

Rauchwarnmelder

bedarfsgerecht auswählen

Checkliste



*Aktualisierte
Auflage*

Inhalt

Einleitung	4
Projektrahmen	6
Erstausstattung/ Austausch	8
(De-)Montage/Inspektion/Betrieb	10
Befestigung	12
Service Level Agreement (SLA)	13
Renovierung	14
Begriffe	15

Komplexe Entscheidung

Die Ausstattung professionell verwalteter Wohngebäude mit Rauchwarnmeldern sollte sorgfältig und mit genügend zeitlichem Vorlauf geplant werden – schließlich geht es um einen Investitionszeitraum von zehn Jahren! Nur wer sich aktiv damit auseinandersetzt, kann die beste Lösung identifizieren.

Die Bedeutung dieses Prozesses zu unterschätzen kann weitreichende Folgen haben, denn es steht einiges auf dem Spiel:

> Haftung

Im Schadenfall muss der Nachweis erbracht werden können, dass die Sorgfaltspflicht hinsichtlich Auswahl, Installation und Instandhaltung der Rauchwarnmelder eingehalten wurde.

> (Kosten-)kontrolle

In die Planung sind nicht nur die naheliegenden Kosten für Anschaffung, Installation und Instandhaltung einzubeziehen. Viele andere Faktoren machen sich erst im Laufe der zehnjährigen Laufzeit bemerkbar, z. B. ungeplante Serviceeinsätze oder aufwendiges Datenmanagement.

> Nutzerakzeptanz

Die Minimierung von Störgrößen in der Anwendung hat entscheidenden Einfluss auf die Zufriedenheit der Nutzer.

> Zukunftsfähigkeit

Vor dem Hintergrund des langfristigen Zeithorizonts sollten auch zukünftige Entwicklungen der Geräte- und Erfassungstechnologie sowie der wohnungswirtschaftlichen Prozesse in die Entscheidung einbezogen werden.

Lösungsorientierte Projektplanung

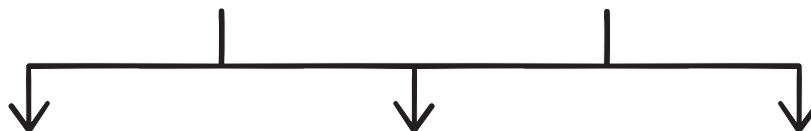
Sie stehen vor der Herausforderung, Rauchwarnmelder für neue oder bestehende Wohngebäude zu planen? Dann hilft Ihnen die vorliegende Checkliste, alle relevanten Punkte im Blick zu behalten. Dabei hat sich folgende Vorgehensweise bewährt:

1. Projektrahmen definieren



2.1 Erstausstattung

2.2 Austausch



3.1 (De-)Montage

3.2 Inspektion

3.3 Betrieb

Als Hersteller und Komplett-Anbieter von Rauchwarnmeldern wissen wir: Das Thema ist komplex! Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf und lassen Sie sich objektiv und lösungsorientiert beraten.



Persönliche Beratung
Telefon +49 (0)211 98436500

1. Projektrahmen

- › Gebäudetyp (Mehrfamilien-, Reihen-/Stadthaus, Wohn- und Geschäftshaus, Wohnheim, Hochhaus)
- › Bundesland
- › Auszustattende Räume
 - Mindestausstattung: Achtung bei Nutzungsänderung der Räume
 - Vollaussattung sämtlicher Aufenthaltsräume und Flure (insbesondere bei Ferninspektion empfehlenswert)
- › Zusätzliche Anforderungen oder Wünsche:
 - Melder in Kellerräumen oder Treppenhäusern
 - Vernetzung der Rauchwarnmelder
 - Bewohner mit besonderen Bedürfnissen
z. B. Mobilitäts-Einschränkungen
 - Anbindung an Systeme der Sicherheits- oder Gebäudeautomationstechnik
- › Umgang mit eventueller Eigeninstallation von Nutzern (z. B. Doppelausstattung, Schäden beim Entfernen)
- › Verbesserungspotenzial aus Erfahrungen der letzten Jahre
- › Bei Austausch im Bestand: Überprüfung, ob Montageorte noch auf aktuellem Stand gem. DIN 14676-1 sind

 *Notizen*

A large grid of small dots for taking notes.

2.1 Erstausrüstung

- › Anzahl auszustattender Nutzungseinheiten
- › Raumbuch als Planungsgrundlage
- › Bei Mindestausstattung nach Bauordnung: Raumnutzung muss bekannt und Überprüfung zukünftiger Änderungen sichergestellt sein
- › Zeitpunkt der Montage
- › Barrierefrei nutzbare Wohnungen gemäß Bauordnung
- › Besonderheiten wie atypische Raumhöhen oder- zuschnitte
- › Melderpositionierung in unmöblierten Räumen
- › Aufklärung der Nutzer

2.2 Austausch

- › Meldertausch entsprechend Gerätealter
- › Befestigungsart und Größe vorhandener Melder
- › Weiterverwendung vorhandener Montageplatten
- › Zu erwartende Renovierungsschäden
- › Entsorgung/ Verwertung der Altgeräte
- › Prüfung bestehender Verträge (Kündigungsfristen)
- › Abschluss neuer Beschaffungs- und Inspektionsverträge (ggf. Ausschreibung)
- › Barrierefrei nutzbare Wohnungen vorhanden
- › Aufklärung der Nutzer

 *Notizen*

A large grid of small dots for taking notes.

3.1 (De-)Montage

- › Installationsleistung
 - Externe Dienstleister vs. interne Kapazitäten
 - Evtl. in Kombination mit Austausch von Wasser- oder Wärmemengenzählern
- › Planung/Organisation der (De-)Montage, Umgang mit Verweigerern, Zugang im Leerstand, Handling der Altgeräte
- › Befestigungsart und deren Einfluss auf Renovierung, Meldertausch etc. → **Tipp 1**

3.2 Inspektion

- › Inspektionszyklus
- › Zutrittsmöglichkeit zu Nutzeinheiten
- › Evtl. Kombination mit interoperablen Plattformen aus den Bereichen Energie- und Gebäudemanagement
- › Digitalisierung von Prozessen (Wartungsprotokolle, Leistungsstörungen etc.)
- › Service Level Agreement mit Dienstleister → **Tipp 2**

3.3 Betrieb

- › Aufklärung der Nutzer (bei Installation / bei Nutzerwechsel)
- › Verfahrensregeln für Störungsmanagement und Handling aktueller Nutzerdaten
 - Im Rahmen der turnusmäßigen Auslesung
 - Im Rahmen der Beseitigung betriebsbedingter Störungen
- › Prozesse zur Dokumentation und Weiterverarbeitung der Inspektionsdaten (z. B. ERP-Anbindung)
- › Handhabung bei Renovierung → **Tipp 3**

 *Notizen*

A large grid of small dots for taking notes.

Tipp 1: Befestigung

Nach DIN 14676-1 Kapitel 4.3.4 sind „Rauchwarnmelder (...) dauerhaft an der Decke zu befestigen. Dabei ist die Festigkeit des Montageuntergrunds zu berücksichtigen. Die Herstellerangaben sind zu beachten.“

Dazu ist festzustellen, dass die Festigkeit des Montageuntergrunds, wenn überhaupt, nur von Fachleuten beurteilt werden kann. Insbesondere bei älteren Zimmerdecken lässt sich der ursprüngliche Untergrund oft nicht einwandfrei bestimmen. Das Verhalten des Untergrunds bei Änderungen der Raumtemperatur oder Luftfeuchtigkeit kann in der Regel ebenfalls nicht abgeschätzt werden.

Die Praxis zeigt, dass ein hoher Prozentsatz an Meldern, die mittels Klebmontage befestigt werden, vor Ablauf ihrer zehnjährigen Laufzeit von der Decke fällt. Häufig sogar mehrfach! Deshalb sollte auf jede Form von Klebung oder Magnethalterung verzichtet werden. Die Montage mit Schrauben und Dübeln ist eine anerkannt sichere Methode, um Rauchwarnmelder mit der Zimmerdecke zu verbinden und einen problemlosen Austausch nach 10 Jahren zu ermöglichen.

Insbesondere die heute weit verbreiteten Klebepads stellen keine geeignete Befestigungsart dar. Auch nicht, wenn diese „zertifiziert“ sind. Denn die „Zertifizierung“ bezieht sich allein auf die Verbindung zwischen Klebepad und Meldersockel, die Verbindung zur Zimmerdecke wird nicht geprüft. Da bisher kein Klebstoff bekannt ist, der auf sämtlichen Untergründen gleichermaßen haftet, sind derartige Zulassungen bzw. Zertifizierungen als fragwürdig einzustufen.

Darüber hinaus erweisen sich geklebte Melder spätestens beim Gerätetausch als echtes Problem: Die Montageplatten lassen sich nicht rückstandslos entfernen und ziehen teure Renovierungsschäden nach sich.

Tipp 2: Service Level Agreement (SLA)

Für den Fall, dass die Instandhaltung an eine Dienstleistungsfirma vergeben wird, sollten die zugesicherten Leistungen in einem Service Level Agreement beschrieben werden. Ein solches SLA schafft Verlässlichkeit und ist auch aus rechtlicher Sicht sinnvoll, weil die Haftung z. B. für nicht ausgetauschte Geräte sonst beim Vermieter verbleibt, da ihm die Verkehrssicherungspflicht obliegt und diese nicht ohne Weiteres abgegeben werden kann.

Das „Service Level“ beschreibt die vereinbarte Leistungsqualität und enthält Angaben zum Leistungsspektrum, zur Verfügbarkeit, zu Reaktionszeiten des Anbieters etc. Konkrete Beispiele sind:

- › Umfang geplanter und ungeplanter Serviceeinsätze: Vorlaufzeiten, Anzahl Zutrittsversuche usw.
- › Dokumentation: WIE (digital/analog), WANN (täglich/monatlich/jährlich), WARUM (genaue Beschreibung der Tätigkeit)
- › Erreichbarkeit der Servicehotline
- › Art und Umfang von Reaktionen bei Störungen
- › Frist für Austausch fehlerhafter Melder
- › Akzeptierte Ausfallquoten eingesetzter Melder

Eine solche Vereinbarung sorgt für Transparenz. Denn ansonsten bleibt häufig unklar, welche Anstrengungen ein Dienstleister unternommen hat, um Mängel zu beheben oder Nutzer zu erreichen. Die daraus resultierende Aufgabenstellung für den Vermieter bleibt ebenfalls im Dunkeln.

Nur funktionierende Rauchwarnmelder können Leben retten!
Daher muss sichergestellt sein, dass ein Austausch defekter Geräte umgehend erfolgt.

Tipp 3: Renovierung

Renovierungen stellen einen wiederkehrenden wohnungswirtschaftlichen Vorgang dar, der im Rahmen der Sicherstellung der Betriebsbereitschaft berücksichtigt werden muss.

Idealerweise sollte schon im Mietvertrag (oder über einen Zusatz) definiert werden, wie bei Renovierungen vorzugehen ist. Sollen vorhandene Melder abgedeckt oder demontiert werden? Wenn ja, für welchen Zeitraum ist das maximal erlaubt? Darüber hinaus sollte in Räumen, in denen keine funktionsfähigen Melder montiert sind, nicht geschlafen werden!

Auch bei Renovierungen, die in leerstehenden Wohnungen durchgeführt werden, hat es sich bewährt, allgemeine Regeln im Umgang mit Rauchwarnmeldern festzulegen. Melder, die einige Wochen im Renovierungsstaub gelegen haben, sind ggfs. so verschmutzt, dass sie ausgetauscht werden müssen. Außerdem muss sichergestellt werden, dass die Melder nach der Renovierung am richtigen Ort positioniert sind.

In allen Fällen spielt die Bauweise der Melder eine wichtige Rolle. So kann es beim Einsatz von ferninspizierbaren Meldern zu einer Fehlermeldung „Demontageerkennung“ kommen.

Nach Wiedermontage muss durch Drücken des Testknopfs geprüft werden, ob das Gerät noch funktionsbereit ist – egal, ob Melder der Bauweise A, B oder C montiert sind.

Begriffe

> Liegenschaft

Ein oder mehrere Gebäude, die eine funktionale Einheit bilden und gemeinsam verwaltet werden.

> Nutzungseinheit/Nutzeinheit

Eine oder mehrere Räumlichkeiten in einem Gebäude, die von anderen Nutz(ungs)-einheiten durch einen eigenen Zugang vom Treppenhaus oder Geschosskorridor abgetrennt sind (Wohnungen, Büros, Praxen, Ladengeschäfte usw.).

> Flur

Die Verbindung zwischen Räumen und Ausgang einer Nutz(ungs)einheit, die als Rettungsweg vorgesehen ist – einschließlich Durchgangsräumen und Treppen innerhalb derselben Nutz(ungs)einheit.

> Aufenthaltsraum

Ein Raum innerhalb von Wohnungen oder Gebäuden, der für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet ist wie z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer und Wohnzimmer

> Mindestaustattung gemäß Bauordnung

Installation von Rauchwarnmeldern in den von der geltenden Bauordnung aufgezählten Räumen und Fluren.

> Vollaussstattung

Installation von Rauchwarnmeldern in sämtlichen Aufenthaltsräumen und Fluren der Nutz(ungs)einheiten.

> Raumbuch

Dokument, das die zeichnerischen Grundlagen bzw. Pläne eines Gebäudes und eine klare Beschreibung der funktionalen Erstaussattung jedes Raumes bzw. Flures umfasst.



Ei Electronics KG
Franz-Rennefeld-Weg 5
40472 Düsseldorf

Telefon +49 (0)211 98436500
Telefax +49 (0)211 98436528
kundendienst@eielectronics.de