300 und B1301 an das Prüfobjekt
- Dokumentation und Beilagensammlung
- Zusammenführung aus anderen Dokumentationen (Bauwerksbuch, Sammlung für spätere Arbeiten lt. BauKG)
- Beurteilung der Nachrüst- und Verbesserungsarbeiten
- Warn- und Hinweispflicht aus der Prüfung und Befundung
- Beratung des Eigentümers

4. TAG : 9.00^{oo} - ca.17.00^{oo}

Haustechnik 1 - Sanitärinstallationen

- Technische Erfordernisse und Anforderungen
 - Thermen und Heizräume
 - Gas,
 - Zuleitungen
 - Steigleitungen
 - Geräteprüfung
 - Wasser
 - Wasserzähleranlagen
 - Trinkwasserprüfung
 - Abfallstränge
 - Fäkalsammelanlagen
 - Regenwasserentsorgung
 - Wartungsverträge

Haustechnik 2 - Elektroinstallationen

- Technische Erfordernisse und Anforderungen
 - Elektrotechnikgesetz
 - Stromanlagen
 - Starkstromanlagen
 - Schwachstromanlagen
 - Erdungen
 - Nullungsverordnung
 - Steigleitungen,
 - Verteilersysteme
 - Blitzschutz
 - Wartungsverträge

Praktische Objektbegehung - Schulung

Dauer : ca.15.00^{oo} - ca. 17.00^{oo}

Prüfung der Objekte oder Gebäude nach

- Technischer Objektsicherheit
- Gefahrenvermeidung und Brandschutz
- Gesundheits- und Umweltschutz
- Einbruchsschutz und Schutz vor Außengefahren
- Verkehrssicherheit
- Gesetzeskonformität
- Letztem Stand der Technik

- Überprüfung der konsensgemäßen Ausführung
- Überprüfe des Objekt- oder Gebäudezustandes
 - Sichtzustand
 - Dachzustand
 - Kamine
 - Brandschutz
 - Verglasungen
 - Stolper- und Rutschgefahren
 - Sicherheitseinrichtungen
 - Haustechnikanlagen
 - Außenanlagen
 - Baumkontrolle
- Gebäudecheck
 - Prüfung des Sollzustandes lt. Önorm
 - Erhebung von Gefahrpotentialen
 - Maßnahmenplan
 - Kontrolle und Evaluierung

5. TAG : Zertifizierungsprüfung

9.00⁰⁰ - ? je nach Teilnehmeranzahl

Prüfungsumfang

- **45 min Multiple Choice Test** (9.00⁰⁰ – 9.45⁰⁰)
- **Präsentationen der Masterarbeiten –
Feststellungsbefund und mündliche Befragung zum Projekt** (10.00⁰⁰ – 12.00⁰⁰)
- **Eventuell Mittagspause** (12.00⁰⁰ – 13.00⁰⁰)
- **Weitere Präsentationen** (13.00⁰⁰ – ??⁰⁰)