

BRANDSCHUTZ IN DER NUTZUNGS- PHASE

INHALT

2	EINLEITUNG
5	BRANDSCHUTZMASSNAHMEN
7	VERANTWORTLICHKEITEN UND KOMPETENZEN
9	KOMPLEXITÄT VON GEBÄUDEN
11	Sicherheitsbeauftragter Brandschutz
12	GRAFIK: BRANDSCHUTZ IN DER NUTZUNGSPHASE
14	ANFORDERUNGEN AN VERANTWORTLICHE PARTEIEN
14	Eigentümerschaft
15	Immobilienbewirtschafter
18	Serviceprovider
21	Herstellerangaben und Stand der Technik
22	CHECKLISTEN
22	Grundlagen für die Implementierung
27	Organisation Bewirtschaftung
30	Temporäre Ausserbetriebsetzungen
31	Umbauten/Sanierungen
32	Ersatz und Modernisierung
33	GLOSSAR
38	WICHTIGE LINKS
39	MITWIRKENDE
40	IMPRESSUM

Hinweis: Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen weiblich, männlich und divers verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

UMSICHTIGE BEWIRTSCHAFTUNG ZAHLT SICH AUS

Nach der Fertigstellung oder Handänderung von Gebäuden geht die gesetzliche Verantwortung für eine Baute an die Eigentümerschaft über. Nur durch eine umsichtige, vorausschauende Bewirtschaftung werden Personensicherheit, Betriebsbereitschaft sowie Werterhaltung von Gebäuden erreicht.

Diese Verantwortung beinhaltet unter anderem die Gewährleistung der Betriebsbereitschaft von Brandschutzeinrichtungen über den Lebenszyklus eines Gebäudes und die Verpflichtung, die Sicherheit der Gebäudenutzerschaft durch organisatorische Massnahmen jederzeit zu gewährleisten.

Diese Broschüre ergänzt die GVZ-Broschüre «Brandschutz frühzeitig planen» [\[1\]](#). Sie soll Eigentümerschaften, Immobilienbewirtschaftern und Service Providern als Hilfsmittel für die Planung und Umsetzung der Bewirtschaftung sowie zur Wahrnehmung der gesetzlichen Eigenverantwortung dienen.

Die Erarbeitung erfolgte unter der Mitwirkung von Eigentümer- und Nutzerschaften, Immobilienbewirtschaftern, Service Providern, verschiedenen Branchenverbänden sowie einer Fachhochschule. Die GVZ bedankt sich bei allen Mitwirkenden für die gute Zusammenarbeit.

Für die Eigentümerschaft ist die Sicherstellung der Betriebskontinuität von zentraler Bedeutung. Während der Nutzungsphase eines Gebäudes steht die Brandverhütung daher an oberster Stelle.

Bei einem Brandereignis ist das einwandfreie Zusammenwirken der baulichen, technischen, organisatorischen und abwehrenden Brandschutzmassnahmen für die Schutzzielerreichung (Personen- und Sachwertschutz) entscheidend. Das Schadenausmass wird dadurch begrenzt und die Betriebskontinuität erleichtert.

Die Gewährleistung der Betriebsbereitschaft von baulichen, technischen, organisatorischen und abwehrenden Brandschutzmassnahmen erfolgt in **Eigenverantwortung durch die Eigentümerschaft**. Diese Verantwortung beinhaltet nebst der Werkseigentümerhaftung (Art. 58 OR) die Unterhalts-, Qualitätssicherungs-, Dokumentations- und Sorgfaltspflicht (gemäss den Schweizerischen Brandschutzvorschriften [\[2\]](#)) über den Lebenszyklus eines Gebäudes.

Oftmals delegiert die Eigentümerschaft ihre Eigenverantwortung, indem ein Immobilienbewirtschaftler und allenfalls ein Serviceprovider mit der Bewirtschaftung des Gebäudes beauftragt werden. Die Verantwortlichkeiten und Schnittstellen zwischen den Vertragspartnern sollten daher von Anfang an klar geregelt sein. Dies umso mehr, als die Hauptverantwortung immer bei der Eigentümerschaft verbleibt.

Beauftragte Immobilienbewirtschaftler und Serviceprovider sollten in Abhängigkeit von der Komplexität des Gebäudes über ausreichende Brandschutzfachkenntnisse verfügen. Zusätzlich besteht bei anspruchsvollen Gebäuden die gesetzliche Pflicht, einen Sicherheitsbeauftragten Brandschutz zu benennen.

Damit die Grundlagen für die Wahrnehmung dieser Verantwortung bereits bei der Gebäudeübernahme sichergestellt werden, sollte die Eigentümerschaft dafür besorgt sein, dass Immobilienbewirtschafter und/oder Serviceprovider bereits in der Abschlussphase des Bauvorhabens in die Tests und Abnahmen einbezogen werden. Ein planungs- und baubegleitendes Facility-Management oder die vertragliche Regelung der Bewirtschaftung durch den Ersteller des Gebäudes für die ersten 15 bis 20 Jahren wären mögliche Alternativen.

Bei Neu- und Umbauten sollten die betrieblichen Anforderungen der Gebäudenutzer berücksichtigt werden und in die Planung einfließen. In Zusammenarbeit mit dem planungs- und baubegleitenden Facility-Management sollte der Aufwand für Inspektion, Wartung und Unterhalt von den zuständigen Fachplanern bereits in den Konzepten aufgezeigt werden.

Die Datenhoheit für Dokumentationen über das Gebäude muss frühzeitig vertraglich geregelt werden und sollte im Besitz der Eigentümerschaft verbleiben. Die Dokumentationen über sämtliche Brandschutzeinrichtungen müssen der Eigentümerschaft bei der Übernahme des Gebäudes vorliegen. Bei Umbauten, Sanierungen oder Änderungen sind diese Dokumentationen durch die Eigentümerschaft anzupassen.

Bei Hand- oder Mandatsänderungen müssen der Know-how-Transfer sowie die vollständige Übergabe der Dokumentationen durch die Eigentümerschaft sichergestellt werden.

Die meisten Brandschutzeinrichtungen sind für eine Lebensdauer von 10 bis 20 Jahren ausgelegt. Die Lebensdauer wird sowohl durch die regelmäßige fachmännische Inspektion und Wartung als auch durch die Verfügbarkeit von Ersatzteilen beeinflusst. Der Ersatz von Brandschutzeinrichtungen sollte daher gesamtheitlich geplant und ebenso frühzeitig budgetiert werden. Die erforderlichen Mittel können beispielsweise im Erneuerungsfonds vorgesehen werden.

BRANDSCHUTZMASSNAHMEN

Mit den baulichen, technischen, organisatorischen und abwehrenden Brandschutzmassnahmen wird der Personen- und Sachwertschutz in Gebäuden sichergestellt.

Den gesetzlichen Mindestanforderungen liegen die Schweizerischen Brandschutzvorschriften [☞](#) zugrunde.

Qualitätssicherung Brandschutz

Qualitätssicherung im Brandschutz ist die Summe aller Handlungen zur Sicherstellung der Funktionstüchtigkeit der baulichen, technischen, organisatorischen und abwehrenden Massnahmen, die der Gewährleistung der Brandsicherheit über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes dienen.

Baulicher Brandschutz

Der bauliche Brandschutz umfasst im Wesentlichen das Tragwerk (wie Wände, Geschossdecken, Träger, Stützen), die Brandabschnittsbildungen (wie Wände, Verglasungen, Abschottungen, Türen, Tore), die Elemente der Gebäudehülle (wie Aussenwandbekleidungssysteme, Dächer) sowie die Flucht- und Rettungswege. Der bauliche Brandschutz hat zum Zweck, die Brandausbreitung zu begrenzen und die Selbstrettung sowie die wirksame Brandbekämpfung sicherzustellen.

Technischer Brandschutz

Der technische Brandschutz umfasst alle technischen Gewerke, die zur Ergänzung sowie zur Kompensation des baulichen Brandschutzes für die Sicherstellung der Schutzziele (Personen- und Sachwertschutz) erforderlich sind. Im Ereignisfall sind das einwandfreie Zusammenwirken und die Einhaltung der Leistungskriterien der einzelnen technischen Brandschutzeinrichtungen von entscheidender Bedeutung.

Organisatorischer Brandschutz

Der organisatorische Brandschutz umfasst sämtliche organisatorischen, betrieblichen und personellen Massnahmen, die zur Gewährleistung der ausreichenden Brandsicherheit notwendig sind. Darunter fallen insbesondere die Brandverhütung, die Alarm- und Evakuationsorganisation, die Sicherstellung der Flucht- und Rettungswege, Sicht- und Funktionskontrollen sowie Wartungsarbeiten. Die Ergreifung von Sicherheitsmassnahmen während Umbauten oder bei temporären Ausserbetriebssetzungen von technischen Brandschutzeinrichtungen ist ebenfalls ein wesentlicher Bestandteil.

Abwehrender Brandschutz

Der abwehrende Brandschutz umfasst alle Massnahmen, die den raschen und zweckmässigen Einsatz der Feuerwehr sicherstellen. Darunter fallen insbesondere die jederzeitige Zugänglichkeit, Einsatz- und Orientierungspläne für den Feuerwehreinsatz, zudem die Betriebsbereitschaft der Feuerwehrbedienstellten sowie die festinstallierten Einsatzmittel (z. B. Innenhydranten).

VERANTWORTLICHKEITEN UND KOMPETENZEN

Die gesetzliche Gesamtverantwortung für eine Baute liegt bei der Eigentümerschaft.

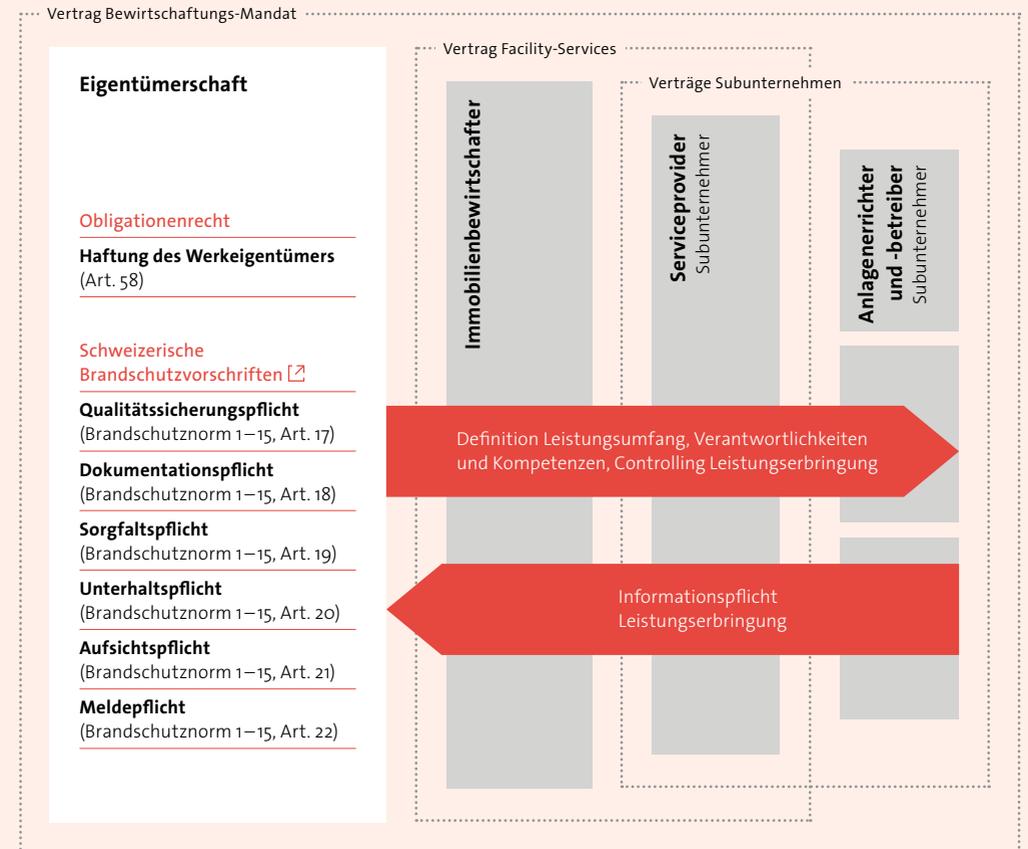


Abbildung 1: Beispiel für die Delegation von Verantwortlichkeiten und Kompetenzen (Quelle: Grafik GVZ)

Werden Aufträge für die Bewirtschaftung an Immobilienbewirtschafter und/oder Serviceprovider vergeben, sollten die Verantwortlichkeiten und Kompetenzen vertraglich klar geregelt sein. Unabhängig davon, ob die Leistungen selber erbracht oder delegiert werden, verbleibt die Gesamtverantwortung bei der Eigentümerschaft.

In Anlehnung an die Bedürfnisse legt die Eigentümerschaft den Umfang des Bewirtschaftungsmandates fest. Daraus ergeben sich Abgrenzungen, die von Fall zu Fall überprüft und objektspezifisch festgelegt werden sollten. Dies gilt auch für die Immobilienbewirtschafter, sofern Leistungen innerhalb des Bewirtschaftungsmandates an einen Serviceprovider untervergeben werden. Der Auftraggeber sollte vor der Vergabe sicherstellen, dass der Auftragnehmer über die erforderlichen Fachkompetenzen und ausreichende Ressourcen verfügt.

Die Überprüfung der korrekten Leistungserbringung ist Aufgabe des jeweiligen Auftraggebers. Anhand eines Controlling sollte die Wahrnehmung von Verantwortlichkeiten und Kompetenzen überwacht werden.

Der Auftragnehmer informiert den Auftraggeber laufend über die Leistungserbringung sowie über allfälligen Handlungsbedarf.

KOMPLEXITÄT VON GEBÄUDEN

Der Aufwand und die Kosten zur Gewährleistung der Betriebsbereitschaft steigen mit zunehmender Komplexität.

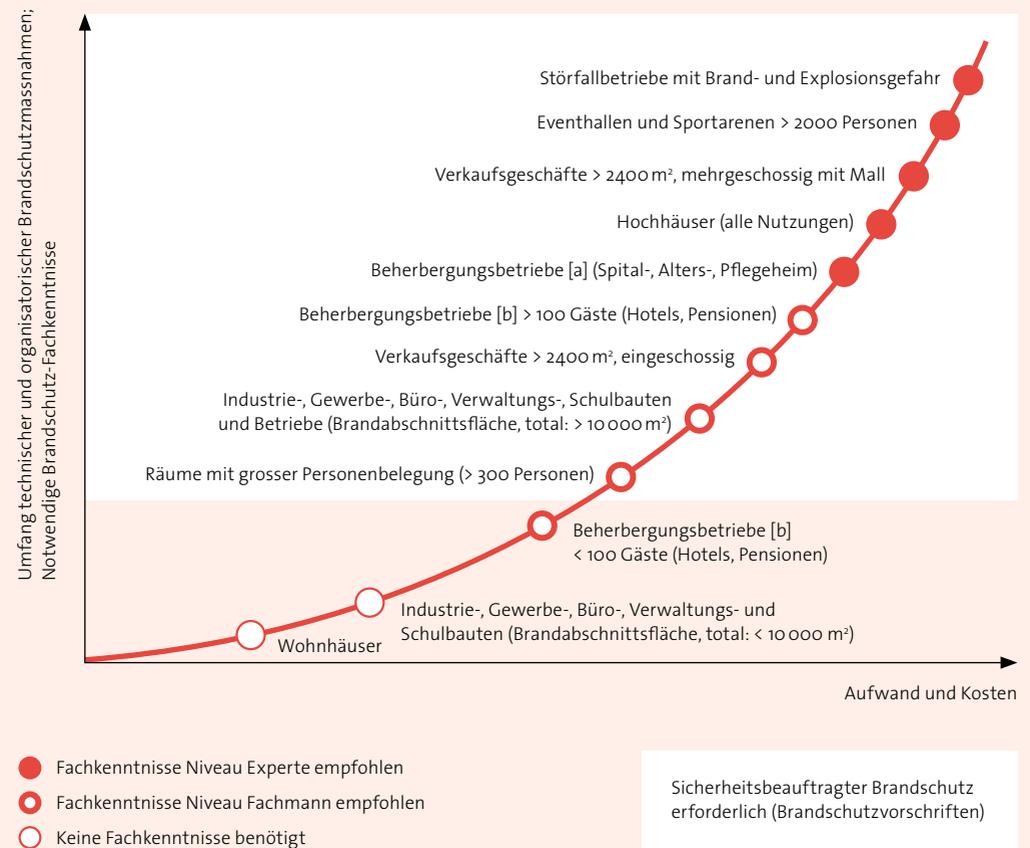


Abbildung 2: Komplexität von Gebäuden (Quelle: Grafik GVZ)

Der Umfang von technischen und organisatorischen Brandschutzmassnahmen steht in direkter Abhängigkeit zur Gebäudenutzungsart und der Gebäudekategorie. **Mit zunehmender Komplexität des technischen und organisatorischen Brandschutzes eines Gebäudes müssen die im Auftrag der Eigentümerschaft tätigen Immobilienbewirtschafter und/oder Serviceprovider und deren Subunternehmer über vertiefte Brandschutz-Fachkenntnisse verfügen.** Für das Gesamtverständnis ebenfalls erforderlich sind gute Objekt- und Anlagenkenntnisse sowie interdisziplinäres Denken und Handeln. Aus diesem Grund ist bei anspruchsvollen Gebäuden mit umfangreichen Brandschutzmassnahmen zusätzlich ein Sicherheitsbeauftragter Brandschutz (SiBe) erforderlich.

Die Flucht- und Rettungswege müssen sichergestellt werden, und zusätzlich muss der bauliche Brandschutz (wie Abschottungen, Brandschutztüren und -tore) regelmässig kontrolliert werden.

Technische Brandschutzeinrichtungen sind mehrheitlich «Stand-by-Anlagen», die bei einem Brandalarm aktiviert werden und die geforderten Leistungskriterien erfüllen müssen. Denn der Personen- und Sachwertschutz kann nur gewährleistet werden, wenn diese Anlagen korrekt funktionieren. Regelmässige Sicht- und Funktionskontrollen, Einzeltests sowie Wartungen tragen wesentlich zur Gewährleistung der Betriebsbereitschaft bei. Zusätzlich muss anhand regelmässiger Integraler Tests das koordinierte Zusammenwirken der technischen Brandschutzeinrichtungen überprüft werden.

Die Alarmorganisation sowie das Evakuierungskonzept müssen laufend auf die Gebäudesituation abgestimmt werden. Regelmässige Schulungen und Übungen der Alarmorganisation und der Gebäudenutzer sind erforderlich.

Sicherheitsbeauftragter Brandschutz

Der Sicherheitsbeauftragte Brandschutz (SiBe) sorgt gemäss Pflichtenheft für die Brandsicherheit im Rahmen der geltenden Brandschutzvorschriften. Er ist für die Einhaltung und Überwachung des baulichen, technischen, organisatorischen und abwehrenden Brandschutzes zuständig und muss über eine entsprechende Ausbildung verfügen.

Der SiBe sollte Mitglied der Betriebsleitung oder mit entsprechender Weisungsbefugnis ausgestattet sein. Anstelle eines betriebsinternen SiBe kann diese Aufgabe auch durch einen externen Beauftragten mit entsprechenden Fachkenntnissen wahrgenommen werden.

Die Betriebsleitung erstellt ein Pflichtenheft. Darin sind Aufgaben, notwendige Kompetenzen sowie die Stellvertretung geregelt. Die Ernennung von SiBe sowie von dessen Stellvertretung sollte schriftlich erfolgen.

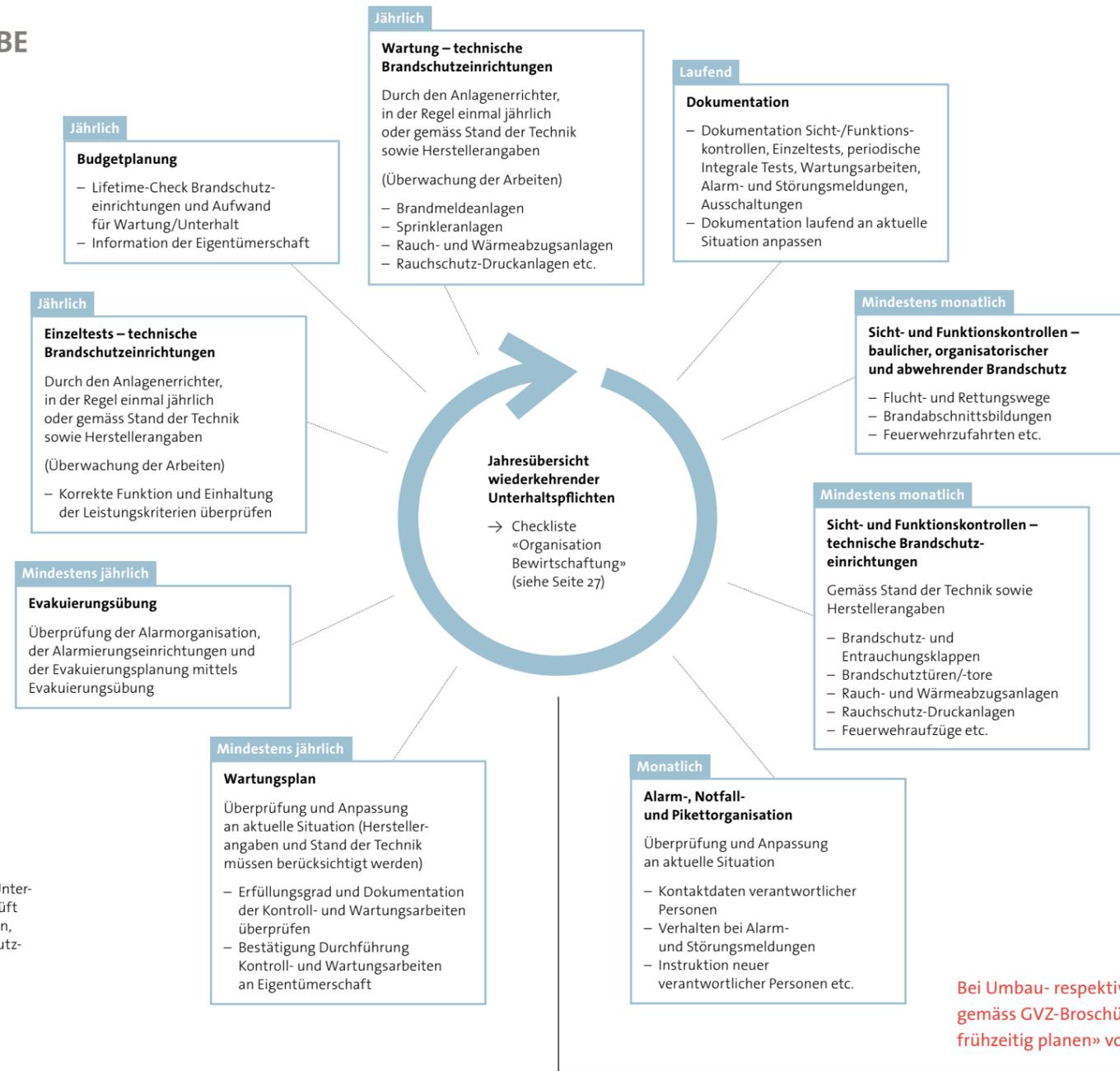
Die Betriebsleitung hat dafür zu sorgen, dass sowohl der SiBe als auch dessen Stellvertreter zu den Aufgaben sowie den Brandschutzeinrichtungen instruiert sind und über die erforderlichen Brandschutzkenntnisse bzw. die entsprechenden Weiterbildungen verfügen.

GRAFIK: BRANDSCHUTZ IN DER NUTZUNGSPHASE

In der nachfolgenden Übersicht, welche die GVZ-Broschüre «Brandschutz frühzeitig planen» [☞](#) für die Bewirtschaftungs- bzw. Nutzungsphase fortführt, werden einige Meilensteine für ausgewählte Brandschutzeinrichtungen aufgezeigt. Ausgewählte, wiederkehrende Ereignisse und Handlungen werden mit entsprechenden Intervallen dargestellt. Die Meilensteine stehen in Abhängigkeit zu den gesetzlichen Bestimmungen, Stand der Technik Papieren (Normen/Richtlinien), Herstellerangaben und betrieblichen Vorgaben.

Mit der Wartungsplanung über alle Gewerke hinweg müssen diese Meilensteine objektspezifisch erhoben und dokumentiert werden.

BEWIRTSCHAFTUNG NACH BEZUGSFREIGABE

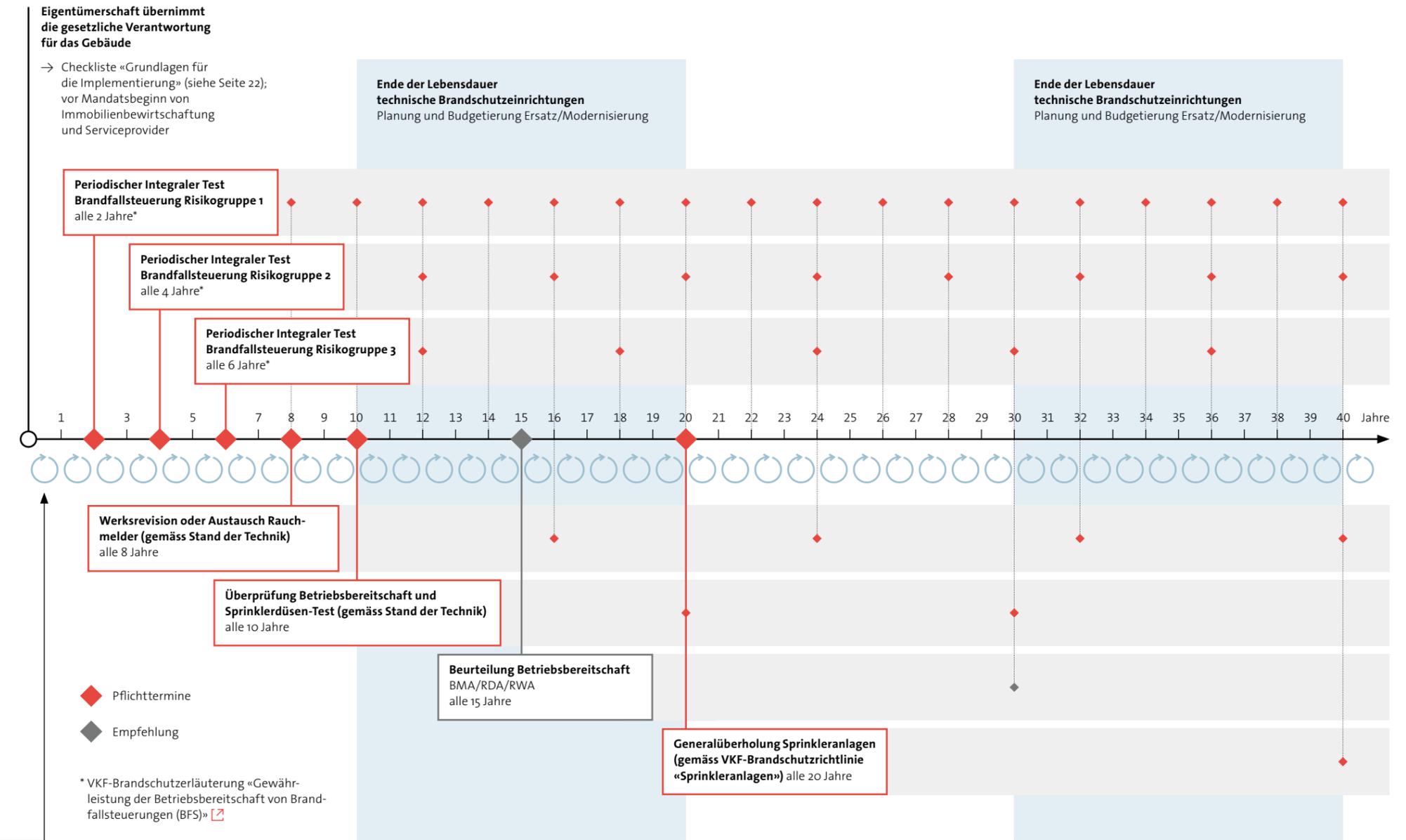


Bei Umbau- respektive Sanierungsprojekten gemäss GVZ-Broschüre «Brandschutz frühzeitig planen» vorgehen [\[Z\]](#)

Hinweis: Diese Darstellung umfasst nicht alle Unterhaltspflichten und muss objektbezogen überprüft und auf die vorhandenen baulichen, technischen, organisatorischen und abwehrenden Brandschutzmassnahmen angepasst werden.

Sicherheitsbeauftragter Brandschutz (SiBe) und Anlagenverantwortliche technischer Brandschutz

Laufende Anpassung der Konzepte/Unterlagen



ANFORDERUNGEN AN VERANTWORTLICHE PARTEIEN

Zur Gewährleistung der Betriebsbereitschaft von Brandschutzeinrichtungen erfolgt in der Nutzungsphase oftmals eine Aufteilung der Verantwortlichkeiten. Nachfolgend werden die möglichen Anforderungen bzw. Aufgaben der verantwortlichen Parteien dargestellt.

EIGENTÜMERSCHAFT

Die Eigentümerschaft kann die Bewirtschaftung und die damit verbundene gesetzliche Verantwortung selber wahrnehmen oder die Bewirtschaftung ganz oder teilweise an einen Immobilienbewirtschafter und/oder an einen Serviceprovider delegieren.

Sofern die Eigentümerschaft die Bewirtschaftung nicht delegiert, übernimmt sie damit mindestens die Aufgaben der Immobilienbewirtschafter und der Serviceprovider.

Bei einer Beauftragung von Dritten wird empfohlen, die Abgrenzung der Verantwortlichkeiten für die Mandate vertraglich zu regeln. Die Eigentümerschaft sollte die Leistungserbringung der beauftragten Dritten regelmässig kontrollieren und die entsprechenden Nachweise und Dokumente einfordern.

Die Datenhoheit und Nachführungspflicht für Dokumentationen über das Gebäude muss frühzeitig vertraglich geregelt werden und sollte im Besitz der Eigentümerschaft verbleiben.

Bei Mandatsänderungen muss die Eigentümerschaft dafür sorgen, dass die Dokumentationen vollständig übergeben werden und der Know-how-Transfer sichergestellt ist.

Durch die Eigentümerschaften sollten in den Mietverträgen die Verantwortlichkeiten der Mieter über die Gewährleistung der Betriebsbereitschaft von Brandschutzeinrichtungen (wie Vorgehensweise bei Umbauten, Meldepflicht, Dokumentation der Sicht- und Funktionskontrollen, Wartungsarbeiten) geregelt werden.

Bei Neu-, Umbauten und Sanierungen wird empfohlen, dass die Eigentümerschaft den Serviceprovider frühzeitig in die Planung, Ausschreibung und Ausführung einbezieht (planungs- und baubegleitendes Facility-Management).

IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTER

Der Immobilienbewirtschafter übernimmt die Vertretung der Eigentümerschaft. Die Verantwortlichkeiten sollten vertraglich geregelt werden. Im Rahmen des Mandates sollte der Immobilienbewirtschafter aber mindestens folgende Anforderungen erfüllen:

ist Treuhänder der Eigentümerschaft sowie Ansprechpartner für die Behörden und verantwortlich für die Gewährleistung der Betriebsbereitschaft der Brandschutzeinrichtungen

verfügt über Personal mit den erforderlichen Ausbildungen/Fachkenntnissen und ist in der Lage, ein Gebäude bezüglich des Komplexitätsgrades und des Aufwandes einzuschätzen und die Organisation der Bewirtschaftung entsprechend den objektspezifischen Anforderungen sicherzustellen

regelt die Zuständigkeiten und sorgt für klare Prozesse

stellt sicher, dass der beauftragte Serviceprovider über die notwendigen Brandschutz-Fachkenntnisse und Qualifikationen für einen Auftrag verfügt

definiert klare, messbare Pflichten des Serviceproviders, überprüft deren Umsetzung und setzt diese bei Bedarf durch

unterstützt den Serviceprovider bei der Wahrnehmung seines Auftrages

sorgt dafür, dass der Serviceprovider von den Anlagenerrichtern über die Brandschutzmassnahmen instruiert wird

sorgt dafür, dass der Sicherheitsbeauftragte Brandschutz (SiBe) sowie die Anlagenverantwortlichen bestimmt werden und über ein Pflichtenheft verfügen

sorgt für vollständige Dokumentationen (wie Grundriss-, Brandschutzpläne, technische Unterlagen) und macht diese dem Serviceprovider zugänglich; sorgt dafür, dass die Dokumentationen bei Bedarf angepasst werden und jederzeit aktuell sind

informiert die Gebäudenutzer über die organisatorischen Massnahmen zur Sicherstellung der Flucht- und Rettungswege sowie zur Brandverhütung und setzt diese Massnahmen bei Bedarf durch

informiert die Gebäudenutzer über die vorhandenen Brandschutzeinrichtungen sowie deren Funktion im Brandfall (z. B. Brandschutztüren, Rauchschutz-Druckanlage im Hochhaus, Alarmierung im Brandfall)

informiert die Gebäudenutzer über das objektspezifische Evakuierungskonzept und über das Verhalten im Brandfall

plant – in Absprache mit dem Serviceprovider – die budgetrelevanten Massnahmen (z. B. Modernisierungen, Ersatz von Anlagen bzw. Anlageteilen) frühzeitig und sorgt für deren fristgerechte Umsetzung

sorgt während Umbau- und Sanierungsarbeiten für angemessene Sicherheitsmassnahmen

sorgt für die Sicherstellung der Feuerwehrezufahrt und für den Gebäudezugang

sorgt für die Betriebsbereitschaft der Alarmübermittlung auf die öffentliche Feuermeldestelle sowie die Störungsübermittlung an die ständig besetzte Stelle

regelt die Störungs- und Alarm- bzw. Notfallorganisation

regelt die Qualitätssicherung Brandschutz und ist für deren Umsetzung verantwortlich

SERVICEPROVIDER

Der Serviceprovider übernimmt im Auftrag der Eigentümerschaft oder des Immobilienbewirtschafters die Facility-Services. Die Verantwortlichkeiten sollten vertraglich geregelt sein. Im Rahmen des Mandates sollte der Serviceprovider mindestens folgende Anforderungen erfüllen:

ist operativ für die Gewährleistung der Betriebsbereitschaft der Brandschutzeinrichtungen verantwortlich

verfügt über Personal mit dem erforderlichen Fachwissen bezüglich der baulichen, technischen, organisatorischen und abwehrenden Brandschutzeinrichtungen

kennt die konzeptionellen Grundlagen (wie Brandschutzpläne/-konzept, Betriebs- und Nutzungskonzept, Evakuierungskonzept, Feuerwehreinsatzpläne, Brandfallsteuerungen, Prozesse bei temporären Ausserbetriebsetzungen von technischen Brandschutzeinrichtungen, Wartungsplanung) und stellt deren Einhaltung sicher

sorgt für die objektspezifische Instruktion seines Personals und verfügt über Anlagenkenntnisse sowie das Gesamtverständnis betreffend das Zusammenwirken der Brandschutzeinrichtungen

verfügt über alle relevanten Dokumentationen sowie über die erforderlichen Stand der Technik Papiere (Normen, Richtlinien)

verfügt über einen Inspektions- und Wartungsplan, in dem sämtliche Unterhaltsarbeiten pro Gewerk bzw. Anlage (inkl. einzelner Komponenten) dokumentiert, terminiert und organisiert sind

führt im Rahmen des Inspektions- und Wartungsplanes regelmässige Sicht- und Funktionskontrollen sowie Einzeltests durch und dokumentiert diese

überprüft regelmässig die Alarm- und Störungsübermittlung zu den definierten Empfangsstellen

organisiert, überwacht und dokumentiert periodische Integrale Tests

organisiert, beaufsichtigt und dokumentiert Wartungsarbeiten von Fremdfirmen

definiert, unter welchen Bedingungen Arbeiten an Brandschutzeinrichtungen durchgeführt und welche Tests nach Abschluss der Arbeiten durchzuführen sind

definiert, unter welchen Bedingungen Heissarbeiten (Schweissbewilligung) durchgeführt werden dürfen

sorgt für zeitnahe Behebungen von Störungen und Mängeln und führt anschliessend Funktionskontrollen durch

organisiert die Sicherheitsmassnahmen während temporärer Ausserbetriebsetzungen von Brandschutzeinrichtungen und setzt diese durch

verfügt – sofern gefordert – über einen Sicherheitsbeauftragten Brandschutz; dieser sollte den SiBe-Lehrgang mit Zertifikat abgeschlossen haben

verfügt über instruierte Anlagenverantwortliche und deren Stellvertreter, die die technischen Brandschutzeinrichtungen bedienen können

stellt die Alarm- und Störungs- bzw. Notfallorganisation sicher

führt regelmässig Evakuationsübungen durch und beurteilt diese

erkennt – in Absprache mit den Anlagenerrichtern –, wann Brandschutzeinrichtungen am Ende ihrer Lebensdauer sind, informiert den Immobilienbewirtschafter frühzeitig darüber und sorgt für die gesamtheitliche Budgetierung, Planung und Umsetzung der Modernisierung

sorgt in Zusammenarbeit mit dem Immobilienbewirtschafter für die Qualitätssicherung im Brandschutz

führt über alle Ereignisse (z. B. Wartungen, Sicht- und Funktionskontrollen, Einzeltests, periodische Integrale Tests, Störungen, Anpassungen) ein Kontrollheft oder digitales Journal

sorgt für die laufende Anpassung der Dokumentationen

sorgt für die Sicherstellung der Feuerwehrezufahrt und des Feuerwehrezuganges

sorgt für aktuelle Kontaktdaten für die Einsatzkräfte sowie die Alarm- und Störungsempfangsstellen

meldet dem Immobilienbewirtschafter allfälligen Instruktions- und Schulungs- bzw. Weiterbildungsbedarf

meldet allfälligen Handlungsbedarf zur Gewährleistung der Brandschutzmassnahmen umgehend dem Immobilienbewirtschafter

Herstellerangaben und Stand der Technik

Die Schweizerischen Brandschutzvorschriften definieren die gesetzlichen Mindestanforderungen an den Brandschutz. Gleichzeitig erläutern sie Brandschutzmassnahmen sowie deren Notwendigkeit.

Die Stand der Technik Papiere (Normen, Richtlinien) definieren, wie Brandschutzeinrichtungen geprüft, geplant und realisiert sowie in welchem Turnus sie getestet und wie sie instandgehalten werden müssen.

Für die Bewirtschaftung sind die Herstellerangaben sowie die Stand der Technik Papiere von grosser Bedeutung. In diesen Dokumenten werden die Anforderungen an die Instandhaltung (wie Wartungsintervall, Sicht- und Funktionskontrollen, Werksrevisionen, Modernisierungen) definiert.

Die Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) führt Verzeichnisse über «Weitere Bestimmungen », «Stand der Technik» und «Weitere Publikationen».

Die mit der Bewirtschaftung beauftragten Parteien sollten die Schweizerischen Brandschutzvorschriften, die Herstellerangaben sowie die relevanten Stand der Technik Papiere kennen und bei der Wartungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigen.

CHECKLISTEN

GRUNDLAGEN FÜR DIE IMPLEMENTIERUNG

Damit der Aufwand für die Bewirtschaftung sowie die erforderlichen Brandschutz-Fachkenntnisse abgeschätzt werden können, wird für die Implementierung des Gebäudes eine objektspezifische Beurteilung empfohlen. Im Weiteren sollte die Ausgangslage zur Bewirtschaftung des Gebäudes ermittelt werden. Die notwendigen Dokumentationen sowie der Know-how-Transfer sollten sichergestellt werden. Dabei sollten mindestens folgende Punkte geklärt bzw. berücksichtigt werden:

Bestimmung Komplexität des Gebäudes

Die Komplexität des Gebäudes und die erforderlichen Brandschutz-Fachkenntnisse können mithilfe der Grafik «Komplexität von Gebäuden» ermittelt werden.

- Um welche Gebäudeart bzw. -nutzung¹ handelt es sich?
 - Wohnhäuser
 - Industrie-, Gewerbe-, Büro-, Verwaltungs-, Schulbauten (Brandabschnittsfläche < 10 000 m²)
 - Beherbergungsbetriebe [b] < 100 Gäste (Hotels, Pensionen)
 - Räume mit grosser Personenbelegung (> 300 Personen)
 - Industrie-, Gewerbe-, Büro-, Verwaltungs-, Schulbauten und Betriebe (Brandabschnittsfläche > 10 000 m²)
 - Verkaufsgeschäfte > 2400 m², eingeschossig
 - Beherbergungsbetriebe [b] > 100 Gäste (Hotels, Pensionen)
 - Beherbergungsbetriebe [a] (Spital, Alters-, Pflegeheim)
 - Hochhäuser (alle Nutzungen)
 - Verkaufsgeschäfte > 2400 m², mehrgeschossig mit Mall

¹ Bei Mischnutzungen sind die Anforderungen für die Nutzung mit der höheren Komplexität massgebend.

- Eventhallen und Sportarenen
- Störfallbetriebe mit Brand- und Explosionsgefahr
- Sicherheitsbeauftragter Brandschutz (SiBe) erforderlich?
 - Ja
 - Nein
- Erforderliches Brandschutz-Fachwissen?
 - Keine besonderen Fachkenntnisse
 - Niveau Fachmann
 - Niveau Experte
- Erwarteter Aufwand/Erwartete Kosten
 - Moderat
 - Mittel
 - Hoch
- Sonstiges

Dokumentationen

Die Vollständigkeit der Dokumentationen sollte genau überprüft werden.

- Sind Dokumente/Auflagen von den Behörden vorhanden?
 - Bauentscheid für Erstellung und Erweiterungen, Umbauten
 - Bewilligungen (wie Lagerung brennbare Flüssigkeiten/Gase)
 - Nutzungseinschränkungen (wie Personenbelegung), wenn vorhanden
 - Police Gebäudeversicherung (gibt es Vorbehalte?)
 - Berichte über Abnahmekontrollen und periodische Kontrollen
 - Mängel aus Kontrollberichten
 - Sonstiges

- Sind Konzeptunterlagen vorhanden und aktuell?
 - Brandschutzkonzept/-pläne
 - Brandschutznachweise (wie rechnerische Nachweise)
 - Nutzungskonzepte bzw. Waren- und Logistikkonzepte
 - Evakuierungskonzept
 - Feuerwehreinsatzpläne
 - Konzepte von technischen Brandschutzeinrichtungen (wie RDA, MRWA, FWA, Schachtentwässerung, SPA, BMA)
 - Nachweisverfahren im Brandschutz
 - Dokumentation über die Brandfallsteuerungen
 - Sonstiges

Gebäude, Technik, Organisation

- Um welchen Gebäudetyp nach VKF handelt es sich?
 - Gebäude mit geringer Abmessung
 - Gebäude mit geringer Höhe (bis 11 m)
 - Gebäude mit mittlerer Höhe (11 bis 30 m)
 - Hochhaus (ab 30 m)
- Baulicher Brandschutz: Was trifft auf das Gebäude zu?
 - Holzbau, (Detail-)Konstruktionspläne
 - Löschanlagenkonzept
 - Bauliches Konzept
 - Nutzungseinheiten
 - Wohneinheiten
 - Dämmschichtbildende Brandschutzsysteme
 - Brandschutztüren und -tore
 - Brandabschottungen
 - Sonstiges

- Technische Brandschutzeinrichtungen: Was trifft auf das Gebäude zu?
 - Brandmeldeanlagen
 - Sprinkleranlagen
 - Rauch- und Wärmeabzugsanlagen
 - Rauchschutz-Druckanlagen
 - Automatische Brandschutzabschlüsse (Türen, Tore)
 - Rauchschutzvorhänge
 - Feuerwehraufzüge
 - Entwässerung Feuerwehraufzugsschacht
 - Innenhydranten (inkl. Druckerhöhungsanlagen)
 - Löscheinrichtungen (Wasserlöschposten, Handfeuerlöcher)
 - Sprachgesteuerte Informationssysteme
 - Sicherheitsbeleuchtung
 - Blitzschutzsysteme
 - Gaslöschanlagen
 - Gaswarnanlagen
 - Explosionsschutzvorkehrungen
 - Sonstiges
- Betriebsbereitschaft von technischen Brandschutzeinrichtungen
 - Dokumentationen vorhanden?
 - Wartungsplanung vorhanden?
 - Wartungsintervall eingehalten und dokumentiert?
 - Anlagenzustand geprüft (Lifetime-Check)?
 - Integrale Tests durchgeführt und dokumentiert?
 - Verträge Alarmübermittlung und Störungsempfangsstellen vorhanden und aktuell?
 - Serviceverträge für Wartungen vorhanden? Inhalt und Leistungen korrekt?
 - Sonstiges?
- Organisatorischer Brandschutz
 - Letzte Evakuationsübung?
 - Bestehende Alarm- bzw. Notfallorganisation?
 - Sonstiges?

- Abwehrender Brandschutz
 - Zustand Feuerwehzufahrt (Situation, Freihalteflächen, Barrieren, Poller)?
 - Feuerwehrezugang (Schliessung, Schlüsselrohr)?
 - Bedienstellen Feuerwehr (Kurzanleitung und Situationsplan)?
 - Kontaktpersonen Alarmempfangsstelle und Feuerwehr?
 - Feuerwehreinsatzpläne aktuell?
 - Sonstiges?

Bauvorhaben

- Laufende Bauvorhaben?
- Geplante oder budgetierte Bauvorhaben?

Massnahmenplanung

- Aktualität und Plausibilität der Dokumentationen vor Ort prüfen
- Abgrenzungen Grund- bzw. Mieterausbau feststellen und dokumentieren
- Abgrenzung Verantwortlichkeiten (wie Eigentümerschaft und Mieter) feststellen und dokumentieren (Pflichtenheft SiBe)
- Aufwand für die Erstellung von fehlenden Dokumentationen abschätzen
- Aufwand für den Ersatz bzw. die Modernisierungen von Brandschutzeinrichtungen abschätzen
- Durchführen von ausstehenden Wartungsarbeiten
- Durchführung von ausstehenden Tests (wie Einzeltests, Integrale Tests)
- Organisation Know-how-Transfer
- Risikoabschätzung (wie Mandats- und Haftungsrisiken) für die Bewirtschaftung
- Anforderungen an Personal (Fachkenntnisse) von Immobilienbewirtschaftler und Serviceprovider
- Sonstiges

ORGANISATION BEWIRTSCHAFTUNG

Die Bewirtschaftung sollte objektspezifisch und unter Berücksichtigung der Grundlagen der Implementierung organisiert werden.

- Organisation Bewirtschaftung
 - Checkliste «Grundlagen für Implementierung» erledigt
 - Verantwortlichkeiten und Kompetenzen vertraglich geregelt
 - Objektverantwortlicher Immobilienbewirtschaftler sowie Serviceprovider bestimmt
 - Sonstiges
- Personelle Organisation
 - Pflichtenhefte für den Sicherheitsbeauftragten Brandschutz (SiBe) und die Anlagenverantwortlichen sowie deren Stellvertreter erstellen
 - Sicherheitsbeauftragten Brandschutz (SiBe) bestimmen und, sofern gefordert, den Behörden melden
 - Anlagenverantwortliche und deren Stellvertreter (wie Sprinklerwart) definieren und, sofern gefordert, den Behörden melden
 - Pflichtenhefte von allen Beteiligten unterzeichnet
 - Qualitätssicherung Brandschutz regeln und organisieren
 - Sonstiges

- Übernahme der Brandschutzeinrichtungen
 - Teilnahme des Sicherheitsbeauftragten Brandschutz (SiBe) sowie der Anlagenverantwortlichen an Vorabnahmen, Integralen Tests und Abnahmekontrollen vor Bezugsfreigabe sicherstellen
 - Übergabe der Anlagen durch die vorherigen Mandatsinhaber an den Sicherheitsbeauftragten Brandschutz sowie die Anlageverantwortlichen
 - Übernahme der vollständigen und aktuellen Dokumentationen
 - Standorte der Anlagen sowie Anlagenteile ermitteln und kennen
 - Standorte von baulichen Brandschutzmassnahmen (wie Brandabschottungen, dämmschichtbildende Brandschutzsysteme, Brandschutztüren und -tore) ermitteln und kennen
 - Anlagenverantwortliche und deren Stellvertreter durch die Fachplaner sowie die Anlagenerrichter instruieren lassen
 - Sonstiges
- Alarm-, Störungs-, Notfallpikettorganisation
 - Erfassen der Störungs- und Alarmmeldungen
 - Alarmübermittlung und Störungsübertragung an die Empfangsstellen überprüfen und sicherstellen
 - Prozesse und Dokumentation über die Abwicklung von Störungs- und Alarmmeldungen erstellen
 - Störungsempfangsstellen (ständig besetzte Stelle) über Verhalten bei Störungen instruieren
 - Kontaktinformationen der zuständigen Personen bei Behörden, Blaulichtorganisationen, ständig besetzten Stellen, Anlagenerrichtern usw. kontrollieren und allenfalls anpassen
 - Schulungs- und Übungsplan für Sicherheitskonzepte (wie Evakuierungskonzept) definieren
 - Schulungs- sowie Übungsplan für Notfall- und Pikettorganisation erstellen
 - Durchführung von regelmässigen Übungen
 - Prozesse und Verantwortlichkeiten für laufende Überprüfung, Anpassung und Dokumentation der Konzepte und Organisation
 - Sonstiges

- Wartung und Unterhalt
 - Herstellerangaben und Stand der Technik prüfen
 - Wartungsplanung mit Intervallen erstellen
 - Sicht- und Funktionskontrollen
 - Einzeltests
 - Periodische Integrale Tests²
 - Checkliste für Kontrollen und Tests erstellen
 - Wartungsverträge mit Anlagenerrichtern/Fachfirmen vereinbaren (Leistungen klar definieren – Herstellerangaben, Normen und Stand der Technik berücksichtigen)
 - Prozesse und Verantwortlichkeiten für Eingriffe bzw. Arbeiten an technischen Brandschutzeinrichtungen sowie Brandfallsteuerungen (wie Wartungen, Software-Release, Ersatz von Komponenten) regeln
 - Regeln der erforderlichen Tests nach Abschluss des Eingriffs (wie Einzeltest der Anlage, Integraler Test)
 - Prozesse und Verantwortlichkeiten für Eingriffe bzw. Arbeiten an baulichen Brandschutzeinrichtungen (wie Brandabschottungen, dämmschichtbildenden Brandschutzsystemen, Brandschutztüren und -toren) regeln
 - Wartungsarbeiten koordinieren, kontrollieren und dokumentieren
 - Kontrollheft/Journal mit allen Ereignissen führen (wie Störungen, Alarme, Eingriffe, Änderungen, Wartungen)
 - Sonstiges
- Temporäre Ausserbetriebssetzungen
 - Prozesse und Verantwortlichkeiten für temporäre Ausserbetriebssetzungen definieren
 - Informations- und Kommunikationskonzept erstellen
 - Sonstiges
- Modernisierungen oder Ersatzanlagen
 - Lebensdauer der Brandschutzeinrichtungen ermitteln
 - Budgetplanung für Ersatz sowie Modernisierungen von technischen Brandschutzeinrichtungen
 - Sonstiges

² VKF-Brandschutzerläuterung «Gewährleistung der Betriebsbereitschaft von Brandfallsteuerungen (BFS)» 

- Dokumentationen
 - Prozesse und Verantwortlichkeiten für die laufende Aktualisierung der Dokumentationen (wie Brandschutzkonzept und -pläne, Brandfallsteuerungen, Alarmierungs- und Evakuierungskonzept, Anlagen-dokumentation technische Brandschutzeinrichtungen) definieren
 - Fehlende Dokumentationen (z. B. Brandschutzpläne, Feuerwehreinsatzpläne, Konzept über die Brandfallsteuerungen) erstellen
 - Sonstiges

TEMPORÄRE AUSSERBETRIEBSETZUNGEN

Während der temporären Ausserbetriebsetzung von Brandschutzeinrichtungen müssen die Schutzziele gleichwertig gewährleistet bleiben.

Die gleichzeitige Ausserbetriebsetzung von mehreren Brandschutzeinrichtungen sollte vermieden werden.

- Frühzeitige Planung von temporären Ausserbetriebsetzungen (z. B. für Wartungsarbeiten, Anpassungen)
- Organisation der Ausserbetriebsetzung und der erforderlichen Sicherheitsmassnahmen
- Sicherheitsmassnahmen müssen Schutzziele während der temporären Ausserbetriebsetzung gleichwertig sicherstellen
- Sicherstellung der internen Alarmierung und Evakuierung
- Sicherstellung der externen Alarmierung sowie Einweisung der Feuerwehr
- Frühzeitige Information der Brandschutzbehörde sowie der Ortsfeuerwehr bei Ausserbetriebsetzungen für eine Dauer von mehr als 24 Stunden
- Information der Gebäudenutzer (wie Anpassung Alarmierungskonzept)
- Funktionskontrolle nach Wiederinbetriebnahme
- GVZ-Faktenblätter berücksichtigen [☞](#)
- Sonstiges

UMBAUTEN/SANIERUNGEN

- Frühzeitiger Einbezug aller betroffenen Parteien (z. B. Eigentümerschaft, Mieter, Nachbarn, Behörden) in Projektierung
- Planungs- und baubegleitendes Facility-Management
- Qualitätssicherung Brandschutz sicherstellen
- Frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Brandschutzbehörde
- Berücksichtigung vorhandener Konzepte (wie Brandschutzkonzept)
- GVZ-Broschüre «Brandschutz frühzeitig planen» verwenden [☞](#)
- Subventionsmöglichkeit für Verbesserungen des Brandschutzes prüfen (GVZ-Reglement 10.01 «Subventionen an Verbesserungen des Brandschutzes» [☞](#))
- Gewährleistung während der Ausführung
 - Fachbauleitung und Qualitätssicherung
 - Sicherheit der Gebäudenutzer
 - Sicherstellung Zugang für Feuerwehr und Einsatzkräfte
 - Sicherheitsmassnahmen während temporärer Ausserbetriebsetzungen
 - Baustellen- und Sicherheitskonzept auf einzelne Bauetappen abstimmen
- Naturgefahren-Check [☞](#) für den Gebäudestandort machen und bei Bedarf frühzeitige Kontaktaufnahme mit den Naturgefahrenspezialisten naturgefahren@gvz.ch
- Bauzeitversicherung abschliessen [☞](#)
- Sonstiges

ERSATZ UND MODERNISIERUNG

- Frühzeitiger Einbezug aller betroffenen Parteien (z. B. Eigentümerschaft, Untermieter, Nachbarn, Behörden) in Projektierung
- Planungs- und baubegleitendes Facility-Management
- Broschüre «Brandschutz frühzeitig planen» berücksichtigen [↗](#)
- Ersatz und Modernisierung frühzeitig budgetieren und planen
- Qualitätssicherung Brandschutz sicherstellen
- Frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Brandschutzbehörde
- Berücksichtigung vorhandener Konzepte
- Gesamtheitliche Beurteilung der Ausgangslage
 - Vergleich mit aktuellen Brandschutzvorschriften [↗](#)
 - Vergleich mit dem aktuellen Stand der Technik
 - Modernisierungsbedarf bei weiteren technischen Brandschutzeinrichtungen?
 - Baubewilligung erforderlich?
 - Projektbegutachtung der Brandschutzbehörden erforderlich?
 - Gewährleistung der Qualitätssicherung?
 - Erforderliche Sicherheitsmassnahmen während der Ausführung?
- Gewährleistung während der Ausführung
 - Fachbauleitung und Qualitätssicherung
 - Sicherheitsmassnahmen während temporärer Ausserbetriebsetzungen
- Durchführung von Einzeltests und Integralen Tests
- Dokumentationen anpassen
- Anlagenverantwortliche instruieren
- Inspektions- und Wartungsplanung anpassen
- Alarm-, Störungs-, Notfallpikettorganisation anpassen
- Sonstiges

GLOSSAR

Betriebspersonal

Mitarbeitende des für das jeweilige Objekt verantwortlichen Serviceproviders. Betriebspersonal sollte im Rahmen seiner Tätigkeit und der Komplexität des zu betreuenden Gebäudes über die entsprechenden Ausbildungen und Kenntnisse verfügen.

Bewirtschaftungsphase

Zeitraum, in dem eine bestimmte Verwaltung in Form eines bestimmten Bewirtschafters für ein Objekt oder für Teile eines Objektes verantwortlich ist.

Brandfallsteuerungen (BFS)

Die Brandfallsteuerungen gewährleisten im Sinne der Schutzzielerrreichung das szenarienabhängige integrale Zusammenwirken von detektierenden und angesteuerten technischen Brandschutzeinrichtungen über die erforderliche Zeit. Die Brandfallsteuerungen umfassen alle Elemente von der Detektion bis hin zur angesteuerten technischen Brandschutzeinrichtung inklusive deren Schnittstellen, Übertragungswege und Folgesteuerungen. (Quelle: VKF, BSE, 108-15de)

Brandmeldeanlagen (BMA)

Brandmeldeanlagen haben einen entstehenden Brand selbsttätig festzustellen und zu signalisieren sowie gefährdete Personen und die Feuerwehr zu alarmieren. Sie können zur Ansteuerung und Inbetriebsetzung von Brandschutzeinrichtungen eingesetzt werden. (Quelle: VKF, BSR, 10-15de)

Brandabschnittsbildende Bauteile

Brandabschnittsbildende Bauteile sind raumabschliessende Bauteile wie Brandmauern, brandabschnittsbildende Wände und Decken, Brandschutzabschlüsse und Abschottungen. Sie müssen den Durchgang von Feuer, Wärme und Rauch begrenzen. (Quelle: VKF, BSR, 10-15de)

Brandschutzabschlüsse

Brandschutzabschlüsse sind feuerwiderstandsfähige bewegliche Bauteile (z. B. Türen, Fenster, Tore, Deckel, Aufzugsschachttüren) zum Abschiessen von Durchgängen und Öffnungen in brandabschnittsbildenden Bauteilen. (Quelle: VKF, BSR, 10-15de)

Brandschutzeinrichtungen

Brandschutzeinrichtungen umfassen alle beweglichen Bauteile (siehe «Brandabschlüsse»), Brandabschottungen, dämmschichtbildende Brandschutzsysteme sowie technische Brandschutzeinrichtungen.

Brandschutzkonzept

Ein Brandschutzkonzept beinhaltet die aufeinander abgestimmten, objektbezogenen Einzelmassnahmen aus dem vorbeugenden baulichen sowie technischen Brandschutz, dem organisatorischen und dem abwehrenden Brandschutz. Unter Berücksichtigung insbesondere der Nutzung, des Brandrisikos und des zu erwartenden Schadenausmasses werden im Brandschutzkonzept die Einzelkomponenten und ihre Verknüpfungen im Hinblick auf die Schutzziele beschrieben und stellen somit eine zielorientierte Gesamtbewertung des Brandschutzes für das betreffende Bauvorhaben dar. Ein Brandschutzkonzept hat immer einen Bezug zu einem bestimmten Planungsstand. Es muss im Laufe der Planung und Realisierung bei wesentlichen Änderungen, spätestens aber mit der Schlussabnahme überprüft und falls notwendig nachgeführt werden. Das nachgeführte Brandschutzkonzept ist Teil der Revisionsunterlagen Brandschutz. (Quelle: VKF, BSR, 10-15de)

Brandschutznachweis

Ein Brandschutznachweis ist eine vollständige, nachvollziehbare und plausible Bestätigung der geplanten baulichen, technischen, organisatorischen oder abwehrenden Brandschutzmassnahmen in einem Standardkonzept der Brandschutzvorschriften oder in einem Brandschutzkonzept. (Quelle: VKF, BSR, 10-15de)

Brandschutzpläne

Brandschutzpläne visualisieren detailliert die baulichen, technischen und vorbeugenden Brandschutzmassnahmen eines Brandschutzkonzeptes. Brandschutzpläne haben immer einen Bezug zu einem bestimmten Planungsstand. Sie müssen im Laufe der Planung und Realisierung von wesentlichen Änderungen, spätestens aber mit der Schlussabnahme, überprüft und falls notwendig nachgeführt werden. Nachgeführte Brandschutzpläne sind Teil der Revisionsunterlagen Brandschutz. (Quelle: VKF, BSR, 10-15de)

Dämmschichtbildende Brandschutzsysteme

Brandschutzanstriche, die im Brandfall durch die thermische Beaufschlagung aufschäumen (intumeszieren) und so eine Dämmschicht bilden, die das durch sie geschützte Bauteil vor einer raschen Erwärmung schützt und dadurch dessen Feuerwiderstand gewährleistet. (Quelle: VKF, BSR, 10-15de)

Eigentümerschaft

Gemeint sind damit die Eigentümer von Bauten und Anlagen sowie Nutzerschaften, die gleichzeitig Anlageneigentümer von Brandschutz-einrichtungen sind.

Feuerwehraufzüge (FWA)

Als Feuerwehraufzüge gelten Aufzugsanlagen für den normalen Gebrauch, die zusätzlich so konstruiert und abgesichert sind, dass sie im Brandfall von der Feuerwehr für die Intervention oder zur Evakuierung eingesetzt werden können. (Quelle: VKF, BSR, 10-15de)

Immobilienbewirtschafter

Personen, die im Auftrag der Eigentümerschaft für die Bewirtschaftung der Immobilie verantwortlich sind. Immobilienbewirtschafter betreuen Immobilien in technischer und administrativer Hinsicht. Dazu gehört, dass sie Zustandsanalysen erstellen und Investitionen planen.

Integraler Test

Der Integrale Test ist eine system- und anlagenübergreifende Funktionskontrolle aller Einrichtungen des technischen und abwehrenden Brandschutzes und stellt die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems im Normal- sowie im Ereignisfall sicher. Der Integrale Test wird nach erfolgreichen Einzeltests und abgeschlossener Mängelbehebung durchgeführt. In der Nutzungsphase müssen periodische Integrale Tests durchgeführt werden. Das Intervall der Testung ist abhängig von der Komplexität (Risikogruppe) des Gebäudes.³

Maschinelle Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (MRWA)

Maschinelle Rauch- und Wärmeabzugsanlagen sind fest installierte Einrichtungen, die im Brandfall mittels Ventilatoren und Nachströmöffnungen Rauch und Wärme kontrolliert ins Freie abführen. (Quelle: VKF, BSR, 10-15de)

Nutzerschaft

Natürliche oder juristische Personen, die das entsprechende Gebäude oder Teile davon als Mieter nutzen.

Nutzungsphase

Zeitraum, über welchen das Gebäude und die entsprechenden Anlagen in Form der konzeptionell festgelegten Nutzungen beansprucht werden.

Rauchschutz-Druckanlagen (RDA)

RDA sind fest installierte Einrichtungen, welche das Eindringen von Rauch in den zu schützenden Bereich – in der Regel vertikale Flucht- und Rettungswege in Hochhäusern – verhindern. Dies wird mit zwei Kriterien erreicht:

- a) Druckkaskade bei geschlossenen Türen zwischen dem zu schützenden und dem ungeschützten Bereich
- b) Abströmgeschwindigkeit/Volumenstrom bei geöffneten Türen vom zu schützenden Bereich über den Abströmpfad bis ins Freie

³ VKF-Brandschutzerläuterung «Gewährleistung der Betriebsbereitschaft von Brandfallsteuerungen (BFS)» [L2](#)

Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA)

Unter dem Begriff «Rauch- und Wärmeabzugsanlagen» ist die Gesamtheit aller baulichen und technischen Einrichtungen zu verstehen, die als System dazu dienen, im Brandfall Rauch und Wärme aus Bauten und Anlagen kontrolliert ins Freie abzuführen. Dazu gehören auch Entrauchungsöffnungen sowie Öffnungen, durch die Ersatzluft aus dem Freien nachströmen oder ein Überdruck ins Freie abgebaut werden kann. (Quelle: VKF, BSR, 10-15de)

Serviceprovider

Ein Serviceprovider ist ein Dienstleistungsunternehmen im Bereich des Facility-Management oder der Hauswartungen. Leistungen können Technisches Facility-Management, Infrastrukturelles Facility-Management oder Kaufmännisches Facility-Management umfassen. Je nach Zusammenfassung von Leistungen wird auch von Integrale Facility-Management gesprochen.

Sprinkleranlagen (SPA)

Sprinkleranlagen haben im Brandfall zu alarmieren, selbsttätig Löschwasser zu den zu schützenden Räumen zu führen und den Brand zu löschen oder diesen bis zum Eintreffen der Feuerwehr unter Kontrolle zu halten. Sie können zur Ansteuerung und Inbetriebsetzung von Brandschutzeinrichtungen eingesetzt werden. (Quelle: VKF, BSR, 10-15de)

Tragwerk

Als Tragwerk von Bauten und Anlagen wird die Gesamtheit aller zur Lastaufnahme und -ableitung sowie zur Stabilisierung notwendigen Konstruktionsteile und deren Verbindungen bezeichnet.

WICHTIGE LINKS

Schweizerische Brandschutzvorschriften [☞](#)
 Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF) [☞](#)
 Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) [☞](#)
 Ergänzend zu den Brandschutzvorschriften sind die kantonalen
 Vollzugsbestimmungen zu beachten [☞](#).

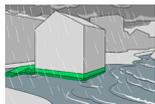
Die GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich stellt den Eigentümerschaften
 und Bewirtschaftern Informationsmaterial, Drucksachen und Formulare
 zur Verfügung:

GVZ Informationsmaterial [☞](#)
 GVZ Aufkleber & Plakate [☞](#)
 Zusätzlich wird das Angebot für den digitalen Datenaustausch laufend erweitert.

Fachbuch IFMA «Eigentümerhaftung und Betreiberverantwortung – EiBeV» [☞](#)

Bauzeitversicherung bei der GVZ Gebäudeversicherung
 Kanton Zürich abschliessen [☞](#)

Naturgefahren-Check [☞](#) für den Gebäudestandort



Ist Ihr Zuhause sicher vor Naturgefahren?
 Machen Sie jetzt den adressgenauen Naturgefahren-Check.

Schaden melden



www.gvz.ch → Schaden melden



24 H
 GVZ-SCHADEN-HOTLINE
0800 442 442

MITWIRKENDE

Diese Broschüre wurde unter Mitwirkung folgender Organisationen erstellt:



Impressum

Herausgeberin

GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich
Thurgauerstrasse 56
Postfach
8050 Zürich
Telefon 044 308 21 11
info@gvz.ch
www.gvz.ch

Autor

Stephan Utiger, Stellvertretender Leiter Brandschutz,
GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich

Gestaltung

Scarton Stingelin AG, Zürich

Druck

Rüegg Media AG, Aesch ZH

Papier

Gedruckt auf FSC-zertifiziertem, chlor- und säurefreiem Naturpapier.
Die Fasern von FSC-zertifizierten Papieren (FSC: Forest Stewardship Council)
stammen aus einer verantwortungsvollen Holzwirtschaft.

1. Auflage, September 2021

 **GVZ** GEBÄUDEVERSICHERUNG
KANTON ZÜRICH

SICHERN & VERSICHERN

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20
info@gvz.ch · www.gvz.ch