Digitalisierungschancen durch neue Rauchwarnmelder-Norm
Hamburg 12. Juni 2019

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT SEIT 1875

Der Michel

Erbaut 1751-1762

durch Brandt zerstört 1906

Mit Rauchwarnmeldern wäre

das vielleicht nicht passiert

10 Jahre nach Einführung der Rauchmelderpflicht in Hamburg

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT

Referentin:

- Susan Witas, 53 Jahre
- Elektromeisterin und Immobilien Fachwirtin
- Seit 1982 bei der

  Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft e.G.

  in Hamburg beschäftigt (9.000 Wohnungen)

- Abteilungsleiterin Haustechnik (24 Mitarbeiter)

2006 Rauchmelderpflicht für Hamburg

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT

Die **Rauchmelderpflicht in Hamburg** sieht vor, dass **seit** dem **01.04.2006** in allen Bestandsbauten, Neubauten und Umbauten Rauchmelder installiert werden müssen. Für Bestandsbauten gab es eine **Übergangsfrist** bis zum **31.12.2010**.

Sportliche Aufgabe

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT SEIT 1875

Mitte Juli 2006 erteilte uns unser damaliger Vorstand die Aufgabe:

Nicht nur die Neubauten, sondern auch **alle** Bestandswohnungen **sofort** mit RWM auszustatten.

Nach dem Motto: ***Wenn zum Advent die erste Kerze brennt sind alle Wohnungen mit RWM ausgestattet.***

Seine Begründung:

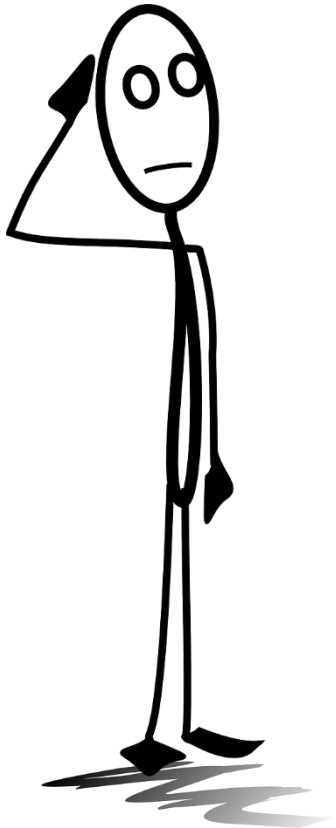
Gleichbehandlung aller Mitglieder, frühzeitige Auftragserteilung und große Stückzahl nutzen um gute Preise zu erzielen und kpl. Ausstattung des Bestandes werbewirksam für uns einzusetzen.

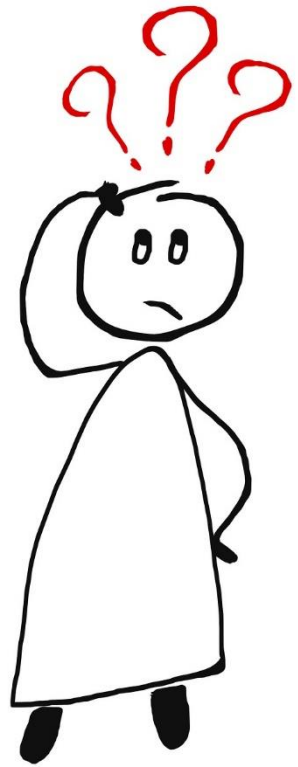
Kopfschmerzen

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT

Das bedeutete bei 9.000 Wohnungen ca.

35.000 RWM in 4 Monaten zu montieren





Man wächst mit seinen Aufgaben

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT

Aufgabe geschafft

Zum 1. Advent für alle Wohnungen ersten Montagetermin terminiert und Montage bei Zutritt zur Wohnung durchgeführt (85%)

Positive Erkenntnis

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT

Bereits im ersten Jahr konnten bei uns zwei Wohnungsnutzer, die mit Zigarette eingeschlafen waren, durch das Auslösen der RWM noch rechtzeitig ihre Wohnungen verlassen.

Die Sachschäden nach Bränden sind durch die RWM kleiner geworden, da die Brände frühzeitiger entdeckt und schneller gelöscht werden konnten.

2016

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT SEIT 1875

Upps…. schon wieder 10 Jahre um, wo sind die Jahre geblieben?

Nach DIN 14676 - sind RWM spätestens nach 10 Jahren + 6 Monaten auszutauschen oder einer Werksprüfung zu unterziehen.

Hintergrund

- Verschmutzung der Geräte
- Alterungsprozess der elektronischen Bauteile, insbesondere der Sensoren
- kein sicheres Funktionieren mehr gewährleistet

Rückblick 2006 - 2016

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT SEIT 1875

- die eingesetzten RWM von Hekatron und Ei Electronics funktionierten ohne nennenswerte Probleme

- die 10 Jahres Batterien fielen bereits nach 5 Jahren aus und mussten ausgewechselt werden

Unser größtes Probleme der letzten 10 Jahre !

- jährliche Prüfung mit viel Verwaltungsaufwand verbunden da 5-8% der Nutzer die vorgeschriebene Prüfung nicht durchführen lassen

Also alles noch einmal von vorne

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT SEIT 1875

- **Welche Geräte sind auf dem Markt?**

  Welche technische Ausstattung haben die Geräte heute
  Fernprüfbarkeit, wo werden die Geräte hergestellt, Optik usw.

- **Welche Firmen für Lieferung, Montage und Serviceleistung gibt es?**

  Ortsansässigkeit, vorhandene Fachkompetenz, Erfahrung in der

  Massenmontage, ausreichende Manpower, Leistungsfähigkeit für einen

  10 Jahres Servicevertrag usw.

Sondierungsphase

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT SEIT 1875

Welche Geräte sollen für die nächsten 10 Jahre zum Einsatz kommen?

Wie lösen wir das jedes Jahr größer werdende Problem
„Wohnungszutritt“ bei den jährlichen Prüfungen der RWM?

Jährliche Prüfungen

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT SEIT 1875

- Zur Überprüfung der RWM müssen die Wohnungen einmal im Jahr betreten werden. Dies bedeutet einen enormen Verwaltungs- und Kostenaufwand, um die Prüfung zu organisieren und durchzuführen.

- Nach Terminbekanntgabe viele Anrufe, da der vorgegebene Termin den Nutzern nicht in Ihre persönliche Zeitplanung passte

- Akzeptanz der jährlichen Prüfung hat von Jahr zu Jahr abgenommen. Wohnungsnutzer sind nicht bereit für eine Überprüfung, die nur wenige Minuten dauert, einen Urlaubstag zu opfern.

- Über die 10 Jahre haben jährlich zwischen 5-8% der Wohnungsnutzer (ca. 400-700 We) die Prüfung nicht durchführen lassen. Somit immer wieder Aufwand bis zur Zwangsöffnung.

- Rechnungsstellung für zusätzliche kostenpflichtige Termine

- Dadurch war es schwierig als Vermieter unseren Überprüfungsverpflichtungen nachzukommen.

Lösung: Einsatz von fernprüfbaren RWM

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT

2016 gab es zwei Hersteller, die fernprüfbare RWM anboten

Zenner

ATRAL-SECAL GmbH

Diese beiden Geräte wurden von verschiedenen Messdienstleistern, wie z.B. Kalorimeta, Brunata, Techem und Minol unter ihren eigenen Firmenbezeichnungen angeboten.

Eigenschaften der fernprüfbaren RWM

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT SEIT 1875

Die Geräte entsprechen der Geräte-Norm DIN EN 14604 und haben zusätzlich auch das Qualitätskennzeichen „Q“

Geräte führen selbsttätig eine Eigenprüfung durch:

- Verschmutzung der Raucheintrittsöffnung
- Funktionsfähigkeit des Schallgebers
- Batteriezustand
- funktionsrelevante Beschädigungen
- Umgebungsüberprüfung von 0,5 m um den RWM herum
- Demontageerkennung

Per Funk können diese Parameter außerhalb der Wohnung ausgelesen werden, sodass das Betreten, sofern alle Parameter in Ordnung sind, nicht mehr notwendig ist.

- **Achtung:** Fernprüfbare RWM sind zurzeit noch nicht miteinander vernetzbar.

Problem Versicherungsschutz

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT SEIT 1875

2016 herrschte noch keine einheitliche Meinung bei Herstellern, Anbietern und Versicherungen, ob fernprüfbare RWM der DIN 14676 entsprechen und eingesetzt werden dürfen. Unser Gebäude-/Haftpflichtversicherer musste erst von der neuen Technik überzeugt werden, da dieser zuerst den Versicherungsschutz für die fernprüfbaren RWM nicht übernehmen wollten.

Diskrepanz zwischen Stand der Technik und DIN-Norm

Hersteller der fernprüfbaren RWM beauftragt, Kontakt mit unserem Versicherer aufzunehmen, um diesen von den fernprüfbaren RWM zu überzeugen.

! Dieses Problem ist jedoch durch die neue DIN-Norm gelöst !

Ausschreibung / Entscheidung

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT SEIT 1875

Nachdem die Versicherer zugestimmt hatten, haben im September 2016 die zwei Wohnungsbaugenossenschaften

Schiffszimmerer (9.000 WE) und Baugenossenschaft 1904 (3.600 WE) eine **gemeinsame** Ausschreibung für die Lieferung und Montage sowie einen 10-Jahres-Servicevertrag für insgesamt 53.600 RWM durchgeführt.

Nach Auswertung und Verhandlung haben sich beide Genossenschaften für den fernprüfbaren RWM „kaloREMOTUS“ – Hersteller Zenner – der der Firma Kalorimeta entschieden.

Kosten

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT

- Kosten für Demontage, Entsorgung, Neulieferung und Einbau

  pro Gerät 30,17 € brutto

  (Schiffszimmerer 37.500 Geräte = 1.131.243,70 €)

- Kosten für Servicevertrag über 10 Jahre

  pro Gerät/pro Jahr 1,61 € brutto

  (alte Geräte Stand 2016 2,92 €)

Im Servicevertrag u.a. enthalten:

- Garantie für die Funktionsfähigkeit über 10 Jahre
- jährliche Auslesung der RWM ohne Betreten der Wohnung
- Dokumentation der Auslesung
- bei Fehlermeldung umgehende Störungsbehebung (innerhalb von 10 Tagen)
- 24-Stunden Rufbereitschaft zur Störungsbeseitigung
- 0,5% /Jahr Neugeräte (180 Stk./Jahr) für z.B. vergilbte, zerstörte, fehlende RWM

Neumontage Dez. 2016 – April 2017

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT SEIT 1875

Renovierungsschäden:

RWM müssen mindestens 0,5 Meter Abstand zu Wänden, Unterzügen und Einrichtungsgegenständen, z.B. Leuchten und Schränken haben.

Da die RWM früher meistens in der Raummiete neben den Deckenleuchten montiert wurden, mussten die Geräte bei der Neumontage fast alle versetzt werden. Bei der Schiffszimmerer fast 90% der RWM. Dadurch sichtbare Schäden an den Decken und somit Renovierungsbedarf.

Probleme nach der Montage

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT SEIT 1875

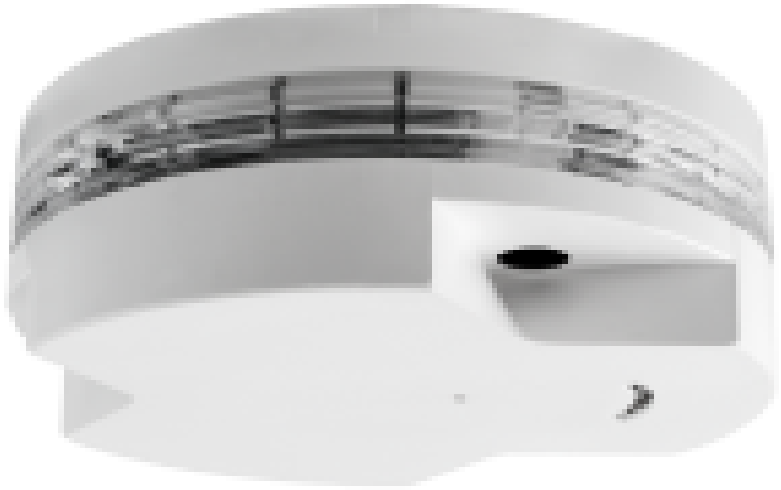
- Nach 3 - 4 Monaten traten erste Fehlalarme auf, die Geräte lösten ohne erkennbaren Grund aus.
- Auftragnehmer und Hersteller konnten die Ursache nicht lokalisieren und abstellen.
- Aufgrund der Probleme wurde der Einbau bei der Baugenossenschaft 1904 noch vor Beginn der ersten Montagen gestoppt.
- Nachdem die Ausfälle unakzeptable Stückzahlen erreichten und vom Hersteller keine Kooperation bezüglich dieses Problems zu erkennen war, wurde Ende 2017 mit der Firma Kalo die Auswechslung aller 37.500 Geräte gegen einen anderen fernprüfbare RWM besprochen.

Neuer fernprüfbarer RWM

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT

Kalo KB SMOKE 5.5 R

Da die notwendigen 53.600 RWM nicht sofort lieferbar waren, erfolgte der Einbau bei der Baugenossenschaft 1904 erst im Juli 2018.
Bei uns findet der Austausch seit Dez. 2018 statt.



Februar 2019 „Der Supergau“

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT

Produktrückruf des Herstellers

Wegen einer fehlerhaften Softwareprogrammierung können sich die Rauchwarnmelder nach einem Selbsttest von alleine abschalten und lösen dann bei einer Rauchentwicklung nicht aus

Folgen

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT

Sofortmaßnahmen

- weiterer Einbau gestoppt, Information an alle Wohnungsnutzer
- Wohnungsnutzer müssen wöchentlich den Testknopf betätigen
- Bei Störungsmeldung müssen die defekten Geräte ausgewechselt werden

Entscheidung

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT SEIT 1875

- Beide Genossenschaften halten daran fest, dass Sie die C-Melder wie ausgeschrieben in ihren Bestand einbauen wollen.

- Da zurzeit keine funktionsfähigen C-RWM am Markt lieferbar sind, werden die defekten Geräte zunächst gegen B-Melder ausgewechselt.

- Wenn in 30 Monaten die erste Prüfung in den Wohnungen ansteht sollen die B-Melder wieder gegen funktionsfähige C-Melder ausgewechselt werden

Schwierigkeiten

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT SEIT 1875

- RWM Lieferprobleme

- Austauschtermine mussten wieder abgesagt werden da Hersteller der B-Melder zugesagte Liefertermine/Mengen nicht eingehalten haben

- Nachfrage nach RWM zurzeit so groß das die Industrie die benötigten Stückzahlen nicht liefern kann

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT

Ich wünsche Ihnen ein glückliches Händchen bei der Auswahl Ihres neuen Rauchwarnmelders und viel Erfolg bei der erneuten Ausstattung Ihres Wohnungsbestandes.

Für Fragen stehe ich Ihnen jetzt oder auch später gerne zur Verfügung.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

SCHIFFSZIMMERER
GENOSSENSCHAFT