

Wartung und Instandhaltung von Parkbauten verbindlich geregelt

In den letzten Jahren hat sich in Fachkreisen die Meinung gefestigt, dass auch Bauwerke einer regelmäßigen Inspektion und Wartung unterliegen müssen, um die geforderte Nutzungsdauer zu erreichen. Daher sind Inspektionen mit den zugehörigen Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsplänen in den in den letzten Jahren veröffentlichten Regelwerken und Vorschriften ein fester Bestandteil geworden. Sie stellen eine allgemein anerkannte Regel der Technik zur Sicherstellung der Standsicherheit, Dauerhaftigkeit sowie Gebrauchstauglichkeit eines Bauwerks dar.

Bisher wurde nur für besonders hoch beanspruchte/exponierte Bauwerke derartige Wartungs- und Instandhaltungsvorgänge gefordert, die nun mehr oder weniger allgemein verbindlich auf jedes Bauwerk in Abhängigkeit der Nutzung und Exposition anzuwenden sind.

Gefährdet sind insbesondere Stahlbetonbauwerke, bei denen im Winter Tausalze eingetragen werden können (z.B. Parkhäuser und Tiefgaragen), bzw. die einer direkten Tausalzbeanspruchung ausgesetzt sind (z.B. Brückenbauwerke, Freidecks- und Rampen bei Parkbauten etc.). Derartige Bauwerke unterliegen nunmehr durch die Neuordnung der einschlägigen Regelwerke einer regelmäßigen Wartungsverpflichtung, die im Verantwortungsbereich des Immobilienbesitzers liegt. Der Immobilienbesitzer ist gemäß § 3 der Musterbauordnung in der Verantwortung, die Parkimmobilie so instandzuhalten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet ist. Dies betrifft sowohl die Standsicherheit einer Konstruktion, als auch ihre Verkehrssicherheit. Um dieser Verpflichtung nachzukommen, sind regelmäßige Überprüfungen notwendig. Als übliche Inspektionsintervalle werden in der einschlägigen Fachliteratur Begehungen durch eine fachkundige Person alle drei Jahre empfohlen. In Abhängigkeit der Größe, Frequentierung, und Beanspruchung des vorhandenen Bauwerks, können jedoch ein- bis zweimal jährliche Inspektionen bzw. Wartungsarbeiten erforderlich werden.

Vor Durchführung einer Inspektion ist eine intensive Grundreinigung des Parkbauwerks erforderlich, um die besonders kritischen Bereiche, wie zum Beispiel feine Rissbildungen etc., erkennen zu können. Für den Inspekteur ist es auch sehr hilfreich, wenn ein Bestandsbuch zur Verfügung steht, in dem der Konstruktionsaufbau und gegebenenfalls vorangegangene Schädigungen dokumentiert sind. Unabhängig davon, sind alle Inspektionen immer nachvollziehbar zu dokumentieren.

Die Inspektion „untergeordneter“ Bauteile, wie z.B. der Entwässerungseinrichtungen oder der technischen Gebäudeausrüstung, kann durch den Immobilienbesitzer selbst oder einen hierfür zertifizierten Fachbetrieb erfolgen.

Im Zuge einer Inspektion ist es häufig auch erforderlich, Schäden dahingehend zu bewerten, ob es sich um einen Gewährleistungsschaden handelt, oder ob eine betriebsbedingte Beschädigung vorliegt. Inspektionen der tragenden Bauteilen sind besonders sorgfältig und mit der entsprechenden Sachkunde durchzuführen. Zu empfehlen ist in jedem Fall die Beauftragung eines hierfür geeigneten Fachbüros.

Grundsätzlich handelt es sich bei der Inspektion bzw. Betreuung der Wartungsarbeiten um eine vergütungspflichtige Leistung.

Sie haben Bedarf für eine Inspektion an Ihrem Objekt? Dann freuen wir uns, wenn Sie uns ansprechen. Gerne erstellen wir Ihnen ein unverbindliches und auf ihr Objekt zugeschnittenes Angebot für alle erforderlichen Leistungen (Inspektion, Dokumentation der Inspektionsergebnisse, erstellen eines Wartungs- und Instandhaltungsplans, Überwachung und Dokumentation der Instandhaltungsarbeiten).