

Chancen für den präventiven Arbeitsschutz durch Facility Management

Facility Management bezieht sich auf den kompletten Lebenszyklus eines Gebäudes, beginnend mit der Planung und Errichtung, sich fortsetzend mit dem Betreiben/Nutzen und endend mit dem Abriss. Alle dabei anfallenden Aufgaben und Prozesse werden ganzheitlich betrachtet und verwaltet sowie im Sinne einer höheren Nutzungsqualität und Wirtschaftlichkeit ganzheitlich geplant und gestaltet. Facility Management ist ein Konzept, das sich an den Bauherrn, Eigentümer und Nutzer wendet und sich auf das komplette Gebäude einschließlich Ausstattung und Umfeld bezieht.

Die HSG Technischer Service GmbH, 1988 gegründet, ist in ständig wachsendem Maße auf dem Gebiet des Facility Management tätig und betreut im Auftrag von Bauherren, Eigentümern und Nutzern bundesweit Objekte und Liegenschaften. In erster Linie auf dem Gebiet des technischen Gebäudemanagements tätig, nehmen je nach Kundenwunsch auch die infrastrukturellen Dienstleistungen einen besonders hohen Stellenwert ein.

Als Dienstleister auf dem Gebiet des Facility Management sucht die HSG Technischer Service GmbH schon während der Planung und Errichtung zum frühestmöglichen Zeitpunkt den Kontakt zum Kunden. Das erfolgt zum einen in der Absicht, sich als sachkundiger Ansprechpartner für das Betreiben und Bewirtschaften seiner Immobilie nach deren Fertigstellung anzubieten. Dies wird aber zugleich auch mit dem Ziel angestrebt, im Interesse des künftigen Kunden bereits während der Planungs- und Realisierungsphase als kompetenter Ansprechpartner Einfluss auf die Gestaltung von Gebäudedetails sowie von baulichen und technischen Anlagen nehmen zu können, welche beim späteren Bewirtschaften zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die Betriebskosten haben oder die vertragsgemäße Erfüllung von Betreiberaufgaben unterstützen bzw. beeinträchtigen können.

Bei der Objektbetreuung lassen sich in zahlreichen Fällen wertvolle Erfahrungen sammeln, deren Übertragung auf andere Objekte zu positiven Ergebnissen bei deren Bewirtschaftung beitragen. Zugleich werden aber mitunter auch Probleme sichtbar, deren tatsächliches Ausmaß erst im Lauf der Zeit deutlich wird und in der Anfangsphase der Betreuung so nicht abgeschätzt wurde. Häufig zeigt sich dann bei einer Analyse der Ursachen, dass bestimmten Problemkreisen in der Phase der Projektplanung zu wenig Beachtung beigemessen und nicht mit der erforderlichen Hartnäckigkeit alle Details abgeklärt wurden. Zumeist lassen sich diese Schwierigkeiten dann nur mit erheblichem zusätzlichem finanziellem Aufwand überwinden. Das gilt für Problemstellungen aller Art und schließt auch Fälle mit sicherheitsrelevantem Charakter ein.

Aus einer Reihe ähnlich gelagerter Fälle soll auf ein praktisches Beispiel näher eingegangen werden, bei dem mehrere Probleme gleichzeitig aufgetreten sind und das deshalb als besonders markant bezeichnet werden kann. Dabei ist anzumerken, dass aufgrund der Forderung des Eigentümers, das Gebäude namentlich nicht nennen zu dürfen, dieses im Weiteren hier als „Objekt X“ bezeichnet werden soll.

Das „Objekt X“ wurde in den Jahren 1998/1999 im Stadtzentrum von Dresden errichtet. Seit Januar 2000 betreut die HSG-Niederlassung Dresden im Auftrag des Eigentümers dieses Objekt. Im Rahmen eines entsprechenden Dienstleistungsvertrages hat unser Unternehmen, neben den Aufgaben zur Betreuung der Haustechnik, Teilaufgaben des infrastrukturellen Gebäudemanagements übertragen



bekommen. Zu diesen zählt u. a. die komplette Reinigung der Glasfassade, die den überwiegenden Teil der Gesamtfassadenfläche ausmacht. Die Glasfassadenreinigung soll zweimal pro Jahr durchgeführt werden, und sie stellt bereits von Anfang an ein besonderes Problem dar, das trotz vielfältiger Anstrengungen bisher noch nicht vollständig gelöst werden konnte.

Hierzu soll das betreffende Gebäude zunächst wie folgt beschrieben werden:

Im „Objekt X“, welches verkehrsgünstig inmitten der Dresdner Altstadt gelegen ist, befinden sich mit 3 585 m² Verkaufsfläche, untergebracht in fünf Geschossebenen, Einzelhandelsgeschäfte. In einer weiteren Geschossebene sind Büroeinheiten eingerichtet.

Der moderne, architektonisch interessante, 58 m lange Gebäudeneubau, der in Verlängerung an ein unter Denkmalschutz stehendes Geschäftshaus errichtet wurde, wird in seiner äußeren Gestalt durch seine beiden Längsfassaden mit insgesamt ca. 2 300 m² Fläche, die weitgehend verglast sind, besonders geprägt. Während die eine Fassadenseite geradlinig verläuft, wurde die gegenüberliegende Seite konvexförmig gestaltet, sodass das Gebäude in einer Spitze endet.

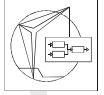
Das Gebäude erreicht mit sechs Geschäftsetagen und dem Dachgeschoss, in dem die Haustechnik untergebracht ist, insgesamt eine Höhe von ca. 26 m. Ein weiterhin zum Gebäude gehörender Anbau, der nur 5 Geschäftsetagen umfasst, stellt die Verbindung zu dem benachbarten, unter Denkmalschutz stehenden Geschäftshaus her und hat lediglich eine Höhe von ca. 20 m.

Die örtliche Lage ist dadurch gekennzeichnet, dass die Grundstücksgrenze identisch mit der Fassadengrenze ist und diese ringsherum unmittelbar an öffentlichen Gehwegen liegt. Nur durch die Gehwege getrennt, verlaufen parallel entlang der geradlinigen Längsfassadenseite eine zweispurige Richtungsfahrbahn und entlang der konvexförmigen Längsfassadenseite der Gleiskörper der städtischen Straßenbahn. Der Gehweg an letztgenannter Gebäudeseite hat wegen der parallel verlaufenden Straßenbahngleise ein durchgehendes Fußgängerschutzgeländer und ist an zwei Stellen sehr schmal. Dies heißt, es stehen dort Durchgangsbreiten von lediglich 2,00 m bzw. 1,90 m zur Verfügung. Hinzu kommt, dass die Oberleitung der Straßenbahn an diesen Stellen nur einen Abstand von ca. 3,75 m bzw. der Stromabnehmer einer Straßenbahn nur einen Abstand von ca. 3,10 m zur Fassade hat.

Seitens des Auftraggebers wurde von Anfang an darauf orientiert, dass die Fassadenreinigung gemäß des ausdrücklich für „... die Durchführung der Glasreinigung am Bauwerk...“ erarbeiteten sicherheitstechnischen Planes vom 07.09.1999 mit Hilfe von mobilen Hubarbeitsbühnen realisierbar ist. Durch das Vorhandensein des sicherheitstechnischen Planes wurde der Bauherr grundsätzlich einer wichtigen Forderung des Gesetzgebers gerecht. Er schreibt bekanntlich im § 3 Abs. 2 der „Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen“ vor, dass bereits „...während der Planung der Ausführung des Bauvorhabens ... eine Unterlage mit den erforderlichen, bei möglichen späteren Arbeiten an der baulichen Anlage zu berücksichtigenden Angaben zu Sicherheit und Gesundheitsschutz zusammenzustellen ...“ sind.

Es ist anzunehmen, dass in Verbindung mit dieser definitiven Aussage offenkundig auf eine Fassadenbefahranlage verzichtet wurde. Leider ist aber ebenso auf Anschlagpunkte auf dem Dach für die Befestigung von Sicherheitsgeschirren bzw. einen Arbeitskorb oder auf die Schaffung von Aufnahmemöglichkeiten für eine Gerüstverankerung in der Fassade verzichtet worden.

Warum trotz der komplizierten örtlichen Gegebenheiten im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes die im sicherheitstechnischen Plan getroffene Aussage zur Anwendung von mobilen Hubarbeitsbühnen ohne Widerspruch geblieben ist, ist nach wie vor unverständlich, zumal in § 36 Abs. 1 der „Sächsischen Bauordnung“ unmissverständlich festgelegt wird, dass für den Fall, wenn „... die Fensterflächchen nicht gefahrlos vom Erdboden, vom Inneren des Gebäudes oder von Loggien und Balkonen aus gereinigt werden können, unbedingt Vorrichtungen, wie Aufzüge, Halterungen oder Stangen anzubringen sind, die eine Reinigung von außen ermöglichen.“



Im Vertrauen auf die gesetzlichen Regelungen hatte die HSG bei der Objektübernahme vorausgesetzt, dass beim Errichten eines Gebäudeneubaus, wie im vorliegenden Fall, in der Phase der Bauplanung allen relevanten gesetzliche Bestimmungen, Vorschriften und Normen entsprochen wurde, ebenso alle erforderlichen Genehmigungen von Behörden und Institutionen eingeholt sind und eventuell erteilte Auflagen Berücksichtigung gefunden haben, sodass die vorhandenen Gegebenheiten ohne Schwierigkeiten die Ausführung der Arbeiten erlauben würden. Aber wie sieht die Praxis aus?

Der Einsatz von mobilen Hubarbeitsbühnen setzt zur Reinigung jeder Gebäudeseite ausnahmslos die vorherige Erlaubniserteilung seitens des Ordnungsamtes bei der Stadtverwaltung voraus, da in jedem Fall öffentliche Gehwege und an der gerade verlaufenden Fassadenseite zusätzlich auch die linke Fahrspur der parallel verlaufenden Fahrbahn in Anspruch genommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist stets kostenpflichtig, sie setzt Absperrmaßnahmen sowie Sicherungsposten voraus. Und aufgrund der Citylage des Gebäudes werden Genehmigungen nur für die Wochenenden und unter Berücksichtigung des geltenden Ladenschlussgesetzes auch nur außerhalb der Öffnungszeiten der Geschäfte erteilt.

Bei der anderen Gebäudeseite, die entlang der Straßenbahntrasse verläuft, kommen weitere Schwierigkeiten hinzu. Sie werden vor allem durch die geringe Gehwegbreite, das vorhandene Fußgängerschutzgeländer und die unmittelbare Nachbarschaft der Straßenbahngleise in Verbindung mit deren Fahrleitung verursacht. Zwar gibt es Hubarbeitsbühnen, die weniger als 2,00 m breit sind, jedoch verlangen diese für ihre Standsicherheit und Stabilität in Arbeitsstellung seitliche Abstützungen. Das hätte zur Folge, dass regelmäßig die Demontage des Fußgängerschutzgeländers notwendig wäre und dann die seitlichen Abstützungen der Hubarbeitsbühne im Bereich der Straßenbahngleise zur Aufstellung kommen müssten. Des Weiteren ist bei der ständig unter Spannung stehenden Fahrleitung der Straßenbahn vorgeschrieben, dass der Einsatz der Hubarbeitsbühnen nur mit entsprechender Spannungsisolation und mit solchen Sicherheitsvorkehrungen erlaubt wird, die nachweisbar das Berühren spannungsführender Teile durch das Reinigungspersonal völlig ausschließen. Andernfalls wird dem Arbeiten mit Hubarbeitsbühnen seitens der Dresdner Verkehrsbetriebe erst nach erfolgter Stromabschaltung zugestimmt.

Ähnliche Schwierigkeiten wurden bei den Bemühungen der HSG vorgefunden, die auf ein Aufstellen der Hubarbeitsbühne hinter dem Gleiskörper der Straßenbahn und auf ein Überqueren der Fahrleitung abzielten. Auch in diesem Fall sollte nur dann die Erlaubnis erteilt werden, wenn die Fassadenreinigung nach erfolgter Stromlosschaltung der Fahrleitung vorgenommen würde.

Es liegt auf der Hand, und so lautet auch die Forderung der Dresdner Verkehrsbetriebe, dass aus allen Fällen der Stromabschaltung die Einstellung des Straßenbahnverkehrs resultiert und die Pflicht zur Einrichtung des Schienenersatzverkehrs erwachsen würde, welcher nur mit erheblichen finanziellen Aufwendungen realisiert werden könnte.

Nicht zuletzt die konsequente Beachtung der von der Bau-Berufsgenossenschaft Bayern und Sachsen erteilten Auflage, nur in den Teilbereichen die Fassadenreinigung durchführen zu dürfen, wo mit einer Hubarbeitsbühne eine gefahrlose Arbeit möglich ist, hat dazu geführt, dass es bisher, d. h. seit mehr als drei Jahren, noch nicht gelungen ist, eine komplette Reinigung der insgesamt ca. 2 300 m² Glasfassadenfläche auszuführen. Eine Restfläche von ca. 450 m² ist bis heute ungereinigt.

Daran konnten auch die weiteren Bemühungen der HSG in verschiedene andere Richtungen nichts ändern. Zum einen bestand die Absicht, die Fassadenseite an den Straßenbahngleisen einzurüsten. Zum anderen wurde versucht, den Einsatz von Alpinisten, unter Wahrung aller erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen, zu ermöglichen. Unvertretbar hohe Kosten würden im Zusammenhang mit dem periodisch wiederkehrenden Errichten eines Gerüsts entstehen, da auch bei dieser Lösungsvariante wiederum regelmäßig besondere Sicherheitsvorkehrungen im Zusammenhang mit dem geringen Abstand zur Fahrleitung der Straßenbahn getroffen werden müssten. Anders verhält es sich bei dem erwähnten Einsatz von Alpinisten zur Reinigung der Fassade, die zum Beispiel unter Verwendung handbetriebener Arbeitssitze diese Tätigkeit hätten durchführen sollen. Ihren Einsatz verbietet die seit September 2000 geltende BGI 772 der Bau-Berufsgenossenschaften, die solche Arbeiten als aus-



drücklich „... nicht zulässig in den Fällen bezeichnet, wo diese periodisch wiederkehrend auszuführen sind, z. B. Reinigungsarbeiten. ...“

Nach dreijähriger Bewirtschaftung des Gebäudes muss konstatiert werden, dass die unzureichende Beachtung von sicherheitsrelevanten Aspekten in der Phase der Projektplanung im vorliegenden Beispiel nachteilige Auswirkungen für die Bewirtschaftung eines Objektes hat. Einziger praktikabler Ausweg für eine dauerhafte wirtschaftliche Lösung wird hier nur, unter Abwägung aller Umstände und unter Berücksichtigung der einschlägigen arbeitsschutzrechtlichen Bestimmungen, das nachträgliche Installieren von so genannten Flachdachauslegern in Verbindung mit einer Arbeitsbühne sein, die der Beschaffenheit des Daches, der unterschiedlichen Zahl von Geschossebenen und der unmittelbaren Nähe der Gleisanlage der Dresdner Verkehrsbetriebe Rechnung trägt.

Insoweit besteht, nach zunächst zögerlichem Verhalten, zwischenzeitlich Einigkeit mit dem jetzigen Eigentümer des Gebäudes, diesen Lösungsvorschlag entsprechend zu planen und nach erfolgter Genehmigung zu realisieren.

Quellen

Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (BaustellV – Baustellenverordnung) vom 10. Juni 1998, BGBl. I S. 1283

Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts im Freistaat Sachsen (Sächsische Bauordnung – SächsBO) vom 18. 3. 99, SächsGVBl. 1999. S 86; 2000 S. 513; 2001 S. 426, S. 716 Art. 3

BGI 772 Berufsgenossenschaftliche Information „Handbetriebene Arbeitssitze“ (bisher ZH 1/382)