

76212 Sachverständigenabnahme

1. Allgemeine Anforderungen und personelle Mindestqualifikation

Der Auftragnehmer (nachfolgend „Sachverständigenorganisation“) erbringt die Sachverständigenleistungen als unabhängige, weisungsfreie Prüf- und Gutachterinstanz. Er steht dem Auftraggeber (AG), den beteiligten Fachplanern sowie den ausführenden Unternehmen während der gesamten Projektlaufzeit fachlich beratend und prüfend zur Verfügung.

Die Leistungen umfassen die systematische Prüfung der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) sowie aller prüfpflichtigen Anlagen und Einrichtungen im Sinne der jeweils gültigen landesrechtlichen Prüfverordnungen (PrüfVO) sowie weiterer anwendbarer Regelwerke.

Mindestanforderungen an die personelle Leistungsfähigkeit (Eignungskriterium)

Zur Sicherstellung der kontinuierlichen, qualitätsgesicherten und fachtechnisch belastbaren Leistungserbringung hat der Auftragnehmer über die gesamte Projektlaufzeit ein fest zugeordnetes Projektteam einzusetzen, bestehend aus mindestens

- **Projektleiter Fachsachverständiger**
- **Stellvertr. Projektleiter Fachsachverständiger**

namentlich zu benennenden mit Angabe zum jeweiligen Fachgebiet.

Diese müssen folgende Mindestqualifikationen erfüllen:

- Anerkennung als **Prüfsachverständige bzw. Prüfsachverständige** gemäß jeweiliger Landesbauordnung (LBO) bzw. PrüfVO der Bundesländer,
- nachweisbare **fachliche Spezialisierung in den betroffenen Anlagengruppen** (z. B. Brandmeldeanlagen, Sicherheitsstromversorgung, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Lüftungsanlagen, Sprinkleranlagen etc.),
- mind. fünfjährige projektrelevante Erfahrung in der **Prüfung komplexer Bauvorhaben vergleichbarer Größenordnung und Nutzungsklasse**,
- nachweisbare Kenntnisse der einschlägigen Regelwerke (die entsprechenden Qualifikationsnachweise sowie projektspezifische Referenzen sind dem AG mit dem Teilnahmeantrag abzugeben)
- Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber, einen Projektleiter zu benennen, über den die Kommunikation und Terminierung während der Bauzeit, bis hin zur Schlussabnahme abzuwickeln ist.

Ein Austausch der Prüfsachverständigen ist nur nach vorheriger Anzeige und aus wichtigem Grund beim AG und ausschließlich bei **mindestens gleichwertiger Qualifikation und Erfahrung** zulässig.

Der Leistungsumfang umfasst die Prüfung sämtlicher technischer Anlagen (siehe Anlage „Anlage 1_76213_Grundsätze Prüfung techn. Anlagen“), unabhängig davon, ob diese explizit bauordnungsrechtlich prüfpflichtig sind. Maßgebend sind:

- die jeweils gültigen **Prüfverordnungen (PrüfVO)** der Bundesländer,
 - einschlägige **Gesetze, Verordnungen und Richtlinien**,
 - die **allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.)**,
 - projektspezifische Anforderungen, insbesondere aus:
 - **Brandschutzkonzept**,
 - Betreiber- und Nutzeranforderungen,
 - Versicherervorgaben (z. B. VdS).
 - Anforderung kritische Infrastruktur
-

76212 Sachverständigenabnahme

1.1 Prüfung der Ausführungsplanung

Die zur Prüfung vorzulegenden Unterlagen sind durch den AG vollständig, prüffähig und strukturiert bereitzustellen:

- digital im PDF-Format über Datenträger oder gesicherte Projektdatenplattform.

Prüfumfang und -inhalt

Die Prüfung der Ausführungsplanung erfolgt als **systematische Plausibilitäts- und Konformitätsprüfung** und umfasst insbesondere:

- Überprüfung der **anlagentechnischen Dimensionierung** (Leistungsparameter, Auslegung, Redundanzen),
- Prüfung der **Systemauslegung und Funktionsfähigkeit** im Kontext der Gesamtanlage,
- Bewertung der **Schnittstellen zwischen Gewerken** (z. B. Brandfallsteuerungen, GLT-Integration)
- Abgleich mit dem **Brandschutzkonzept** sowie funktionalen Schutzzielen,
- Prüfung der **Einhaltung öffentlich-rechtlicher Anforderungen**,
- Prüfung der Berücksichtigung externer Anforderungen:
 - VdS-Richtlinien,
 - behördliche Auflagen,
 - Betreiberanforderungen.

Die Prüfung erfolgt stichprobenartig, Art und Umfang der Prüfung werden durch den Prüfsachverständigen in Anlehnung an die Musterprüfgrundsätze durchgeführt (siehe „Anlage 1_76213_Grundsätze Prüfung techn. Anlagen“).

Die Anzahl der zu plausibilisierende Plansätze wird bei im Verhandlungsverfahren mit dem AN abgestimmt.

Prüfergebnis

Der AG erhält:

- Zu den geprüften Plansätzen wird ein Bericht verfasst, in dem Abweichungen zum Grunde gelegten Regelwerk aufgeführt werden. Diese sind mit dem jeweiligen Fachplaner abzustimmen/ zu erörtern und dem AG ist das Ergebnis vorzulegen. Bei Bedarf wird eine Entscheidungsvorlage ausgearbeitet.

Die Verantwortung für Planung, Dimensionierung und regelkonforme Ausführung verbleibt uneingeschränkt bei den planenden Fachingenieuren. Die Sachverständigenprüfung stellt keine Entwurfs- oder Ausführungsplanung dar.

Baurechtliche Abnahmeprüfung:

Vor der baurechtlichen Abnahme werden durch den AN die baurechtlich- & behördlich erforderlichen Prüfungen der Sicherheitsrelevanten Anlagen durchgeführt. Diese Prüfungen müssen grundsätzlich durch Mitarbeiter mit einer für die jeweilige zu prüfenden Anlage bestehenden baurechtlichen Anerkennung durchgeführt werden.

Dem AG werden vor der baurechtlichen Abnahme zur Vorlage bei der Baurechtsbehörde die erforderlichen Prüfberichte mit Aufführung der festgestellten Mängel bzw. Abweichungen vorgelegt. Bei wesentlichen Mängeln ist die Abnahme vor der baurechtlichen Abnahme zu wiederholen bzw. nachzuführen.

Die Inbetriebnahme erfolgt erst nach der baurechtlichen Abnahme und deren Nutzungsfreigabe.

76212 Sachverständigenabnahme

Das Gebäude wird in mehreren Abschnitten abgenommen, dies ist bei der Kalkulation entsprechend zu berücksichtigen. Aus derzeitiger Sicht wird die Anlagentechnik in 3- 4 Abschnitten abgenommen/ in Betrieb genommen.