

Treffen der Regionalgruppe Frankfurt/Rhein-Main des HypZert e.V.

Veranstaltungsort: Frankfurt School of Finance & Management
Sonnemannstr. 9-11, Frankfurt am Main

am: Donnerstag, den 24. Juni 2010
18.00 Uhr bis 20.00 Uhr

Teilnehmer: Teilnehmer, siehe anliegende Teilnehmerliste der Regionalgruppe

Referenten: Dr.-Ing. Ulrich Dietmann, Geschäftsführer
Bureau Veritas Brandschutz Services GmbH, Frankfurt am Main

Immanuel Czwalina, Projektleiter
Bureau Veritas Brandschutz Services GmbH, Frankfurt am Main

Verteiler: Teilnehmer
Das Protokoll kann auf der Homepage der HypZert e.V. eingesehen werden.

Nr.	Tagesordnungspunkte
1.	Begrüßung Herr Haase begrüßt die Anwesenden und verweist auf die mit der Einladung versandte Tagesordnung. Er stellt die Referenten des heutigen Abends vor und verweist auf die Brisanz des Themas „Brandschutz“ angesichts der sich manchmal aus geringen Nachlässigkeiten entwickelnden großen und weitreichenden Schäden, wie aktuell die Umweltkatastrophe am Golf von Mexiko zeigt.
2.	Neues von HypZert Berichtenswertes von der HypZert liegt nach Auskunft von Herrn Lux, bei dem Herr Haase diesbezüglich angefragt hat, nicht vor.

3.	<p>Vortrag von Dr.-Ing. Ulrich Dietmann, Bureau Veritas Brandschutz Services GmbH, Frankfurt am Main</p> <p>Thema: Brandschutz in bestehenden Gebäuden</p> <p>Nach einer kurzen Vorstellung des Leistungsangebots der Brandschutz-Sparte von Bureau Veritas gibt Herr Dr. Dietmann einen Überblick über die Anforderungen an den Brandschutz in bestehenden Gebäuden. Rechtliche Grundlage des Brandschutzes sind die Bauordnungen der Bundesländer. Vorbeugender Brandschutz wird dort mit der Zielsetzung der Gefahrenabwehr für Leben und Gesundheit der Menschen verordnet. Die daraus resultierenden Anforderungen spielen in den verschiedenen Lebensphasen einer Immobilie, von der Planung und baulichen Realisierung über den Betrieb bis hin zu Transaktionen, eine elementare Rolle. Daraus wird ersichtlich, dass es sich beim Brandschutz um ein sehr komplexes Thema handelt.</p> <p>Daran anschließend geht Herr Dr. Dietmann ausführlich auf die Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden im Bereich des Brandschutzes ein, die meist in enger Zusammenarbeit mit den Feuerwehren ausgeübt werden. Wenn eine bauliche Anlage mit den materiellen Bestimmungen des Brandschutzes zum Zeitpunkt ihrer Erstellung übereinstimmt und eine Baugenehmigung vorliegt, ist grundsätzlich von Bestandschutz auszugehen. Die zwischenzeitlich erfolgte Verschärfung brandschutztechnischer Vorschriften rechtfertigt daher nicht automatisch ein Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde. Vielmehr ist eine einzelfallbezogene Prüfung erforderlich.</p> <p>Einen weiteren Schwerpunkt des Vortrages von Herrn Dr. Dietmann bildet die brandschutztechnische Sanierung. Hier sind – auch hinsichtlich der Kostenintensität der Maßnahmen – drei Varianten zu unterscheiden: (a) Wiederherstellung des in der Vergangenheit genehmigten Zustandes (häufig nicht zukunftssicher); (b) Anpassung an den heutigen tatsächlichen Zustand (Kompromisslösung); (c) Erfüllung der aktuellen Anforderungen an den Brandschutz (häufig hoher Kostenaufwand).</p> <p>Ausführungen zur Vorgehensweise bei einer brandschutztechnischen „Due Diligence“, die inzwischen bei allen größeren Transaktionen unverzichtbarer Bestandteil der Ankaufsprüfung geworden ist, runden den Vortrag von Herrn Dr. Dietmann ab.</p>
----	--

4.	<p>Vortrag von Immanuel Czwalina, Bureau Veritas Brandschutz Services GmbH, Frankfurt am Main</p> <p>Thema: „Red Rating“</p> <p>Herr Czwalina behandelt in seinem Vortrag ein spezielles Verfahren zur Beurteilung des brandschutztechnischen Zustandes von Immobilien, das unter der griffigen Bezeichnung „Red Rating“ von Bureau Veritas Brandschutz in den Markt eingeführt wurde. Das EDV-gestützte Instrument wurde in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Bauingenieurwesen der Hochschule Darmstadt entwickelt. Es ist modular aufgebaut und kann somit individuell auf die verschiedenen Sonderbauten (Bürogebäude, Industriebauten, Verkaufsstätten etc.) mit ihren spezifischen Anforderungen angepasst werden.</p> <p>Die Vorgehensweise wird von Herrn Czwalina wie folgt dargestellt: Im ersten Schritt werden die Anforderungen an ein Gebäude zum Zeitpunkt der Errichtung in Abhängigkeit von der bauordnungsrechtlichen Einstufung und der Nutzungsart ermittelt (Ist-</p>
----	---

	<p>Zustand). Es folgt eine automatisierte Vorbereitung der Ortsbegehung in Form von Checklisten zur Ableitung der brandschutztechnischen Anforderungen an das Gebäude (Soll-Zustand). Dabei werden geplante Änderungen (Umbauten, Nutzungsänderungen etc.) berücksichtigt. Nach der Begehung wird die objektive Bewertung vorgenommen und das Ergebnis zusammen mit Empfehlungen zur Verbesserung des Brandschutzes dem Auftraggeber in Form eines Reports vorgestellt. Optional kann auch eine Kostenschätzung zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen vorgenommen werden.</p> <p>Als wesentliche Vorteile der „Red Rating“ Methode hebt Herr Czwalina folgende Punkte hervor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objektive Bewertung des Brandschutzes im Bestand auf Grundlage der bestehenden Genehmigungssituation - Möglichkeit der Berücksichtigung von Kostenschätzungen - Zeit- und Kostenersparnis - Ergebnispräsentation in Form eines detaillierten, standardisierten Reports
--	--

<p>5. Diskussion</p>	<p>In der lebhaften Diskussion zu den beiden Vorträgen werden vor allem folgende Themen angesprochen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kostenpflichtigkeit von behördlichen Brandschauen - Brandschutztechnische Standards bei Auslandsimmobilien - Berücksichtigung brandschutztechnischer Mängel in der Immobilienbewertung - Abgrenzung des Begriffs „Sonderbauten“ in den Landesbauordnungen - Gewichtung der brandschutztechnisch relevanten Einzelaspekte im Rahmen des „Red Rating“ - Anwendung des „Red Rating“ bei der Analyse von Immobilien-Portfolios - Kosten für eine „Red Rating“-Analyse
<p>6. Schlussworte / Nächstes Treffen</p>	<p>Herr Haase bedankt sich bei den Referenten für die interessanten Vorträge und bei den Teilnehmern für die rege Diskussion. Er schlägt vor, wegen der fortgeschrittenen Zeit den geplanten weiteren Vortrag zum Thema „Globale Immobilienmärkte: Fokus Einzelhandel“ auf das nächste Treffen zu verschieben. Dieser Vorschlag findet allgemeine Zustimmung.</p> <p>Eine Auswahl der Folien zu den Vorträgen wird den Mitgliedern der Regionalgruppe auf der Homepage der HypZert e.V. zur Verfügung gestellt.</p> <p>Das nächste Regionalgruppentreffen findet am Donnerstag, den 16.09.2010 am selben Ort bei der Frankfurt School of Finance & Management statt.</p>