



Sanierungsfall Tiefgarage – Teil 4

Dipl.-Ing. Rainer Eger, Königsbrunn

Neben einer kompetenten Fachfirma für die Betonsanierungsarbeiten sind im Regelfall weitere Sonderfachleute und Fachgewerke zu beauftragen. Je nach Art und Umfang der geplanten Sanierung entscheidet der Planer im Vorfeld über Erfordernis und Zuordnung der Gewerke. Sind im Zuge einer Tiefgaragensanierung beispielsweise nur wenige Meter Entwässerungsleitung auszutauschen, so kann diese Leistung durchaus im Leistungsverzeichnis für die Sanierungsarbeiten berücksichtigt werden. Muss jedoch das komplette Entwässerungssystem ausgetauscht werden, ist es sinnvoller, eine Installationsfirma zu beauftragen.

Sonderfachleute

Statiker: Aufgabe des Statikers ist z. B. die Berechnung von Hilfskonstruktionen, Notabstützungen sowie Berechnung von Zusatzbewehrungen. Die Verfahrensweise ist von Art und Umfang der Sanierung abhängig und vom Planer in der Vorplanungsphase festzulegen. Bei größeren Maßnahmen ist es oft hilfreich, den Statiker bereits in der Vorplanungsphase mit einzuschalten, während es bei kleineren Maßnahmen ausreichend sein kann, diese Leistung im Rahmen der Sanierungsleistung über das LV Betonsanierungsarbeiten ausführen zu lassen.

SiGeKo: Von vielen als „Plagegeist“ empfunden, ist der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) bei Betonsanierungsarbeiten in der Regel Pflicht (Arbeitsschutzgesetz). Insbesondere die Höchstdruckwasserstrahl (HDW)-Arbeiten werden aufgrund der hohen Drücke bis 3.000 bar als gefährliche Arbeiten eingestuft. Die Beauftragung erfolgt i.d.R. bauseits. Die Planer verfügen über entsprechende Adressen.

HLSE-Planer: Bei umfangreichen Sanierungsmaßnahmen kann es sinnvoll sein, einen HLSE-Planer einzuschalten.

Brandschutz: Je nach Umfang der Sanierungsmaßnahme kann die Einschaltung eines Brandschutzsachverständigen erforderlich werden.

Weitere mögliche Gewerke:

Elektriker: Im Zuge einer Sanierung werden oft überfällige Erneuerungsarbeiten an der Elektroinstallation vorgenommen.

Installationsarbeiten HLS: Auch erforderliche Umbau- oder Erneuerungsarbeiten an HLS-Installationen sind von ausgewiesenen Fachfirmen auszuführen.

Schutzanlagen: Darunter fallen Brandmeldeanlagen aller Art, Sprinkleranlagen, CO₂-Warnanlagen, Brandschutztore usw. Montagearbeiten an diesen Bauteilen müssen immer separat von zugelassenen spezialisierten Firmen ausgeführt werden. Im Regelfall erledigen dies die Firmen, die auch die entsprechenden Wartungsarbeiten an diesen Einrichtungen ausführen. Zu beachten ist die Abnahme vor Wiederinbetriebnahme.

Schlosser: Oftmals sind im Instandsetzungsfall Änderungen an Metallbauteilen, wie z.B. Garagentore, Trennwände, Zäune und Metalltüren erforderlich. Hier ist im Vorfeld festzulegen, welche Arbeiten z. B. gleich im LV Betonsanierungsarbeiten berücksichtigt werden.

Insbesondere bei Garagentoren empfiehlt sich nach Beendigung der Sanierungsarbeiten auch eine Revision der Tore mit Austausch defekter Rollen und Wartungsarbeiten.

Doppelparkeranlagen: Für eine Sanierung sind diese Bauteile häufig ein kostenintensives Hindernis. Nach unserer Erfahrung gibt es 2 sinnvolle Möglichkeiten. Entweder es wird um den Bereich der Doppelparkeranlagen ein großer Bogen gemacht und diese Bereiche - statische Unbedenklichkeit vorausgesetzt - dann saniert, wenn z. B. eine Erneuerung oder grundlegende Revision ansteht. Oder die Teile werden ausgebaut und nach Beendigung der Sanierung wieder eingebaut, was allerdings sehr kostenintensiv ist. Im Regelfall werden die Arbeiten an die Wartungsfirma oder an spezialisierte Fachbetriebe vergeben.

Spengler- / Dachdeckerarbeiten: Im Einzelfall können diese Gewerke vorkommen, z. B. für Verblechungen, Abdichtungsarbeiten etc. Im Regelfall werden diese Leistungen im LV Betonsanierungsarbeiten erfasst. Die vorstehende Aufstellung ist individuell zu ergänzen.

PRAXIS-TIPP:

Kosten für Sonderfachleute und Nebengewerke sind (rechtzeitig) zu berücksichtigen!

Oftmals wird nur über die reinen Sanierungskosten diskutiert, die im Normalfall auch den größten Posten bilden. Trotzdem sind die o. g. Leistungen bereits in der Vorberechnung zu erfassen, bis hin zu evtl. Maßnahmen zur Anmietung und Wiederherstellung von BE-Flächen, Wasser- und Stromverbrauch, Schlüsseldienste und dergleichen.

Objektüberwachung (Bauleitung):

Die Sanierungsmaßnahme ist organisiert, die Verträge vergeben. Auch die Objektüberwachung sollte zu diesem Zeitpunkt geregelt sein und wird im Regelfall vom Planer übernommen. Allerdings kann es auch Fälle geben, wo Planung und Bauleitung z. B. aus Gründen der räumlichen Entfernung getrennt werden. Oft wird dann die Bauleitung durch einen lokal ansässigen Ingenieur ausgeführt und der Planer übernimmt dann z. B. die Oberbauleitung.

Auszug über die Leistungen der Bauüberwachung in Kurzform:

- Standsicherheit
- Übereinstimmung LV
- Koordinierung Sonderfachleute und Gewerke
- Baustellenakte
- Ortstermine / Baustellenbesprechungen / Bauleitung
- Baubegleitende Prüfungen, Untersuchungen
- Aufmaßprüfung, Rechnungsprüfung
- Technische Abnahme

Sanierungsvorbereitung bauseits

Auch die verwaltungstechnischen Vorbereitungen sind zu erwähnen. Hierzu gehören z. B. organisatorische Vorbereitung, Informationsschreiben an die Nutzer, Koordinierung von Besprechungen mit Vertretern der WEG, Bearbeitung von Anfragen seitens der Bewohner, Hinweise zum Personenschutz während der Sanierungsmaßnahme usw.

Ausblick

Der nächste Teil der Serie Sanierungsfall Tiefgarage befasst sich mit der praktischen Ausführung.

DER AUTOR

Dipl. Ing. Rainer Eger plant und begleitet seit über 20 Jahren Maßnahmen der Beton- und Bauwerkstandsetzung.
www.eger-ing.de

