

Brandschutz im Bestand

Inhalt

Inhalt.....	1
1) Einleitung.....	2
2) Bestandschutz.....	3
3) Anpassungsverlangen – Verhältnismäßigkeit	5
4) Schutzziele	5
5) Vorgehensweise	6
6) Quellen und weiterführende Literatur	7

Erläuterung

Der Arbeitskreis "Bestandsgebäude" in der Fachgruppe Brandschutz der Ingenieurkammer BW hat diese Arbeitshilfe "Brandschutz im Bestand" erarbeitet.

Mitglieder des Arbeitskreises sind:

Herr Ralf Galster, Frau Sarah Maschke, Herr Frank Christ, Herr Jakob Geis, Herr Dr. Peter Hoffmann, Herr Levin Kicherer, Herr Peter Mutscher, Herr Gerhard Wurm.

Diese Arbeitshilfe soll – als Service Ihrer Ingenieurkammer – erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

1) Einleitung

Aufgrund der Altersstruktur des Immobilienbestandes in der Bundesrepublik werden immer mehr Bestandsgebäude einer brandschutztechnischen Bewertung unterworfen.

Bei Grundsanierungen von Gebäuden ist es verhältnismäßig und auch vertretbar, dass hierfür die heute gültigen Regeln der Technik bzw. technischen Baubestimmungen angewendet werden.

Anders verhält es sich bei Bestandsgebäuden, bei denen einzelne Abweichungen von den einstigen Baugenehmigungen bestehen oder wo sich über Jahre Nutzungsänderungen "eingeschlichen" haben.

Werden bei solchen Gebäuden, die heute gültigen technischen Baubestimmung - wie bei einem Neubau - angewandt, so erwachsen hieraus Baukosten, die oftmals einem wirtschaftlichen Totalschaden gleichkommen. Daher ist es bei solchen Gebäuden angebracht unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Schutzziele vorzugehen.

Ziel dieser Arbeitshilfe ist nicht ein latent unsicheres Gebäude zuzulassen, sondern mit gezielten Maßnahmen den größtmöglichen Sicherheitszugewinn zu erreichen, der zur Sicherung der bauordnungsrechtlichen Schutzziele dient. Auflagen, die keine wesentliche Steigerung des Sicherheitsniveaus zur Folge haben, aber teilweise immens hohe Baukosten verursachen, sind zu hinterfragen.

Bei technischen Anlagen und Einrichtungen, die zum Zeitpunkt der Errichtung bauordnungsrechtlich korrekt errichtet wurden, bei welchen die Funktionsfähigkeit durch die regelmäßig Wartung und Instandsetzung gegeben ist, und von denen keine erhöhte Gefährdung ausgeht, empfiehlt es sich die Bestandsanlagen im neuen Brandschutznachweis zu akzeptieren. Wenn an den technischen Anlagen wesentliche Veränderungen vorgenommen werden, oder altersbedingt ein Austausch notwendig ist, dann sind diese nach dem gültigen Stand der Technik zu errichten.

Rechtmäßig errichtete Gebäude genießen Bestandsschutz. Wann der Bestandsschutz durchbrochen wird, ist eine wesentliche Frage, unter anderem dafür soll diese Arbeitshilfe dienen.

Mit ihr sollen angemessene Lösungen für einen bestandsgerechten Brandschutz gefunden werden, dies unter Beachtung der Tatsachen, dass kreative Lösungen im Bestand oft sinnvoller sind als die stringente Einhaltung des Baurechts. Maßgabe für die Beurteilung ist immer die Einhaltung der bauordnungsrechtlich definierten Schutzziele.

Hier wird insbesondere verwiesen auf die in der LBO definierten "Abweichungen" und "Erleichterungen", insbesondere für Sonderbauten.

Da sich dieser Arbeitshilfe nur mit den baurechtlichen Schutzziele befassen, sind betriebliche Belange (Ausbringungssicherung = Sicherstellung der Produktion) oder Belange der Sachversicherer (Sachschutz) nicht Bestandteil.

2) Bestandschutz

Rechtmäßig errichtete Gebäude genießen Bestandsschutz nach Art 14 GG. Wann der Bestandsschutz durchbrochen wird, ist eine wesentliche Frage.

Eine bauliche Anlage ist bestandsgeschützt, wenn sie genehmigt und genehmigungskonform errichtet worden ist (sogenannter formeller Bestandsschutz) oder wenn sie zum Zeitpunkt der Errichtung dem geltenden Recht entsprochen hat (sogenannter materieller Bestandsschutz) und danach jeweils nicht rechtswidrig geändert worden ist. Will der Eigentümer/ Bauherr einen solchen Bestandsschutz in Anspruch nehmen, hat er die rechtmäßig errichtete Anlage in dem Zustand zu erhalten, der den bei ihrer Errichtung geltenden Vorschriften entspricht, selbst wenn sich diese im Laufe der Zeit geändert haben (sogenannter passiver Bestandsschutz). Allerdings sind Renovierungs- beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen zulässig, soweit sie einer funktionsgerechten Erhaltung des Objektes dienen und solange sich an der seinerzeit genehmigten Nutzungsart nichts geändert hat (sogenannter aktiver Bestandsschutz).

Wesentliche bauliche Veränderungen führen in der Regel zu einem Durchbrechen des Bestandsschutzes und erfordern eine neue Beurteilung der bauordnungsrechtlich notwendigen Brandschutzanforderungen.

Bestehende Gebäude genießen baurechtlich gesicherten Bestandsschutz und müssen die heutigen Vorschriften des Brandschutzes nicht erfüllen, wenn:

- sie rechtmäßig bestehen
- ihre Bausubstanz nicht wesentlich geändert wurde
- ihre Nutzung nicht geändert wurde

Grundlage für die Durchbrechung des Bestandsschutzes ohne bauliche oder nutzungsbedingte Veränderungen ist regelmäßig eine konkrete Gefahr für Leib und Leben oder Gesundheit (vgl. § 58 (6) LBO). Eine konkrete Gefahr liegt nach allgemein anerkannter Definition vor, wenn bei einer unveränderten Situation in absehbarer Zeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit mit dem Eintritt eines Schadens zu rechnen ist. Die Darlegungs- und Beweislast, ob im Einzelfall eine konkrete Gefahr vorliegt, trifft dabei die Baurechtsbehörde in vollem Umfang“ (Quelle: (1) Seite 9)

Allein die Vermutung, dass es eine solche konkrete Gefahr geben könnte, ist nicht ausreichend.

Die erforderliche Anpassung muss nicht zu einer vollständigen Übereinstimmung mit dem geltenden Baurecht führen, sondern sie muss die konkrete Gefahr beseitigen.

In gewissem Umfang handelt es sich hier immer um eine behördliche Ermessensentscheidung.

Im Rahmen ihrer Ermessensentscheidung hat die Behörde die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit zu beachten.

Werden bauliche Maßnahmen oder Nutzungsänderungen durchgeführt, ist es erforderlich, den Bestandsschutz zu klären und festzulegen, wie mit ggf. vorhandenen Abweichungen von den aktuellen baurechtlichen Vorgaben umgegangen wird.

Der Bestandsschutz kann durch bauliche Maßnahmen, aber auch durch Nutzungsänderungen durchbrochen werden, insbesondere

- erhöhter Personenzahl
- Neuordnung von mehreren unabhängigen Nutzungseinheiten
- Ausbau von Geschossen und deren Nutzung und Änderungen der 2. Rettungswege.

Diese Nutzungsänderungen erfordern i.d.R. zusätzliche bzw. angepasste Brandschutzmaßnahmen.

Es sollen hierbei angemessene Lösungen für einen bestandsgerechten Brandschutz gefunden werden, dies unter Beachtung der Tatsachen, dass kreative Lösungen im Bestand oft sinnvoller sind als die stringente Einhaltung des Baurechts.

Maßgabe für die Beurteilung ist immer die Einhaltung der bauordnungsrechtlich definierten Schutzziele. Hier wird insbesondere verwiesen auf:

- Abweichungen nach § 56 LBO (z. B. für die Schaffung von neuem Wohnraum und Erhaltung von Denkmälern),
- für Sonderbauten Erleichterungen nach § 38 LBO

Wichtig ist auch zu beachten, dass eine Nutzungsänderung, die den Bestandsschutz durchbricht, bei gleicher Gefährdungslage wie die vorherige Nutzung, nicht unmittelbar Anpassungen im Brandschutz nach sich zieht.

Der Brandschutz muss daher objekt- und nutzungsspezifisch betrachtet werden.

Nicht jede Änderung führt zum Erlöschen des Bestandsschutzes. Wird der Bestandsschutz durchbrochen, ist nicht zwingend das gesamte Gebäude anzupassen.

Grundlage hierfür ist die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Schutzziele.

Entsprechend ist gem. § 76 LBO geregelt, dass auch bei Verlieren des Bestandsschutzes kein Erreichen des aktuellen Baurechts notwendig ist, sondern nur Annäherungen an das aktuelle Recht unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit zu schaffen sind, um keine unzumutbaren Mehrkosten zu schaffen.

Hinweise zur Prüfung, ob Bestandsschutz vorliegt oder ggf. Durchbrochen wurde:

- Anforderungen aus bestehenden Baugenehmigungen eingehalten
- Wurden diese Anforderungen fachgerecht nach Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Errichtung umgesetzt
- sind bauliche Änderungen verfahrensfrei oder genehmigungspflichtig erfolgt
- wurde die Bausubstanz geändert
- bestehen schwerwiegenden Defiziten in der Rettungsweggestaltung
- fehlender zweiter Rettungsweg
- Mängel am ersten Rettungsweg
- bei Sonderbauten mit großer Personenzahl auch unzureichender zweiter baulicher Rettungsweg
- ggf. überdurchschnittliche Anzahl von Personen mit eingeschränkter Selbstrettungsfähigkeit

Zur Beurteilung ist eine fachkundige Feststellung zur Ermittlung individueller Gegebenheiten erforderlich und keine pauschalen Beurteilungen.

Zu beachten ist, dass Betriebsvorschriften bei Sonderbauten i.d.R. keinen Bestandsschutz besitzen.

Diese können durch den Ordnungsgeber geändert werden und gelten dann in der geänderten Fassung für alle darunterfallenden Gebäude:

- § 46 Versammlungsstättenverordnung (VStättVO)
- § 32 Verkaufsstättenverordnung (VkVO)
- § 19 Garagenverordnung (GaVO)

3) Anpassungsverlangen – Verhältnismäßigkeit

Ein baurechtliches Anpassungsverlangen ist nur bei Durchbrechen des Bestandschutzes möglich.

Das Anpassungsverlangen muss immer verhältnismäßig sein.

Ein Anpassungsverlangen seitens des Baurechtsamtes kann nur bei Vorliegen einer nachgewiesenen Gefährdung (konkrete Gefahr) oder bei baulichen Maßnahmen gefordert werden.

Gibt es aufgrund o.g. Punkte ein Anpassungsverlangen sind Maßnahmen zu erörtern, die mit zumutbaren Kosten verbunden sind. Eine Zumutbarkeit ist orientierend auf ein Urteil des OVG Hamburgs (Entscheidung vom 16.6.2004 mit Az 2 Bf 182/02) gegeben, wenn der Aufwand von etwa 10 Prozent der Kosten des Änderungsvorhabens nicht überschritten wird.

Bemerkung / Hinweis:

Die Niedersächsische Bauordnung gibt als einzige bauordnungsrechtliche Vorschrift eine konkrete Grenze für die Zumutbarkeit von Mehrkosten an:

§ 99 (3) Wird eine bauliche Anlage geändert, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass auch von der Änderung nicht betroffene Teile der baulichen Anlage angepasst werden, wenn sich die Kosten der Änderung dadurch um nicht mehr als 20 vom Hundert erhöhen.

4) Schutzziele

Bei der brandschutztechnischen Beurteilung von Bestandsgebäuden ist eine schutzzielorientierte Betrachtungsweise unumgänglich. In § 15 der Landesbauordnung Baden-Württemberg sind diese wie folgt definiert:

"Bauliche Anlagen sind so anzuordnen und zu errichten, dass der

- *-Entstehung eines Brandes und*
- *- der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung)*

vorgebeugt wird und bei einem Brand die

- *Rettung von Menschen und Tieren sowie*
- *wirksame Löscharbeiten*

möglich sind."

Mit dem Bewusstsein, dass alle brandschutztechnischen Anforderungen, die der Landesbauordnung beziehungsweise der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung zu entnehmen sind, zur Erfüllung dieser Schutzziele dienen, lassen sich funktionale Zusammenhänge ableiten. Insbesondere ist dies bei der Beurteilung von Abweichungen bzw. Erleichterungen von Bedeutung, da hier auf Basis einer sachgerechten Risikobeurteilung Kompensationsmaßnahmen aufzuzeigen sind.

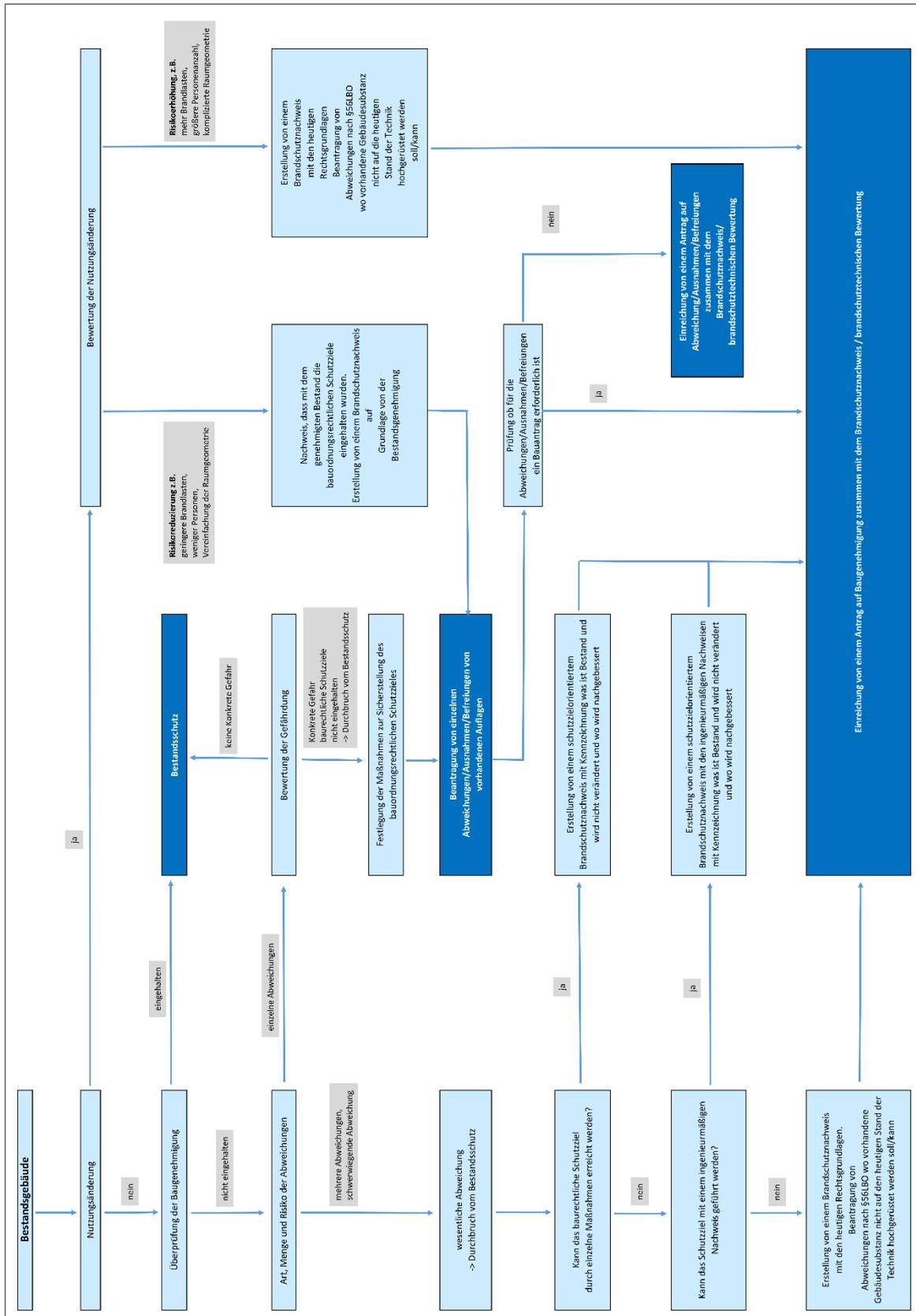
Ob bei einer im Bestand vorhandenen Abweichung Handlungsbedarf z. B. in Form von Ertüchtigungsmaßnahmen besteht, ist abhängig vom Gefahrenpotential (konkrete Gefahr).

Dies verdeutlicht auch das Grundsatzpapier: Brandschutzanforderungen im Bestand - des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 23.11.2017, in welchem unter Kapitel 2 die Zusammenhänge zwischen Schutzziel, Brandszenario und erforderlicher Schutzmaßnahme dargelegt sind.

5) Vorgehensweise

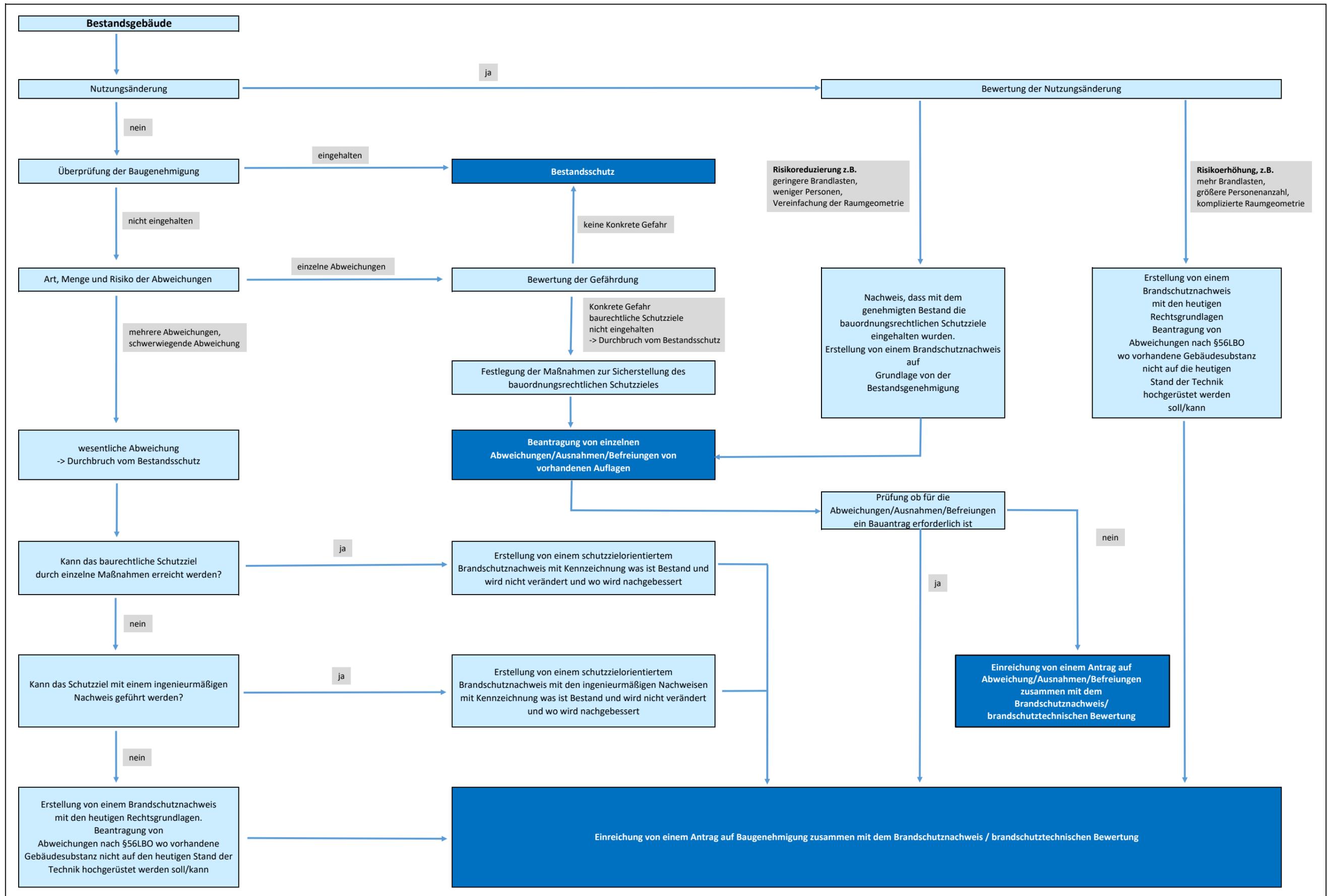
Die Vorgehensweise zur Beurteilung der Anforderungen zum Brandschutz im Bestand ist in der folgenden Grafik bei einer Nutzungsänderung dargestellt.

Diese ist in Anlage 1 zum Ausdruck in DIN A 3 beigefügt.



6) Quellen und weiterführende Literatur

- [1] Grundsatzpapier: Brandschutzanforderungen im Bestand -Rechtslage, Ergebnisse der Interministeriellen Arbeitsgruppe Brandschutz im Bestand (IMA Brandschutz), Herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, AZ: 51-2513.0/79 am 23. November 2017
- [2] Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft: Brandschutzanforderungen für bestehende Gebäude - Hinweise zur Rechtslage - Thüringen- vom 01. April 2019 (Thür-StAnz. Nr. 17 vom 29.04.2019 S. 784), AZ: 21-4112/7-9-17346/2019
- [3] Website Bauministerkonferenz à Archiv à alle jemals rausgegebenen Musterverordnungen, auch Leitungsanlagen und Lüftungsanlagen
- [4] WTA Merkblätter: Merkblatt 11-1 (Brandschutz im Bestand und bei Baudenkmalen nach WTA I; Grundlagen), Merkblatt E-11-2 (Brandschutz im Bestand und bei Baudenkmalen nach WTA II: Grundlagenermittlung/ Analyse-Phase) und Merkblatt E-11-3 (Brandschutz im Bestand und bei Baudenkmalen nach WTA III: Brandschutzplanung), Merkblatt 8-12 (Brandschutz von Fachwerkgebäuden und Holzbauteilen)
- [5] DIN 18009-1: 2016-09 (Brandschutzingenieurwesen - Teil 1: Grundsätze und Regeln für die Anwendung), DIN 18009-2 (Brandschutzingenieurwesen - Teil 2: Räumungssimulation und Personensicherheit)
- [6] <https://www.stadtgrenze.de/> (für alte Bauordnungen gesamtes Bundesgebiet)
- [7] DIN 4102-4 (insbes. alte Fassungen), grundsätzlich alte Fassungen von DIN Normen beim Beuth-Verlag kaufen
- [8] Sicherheitsbetrachtungen für Treppenhäuser mit Holztreppe in mehrgeschossigen Altwohngebäuden, Abschlussbericht, 1993, Jürgen Stiller, Frauenfoher IRB Verlag
- [9] Brandschutz im Baudenkmal, Herausgeber: Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland, 1. Auflage 2014
- [10] Technischer Bericht vfdb TB 04-01, 4. überarbeitete und ergänzte Auflage, Leitfaden Ingenieurmethoden des Brandschutzes, März 2020, Herausgeber: Vereinigung zur Förderung des Deutschen Brandschutzes e.V. (vfdb), Technisch-Wissenschaftlicher Beirat (TWB), Referat 4, Jochen Zehfuß
- [11] VDI 6200: Standsicherheit von Bauwerken – Regelmäßige Überprüfungen (2010-02)
- [12] Rechtspraxis für Brandschutzplaner RA Till Fischer z. B. OVG Münster AZ 10A3051/99



Anlage 1 - Abbildung: Ablauforganigramm zur schutzzielorientierten Bewertung von Bestandsgebäuden