



Abb.1: Ungenutzte Potenziale

Mythos: „Abweichungen sind nicht möglich“

Der Ausbau von Dachböden stellt ein großes Potenzial für bezahlbaren Wohnraum dar – soweit die historische Grundkonstruktion verhältnismäßig gewürdigt und der Bestand mit Augenmaß verbessert wird. Wenn Abweichungen jedoch nicht möglich sind, führen die damit einhergehenden Anpassungen an das heutige Baurecht oft zu nicht erfüllbaren KO-Kriterien.

Dipl.-Ing. Ralf Abraham, Dipl.-Ing. Matthias Dietrich,
Dipl.-Ing. Willy Dittmar

Dies ist z.B. dann der Fall, wenn Holzbal-kendecken von **unten** feuerbeständig zu ertüchtigen sind, obwohl die darunter liegenden Nutzungseinheiten bewohnt sind (Eingriff in fremdes Eigentum), oder wenn eine feuerbeständige Wind-Aussteifung der historischen Brandmauern gefordert wird (eine statische Herkulesaufgabe).

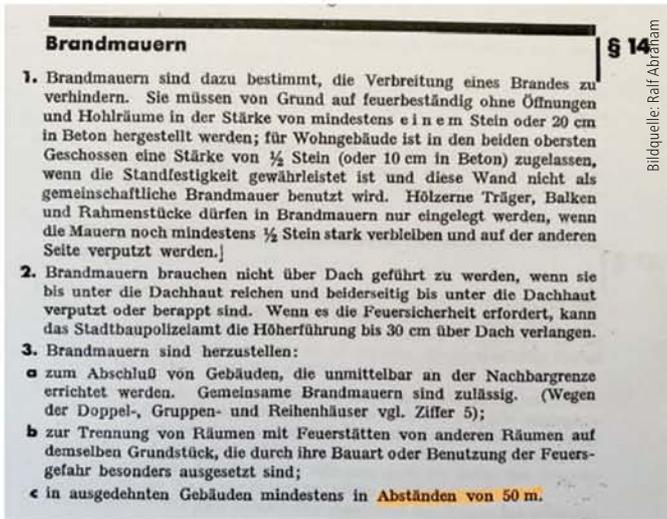


Abb. 2: Auszug aus der Bauordnung für die Hauptstadt Hannover vom 31. März 1930

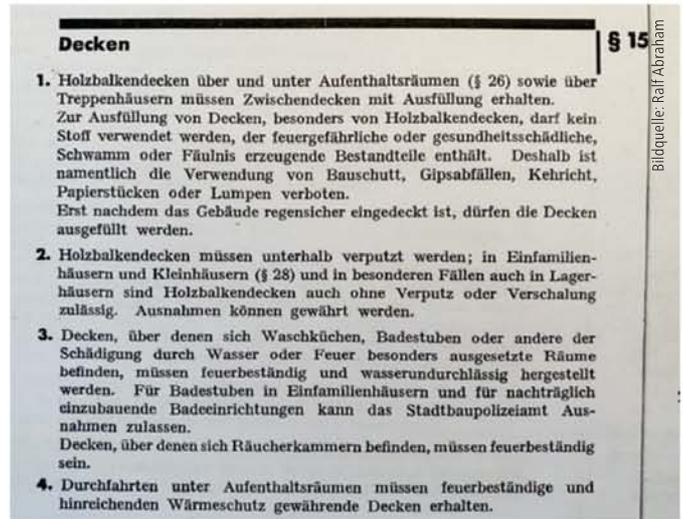


Abb. 3: Auszug aus der Bauordnung für die Hauptstadt Hannover vom 31. März 1930

Da sich die Frage nach der Zulässigkeit von Abweichungen innerhalb zeitkritischer Bauantragverfahren nicht lösen lässt, möchten wir dieses Thema anhand eines Fallbeispiels einem kritischen Dialog zuzuführen.

Ausgangslage

In Bestandsbauten wie auch beim Ausbau von Dachböden finden sich als Grundkonstruktionen oft Holzbalkendecken und Brandmauern. Diese entsprechen den materiellen Anforderungen des zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Baurechts. Die damalige Genehmigungslage wird hier dargestellt anhand der Bauordnung (BO) der Hauptstadt Hannover von 1930 (Abb. 2 und 3), die mit kleinen Novellierungen bis zur Einführung einer ersten Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973 galt [1]. Feuerbeständige Brandmauern wurden hiernach in einer Stärke von einem Stein (24 cm) errichtet. Diese wurden nicht über Dach geführt, wenn diese bis unter die Dachhaut verputzt oder berappt (mit Mörtel beworfen) wurden. Die Lagesicherung dieser innenliegenden Brandmauern erfolgte (anders als z.B. bei freistehenden Giebelwänden) durch die angrenzenden Dachstühle, wobei im Brandfall die Lagesicherung auch durch die jeweils brandabgewandte Seite gewährleistet wird. Den zumeist vorgefundenen Holzbalkendecken mit Lehm-schlag wird nach vorherrschender Fachmeinung eine mindestens feuerhemmende Qualität (F 30-B bis F 60-B) zugebilligt [2], [3].

Befund eines typischen Dachbodens

Wie aus Abb. 4 ersichtlich finden sich in einem bauzeitlich errichteten Dachboden oft Holzdecken (F 30-B), Brandmauern (F 90-A) und ein Dachstuhl aus B 2-Baustoffen. Daher stellt sich für die Erreichung der Schutzziele die Frage nach einer verhältnismäßigen, aber auch technisch umsetzbaren brandschutztechnischen Verbesserung des Bestandes.

Mögliche Maßnahmen zur Verbesserung des Bestandes

Im Rahmen von Abweichungen steht den Planern neben der kleinzelligen Untergliederung durch die geplanten Wohnungen (abgeschottet durch F 30-Trennwände) ein Bündel von Maßnahmen zur Verfügung, hier beispielhaft dargestellt an einem Gebäude der Gebäudeklasse 5.

- Ausbildung einer einseitig auskragenden F 90-B-Abkofferrung im letzten Sparrenfeld (Breite ≥ 50 cm). Für diese Abweichung (F 90-B < F 90-A) war und ist ein Abweichungsantrag erforderlich.
- Konstruktive Aussteifung der Brandmauer (F 30-B), z.B. über Überdimensionierung der Pfetten (Abbrandrate).
- Einfügen eines Ringankers wo möglich, da Nachbargebäude manchmal bewohnt sind.
- Anbringung einer F 30-Verschleißschicht unter der Sparrenebene zur Abkapselung der Brandlasten innerhalb der einzelnen Wohnungen und zum Schutz der aussteifenden Windrispen.

- Ertüchtigung der Holzbalkendecken von oben auf F 90-B durch z.B. Trockenestrich.
- Verschließen aller Deckendurchdringungen nach LAR und/oder AbZ.

Zusammen mit den gesetzlich vorgeschriebenen Rauchmeldern werden die Schutzziele des vorbeugenden Brandschutzes hiermit ausreichend sicher erfüllt. Darüber hinaus ist dieses Maßnahmenbündel mit verhältnismäßigem Aufwand so aber noch umsetzbar, fand regelmäßig die Zustimmung der Brandschutzdienststellen und wurde bis dato auch so genehmigt.

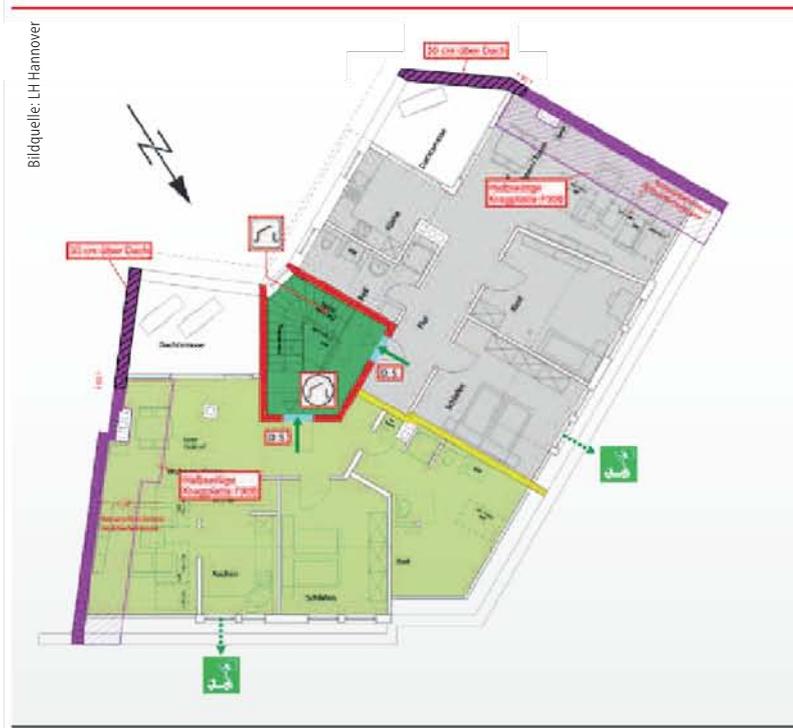
Paradigmenwechsel

Seit einigen Jahren wird eine weitere Bearbeitung von Bauanträgen jedoch immer häufiger mit der Begründung abgelehnt, dass Abweichungen nicht möglich seien. **Ein Beispiel aus Niedersachsen:** Beantragt wurde der Ausbau eines Dachgeschosses zu Wohnzwecken mit einer Gesamtläche < 200 m² in einer vorhandenen städtischen Blockrandbebauung mit oben angegebenen Abweichungen zur Verbesserung des Bestandes (Abb. 5). Eine Genehmigung erfolgte jedoch nicht. Dies lag insbesondere daran, dass von Seiten des Prüfstatikers der Nachweis einer feuerbeständigen Aussteifung der Brandmauer über die Dachkonstruktion gefordert wurde. Zur Klärung seines konkreten Prüfauftrages erfolgte eine entsprechende Anfrage an die Bauaufsicht.



Bildquelle: Ralf Abraham

Abb. 4: Brandmauer und Holzbalkendecke im Bestand



Bildquelle: LH Hannover

Abb. 5: Beispiel DG-Ausbau

Diese antwortete: „... erforderlich ist [...], dass die Gebäudeabschlusswände einem Brand in jedem Fall, auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung, 90 Minuten Stand halten, um die Rettung der Bewohner und Löscharbeiten der Feuerwehr zu ermöglichen und um zu verhindern, dass ein Brand auf Nachbargebäude übergreift. Das entspricht den [heutigen] Anforderungen der NBauO/DVO NBauO. Angesichts der Nutzung als Wohngebäude und der hier vorliegenden Gebäudeklasse 5 sind 90 Minuten auch sicher nicht zu viel, da ein Brand auch nachts ausbrechen kann, die Bewohner [im Nachbargebäude?] ggfs. im Schlaf überrascht und/oder nicht sofort bemerkt wird. Diese Wände sind als Brandwände auszubilden. Eine Abweichung von dieser Forderung ist daher leider nicht möglich“.

De facto geht von dieser Anforderung eine Wirkung wie von einem **Anpassungsverlangen** aus und stellt ohne die Möglichkeit von Abweichungen vor allem Statiker vor eine kaum lösbare Herausforderung.

Eine Herkulesaufgabe

Um es kurz zu machen: Aus einer im obersten Geschoss vorgefundenen Brandmauer (also einer gemauerten Wand ohne Auflast horizontal ausgesteift durch Bestands F 30-B-Decken) wird nie und nimmer eine bis zum Fundament durchlaufende Stahlbetonwand. Hierbei ist es eine Sache, eine Brandmauer feuerhemmend (F 30-B) über die Konstruktion des Dachstuhls – so gut es eben geht – konstruktiv auszusteiern. Eine andere Sache ist es, für eine feuerbeständige Aussteifung einen rechnerischen Nachweis einzufordern.

Insbesondere die Annahme, dass einerseits das Nachbargebäude nicht existiert (nur dann wirken Windlasten), um andererseits den Bewohner des Nachbarhauses, der „ggf. im Schlaf überrascht“ wird (hier ist das Gebäude wieder da), vor einem gleichzeitig wirkenden Wind- und Brandlastfall zu schützen, stellt Statiker, Planer und ausführende Betriebe vor kaum lösbare Detail- und Anschlussprobleme. Und spätestens bei der Abnahme stellt sich die Frage, wie das alles zulassungskonform zusammengefügt wurde.

Zum abwehrenden Brandschutz

Mit den oben benannten Maßnahmen lässt sich in aller Regel auch aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes ein hinreichendes Sicherheitsniveau erzielen. Die Flucht (Eigenrettung) als auch die Rettung der Personen über Geräte der Feuerwehr (das primäre Schutzziel der Personenrettung) kann bei einer hinreichend frühen Branderkennung in der Regel innerhalb eines Zeitfensters von 30 Minuten in allen Geschossen erfolgen. Vor diesem Hintergrund hat bereits im Jahr 2007 das Innenministerium des Landes Nordrhein-Westfalen in einem Erlass an die Brandschutzdienststellen folgendes mitgeteilt:

„In [...] habe ich dargestellt, dass hinsichtlich der Anforderungen des § 34 BauO NRW für Decken die Mehrheit der Bauaufsichtsbehörden im Bezirk [...] von der Anforderung F 90 abweichen und sich mit einem Feuerwiderstand der Decke begnügen, der mindestens die im Bestand vorhandene Feuerwiderstandsklasse sichert.“



Bildquelle: Matthias Dietrich

Hintergrund für die Handlungsweise der Bauaufsichtsbehörden ist die Überlegung, dass die Forderung nach einer punktuellen Anpassung eines Gebäudes an die geltenden Brandschutzbestimmungen der BauO NRW im Hinblick darauf, dass das Gebäude insgesamt nicht den aktuellen materiellen Anforderungen entspricht, unverhältnismäßig ist. Die punktuelle Erfüllung geltender Vorschriften der BauO NRW verbessert nicht insgesamt das Sicherheitsniveau eines bestehenden Gebäudes.

Zudem bleibt offen, warum einzelne Brand- schutzdienststellen hinsichtlich der Sicherheit der Einsatzkräfte in Bezug auf die Deckenqualitäten einer Nutzungseinheit Bedenken vortragen, im Übrigen die Deckenqualitäten der nicht vom Umbau betroffenen Geschosse aber nicht in Frage stellen. [...]

Der Wille des Gesetzgebers, den nachträglichen Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken zu erleichtern, wurde [...] nicht verändert. Demnach ist nach wie vor davon auszugehen, dass der Gesetzgeber, unter Beachtung der Eigentumsgarantie des Artikel 14 Grundgesetz, bei älteren Gebäuden ein anderes, in der Regel geringeres Sicherheitsniveau akzeptiert als bei Gebäuden, die nach den aktuell geltenden Brandschutzbestimmungen errichtet wurden. [...] (Abb. 6).

Unter diesen Voraussetzungen ist es gerechtfertigt, bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen von den geltenden Vorschriften der BauO NRW abzuweichen und lediglich Anforderungen zu stellen, die ausreichen, um das **Sicherheitsniveau des bestehenden Gebäudes zu erreichen**. Kompensationsmaßnahmen sind in diesen Fällen grundsätzlich nicht erforderlich.“

Abb. 6: „Bei älteren Gebäuden wird in der Regel ein geringeres Sicherheitsniveau akzeptiert.“

Anzeige



RAUCHSCHÜRZEN

von Colt

FÜR MEHR SICHERHEIT VON MENSCHEN UND SACHWERTEN



Damit Rauch, Flammen und Brandgase im Brandfall nicht unkontrollierte Wege gehen, setzt Colt zur Begrenzung oder Kanalisierung seine Rauchschürzen ein. Sie bilden Barrieren und halten die Flucht- und Rettungswege rauchfrei.

Erfahren Sie jetzt mehr über Colt
www.colt-info.de

COLT

„People feel safer in Colt conditions“

Anpassungsverlangen

In den Bundesländern bestehen höchst unterschiedliche gesetzliche Anforderungen bei Umbauten oder Nutzungsänderungen in Bestandsgebäuden. So führt z.B. § 59 Absatz 2 BauO NRW 2018 hierzu aus: „Sollen Anlagen wesentlich geändert werden, so kann gefordert werden, dass auch die nicht unmittelbar berührten Teile der Anlage mit diesem Gesetz oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden, wenn:

- die Bauteile, die diesen Vorschriften nicht mehr entsprechen, mit den Änderungen in einem konstruktiven Zusammenhang stehen und
- die Durchführung dieser Vorschriften bei den von den Änderungen nicht berührten Teilen der Anlage keinen unverhältnismäßigen Mehraufwand verursacht.“

Somit beschränkt sich das Anpassungsverlangen in Nordrhein-Westfalen (und den meisten Bundesländern) grundsätzlich auf wesentliche Änderungen. Es ist hierbei nur auf Bauteile anzuwenden, welche mit den Änderungen in einem konstruktiven Zusammenhang stehen. Ferner darf die durchzuführende Anpassung für den Bauherren keinen unverhältnismäßigen Mehraufwand verursachen.

Deutlich strenger liest sich dahingehend die Niedersächsische Bauordnung. § 85 Absatz 3 NBauO führt diesbezüglich aus: „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.“ (Nicht anzuwenden ist der § 85 Abs. 1 und 3 NBauO nach dem NESWoG jedoch, wenn bei Änderung eines Gebäudes mindestens eine zusätzliche Wohnung – wie in unserem Fall – geschaffen wird) [4].

In Niedersachsen räumt somit bereits jegliche Änderung einer baulichen Anlage der Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit zur Forderung eines Anpassungsverlangens ein.

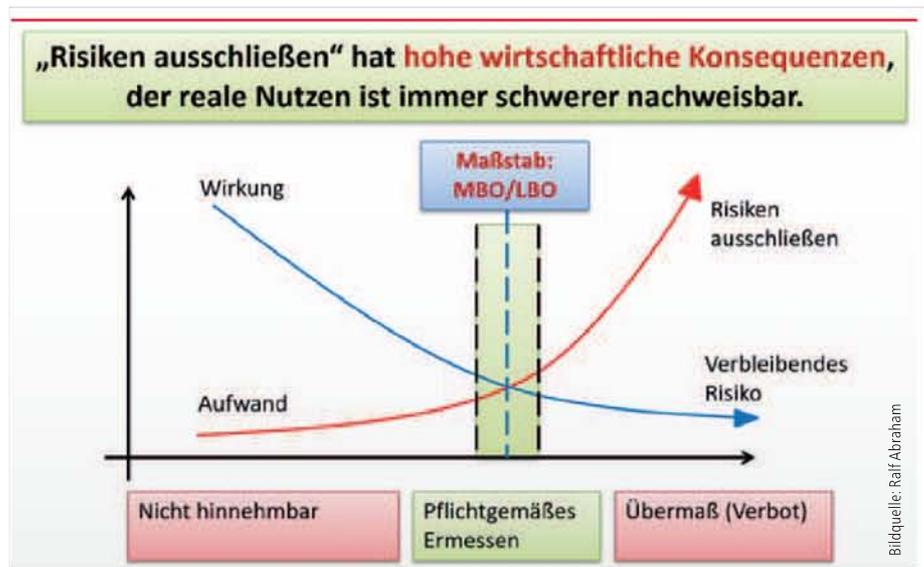


Abb. 7: Das Verhältnismäßigkeitsprinzip soll vermeiden, dass Bauherren durch ein Übermaß an Forderungen regelrecht stranguliert werden.

Ein konstruktiver Zusammenhang stellt hier keine Voraussetzung dar. Allerdings erfolgt auch hier dahingehend eine Abwägung, dass die Kosten der Änderung hierdurch nicht unverhältnismäßig erhöht werden dürfen. Beide Bundesländer haben jedoch die Gemeinsamkeit, dass die zuständigen Bauaufsichtsbehörden von einem Anpassungsverlangen Gebrauch machen können. Ein Automatismus oder gar eine grundsätzliche Verpflichtung zur Anpassung bestehender Bauteile besteht an dieser Stelle nicht.

Zur auflagenfreien Genehmigung

Darüber hinaus ist es auch wenig hilfreich, wenn Bauanträge so lange als „nicht prüffähig“ ruhen, bis Bauwillige oben benannte Anpassungen an das heutige Baurecht durch die angeforderten Nachweise selbst beantragen – im anderen Fall den Antrag kostenpflichtig zurückerhalten. Denn anders als bei ablehnenden Bescheiden oder Auflagen entziehen sich derartige „Einigungen“ jeglicher gerichtlichen Klärung, insbesondere da

- bei jeder Nachreichung die Bearbeitungsfrist immer wieder auf null gesetzt wird und
- selbst beantragte Anpassungen (nach § 39 (2) VwVfG) dann nur noch antragsgemäß genehmigt werden müssen [5].

Für Planer stellt das ein nicht unerhebliches Risiko dar, da die Haftung für unkritisch übernommene Anforderungen auf sie übergeht [6].

Zusammenfassung

Gerade beim Umbau im Bestand stellt sich die wesentliche Frage, inwieweit es erforderlich und sinnvoll ist, im obersten Bereich eines Gebäudes mit historisch bedingten niedrigeren Standards die Anforderungen des aktuellen Baurechts 1:1 durchzusetzen – insbesondere, wenn sich aus der geplanten Nutzungsänderung keine höheren Gefährdungen ergeben als im sonstigen Bestand. Aus diesem Grund sind gerade bei bestandsbezogenen Fällen Abweichungen gesetzlich zugelassen, wenn anderweitig sichergestellt ist, dass ggf. zu stellende Anforderungen bzw. das Sicherheitsniveau mit mildereren Mitteln zu erreichen ist.

Damit dient die Abweichung als Notwendigkeit der politisch gewollten, ressourcenschonenden Nachverdichtung im Sinne einer städtebaulichen Vielfalt, die gleichzeitig zusätzlichen Wohnraum schaffen kann. Ebenso unterstützt sie das Ziel einer schonenden Bodennutzung im städtebaulichen Raum. Darüber hinaus stellt sich die Frage nach dem Verhältnismäßigkeitsprinzip, also der allgemeinen Schranke der Grundrechtsbegrenzung, nach der nur zulässig ist, was geeignet, erforderlich und verhältnismäßig ist [7]. Hiermit soll vermieden werden, dass Bauwillige durch ein Übermaß an Forderungen regelrecht stranguliert werden (Abb. 7).

„Deshalb dürfen Abweichungen zugelassen werden, auch wenn der Standard des Schutzzieles, wie ihn die Bauordnung im Regelfall verlangt, im vertretbaren Umfang gesenkt wird. Entscheidend ist eben, dass die Gefahren für Leib und Leben insb. im Brandfalle nicht beeinträchtigt sind“ [8].

Ausblick

Es vergeht keine Woche, in der Bauwillige, Architekten und Sachverständige von Seiten der Politik nicht aufgefordert werden, Wege aufzuzeigen, wie sich bezahlbarer Wohnraum realisieren lässt. Werden an Bauteile im Bestand, mit der Begründung, dass Abweichungen nicht möglich seien, jedoch Nachweise wie an einen Neubau verlangt,

da anderenfalls der Bauantrag als „nicht prüffähig“ kostenpflichtig zurückgesandt wird, kommt diese Anforderung de facto einem (kalten) Anpassungsverlangen gleich – außerhalb des regulären Bauantragsverfahrens und ohne die Möglichkeit einer gerichtlichen Klärung. Viele Bauwillige gaben deshalb schon auf, bezahlbarer Wohnraum entsteht so nicht. Zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bedarf es daher von Seiten der Politiker noch einer Menge Aufklärungsarbeit über **das politisch gewollte Instrument der Abweichung**. „Ohne das Instrument der Abweichungen wird zwar erreicht, dass dort keiner mehr stirbt – aber nur um den Preis, dass dort keiner mehr lebt“ (Hinrich Schäfer, Architekt). ■

Über die Autoren

Dipl.-Ing. Ralf Abraham

ist Architekt und Sachverständiger für vorbeugenden Brandschutz (EIPOS)



Dipl.-Ing. Matthias Dietrich

ist Brandinspektor und Prüfsachverständiger für den Brandschutz Rassek & Partner Brandschutzingenieure Wuppertal (NRW) und Würzburg (BY)



Dipl.-Ing. Willy Dittmar

Architekt, bis Oktober 2010 Tätigkeit im staatlichen Baumanagement Niedersachsen, Fachstelle für öffentliches Baurecht und Brandschutz



Quellen

- [1] Bauordnung (BO) der Hauptstadt Hannover vom 31. März 1930
- [2] Richtwerte für die Abschätzung der Feuerwiderstandsdauer alter und historischer Baukonstruktionen (Beilicke et al.; 1993) (MPA/IBMB ZU Braunschweig, 1996) (Mertin, 2006) (Nause 2004) (Wesche 2006).
- [3] Beispiele von historischen und feuerhemmenden (F 30—B) Holzbalkendecken ohne Ertüchtigung (Quelle Knauf Gips KG).
- [4] Niedersächsisches Gesetz zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum (NES-WoG), vom 10. Nov. 2020, gültig bis zum 21. Dezember 2025
- [5] Zur Rechtmäßigkeit von „auflagenfreien Baugenehmigungen“, Baurecht & Brandschutz 01/2012, von RA Dr. Till Fischer und RA Frank Maas
- [6] BGH setzt Maßstab: Unwirtschaftliche Brandschutzplanung führt zu Schadensersatz, Beschluss vom 10.2.2011, Az: VII ZR 156/08
- [7] „Hinweis zur Prüfung und zum Anwendungsbereich des Verhältnismäßigkeitsprinzips -Übermaßverbot-“ – vom 27.12.2013 von Klaus Grupp und Ulrich Stelkens, <http://www.saarheim.de/Anmerkungen/verhaeltnismaessigkeit.htm>
- [8] Dr. Erich Breyer, Architekt, Leitender Baudirektor a.D. der Landeshauptstadt Hannover, Mitverfasser des Kommentars zur NBauO.