

Auf der Suche nach dem rechten Maß

Bei rechtmäßig bestehenden und unverändert genutzten Gebäuden wird allgemein akzeptiert, dass ein niedrigeres Sicherheitsniveau als das heutige besteht. Das Gebäude wird sozusagen auf den brandschutztechnischen Standard zum Zeitpunkt der Genehmigung „eingefroren“. Ein bauordnungsrechtliches Einschreiten ist lediglich zur Abwehr von konkreten bzw. erheblichen Gefahren geboten. Politik, Bauordnungsbehörden, Feuerwehren, Fachplaner und private Prüfsachverständige scheinen mit dieser Vorgehensweise keine Probleme zu haben, und auch die Schadenserfahrungen in der Bundesrepublik bestätigen, dass dies angemessen und verhältnismäßig ist.

Werden rechtmäßig bestehende Gebäude jedoch baulich und/oder hinsichtlich ihrer Nutzung verändert, so entflammen regelmäßig Diskussionen, welches Sicherheitsniveau nunmehr erzielt werden muss. Vereinzelt wird die Auffassung vertreten, dass in solchen Fällen grundsätzlich das aktuelle Bauordnungsrecht bzw. (im Zuge von Abweichungen und Kompensationen) mindestens das aktuelle Sicherheitsniveau nachzuweisen ist. Dies hat zur Folge, dass es für zahlreiche Bauherren wirtschaftlicher erscheint, ein brandschutztechnisch miserables Bestandsgebäude unangetastet zu belassen, als im Zuge einer genehmigungspflichtigen Maßnahme bauliche und brandschutztechnische Optimierungen herbeizuführen.

Auch die Politik hat dieses Problemfeld inzwischen wahrgenommen, und es wurden erste Versuche unternommen, dahin gehende Erleichterungen zu generieren. Dies geschieht i.d.R. vor dem Hintergrund, dass die in einigen Ballungszentren notwendige Schaffung von Wohnraum nicht selten an brandschutztechnischen Hindernissen scheitert. Es wurde z.B. in Artikel 46 der Bayerischen Bauordnung ein zusätzlicher Absatz eingefügt. Dort heißt es:

„Sollen Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in bestandsgeschützten Gebäuden in Wohnraum umgewandelt werden, sind auf bestehende Bauteile Art. 6, 25, 26, 28, 29 und 30 nicht anzuwenden.“

Gemäß dieser neuen Passage der Bayerischen Bauordnung werden bei bestandsgeschützten Gebäuden die unveränderten tragenden Wände und Stützen, die Außenwände, die Brandwände, die Decken sowie die Dächer bei einer Umwandlung zu Wohnraum belassen. Lediglich die Rettungswege sowie die Trennwände gemäß Art. 27 BayBO müssen entsprechend den aktuellen Brandschutzanforderungen nachgewiesen bzw. ertüchtigt werden. Auch in Nordrhein-Westfalen wurden Versuche unternommen, um bei bestehenden Gebäuden Änderungen herbeizuführen, ohne übermäßige brandschutztechnische Hürden aufzubauen. Dabei wurde jedoch ein anderer Weg eingeschlagen; der Abweichungsparagraf wurde wie folgt erweitert:

„Abweichungen von den § 4 bis § 16 und § 26 bis § 47 sowie § 49 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften sind bei bestehenden Anlagen zuzulassen,

- 1.** zur Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden, der Teilung von Wohnungen oder der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung oder Aufstockung, deren Baugenehmigung oder die Kenntnisgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt,
- 2.** zur Verwirklichung von Vorhaben zur Einsparung von Wasser oder Energie oder
- 3.** zur Erhaltung und weiteren Nutzung von Denkmälern.

Ferner kann von § 4 bis § 16 und § 26 bis § 47 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften abgewichen werden,

- 1.** wenn Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern,
- 2.** bei Nutzungsänderungen oder
- 3.** wenn die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Im Falle von Satz 3 Nummer 2 kann auch von § 49 Absatz 1 abgewichen werden. Gründe des allgemeinen Wohls liegen insbesondere bei Vorhaben zur Deckung dringenden Wohnbedarfs, bei Vorhaben zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung oder aus Gründen der Stadtentwicklung vor.



Insbesondere bei Umbauten im Bestand kommt es regelmäßig zu Auseinandersetzungen über das zu erbringende Sicherheitsniveau.

Bei den Vorhaben nach Satz 2 und 3 folgt die Atypik bereits aus dem festgestellten Sonderinteresse.“

Aus Sicht der Brandschutzfachplaner sind beide Initiativen zur Klarstellung der brandschutztechnischen erforderlichen Maßnahmen beim Bauen im Bestand dringend zu begrüßen. Wenngleich sich Umfang und Weg in Bayern und Nordrhein-Westfalen deutlich unterscheiden, so definieren diese neuen Regelungen nunmehr (erstmal), dass bei Änderungen in Bestandsgebäuden ein geringeres Sicherheitsniveau akzeptiert werden kann. Selbstverständlich muss trotzdem weiterhin im konkreten Einzelfall das zu erzielende Sicherheitsniveau definiert werden. ■

Dipl.-Ing. Matthias Dietrich
Mitglied in der VdBP

Kontakt

VdBP Vereinigung der Brandschutzplaner e. V.
c/o PHlplan
Anton-Böck-Straße 34
81249 München
info@vdbp.de
www.vdbp.de

