

Vorbeugender Brandschutz

Die 10 wichtigsten Aspekte für gewerbliche Bauherren



Inhalt	Seite
1. Wann ist ein Bauherr mit dem Brandschutz konfrontiert?	4
2. Wer haftet im Schadensfall?	4
3. Wann besteht Bestandsschutz?	5
4. Welche Anforderungen werden an den Brandschutz gestellt?	5
5. Wie werden Brandschutzmaßnahmen dokumentiert?	7
6. Abweichungen beim Brandschutz – Welche individuellen Lösungsmöglichkeiten gibt es?	8
7. Wer führt die Brandschutzmaßnahmen aus?	9
8. Mit welchen Investitionen ist zu rechnen?	10
9. Ist eine Überwachung nötig?	10
10. Weiterführende Informationen	11
Impressum	11

In Deutschland entstehen jährlich Schäden in Höhe von 3,4 Milliarden Euro in Folge von Gebäudebränden – Tendenz steigend. Darüber hinaus kommen ca. 550 Menschen pro Jahr durch Brände ums Leben. Die Versicherungen kommen für den Schaden jedoch nur auf, wenn alle Vorgaben des Gesetzgebers erfüllt wurden.

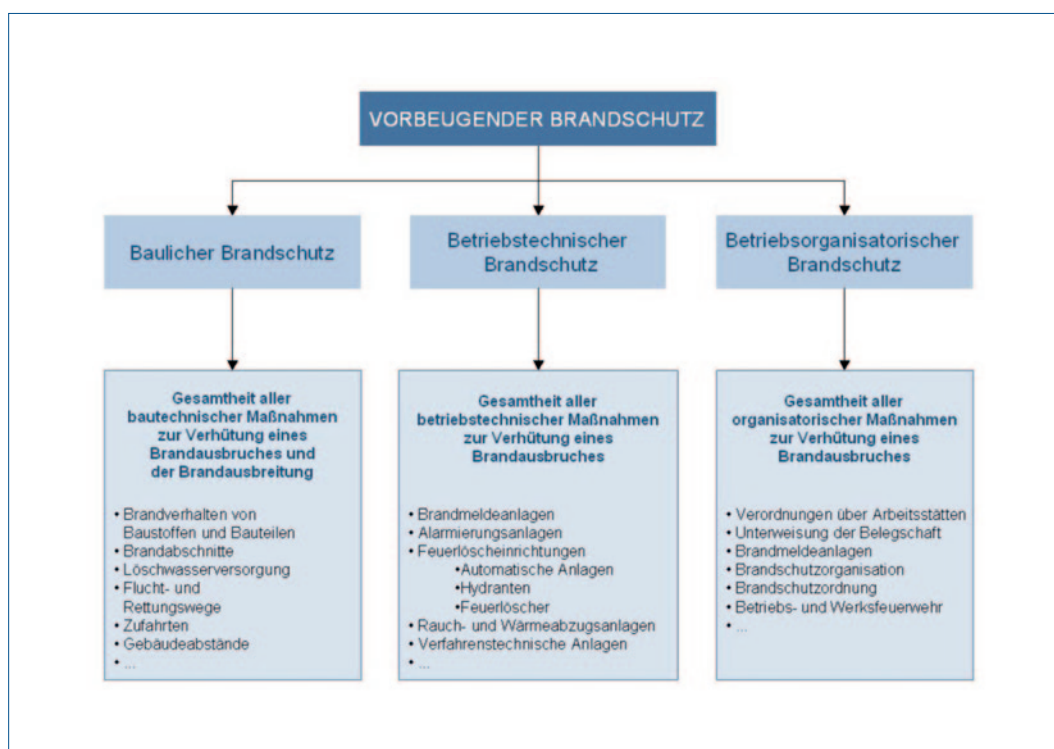
Aus diesem Grund stellen Brandschutzmaßnahmen bei Bauvorhaben einen elementaren Faktor dar. Das oberste Schutzziel ist dabei stets die Personenrettung.

Die gesetzliche Grundlage für den baulichen Brandschutz bildet in Bayern die Bayerische Bauordnung (BayBO), die nicht nur das Ziel von Brandschutzmaßnahmen genau definiert, sondern auch konkrete Vorgaben macht. Ausgangspunkt für den Brandschutz sind die „Generalklauseln“ der Art. 3 und 12 der BayBO. Sie besagen, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt werden muss und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sein müssen. Die BayBO konkretisiert diese Vorgaben in verschiedenen Vorschriften und formuliert abhängig von der Art des Bauvorhabens Anforderungen an die Bauausführung. Dies kann beispielsweise die Zufahrten von Grundstücken, Abstandsflächen, das Brandverhalten von Baustoffen und Wänden, Rettungswege oder die technische Gebäudeausrüstung betreffen.

Einerseits stellen Brandschutzmaßnahmen einen nicht unerheblichen Kostenfaktor dar. Andererseits können Folgekosten aufgrund eines Brandes wesentlich höher ausfallen. Aus diesem Grund sollte das Hauptaugenmerk jedes Bauherren auf dem vorbeugenden Brandschutz liegen, der drei verschiedene Maßnahmenbereiche umfasst:

- Baulicher Brandschutz
- Betriebstechnischer Brandschutz
- Betriebsorganisatorischer Brandschutz

Im Bereich des vorbeugenden Brandschutzes besteht bei einer vorausschauenden Planung, die die Brandschutzmaßnahmen frühzeitig mit einbindet, ein großes Einsparungspotential. Für alle am Bau Beteiligten gilt es daher, beim Brandschutz rechtzeitig Lösungen zu finden, die den baurechtlich notwendigen Schutz für Leben und Gesundheit gewährleisten und den finanziellen Rahmen des Bauvorhabens nicht sprengen. Die Broschüre „Vorbeugender Brandschutz“ gibt Bauherren in diesem Sinne einen ersten Überblick, wann und wie sie mit dem Thema Brandschutz konfrontiert werden könnten, und welche Maßnahmen ggf. ergriffen werden sollten.





1. Wann ist ein Bauherr mit dem Brandschutz konfrontiert?

Grundsätzlich unterliegt jede bauliche Anlage im Sinne des Art. 2 i. V. m. Art. 3 u. 12 den Brandschutzanforderungen der Bayerischen Bauordnung. Neben Neubauvorhaben müssen auch Umbauten und Nutzungsänderungen bei bestehenden Gebäuden die aktuell geltenden Anforderungen erfüllen.

Wird an einem bestehenden Gebäude eine Baumaßnahme geplant, die eine Baugenehmigung erfordert, werden automatisch auch die Brandschutzvorkehrungen untersucht. Gegebenenfalls wird dabei verlangt, dass diese an die geltenden Vorgaben angepasst werden.

Wichtig: Auch bei Nutzungsänderungen, die nicht in die bauliche Substanz eingreifen, wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens untersucht, ob der bestehende Brandschutz für die neue Nutzung ausreicht.

Eine brandschutztechnische Nachrüstung ist in der Regel jedoch nur für die von der Umbaumaßnahme oder der Nutzungsänderung betroffenen Gebäudeteile erforderlich. Ob eine Nachrüstung und Anpassung von weiteren Gebäudeteilen notwendig ist, hängt davon ab, ob diese mit den zu ändernden Teilen in konstruktivem Zusammenhang stehen oder unmittelbar miteinander verbunden sind.

Führt ein geplanter Teilumbau tatsächlich zu einer brandschutztechnischen Nachrüstung des gesamten Gebäudes, werden Bauvorhaben auf Grund der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen oftmals nicht verwirklicht. Gerade bei der Frage nach dem geeigneten „Brandschutz im Bestand“ kommt es jedoch immer auf die konkreten Umstände des Einzelfalls an: Möglicherweise kommen verschiedene Lösungen in Frage, die sich auch finanziell unterscheiden.

2. Wer haftet im Schadensfall?

Verantwortlich für den Brandschutz ist der Bauherr. Der Bauherr muss, wenn er nicht selbst für die Erfüllung der Verpflichtungen nach der Bayerischen Bauordnung sowie der Sonderbauschriften geeignet ist, Fachleute mit der Umsetzung beauftragen.

Die vom Bauherren beauftragten Planer haften dabei jeweils für ihre Leistungen. Wurde die Erstellung des Brandschutz-

nachweises einem Sonderfachmann übertragen, haftet dieser für die Richtigkeit des Ergebnisses. Der Architekt des Projektes ist verpflichtet, soweit seine brandschutztechnischen Kenntnisse reichen bzw. reichen müssen, die Zuarbeit des Sonderfachmanns auf ihre Richtigkeit prüfen. Bei Unterlassung haftet der Architekt gesamtschuldnerisch neben dem Ersteller des Brandschutznachweises.

3. Wann besteht Bestandsschutz?

Ein Gebäude ist bestandsgeschützt, wenn es genehmigt und genehmigungskonform errichtet wurde („formeller Bestandsschutz“) oder wenn es zum Zeitpunkt seiner Errichtung dem geltenden Recht entsprochen hat („materieller Bestandsschutz“). Der Bestandsschutz erlischt in dem Moment, wenn an einem Gebäude bauliche Maßnahmen ergriffen werden, die nicht von der Baugenehmigung abgedeckt sind, oder wenn die Nutzung der Räume geändert wird.

Wichtig: Auch ohne ein konkretes Bauvorhaben können an einem Gebäude Brandschutzmaßnahmen erforderlich werden, selbst wenn das Gebäude an sich Bestandsschutz genießt.

Es kann allerdings nur dann eine brandschutztechnische Nachrüstung gefordert werden, wenn dies zur Abwehr erheblicher Gefahren für Leben und Gesundheit erforderlich ist. Für diese Beurteilung erfolgt jedoch immer eine Betrachtung des konkreten Einzelfalls. Eine Nachrüstung kann z. B. dann gefordert werden, wenn für Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zwei unabhängige Rettungswege vorgeschrieben, diese aber nicht vorhanden sind. Oder wenn ein ausgeschriebener Rettungsweg derart mit Mängeln behaftet ist, dass er im Brandfall vorzeitig unbenutzbar sein wird.

HERANGEHENSWEISE: WAS IST VOM BESTANDSSCHUTZ GEDECKT?

Wichtigste Vorarbeit ist die Klärung der Frage, was zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes oder des vorgefundenen Ausbauzustandes galt, entweder in Form einer Baugenehmigung oder in Form von Rechtsvorschriften. Sollten dem Bauherren die entsprechenden Baugenehmigungen nicht vorliegen, sind diese in der Regel in den Archiven der Bauämter oder in besonderen Fällen in Stadtarchiven zu erhalten. Wichtig ist, ob es sich um die jeweils letzte erstellte Baugenehmigung handelt oder ob Tekturen zu beachten sind.

Anschließend muss überprüft werden, inwieweit das Gebäude den zugrunde liegenden Planungen der Baugenehmigung entspricht. Sofern das Gebäude nicht derart verändert wurde, dass eine baurechtliche Neubewertung erforderlich ist, kann für den genehmigten Bestand Bestandsschutz geltend gemacht werden. In der

Regel verliert ein Gebäude erst dann seinen Bestandsschutz, wenn es so wesentlich geändert wurde, dass die Änderung einer Neuerrichtung gleichkommt. Die einmal genehmigten Abweichungen sollten im Brandschutznachweis informativ beschrieben, müssen aber nicht erneut zur Genehmigung beantragt werden.

Sollte die geltende Baugenehmigung nicht zu erhalten sein, kann versucht werden, die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften zu prüfen. Alte Bauvorschriften sind zum Teil im Archiv des Innenministeriums, zum Teil über private Anbieter erhältlich. In der Regel finden sich in älteren Vorschriften vergleichbare Regelungen zum heute geltendem Recht. Bei der Übertragung der historischen Vorschrift auf das gegenwärtige Gebäude ist die gleiche Sorgfalt anzuwenden, wie oben für Baugenehmigungen beschrieben.

4. Welche Anforderungen werden an den Brandschutz gestellt?

Welche konkreten Anforderungen in Bezug auf den Brandschutz bei einem Gebäude zu erfüllen sind, richtet sich nach der Art des jeweiligen Bauwerks. Die BayBO teilt Bauwerke in unterschiedliche Gebäudeklassen ein und sieht davon ausgehend unterschiedliche Vorgaben im Hinblick auf den Brandschutz vor. Zum Beispiel hat die Gebäudeklasse Auswirkungen auf die Anforderungen an tragende und aussteifende Wände und Stützen (Art. 25 Abs. 1 Satz 2 BayBO).

Die BayBO klassifiziert Gebäude folgendermaßen:

- **Gebäudeklasse 1:** freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von

insgesamt nicht mehr als 400 m² sowie land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude

- **Gebäudeklasse 2:** Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²
- **Gebäudeklasse 3:** sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m
- **Gebäudeklasse 4:** Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m²
- **Gebäudeklasse 5:** sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude

Ergänzend zu der Einteilung in Gebäudeklassen, die vor allem anhand der Kubatur eines Gebäudes vorgenommen wird, sieht die BayBO noch sog. „Sonderbauten“ vor. Diese unterscheiden sich aufgrund der Art und des Maßes ihrer Nutzung von Standardbauten und erfordern deshalb besondere brandschutztechnische Vorkehrungen. Insgesamt klassifiziert die BayBO 18 verschiedene Gebäudetypen, u. a. Hochhäuser, Schulen oder Krankenhäuser, als „Sonderbauten“ (Art. 2 Abs. 4).

WEITERFÜHRENDE BESTIMMUNGEN

Die BayBO verweist auf weiterführende spezifische Brandschutzbestimmungen, die die grundlegenden Vorgaben für Brandschutzmaßnahmen in Form von Rechtsverordnungen und technischen Baubestimmungen konkretisiert. Darüber hinaus können privatrechtliche Brandschutzanforderungen zum Tragen kommen. Auch diese weiterführenden Bestimmungen dienen der Gefahrenabwehr im Sinne der Bauordnung und müssen von den Bauaufsichtsbehörden, den Bauherren und allen am Bau Beteiligten beachtet und eingehalten werden. Generell gilt, wenn die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und Technik beachtet werden, gelten die entsprechenden bauaufsichtlichen Anforderungen der Bauordnung und der auf Grund der Bauordnung erlassenen Vorschriften als eingehalten (Art. 3 Abs. 2 Satz 4 BayBO).

Rechtsverordnungen im Brandschutz

Auf Grundlage des Art. 80 BayBO wurden im Bereich Brandschutz sechs Rechtsverordnungen erlassen, die ebenfalls verbindliche Anordnungen für den Bauherren enthalten und bei der Planung berücksichtigt werden müssen. Es handelt sich dabei um folgende Verordnungen:

1. Beherbergungsstättenverordnung
2. Verkaufsstättenverordnung
3. Versammlungsstättenverordnung
4. Feuerungsverordnung
5. Garagenverordnung
6. Verordnung über elektrische Betriebsräume

Technische Baubestimmungen

Die Bayerische Bauordnung verweist in Form des Art. 3 Abs. 2 Satz 1 außerdem auf die technischen Baubestimmungen, die die technischen Regeln zum Brandschutz enthalten und beachtet werden müssen. Diese Liste enthält acht technische Regeln für die Planung, Bemessung und Konstruktion baulicher Anlagen und ihrer Teile.

Technische Regeln zum Brandschutz sind:

1. DIN-Normen
2. Industriebau-Richtlinie
3. Systemböden-Richtlinie
4. Löschwasser-Rückhalte-Richtlinie
5. Lüftungsanlagen-Richtlinie
6. Leitungsanlagen-Richtlinie
7. Kunststofflager-Richtlinie
8. Holzbau-Richtlinie

Privatrechtliche Brandschutzanforderungen

Darüber hinaus können von privater Seite ergänzende Anforderungen gestellt werden. Dies können technische Regeln oder Richtlinien sein, die von Vereinen, Verbänden oder auch Versicherern aufgestellt werden (z. B. VdS-Richtlinien, VDI-Richtlinien, ZVEI-Merkblätter, GUV-Regeln). Privatrechtliche Brandschutzanforderungen können durch vertragliche Vereinbarung in den Planungsprozess integriert werden.

DIN-NORMEN

Unter den privatrechtlichen Anforderungen nehmen die DIN-Normen eine gewisse Sonderrolle ein. Das DIN (Deutsches Institut für Normung) erarbeitet jährlich ca. 2.600 Normen, Normentwürfe und Vornormen, die planungsrelevant sein können.

Zwar sind die DIN-Normen an sich privatrechtlich und müssten für deren Geltung an sich explizit in den Vertrag einbezogen werden. Dennoch werden DIN-Normen, auch wenn sie im konkreten Fall von den Vertragsparteien nicht zum Inhalt eines Vertrages gemacht worden sind, als Entscheidungshilfe herangezogen, wenn es im Kauf- und Werkvertragsrecht um Sachmängel geht. Hier spricht der sog. Beweis des ersten Anscheins für den Anwender der DIN-Norm in dem Sinne, dass er die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beachtet hat. (DIN am 16.02.2011)

5. Wie werden Brandschutzmaßnahmen dokumentiert?

Bauherren haben mehrere Möglichkeiten die erforderlichen Maßnahmen des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes zu dokumentieren. Generell zu unterscheiden sind der Brandschutznachweis, das Brandschutzkonzept und das Brandschutzgutachten.

Brandschutznachweis

Grundsätzlich gilt, dass bei Bauvorhaben (auch im Bestand), die nicht verfahrensfrei sind, die Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz nachgewiesen werden muss (Art. 62 Abs. 1 BayBO). Abhängig von der Einteilung in die beschriebenen Gebäudeklassen bzw. der Einstufung als Sonderbau ergeben sich für den Bauherren bestimmte Pflichten in Bezug auf die Dokumentation und den Nachweis des baulichen Brandschutzes. Für die Erbringung des Brandschutznachweises ist keine besondere Form vorgeschrieben. Die in § 11 BauVorIV thematisch zusammengefassten Grundanforderungen der BayBo können als inhaltlicher Orientierungsrahmen dienen.

Der Brandschutznachweis muss von einem Bauvorlageberechtigten oder Prüfsachverständigen für Brandschutz geführt werden. Bei Bauvorhaben der Gebäudeklasse 4 müssen die erforderlichen Kenntnisse des Brandschutzes des Bauvorlageberechtigten nachgewiesen sein. Bei Sonderbauten, Mittel- und Großgaragen sowie Gebäuden der Gebäudeklasse 5 muss der Brandschutznachweis durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt sein oder wird bauaufsichtlich geprüft (Art. 62 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 3 BayBO). Ob der Brandschutznachweis von einem Prüfsachverständigen oder von der Bauaufsichtsbehörde geprüft werden soll, entscheidet der Bauherr. Zu beachten ist hierbei, dass der Prüfsachverständige nur Brandschutznachweise prüfen darf, die er nicht selber erstellt hat.

Wichtig: Bei verfahrensfreien Bauvorhaben muss kein Brandschutznachweis erbracht werden.

Brandschutzkonzept

Ein Brandschutzkonzept ist eine Planungs- und Entscheidungshilfe, das insbesondere bei größeren und komplexeren Sonderbauten sowie bei Abweichungen von bestimmten Normen, Vorschriften und Richtlinien zur Anwendung kommen sollte. Im Sinne einer Risikoanalyse werden alle brandschutztechnischen Maßnahmen erläutert und es wird dargelegt, wie die geforderten Schutzziele des Baurechts trotz möglicher Abweichungen umgesetzt und erreicht werden.

Das Brandschutzkonzept sollte zweckmäßigerweise bereits in einem frühen Planungsstadium erstellt werden, um als Grundlage für die Projektplanung und -entwicklung verwendet werden zu können.



Für bestimmte Sonderbauten kann die Bauaufsichtsbehörde ein Brandschutzkonzept als Bestandteil der Genehmigungsunterlagen fordern. Eine gesetzliche Definition der inhaltlichen Ausgestaltung eines Brandschutzkonzeptes gibt es jedoch nicht. Das Brandschutzkonzept kann beim Bauen im Bestand auch als eine Beschreibung des Ist-Zustandes eines Gebäudes in Bezug auf den vorbeugenden Brandschutz mit Vorschlägen zur Sanierung oder bei beabsichtigter Nutzungsänderung einer baulichen Anlage als Machbarkeitsstudie verstanden werden.

Das Brandschutzkonzept kann dem Bauherren also vielfach nutzen und z. B. bei folgenden Situationen als Grundlage dienen:

- behördliche Genehmigung
- Fachplanung und Bauausführung
- Abnahme und wiederkehrende Überprüfungen
- privatrechtliche Risikobeurteilung
- Einsatzplanung der Feuerwehr

Brandschutzgutachten

Bei einem Gutachten handelt es sich ganz allgemein um die Beurteilung eines Sachverhalts im Hinblick auf eine bestimmte Frage- oder Problemstellung – verknüpft mit dem Ziel Lösungsvorschläge zu erhalten. Ein Gutachten muss durch einen Sachverständigen oder einen Gutachter bezeugt sein. Im Rahmen der Leistungen rund um den vorbeugenden Brandschutz kann es erforderlich sein, zu einzelnen Fragestellungen ein Gutachten einzuholen. Insbesondere bei Abweichungen von gesetzlichen Regelungen wird oftmals mit einem Gutachten belegt, dass die vorgesehene Maßnahme den brandschutzrechtlichen Erfordernissen entspricht.

6. Abweichungen beim Brandschutz – Welche individuellen Lösungsmöglichkeiten gibt es?

Nicht immer können Vorhaben unter Beachtung sämtlicher öffentlichrechtlicher Vorgaben realisiert werden. Insofern ist es möglich, auch im Bereich des Brandschutzes mit dem Instrument der Abweichung individuelle Lösungen zu erreichen. Jede Abweichung stellt dabei einen Einzelfall dar, der genau durchdacht und geprüft werden muss. Das Ergebnis muss sich primär an dem Schutzziel orientieren, das dem Brandschutzkonzept zugrunde liegt. Folgende Möglichkeiten für Abweichungen sind vorgesehen:

Ausnahmen

Die Vorschriften für den baulichen Brandschutz sehen Ausnahmetatbestände vor, die eine Abweichung von den geltenden Vorschriften im Einzelfall ermöglichen. Die Voraussetzungen, die erfüllt werden müssen, um einen Ausnahmetatbestand für sich geltend machen zu können, werden abschließend in den Vorschriften definiert. Diese Ausnahmen (wie z. B. „sind zulässig, wenn (soweit)“, „das gilt nicht, wenn...“ usw.) gelten aus sich heraus und sind ohne Verfahren zulässig, wenn die jeweils genannte Voraussetzung eingehalten wird. Darüber entscheiden Bauherr und Entwurfsverfasser.

Abweichungen von Brandschutzvorschriften im Gesetz oder einer Verordnung

Soll von Brandschutzvorschriften, die in einem Gesetz oder einer Verordnung festgelegt sind, abgewichen werden, so muss dies von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden. Alternativ kann ein Prüfsachverständiger für Brandschutz die Abweichung bescheinigen. Die Zulassung der Abweichung muss gesondert schriftlich beantragt und begründet werden. Das geschieht in der Regel zusammen mit dem Bauantrag. Wenn Baumaßnahmen keiner Genehmigung bedürfen, weil sie freigestellt sind, muss ein eigener Antrag für die Zulassung der Brandschutzabweichung gestellt werden („isolierte Abweichung“).

Die Abweichung kann zugelassen oder bescheinigt werden, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen (siehe Art. 63 BayBO) dafür eingehalten sind.

Abweichungen von eingeführten technischen Baubestimmungen

Nach Art. 3 Abs. 2 Satz 3 BayBO darf von eingeführten technischen Baubestimmungen abgewichen werden, „... wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des Absatzes 1 erfüllt werden“.

Die Vorschrift erfasst „technisch“ abweichende Lösungen, die im Ergebnis aber gleichwertig sind („in gleichem Maße“) – nicht jedoch Abweichungen vom gesetzlichen Anforderungsniveau. Über die Abweichung entscheiden Bauherr und Entwurfsverfasser, eine behördliche Genehmigung ist nicht vorgesehen.

Abweichung von Regeln für Bauprodukte oder Bauarten

Auch von den Vorgaben für Bauprodukte oder Bauarten kann abgewichen werden. Zu unterscheiden sind dabei wesentliche und unwesentliche Abweichungen:

- Die Abweichung ist **„unwesentlich“**: Die Verwendbarkeit für den beabsichtigten Zweck ist durch die Abweichung nicht in Frage gestellt und eine Übereinstimmung mit der technischen Regel ist im Grundsatz gegeben. Über die Abweichung entscheidet der Hersteller (durch Ü-Zeichen) oder der Anwender (durch Erklärung). Eine behördliche Gestattung ist nicht vorgesehen.
- Die Abweichung ist **„wesentlich“**: Die Verwendbarkeit für den beabsichtigten Zweck steht in Frage und ist deshalb nachzuweisen, z. B. durch Prüfung oder Gutachten einer anerkannten Prüfstelle. Auf dieser Grundlage erteilt die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern eine „Zustimmung im Einzelfall“ für die Abweichung.



WER PRÜFT – PRÜFSACHVERSTÄNDIGE ODER BAUAUFSICHTSBEHÖRDEN?

Bauherren haben ein Wahlrecht, ob sie den Brandschutznachweis bzw. isolierte Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde prüfen oder sich von einem Prüfsachverständigen für Brandschutz bescheinigen lassen. Bauaufsichtsbehörden sind die Kreisverwaltungsbehörden, also die Landratsämter bzw. die kreisfreien Städte und ggf. auch große Kreisstädte.

Prüfsachverständige für Brandschutz können alternativ zur Baugenehmigungsbehörde tätig werden. Sie werden direkt vom Bauherrn beauftragt und bescheinigen die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise. Die Beauftragung des Prüfsachverständigen für Brandschutz erfolgt auf Basis eines privatrechtlichen Prüfauftrags. Die Prüfsachverständigen sind unabhängig und an Weisungen des Auftraggebers gebunden. Eine Übersicht der anerkannten Prüfsachverständigen finden Sie auf der Homepage der Bayerischen Architektenkammer www.byak.de oder im IHK- Sachverständigenverzeichnis www.sv.ihk.de.

Wichtig: Die Beauftragung eines Prüfsachverständigen muss von der eines Fachplaners oder eines Brandschutzsachverständigen zur Erstellung eines Brandschutznachweises oder eines Brandschutzgutachtens unterschieden werden.

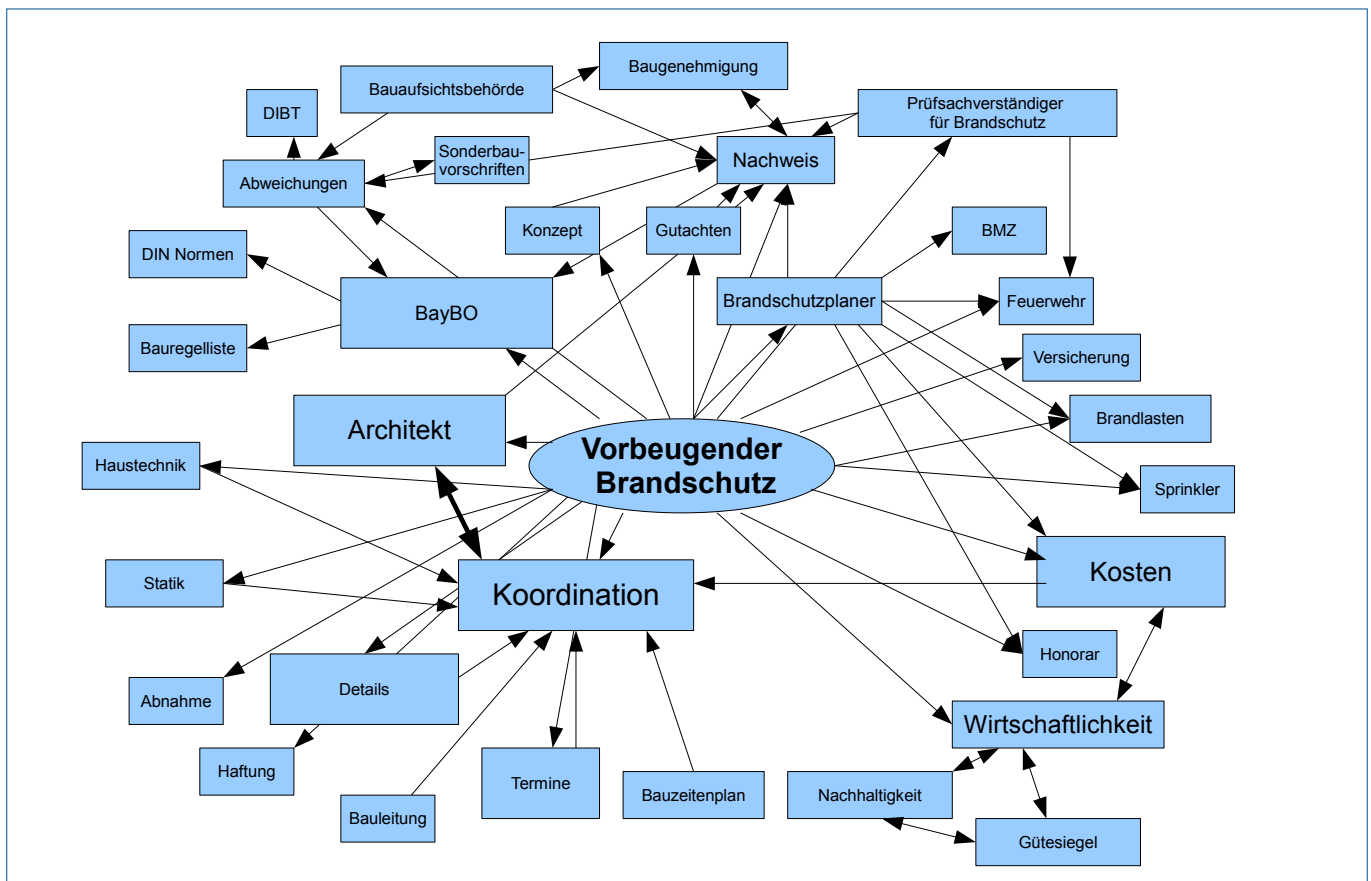
7. Wer führt die Brandschutzmaßnahmen aus?

Die an den vorbeugenden Brandschutz gesetzten Anforderungen enden nicht mit der Erstellung des Brandschutznachweises, sondern müssen im weiteren Planungs- und Bauablauf auch ordnungsgemäß ausgeführt werden.

Im Zuge der Ausschreibung und Vergabe ist dabei sicherzu-

stellen, dass die eingesetzten Materialien für den vorgesehenen Zweck verwendbar bzw. auch zugelassen sind.

Wichtig: Auskunft hierüber und die Art des notwendigen Verfahrens erteilt der beauftragte Architekt oder Fachplaner Brandschutz.



Akteure und Parameter im Brandschutz; Quelle: ©ByAK



8. Mit welchen Investitionen ist zu rechnen?

Der Brandschutz stellt in Bezug auf die sonstigen Planungs- und Baukosten (Gebäude, Statik, Energie, Haustechnik) häufig eine hohe Investition dar. Erfahrungen aus der Praxis zu Folge muss mit einem Investitionsanteil von rund einem Fünftel der Gesamtbaukosten gerechnet werden, da die Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes oft sehr komplex und umfangreich sind.

Der Umfang der zu beauftragenden Leistungen richtet sich dabei nach zahlreichen Faktoren, wie den benötigten Planungsunterlagen (Brandschutznachweis, Brandschutzkonzept, Brandschutzgutachten) oder den Materialkosten.

Allgemein gilt, je früher die Anforderungen an den Brandschutz beachtet und in die Planungen integriert werden, desto kostengünstiger lässt sich das Bauvorhaben planen und umsetzen.

Wichtig: Eine nachhaltige Brandschutzplanung kann zum Wirtschaftsfaktor werden: Kosten der Planung rechnen sich! Beispielsweise gewähren Feuerversicherungen teils erhebliche Nachlässe auf die Versicherungsbeiträge (bis zu max. 85 %), was bereits nach einiger Zeit zu einer Relativierung der Kosten führen kann. In vielen Fällen können durch sachgerecht ausgeführte Brandschutzmaßnahmen sogar erhebliche Einsparungen verzeichnet werden.

9. Ist eine Überwachung nötig?

Eine offizielle Überwachung der ordnungsgemäßen Ausführung der Brandschutznachweise ist von der jeweiligen Gebäudeklasse des Bauvorhabens abhängig.

Bei Bauvorhaben der Gebäudeklasse 4 reicht es aus, dass die mit dem Brandschutznachweis übereinstimmende Bauausführung vom Nachweisersteller bestätigt wird.

Für Bauten der Gebäudeklasse 5, Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen ist eine Bauüberwachung durch den Art. 77 BayBO verpflichtend vorgeschrieben.

Dabei gilt der Grundsatz: wer prüft, überwacht.

Die Prüfung kann also entweder von der Bauaufsichtsbehörde oder vom beauftragten Prüfsachverständige für Brandschutz vorgenommen werden. Damit die Bauaufsichtsbehörde oder der Prüfsachverständige für Brandschutz die Gelegenheit zur

Bauüberwachung wahrnehmen können, muss der Bauherr bestimmte Bauzustände anzeigen. Das Bauvorhaben wird dann beispielsweise im Rohbau besichtigt.

Wichtig: Der Prüfsachverständige für Brandschutz ist nur zu einer stichprobenartigen Überwachung der ordnungsgemäßen Bauausführung der von ihm verantworteten Bescheinigungen verpflichtet. Die Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde gehen darüber hinaus: Sie kann die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten aller am Bau Beteiligten überprüfen.

10. Weiterführende Informationen | Ansprechpartner

- Liste der Nachweisberechtigten für Brandschutz GKL 4 und der Prüfsachverständigen für Brandschutz – erhältlich bei der Bayerischen Architektenkammer, www.byak.de
- Vereinigung der Brandschutzplaner e.V., www.vdbp.de
- Oberste Baubehörde, www.stmi.bayern.de/bauen/stbv/obb
- Bayerische Ingenieurekammer, www.bayika.de
- Deutsches Institut für Bautechnik, www.dibt.de

Impressum

Herausgeber:

IHK für München und Oberbayern
Balanstraße 55–59
81541 München
Telefon: 089 5116–0
Fax: 089 5116–1306
www.muenchen.ihk.de

In Zusammenarbeit mit der
Bayerischen Architektenkammer
Waisenhausstraße 4
80637 München
Telefon: 089 139880–0
www.byak.de

Verantwortlich für den Inhalt:

RA Fabian Blomeyer, Referent für Recht und Berufsordnung,
Bayerische Architektenkammer

Dipl.-Ing. Florian Hermesmeyer, Referent für Bau- und Planungsrecht,
IHK für München und Oberbayern

Dipl.-Geogr. Rebecca Wippersteg, Referentin für Standortberatung,
Statistik und Raumplanung, IHK für München und Oberbayern

Die Broschüre basiert auf den Arbeitsergebnissen des 1. Bayerischen Brandschutztages vom 5. April 2011. Wir bedanken uns für die Beiträge der folgenden Referenten:

- Dipl.-Ing. Andreas Bell, Baudirektor Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
- Dipl.-Ing. Rupert Ehrenspiel, München, TU München
- Dipl.-Ing. Gabriele Famers, München, Ministerialrätin Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
- Architekt Dipl.-Ing. Robert Fischer, Regensburg
- Dipl.-Ing. (FH) Thomas Herbert, Prüfsachverständiger für Brandschutz
- Rechtsanwalt Prof. Dr. Bernhard Rauch, Regensburg
- Architekt Dipl.-Ing. Univ. Rudolf Scherzer, Nürnberg, Vizepräsident der Bayerischen Architektenkammer
- Architekt Dipl.-Ing. Andreas Wolf, München, Vizepräsident der Bundesarchitektenkammer

Gestaltung: Word Wide KG, München

Bildnachweis: Fotolia®Kai Krueger; Fotolia®Martina Berg; Fotolia®Kara; Fotolia®Jörg Engel; Fotolia®Bertold Werkmann

Druck: K. Fell GmbH, Gräfelfing

Stand: Juni 2012



Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern

Balanstraße 55 – 59, 81541 München
Tel. 089 – 5116 – 0 | E-Mail: mail@muenchen.ihk.de | Internet: www.muenchen.ihk.de