



GEFAHREN ERKENNEN UND VERSTEHEN

Stillgelegte, leer stehende oder bestreikte Standorte

ORGANISATORISCHE SCHADENVERHÜTUNG

Leer stehende Gebäude gehören zum wertvollen Betriebsvermögen, werden jedoch oft nicht als solches behandelt. Daher sind sie ein bevorzugtes Ziel von Brandstiftern, Vandalen und Dieben und zudem anfällig für Witterungseinflüsse. Wenn diesen Gebäuden nicht die gebührende Aufmerksamkeit geschenkt wird, ist damit zu rechnen, dass sie an Wert verlieren oder derart beschädigt werden, dass sie keinen praktischen Nutzen mehr haben.

GEFAHREN ERKENNEN UND VERSTEHEN

BAULICHE AUSFÜHRUNG

ANLAGEN

BRANDSCHUTZ

ORGANISATORISCHE SCHADENVERHÜTUNG

ELEMENTARRISIKEN

PROZESSGEFAHREN

Eine Broschüre aus der Reihe „Gefahren erkennen und verstehen“, die Ihnen helfen soll, übliche Gefahrenpotenziale in Ihrem Betrieb zu identifizieren und Verbesserungen einzuführen. Weitere Informationen zum besseren Verständnis der in Ihrem Unternehmen vorhandenen Risiken erhalten Sie gern von FM Global.



Die Gefahr

Eine Schließung, Sperrung oder Stilllegung von Gebäuden bzw. die massive Reduktion des dort tätigen Personals kann vielfältige Gründe haben. Unabhängig von der konkreten Ursache einer solchen Maßnahme besteht für diese Gebäude ein erhöhtes Risiko für Sachschäden.

So kann es zu einer Leckage des Rohrleitungssystems kommen, die über einen längeren Zeitraum unbemerkt bleibt und Schäden am Gebäude und den darin befindlichen Gegenständen verursacht. Auch könnten sich Personen aufgrund von fehlenden oder nur unzureichenden Sicherheitsmaßnahmen unbefugt Zugang zum Gebäude verschaffen und womöglich Dinge entwenden. Mit Blick auf mögliche Brandgefahren sind auch folgende Szenarien denkbar: Eine Fachfirma entfernt Anlagen mithilfe eines Schneidbrenners, ohne die für Heißenarbeiten erforderlichen Vorsichtsmaßnahmen zu treffen. Brennbar Abfälle werden durch verärgertes Personal oder Dritte in Zerstörungsabsicht angezündet. Ein kleines Feuer, das normalerweise durch die automatische Sprinkleranlage im Gebäude kontrolliert worden wäre, greift auf das gesamte Gebäude über, da die Sprinkleranlage zum Schutz vor einem Gefrieren der Leitungen außer Betrieb genommen wurde. Es ist in diesem Zusammenhang auch möglich, dass eine Brandschutzarmatur aus Versehen geschlossen wurde, was aufgrund der fehlenden oder nur noch unregelmäßig durchgeführten Inspektions-, Prüf- und Instandhaltungsmaßnahmen unbemerkt blieb.

Gefahren verstehen

Der Sachverhalt gestaltet sich verhältnismäßig einfach: Auf Ihrem Firmengelände befindet sich ein Gebäude. Dieses enthält Inventargegenstände, Ersatzteile, Geräte oder vielleicht sogar ganze stillgelegte Produktionslinien oder sonstige Anlagen, mit denen sich Umsätze erwirtschaften lassen und die Sie künftig wieder in Gebrauch nehmen möchten. Alle paar Stunden fahren Sicherheitskräfte vorbei und werfen einen flüchtigen Blick auf das Gebäude. Eine sorgfältige Überwachung findet nicht statt – und das trotz der wertvollen Vermögenswerte, die sich im Inneren befinden. Das Gebäude weist aufgrund dieser Faktoren ein erhebliches Risikopotenzial auf. Personen mit Schädigungsabsicht haben so leichtes Spiel.

Nicht aktiv genutzte Gebäude sind zudem anfällig für Schäden durch Wind, Frost sowie Hoch- und Oberflächenwasser. Andere, kleinere Probleme, die bei einer aktiven Gebäudenutzung zeitnah entdeckt und behoben worden wären, können hier mit der Zeit zu einem Problem von gewaltigem Ausmaß anwachsen. Allgemein sind die ergriffenen Maßnahmen für diese Gebäude nicht mit den Vorkehrungen vergleichbar, die für aktiv genutzte Bereiche getroffen werden. Kurz gesagt: Stillgelegte Standorte werden oftmals ignoriert.



Im Notfall ist dieser von Pflanzwuchs überdeckte Anschluss der Feuerwehr nicht sofort ersichtlich, sodass wertvolle Zeit verloren geht.

Diese Broschüre dient nur zu Informationszwecken für FM Global Kunden im Rahmen des Versicherungsverhältnisses. Die darin enthaltenen Informationen stellen keine Änderung und keinen Zusatz zu einer Versicherungspolice dar. Die Haftung von FM Global beschränkt sich ausschließlich auf den Inhalt der Versicherungspolice.

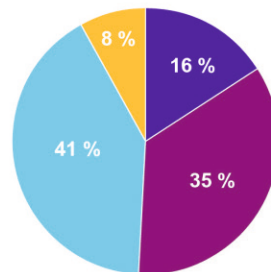
Was können Sie tun?

- Stellen Sie sicher, dass Sprinkleranlagen weiterhin in Betrieb sind. Führen Sie Inspektions- und Testprogramme fort.
- Etablieren Sie ein effektives Instandhaltungsprogramm vor Vorbeugung von Wasserschäden in Zusammenhang mit Wasserleitungs- und Dachsystemen.
- Entfernen Sie nicht zwingend erforderliche brennbare Materialien im Innen- und Außenbereich. Sorgen Sie außerdem dafür, dass sich Vegetation nicht ungehindert auf Ihrem Gelände ausbreitet.
- Entfernen Sie brennbare Flüssigkeiten und schalten Sie ggf. Versorgungsanlagen ab.
- Überwachen Sie Heißenarbeiten.
- Teilen Sie der Feuerwehr mit, dass Ihr Standort aktuell leer steht. Sorgen Sie auch dafür, dass die Feuerwehr weiterhin Zugang zum Gelände hat.
- Sichern Sie das Gebäude angemessen, um Brandstiftern oder Landstreichern den Zugang zu erschweren.
- Sorgen Sie für eine adäquate Sicherheitsbeleuchtung im Innen- und Außenbereich.
- Nutzen Sie einen Sicherheitsdienst oder Überwachungskameras zur Sicherung Ihres Gebäudes.
- Berücksichtigen Sie, dass die Innentemperatur des Gebäudes nicht unter 4 °C fallen sollte.
- Nutzen, regulieren und kontrollieren Sie Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage, um der Schimmelpilzbildung in Gebäuden mit erhöhtem Feuchtigkeitsgrad vorzubeugen.
- Teilen Sie FM Global unmittelbar mit, wenn eines Ihrer Gebäude stillgelegt, bestreikt bzw. leer stehen wird.

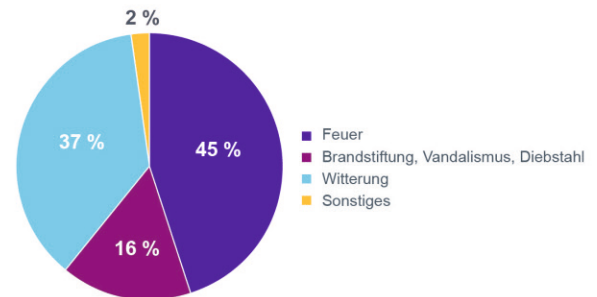
Aus Schäden lernen

Bei der Betrachtung der Schäden, die Kunden von FM Global zwischen 1989 und 2020 in Zusammenhang mit stillgelegten oder leer stehenden Gebäuden entstanden sind, zeigt sich, dass Brände, die nicht durch Brandstiftung verursacht wurden, 16 % aller Schäden ausmachten, jedoch 45 % der Kosten verursachten. Brandstiftung, Vandalismus und Diebstahl hingegen machten 35 % der Schäden aus, verursachten allerdings nur 16 % der Kosten.

Ursachen für Sachschäden nach Häufigkeit, 1989–2020



Ursachen für Sachschäden nach Kosten, 1989–2020



Quelle: Kunden von FM Global



Bis dieses Gelände verkauft oder vermietet wird, ist es besonders anfällig für Brandstiftung und Vandalismus.

Schadenbeispiele

Auf dem Gelände eines auf Lebensmittelverarbeitung spezialisierten Werks wurde eine externe Fachfirma mit Abrissarbeiten beauftragt. Funken, die durch die Verwendung eines Schneidbrenners entstanden, drangen durch Löcher im dritten Obergeschoss und entzündeten ein Kunststoffbeutelager, das sich im zweiten Geschoss ohne Sprinklerschutz befand. Bis die Mitarbeiter der Fachfirma das zweite Obergeschoss erreichen konnten, hatte das Feuer bereits die Wand erreicht, vor der die Kunststoffbeutel gelagert waren. Der Brand breitete sich weiter aus und konnte erst verzögert gelöscht werden. Der Gesamtschaden betrug ungefähr 4,3 Mio. USD (inflationsangepasster Wert für 2020).

Ein weiteres Schadenbeispiel betrifft ein stillgelegtes Produktionswerk, wo es ebenfalls zu einem Brand kam. Dieser wurde nicht rechtzeitig entdeckt, da die Stromversorgung des betriebseigenen überwachten Sprinkleralarmsystems einige Wochen vor dem Schaden abgestellt worden war. Die mutmaßliche Ursache des Brands, der das Gebäude mit einer Größe von rund 8.100 m² erheblich beschädigte, ist Brandstiftung. Die Kosten beliefen sich auf etwa 7,3 Mio. USD (inflationsangepasster Wert für 2020).

Ähnliche FM Global Informationsmaterialien

FM Global Datenblätter zur Schadenverhütung

- 1-24, *Protection Against Liquid Damage*
- 9-1, *Supervision of Property*
- 10-3, *Planung und Durchführung von Heiarbeiten*
- 10-6, *Protection Against Arson and Other Incendiary Fires*

Andere FM Global Publikationen

- *Reducing the Arson Threat* (auf Englisch) (P7721)
- *Hot Work Permit System Wall Hanger* (auf Englisch) (P9311)
- *Controlling the Shut-Valve Hazard* (auf Englisch) (P7133)
- *Red Tag Permit System Wall Hanger* (auf Englisch) (P7427)
- *Schutz Ihrer Anlagen vor Winterstürmen* (P0101_DEU)
- *Notfall-Checkliste: Frost* (P9521_DEU)
- *Checkliste – Schadenverhütung während einer Pandemie* (W152550_DEU)

Häufige Fragen und Bedenken

WIR WÜRDEN GERNE KOSTEN FÜR DIE FORTLAUFENDE BEHEIZUNG DES GEBÄUDES EINSPAREN UND DIE SPRINKLERANLAGE LEEREN. STELLT DIES EINE VERTRETBARE OPTION DAR?

Eine Entleerung von Nass-Sprinkleranlagen sollte niemals ohne vorherige Absprache mit Ihrem/Ihrer FM Global Ingenieur/-in erfolgen. Wenn für Ihren Standort ein Frostrisiko besteht, ist es am ratsamsten, über den gesamten Winter eine Gebäudetemperatur von mindestens 4 °C aufrechtzuerhalten. Eine weitere Möglichkeit ist es, die Sprinkleranlage unter Druck zu halten und die Temperatur dabei genau zu beobachten. Verwenden Sie sichere mobile Heizgeräte, wenn die Grenze von 4 °C unterschritten wird. FM Global bietet eine Reihe von Broschüren zum Thema Frostschutz (siehe linke Spalte), die Sie bei Ihren Maßnahmen zur Schadenverhütung unterstützen können. Wir empfehlen Ihnen, diese im Einzelnen durchzugehen.

WIR HABEN NICHT GENÜGENDE PERSONAL, UM STILLGELEGTE GEBÄUDE WEITERHIN FORTLAUFEND ZU KONTROLLIEREN.

Sofern Sie nicht auf einen Sicherheitsdienst zurückgreifen können, sollten Sie zumindest Instandhaltungspersonal benennen, das (wöchentlich) kontrolliert, ob sämtliche Sprinklerarmaturen in offener Stellung gesichert sind, und (täglich) prüft, ob Türen sowie Fenster sicher verriegelt sind. Darüber hinaus sollte die Innentemperatur in den Wintermonaten regelmäßig gemessen werden, um sicherzustellen, dass sie weder tagsüber noch nachts unter 4 °C sinkt. Falls ein Sicherheitsdienst für Sie tätig ist, sollte dieser angewiesen werden, die entsprechenden Mindestkontrollen durchzuführen und die Resultate auf täglicher Basis zu dokumentieren.

WIE KÖNNEN WIR GEBÄUDE KONTROLLIEREN, WENN DAS WERKPERSONAL STREIKT ODER ES ZU ÖFFENTLICHEN AUSSCHREITUNGEN KOMMT?

Bei Personalstreiks oder öffentlichen Ausschreitungen ist es in der Tat oftmals schwierig, das Gelände zu betreten, geschweige denn stillgelegte Gebäude zu inspizieren. Dennoch ist es von elementarer Wichtigkeit, auch unter derart schwierigen Umständen weiterhin angemessene Kontrollen durchzuführen. Berücksichtigen Sie, dass die Gebäude einen Teil Ihres Betriebsvermögens ausmachen. Wenn es beispielsweise in dieser Zeit zu einem Brand oder witterungsbedingten Schäden kommt, sind womöglich auch weitere Vermögenswerte betroffen. In jedem Falle verliert das stillgelegte Gebäude aufgrund des aufgetretenen Sachschadens an Wert. Wenn Sie die Maßnahmen unter der vorherigen Frage berücksichtigen, können Sie das entsprechende Risiko senken.



Wildwuchs und Überwucherung prägen das Bild dieses Firmengeländes, das schon seit einiger Zeit nicht mehr genutzt wird und als solches klar erkennbar ist. Diebe und Vandalen haben hier leichtes Spiel.

Weitere Informationen

Fragen Sie Ihre/Ihren FM Global Ingenieur/-in oder unser Kundenbetreuungsteam nach weiterem Informationsmaterial:

- Beispiele besonders gefährdeter Standorte
- Details zum FM Global Fire Prevention Grant Program

Bestellung von Informationsunterlagen

Weitere Exemplare aus der Reihe „Gefahren erkennen und verstehen“ können über Ihren/Ihre FM Global Ingenieur/-in oder Ihr FM Global Kundenbetreuungsteam bezogen werden.

Alle weiteren FM Global Broschüren und weiterführende Informationsunterlagen sind im FM Global Resource Catalog oder online unter der Internetseite fmglobalcatalog.com (Englisch) zu finden und können dort bestellt werden. Selbstverständlich steht Ihnen auch unser Kundenbetreuungsteam gerne zur Verfügung:

Montag bis Freitag von 8:00 bis 17:00 Uhr
Gebührenfrei: +1 877 364 6726
(Kanada und USA, 08:00 bis 17:00 Uhr ET)

Tel.: +49 69 15406-140

Fax: +49 69 590503

E-Mail:

EngFrankfurtCustomerServiceDesk@fmglobal.com



P0274_DEU © 2002 FM Global.
(Rev. 12/2022) Alle Rechte vorbehalten.
fmglobal.de

Dies sollte nicht passieren



An diesem leer stehenden Gebäude könnte es innerhalb kürzester Zeit zu einer Katastrophe kommen. Die hier verteilten großen Mengen an brennbarem Bauschutt können schnell in Brand geraten. Ist die automatische Sprinkleranlage nun absichtlich oder aufgrund von vernachlässigten Sicherheitsmaßnahmen außer Betrieb, so ist von einem sehr hohen Schaden auszugehen.