

## Inhalt:

**Historische baurechtliche Entwicklung in Bayern**

**Risikoanalyse**

**Bestandsschutz**

**Einschreiten der Bauaufsichtsbehörden**

**Nachrüstpflicht für bestehende Gebäude?**

**Sinnvolle Nachrüstmaßnahmen**

**Beispielprojekt**

Hinweis: die Angaben beziehen sich auf das Bundesland Bayern

Referent:

Christian Steinlehner, Dipl. - Ing. (FH) Architekt

**K33 Brandschutz**

Steinlehner Riedner Wagner Architekten Partnerschaft

K33

Mitglied im Vorstand der



## Gaststätten und Hotels – Pflichten zur Nachrüstung



Copyright: Olivia Mayr



Copyright: Feuerwehr Freising



## Historische baurechtliche Entwicklung in Bayern

### Seit 1969 bis 01.01.2008:

Veranstaltungssäle > 200 Personen fallen die in den Geltungsbereich der Versammlungsstättenverordnung (VStättV)

### Seit 1986 bis 01.01.2006:

erlaubnispflichtige Gaststätten und Beherbergungsstätten unterliegen den Anforderungen der §§ 3 bis 30 Gaststättenbauverordnung (GastBauV), erlaubnisfreie Gaststätten mit mehr als 60 Gastplätzen und Beherbergungsstätten mit mehr als 30 Gastbetten unterliegen den (leicht eingeschränkten) Anforderungen des § 1 Abs. 2 GastBauV

### Seit 01.01.2006 bis 01.01.2008:

Festlegung durch Informationsschreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern unter Berufung auf Art. 60 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO, dass die entsprechenden Anforderungen der (dann außer Kraft getretenen) GastBauV – auf der Basis der zum 01.07.2005 durch die Änderung des Gaststättengesetzes (GastG) geschaffenen Rechtslage hinsichtlich der Erlaubnispflicht – im Genehmigungsbescheid als Auflage festzusetzen sind

### Seit 01.01.2008:

Regelung in der Beherbergungsstättenverordnung (BStättV) und Versammlungsstättenverordnung (VStättV):

≤ 12 Gastbetten → BayBO

≤ 40 Gastplätze → BayBO

> 12 bis ≤ 30 Gastbetten → unregelter Sonderbau

> 40 bis 200 Gastplätze → unregelter Sonderbau

> 30 Gastbetten → geregelter Sonderbau (BStättV)

> 200 Gastplätze → geregelter Sonderbau (VStättV)



## Historische baurechtliche Entwicklung in Bayern

### Seit 01.01.2008 (Beispiele unterschiedlicher Nutzungsarten):

Gaststätte mit 50 Plätzen und Beherbergung für 10 Gäste

→ unregelmäßiger Sonderbau (> 40 Gastplätze, < 12 Gastbetten)

Hotel Garni mit 35 Gastbetten + separates Café mit 30 Plätzen

→ Sonderbau (> 12 Gastbetten)

→ Anwendung der BayBO + BStättV für die Beherbergungsstätte

Seminarhaus mit 10 Gastbetten (Dozenten), Seminarräumen für insgesamt 220 Besucher (gemeinsamer Rettungsweg!)

→ Sonderbau (> 200 Besucher)

→ Anwendung der BayBO + VStättV für die Versammlungsräume

## Risikoanalyse einer älteren typischen bayerischen Dorfwirtschaft

- Vielzahl von brennbaren Ausschmückungen (Jagdtrophäen, Schützenscheiben etc. – „Gemütlichkeit“) im Gastraum im Widerspruch zu den Anforderungen des § 11 Abs. 4 **akt.** VStättV, aber im genehmigten Bestand vertretbar
- wandhohe Holzverkleidungen und brennbare Deckenbekleidungen im Gastraum im Widerspruch zu den Anforderungen des § 11 Abs. 4 **akt.** VStättV, aber im genehmigten Bestand vertretbar
- Vielzahl von brennbaren Ausschmückungen (Jagdtrophäen, Schützenscheiben etc) in Rettungswegen (kritisch)
- wandhohe Holzverkleidungen und brennbare Deckenbekleidungen in Rettungswegen (kritisch)
- alte Holzbalkendecken i. V. m. alten Elektroinstallationen unter Holzbekleidungen (ggf. kritisch)
- fehlende brandschutztechnische Abtrennung zwischen Küche und Gastraum (Risikoerhöhung)
- historische (und somit brandschutztechnisch nur wenig belastbare) Türen zum „Treppenraum“ (kritisch)
- Schmelbrand unter einer Holzdeckenbekleidung im „Treppenraum“, der lange nicht erkannt wird, kann zum schlagartigen Ausfall des Rettungswegs führen
- Besucher oft ortsunkundig
- Reaktionsfähigkeit der Gäste bei einem Brandereignis - nicht nur in Bayern – alkoholbedingt deutlich eingeschränkt

## Bestandsschutz

- ein bestehendes, genehmigtes Gebäude, welches weder baulich noch in der Nutzung verändert wurde, genießt Bestandsschutz nach Art. 54 Abs. 4 BayBO
- der Bestandsschutz wird u. a. durchbrochen beim Vorliegen einer erheblichen Gefahr für Leben und Gesundheit im Sinne des Art. 54 Abs. 4 BayBO
- siehe hierzu Informationsschreiben „Vollzug der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Brandschutz in bestehenden Gebäuden“ Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern aus 2011
- erhebliche Gefahr entspricht nicht „konkreter Gefahr“
- erhebliche Gefahr liegt dann vor, wenn der erste Rettungsweg mangelhaft und der zweite Rettungsweg nicht vorhanden ist
- **aber**: nicht alle Bauaufsichtsbehörden teilen die darin veröffentlichten Auffassungen

Ein Gebäude, das diesem Bestandsschutz unterliegt, wird regelmäßig durchaus historisch begründete bauliche „Mängel“, die nicht den aktuellen baurechtlichen Anforderungen entsprechen, aufweisen, ohne dass dafür ein Anpassungsverlangen abgeleitet werden muss oder kann, sofern keine erhebliche Gefahr im oben erwähnten Sinne nachweisbar ist. Die bloße „Vermutung“ oder deren Unterstellung im Rahmen einer Feuerbeschau des Vorliegens einer erheblichen Gefahr ist nicht ausreichend, um dem Betreiber die Nutzung untersagen zu können. Hierzu muss auch die Bauaufsichtsbehörde unter Würdigung des Bestandsschutzes gründlich recherchieren, um zu einem auch vor Gericht durchsetzbaren Bescheid zu kommen.



## Bestandsschutz

- wenn das Gebäude zu keiner Zeit den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprochen hat, bestand nie Bestandsschutz (Unterschied: formeller und materieller Bestandsschutz)
- Bauherr ist in der Beweispflicht, daher sehr sorgfältige Recherchen erforderlich
- Änderungen in der Nutzung (z. B. Erhöhung der genehmigten Personenzahl, vollständige oder teilweise Nutzungsänderung) führen zum Verlust des Bestandsschutzes
- wurden Auflagen aus Baugenehmigungen z. B. nur teilweise erfüllt oder wurden im Laufe der Jahre bauliche Veränderungen mit für den Betreiber nicht abschätzbaren brandschutztechnischen Konsequenzen vollzogen, ist im Einzelfall zu prüfen, ob auf den Bestandschutz überhaupt noch Bezug genommen werden kann

Nur wenn bestehende bauliche Anlagen wesentlich geändert werden, kann behördlich angeordnet werden, dass auch die von der Änderung nicht berührten Teile dieser baulichen Anlagen angepasst werden, wenn das aus Gründen des Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayBO (*Anlagen sind unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, insbesondere der anerkannten Regeln der Baukunst, so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden*) erforderlich und dem Bauherrn wirtschaftlich zumutbar ist und diese Teile mit den Teilen, die geändert werden sollen, in einem konstruktiven Zusammenhang stehen oder mit ihnen unmittelbar verbunden sind. Besonders die Verknüpfung dieser Merkmale für das Anpassungsverlangen ist bei der Ermessensentscheidung seitens der Bauaufsichtsbehörde zu beachten. Auch auf die Verhältnismäßigkeit der angeordneten Maßnahme („die für den Bauherrn mildeste Maßnahme“) muss geachtet werden.

## Bestandsschutz

- nach Einführung der „neuen“ VStättV wurde § 46 VStättV (Anpassungsverlangen bzw. Nachrüstpflicht für bestehende Versammlungsstätten) bei der Bauaufsicht häufig nicht korrekt interpretiert

### Teil 6 Bestehende Versammlungsstätten

#### § 46 Anwendung der Vorschriften auf bestehende Versammlungsstätten

(1) Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bestehenden Versammlungsstätten mit mehr als 5 000 Besucherplätzen sind durch den Betreiber innerhalb von zwei Jahren folgenden Vorschriften anzupassen:

1. Kennzeichnung der Ausgänge und Rettungswege (§ 6 Abs. 6);
2. Sitzplätze (§ 10 Abs. 2),
3. Lautsprecheranlage (§ 20 Abs. 2 und § 26 Abs. 1),
4. Einsatzzentrale für die Polizei (§ 26 Abs. 2),
5. Abschränkung von Besucherbereichen (§ 27 Abs. 1 und 3),
6. Wellenbrecher (§ 28),
7. Abschränkung von Stehplätzen vor Szenenflächen (§29).

(2) Auf die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung bestehenden Versammlungsstätten sind die Betriebsvorschriften des Teils 4 sowie § 10 Abs. 1, § 14 Abs. 3 und § 19 Abs. 6 entsprechend anzuwenden.

(3) <sup>1</sup>Die Bauaufsichtsbehörde hat Versammlungsstätten in Zeitabständen von höchstens drei Jahren zu prüfen. <sup>2</sup>Dabei ist auch die Einhaltung der Betriebsvorschriften zu überwachen und festzustellen, ob die vorgeschriebenen wiederkehrenden Prüfungen der sicherheitstechnischen Anlagen fristgerecht durchgeführt und etwaige Mängel beseitigt worden sind. <sup>3</sup>Den Ordnungsbehörden, der Gewerbeaufsicht und der Brandschutzdienststelle ist Gelegenheit zur Teilnahme an den Prüfungen zu geben. <sup>4</sup>Art. 73 Abs. 3 Satz 1 BayBO bleibt unberührt.

## Bestandsschutz

- Überprüfung der Gebäude, ohne zu berücksichtigen, ob diese überhaupt in den Anwendungsbereich der (neuen) VStättV fallen. (Bemessungsformel für die Anzahl der Besucher nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 VStättV, nämlich für Sitzplätze an Tischen ein Besucher je m<sup>2</sup> Grundfläche des Versammlungsraums -hier also des Gastraums- und zwei Besucher je m<sup>2</sup> Grundfläche des Versammlungsraums für den Saal)
- diesbezügliche Klarstellung (dass bei bestehenden Gebäuden bei der Bewertung, ob diese überhaupt der VStättV unterliegen, nach wie vor die ehemals genehmigte Personenanzahl ausschlaggebend ist) durch die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern im Dezember 2012 in einem Informationsschreiben „Hinweise zum Vollzug der Versammlungsstättenverordnung (VStättV)“ dies ausführlich erläutert. Dort heißt es: *Für die Frage, ob ein bestehendes Gebäude, z. B. eine Gaststätte, in den Anwendungsbereich der Verordnung fällt, ist von der genehmigten Personenzahl auszugehen. Beträgt die Anzahl der genehmigten Besucher- oder Gastplätze nicht mehr als 200 oder – für den Fall, dass eine Genehmigung nicht (mehr) vorliegt oder ein konkreter Wert aus der Genehmigung nicht hervorgeht – ergibt sich aus der vor Ort vorhandenen Bestuhlung offenkundig, dass die Anzahl der Gastplätze nicht mehr als 200 beträgt, besteht keine Veranlassung, das Gebäude über die Anwendung der Bemessungsformel in den Anwendungsbereich der Verordnung „hineinzurechnen“.*
- Präzisierung auch in aktueller Muster-Versammlungsstättenverordnung mit der Formulierung des § 1 Abs. 2 : „Soweit sich aus den Bauvorlagen nichts anderes ergibt, ist die Anzahl der Besucher im Sinne dieser Verordnung wie folgt zu ermitteln: ...“

## Einschreiten der Bauaufsichtsbehörden

### **1. bei erheblicher Gefahr oder fehlendem Bestandsschutz:**

Liegt eine erhebliche Gefahr vor oder ist kein Bestandsschutz (mehr) nachweisbar, kann bzw. muss die Bauaufsichtsbehörde einschreiten

Eine von Seiten der Bauaufsichtsbehörde korrekt festgestellte “erhebliche Gefahr”, die nicht z. B. durch sofortige betriebliche Maßnahmen beseitigt werden kann (z.B. Aufsperrern einer versperrten Notausgangstüre), muss immer zu einer unverzüglichen (sofortigen) Nutzungsuntersagung des betreffenden Bereichs und muss deshalb von der Bauaufsicht vor Ort mündlich ausgesprochen werden. Das wird zwar von der Bauaufsicht oft anders kommuniziert, was aber dem Verwaltungsgrundsatz des unverzüglichen Einschreitens widerspräche.

Um eine solche Nutzungsuntersagung wieder aufzuheben, ist es „nur“ erforderlich, die erhebliche Gefahr zu beseitigen, was u. U. auch durch eine verfahrensfreie Änderung (z. B. Einbau einer weiteren Ausgangstüre, Aufstellen einer Gerüsttreppe) möglich ist. Hier ist in der Regel kein Baugenehmigungsverfahren erforderlich, auch wenn dies seitens der Bauaufsichtsbehörden vom Gastwirt oft verlangt wird. Durch die scheinbar erforderliche Baugenehmigung wird dann ein Brandschutzkonzept für die gesamte Anlage verlangt, meist verbunden mit dem Verlangen zur Erfüllung der aktuellen Anforderungen

## Einschreiten der Bauaufsichtsbehörden

### **2. nach Art. 76 Abs. 2 BayBO:**

„Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, so kann diese Nutzung untersagt werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ein Bauantrag gestellt wird.“. Die Bauaufsichtsbehörde muss hier den Mangel, also den Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften, jedoch selbst beweisen.

## Einschreiten der Bauaufsichtsbehörden

### **3. bei einem Pächterwechsel nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 Gaststättengesetz (GastG):**

Ungeachtet der erwähnten bauordnungsrechtlichen Definition des Bestandsschutzes kann auch bei einem Pächterwechsel nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 Gaststättengesetz (GastG) der Bestand in Frage gestellt werden. Um eine gaststättenrechtliche Erlaubnis nach dem Gaststättengesetz zu versagen, reicht es bereits aus, wenn die Räume "... den notwendigen Anforderungen zum Schutz der Gäste und Beschäftigten gegen Gefahren für Leben und Gesundheit ... nicht genügen". Von "erheblichen" Gefahren wie im Art. 54 BayBO genannt ist hier gar nicht die Rede. Das bedeutet, dass die Baugenehmigungsbehörde zwar keine Nutzungsuntersagung aussprechen kann, der neue Pächter aber keine Erlaubnis (mehr) bekommt und damit der Betrieb ebenfalls vor dem "Aus" steht.



## Einschreiten der Bauaufsichtsbehörden

### **Empfehlung:**

- Eigentümer oder Betreiber sind gut beraten, sich sehr schnell einerseits juristischen Beistand zu holen und andererseits auch einen qualifizierten Brandschutzplaner zu beauftragen.
- In Bayern ist das Widerspruchsverfahren faktisch abgeschafft (vgl. Art. 15 AGVwGO - Gesetz zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung). Nach erforderlicher Anhörung (vgl. Art. 28 BayVwVfG - Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz) muss eine verwaltungsrechtliche Klage – das geht in der Praxis nur mit juristischem Beistand – mit aufschiebender Wirkung in Form der Anfechtungs- bzw. Verpflichtungsklage erhoben werden.

## Nachrüstpflicht für bestehende Gebäude?

- **Gaststätten mit mehr als 200 Gastplätzen nach alter GastBauV**

unstrittig und in der Praxis auch unproblematisch sind Gaststätten, die bereits nach alter GastBauV mit mehr als 200 Gastplätzen genehmigt und entsprechend umgesetzt wurden. Dort finden sich regelmäßig gute brandschutztechnische Voraussetzungen, insbesondere zwei unabhängige bauliche Rettungswege, sodass hier in der Regel keine bzw. kaum Nachrüstmaßnahmen erforderlich sind

- **Gaststätten mit weniger als 40 Gastplätzen**

bei kleinen Gaststätten mit weniger als 40 Gastplätzen (Schwellenwert nach akt. BayBO zum Sonderbau) gelten „nur“ die Anforderungen der BayBO. Ob ein vollbesetzter Gastraum mit 40 Gastplätzen im 2. OG bei Ausfall des ersten baulichen Rettungsweges innerhalb vertretbarer Zeit über Rettungsgeräte der (dörflichen) Feuerwehr zu evakuieren bzw. retten ist, wenn z. B. tatsächlich nur eine geeignete anleiterbare Stelle vorhanden ist, hängt sicherlich letztlich auch vom Glück ab, ist aber baurechtlich klar geregelt. Auch hier besteht in der Regel keine Nachrüstpflicht.

## Nachrüstpflicht für bestehende Gebäude?

- **Gaststätten mit mehr als 40 und weniger als 200 Gastplätzen**

Brandschutztechnisch kritisch, weil einerseits nicht explizit geregelt und andererseits wegen der hohen Personenzahl, sind bestehende Gaststätten insbesondere mit einem Veranstaltungssaal, die mehr als 40 aber weniger als 200 Gastplätze aufweisen.

Nach Art. 2 Abs. 4 BayBO aktuelle Fassung sind dies Sonderbauten, für die keine Sonderbauverordnung existiert. Nach Art. 54 Abs. 3 BayBO können die Bauaufsichtsbehörden (bei Neubauten) im Einzelfall weitergehende Anforderungen stellen, bei Sonderbauten jedoch auch zur Abwehr von Nachteilen.

Nach alter GastBauV war für Gasträume, die einzeln nicht mehr als 200 Gastplätze haben (ausgenommen in Kellergeschossen), nur ein Ausgang unmittelbar ins Freie, auf Flure oder in Treppenträume gefordert. Erst nicht zu ebener Erde gelegene Geschosse mit Gasträumen, die einzeln oder zusammen mehr als 200 Gastplätze hatten, mussten über mindestens zwei voneinander unabhängige notwendige Treppen oder eine notwendige Treppe in einem Sicherheitstreppenraum zugänglich sein.

Der zweite Rettungsweg war somit über Rettungswegeräte der Feuerwehr zulässig bzw. möglich. Diese damalige Regelung deckt sich in etwa mit den Vorgaben der aktuellen VStättV.

## Nachrüstpflicht für bestehende Gebäude?

- **Gaststätten mit mehr als 40 und weniger als 200 Gastplätzen**

Bei diesen Gaststätten mit insgesamt weniger als 200 genehmigten Gastplätzen (also der eingangs beschriebenen Dorfwirtschaft mit Saal im 1. OG), die gemäß der GastBauV von 1986 genehmigt wurden, und die entsprechend umgesetzt wurden und deren Betriebsvorschriften beachtet werden, besteht aus Sicht des Verfassers kein bauordnungsrechtlicher Handlungsbedarf.

Ob bei einem solchen Gebäude wegen des so genehmigten zweiten Rettungsgerätes über Geräte der Feuerwehr eine erhebliche Gefahr im Sinne des Art. 54 BayBO schon bereits deshalb attestiert werden darf oder sogar muss, weil sich die Rechtsgrundlage – hier Wegfall der GastBauV - geändert hat, erscheint zweifelhaft.

Hier kann nur an die Vernunft des Betreibers appelliert werden, ungeachtet des Bestandsschutzes und strafrechtlicher Konsequenzen Maßnahmen zu ergreifen, um im Ernstfall die ihm als Gastwirt vertrauenden Personen sicher zu evakuieren bzw. die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr nicht zu überschätzen.

## Nachrüstpflicht für bestehende Gebäude?

- **Gaststätten mit mehr als 40 und weniger als 200 Gastplätzen – der Betreiber ist in der Pflicht!**

Der Betreiber muss sehr genau darauf achten, die einst (zum Teil auch weit zurück liegende) genehmigte Anzahl der Gastplätze nicht zu überschreiten, auch bei einzelnen Veranstaltungen wie Hochzeiten o. ä.

Sofern ein Veranstaltungssaal, der z. B. für weniger als 200 Personen genehmigt wurde, nun mit mehr als 200 Personen für eine einzelne Veranstaltung genutzt werden soll oder sich aufgrund der einmaligen Nutzung insgesamt mehr als 200 Personen, die auf die gleichen Rettungswege angewiesen sind, im Gebäude befinden und das Gebäude nicht als Versammlungsstätte genehmigt wurde oder aufgrund der Anforderungen aus der ehem. GastBauV entsprechend ausgerüstet ist, muss der Betreiber dies der zuständigen Bauaufsichtsbehörde unter Angabe von Art, Ort, Zeitpunkt und Dauer der Veranstaltung sowie der voraussichtlichen Teilnehmerzahl rechtzeitig anzeigen. Die Bauaufsichtsbehörde bestätigt dem Betreiber oder Veranstalter den Eingang der Anzeige und teilt ihm mit, ob sie beabsichtigt, Maßnahmen nach Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO zu treffen.

## Nachrüstpflicht für bestehende Gebäude?

- **Gaststätten, die vor 1986 (Einführung der GastBauV) genehmigt wurden**

In § 28 GastBauV war die Anwendung der Vorschriften (aus der GastBauV) auf bestehende Gaststätten und Beherbergungsstätten geregelt.

Für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der GastBauV bestehenden Gaststätten und Beherbergungsstätten waren anzupassen:

- innerhalb einer Frist von einem Jahr die Kennzeichnung der Rettungswege und Feuerlöscher
- innerhalb einer Frist von sechs Jahren die Türen in Treppenträumen, soweit es baulich möglich ist, sowie sonstige Türen, Sicherheitsbeleuchtung, Alarmeinrichtungen.

Gerade dieser Ermessensspielraum (soweit es baulich möglich ist) verkompliziert den Beleg des Bestandsschutzes erheblich, da hierüber nur selten eine Aktenlage geschaffen wurde.

## Sinnvolle Nachrüstmaßnahmen für bestehende Gebäude

### „Freiwilliger“ verantwortungsvoller Umgang mit der Sicherheit der bewirteten Gäste

- Optimierung organisatorischer Maßnahmen, z. B.: planmäßig aufgekeilte Türe im EG zum Treppenraum kann mit einer Feststallanlage oder einem Freilauftürschließer nachgerüstet werden und sorgt damit für eine sichere Benutzbarkeit des Treppenraums der Gäste im Saal des Obergeschosses  
Anbringen von gut sichtbaren Rettungswegzeichen
- Aufstellen und „Leben“ einer Brandschutzordnung und sich Gedanken darüber machen, was im Brandfall zu tun ist und wie man reagieren muss, um seine ortsunkundigen Gäste nicht in der entstehenden Panik alleine zu lassen
- Reduzierung bzw. Vermeidung mobiler Brandlasten in Rettungswegen
- Bei „ungeregelten“ Sonderbauten im Bestand (zwischen 40 und 200 Gastplätzen) freiwillige Orientierung an den einschlägigen Sonderbauvorschriften. Je stärker man sich bei der Personenzahl dem Anwendungsbereich der VStättV nähert, desto wichtiger ist es, deren Schutzniveau, insbesondere im Hinblick auf den Personenschutz, anzustreben.
- Bei baulichen Maßnahmen in der Regel Personenschutz vor Objektschutz anstreben (statt einer aufwändigen Ertüchtigung der Feuerwiderstandsdauer der tragenden und raumabschließenden Bauteile die Herstellung eines zweiten unabhängigen baulichen Rettungsweges bevorzugen)

## Beispiel

### **Bauliche Änderungen an einem historischen Landgasthof mit Saal im 1. Obergeschoss aus dem Jahre 1915**

Das Gebäude verfügt über 3 oberirdische Geschosse und fällt nach Art. 2 BayBO in die Gebäudeklasse 3. Es besitzt 2 Gasträume mit jeweils 50 und 70 Gastplätzen im Erdgeschoss und einen ca. 115 m<sup>2</sup> großen Saal mit Bühne und Schänke im Obergeschoss, im Freien befindet sich ein Biergarten mit 100 Gastplätzen.

Die Nutzung entspricht den Baugenehmigungsplänen von 1913. Aus heutiger Sicht brandschutztechnisch besonders problematisch ist die so genehmigte offene Treppe über mehrere Geschosse in der Diele.

Auslöser für die Maßnahmen war eine Überprüfung nach § 46 VStättV verbunden mit einer Nutzungsuntersagung des Saals im 1. OG wegen fehlendem zweiten Rettungsweg und mangelhaftem ersten Rettungsweg.

Im Zuge des fälligen Bauantrags wurden der Anbau einer Außentreppe vom Saal im 1. Obergeschoss ins Freie sowie die brandschutztechnische Abtrennung des Keller- und Dachgeschosses, der Wohnung, der Lagerräume und des Anbaus genehmigt.

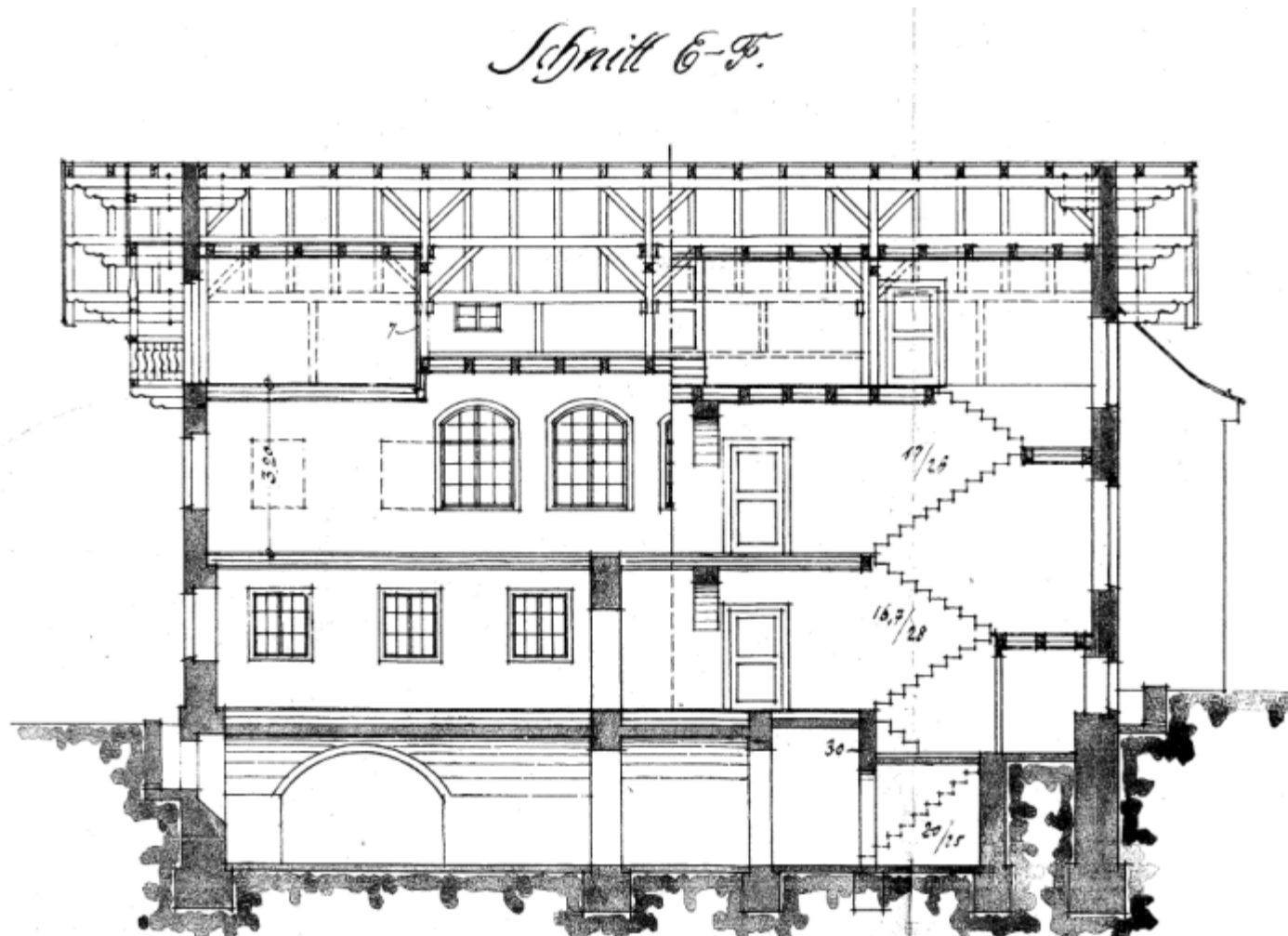
Für den Saal wurde eine Abweichung von der Anwendung der VStättV für eine bestimmungsgemäße Nutzung des Saals für maximal 140 Besucher über Bestuhlungspläne beantragt und genehmigt



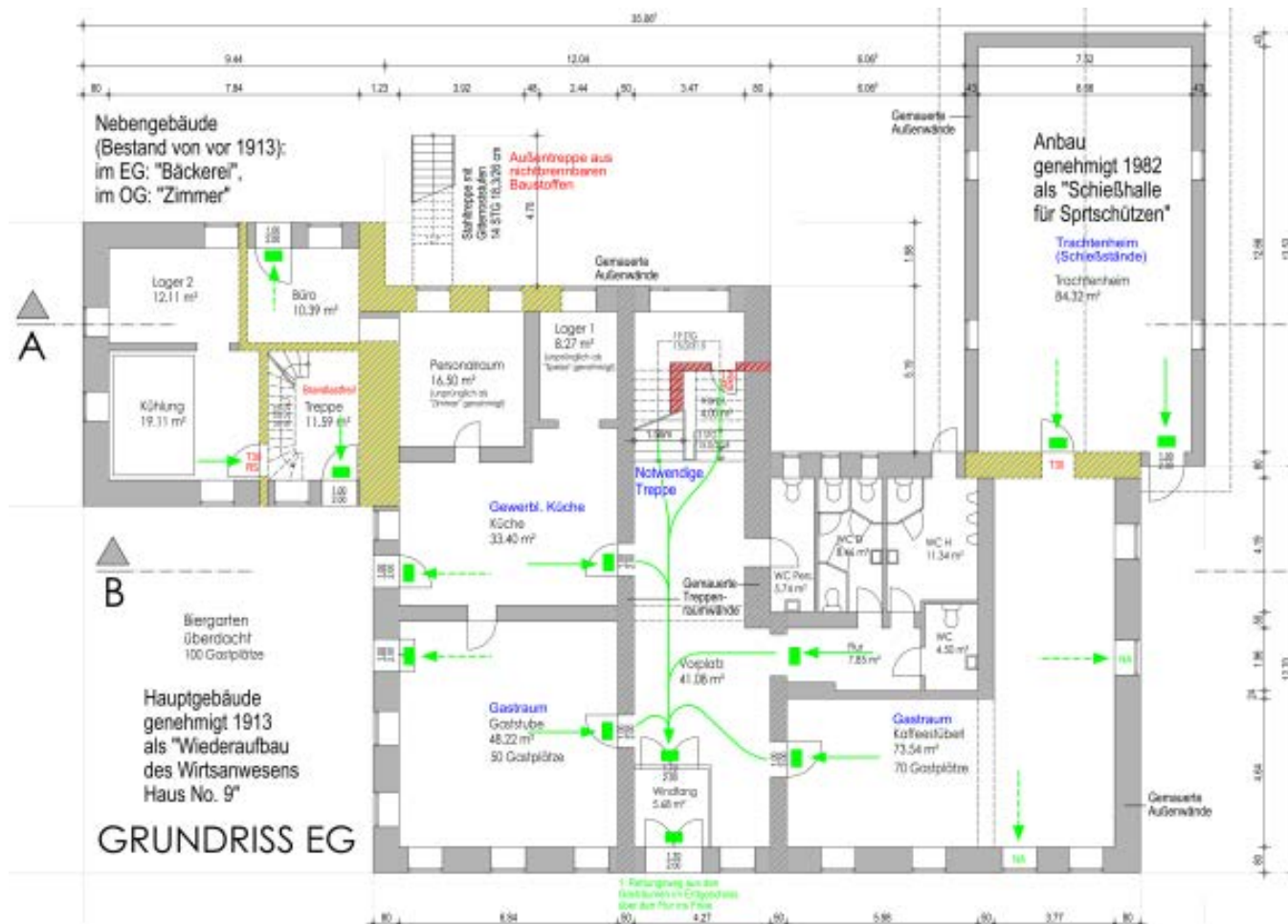
[illegible]

[illegible]

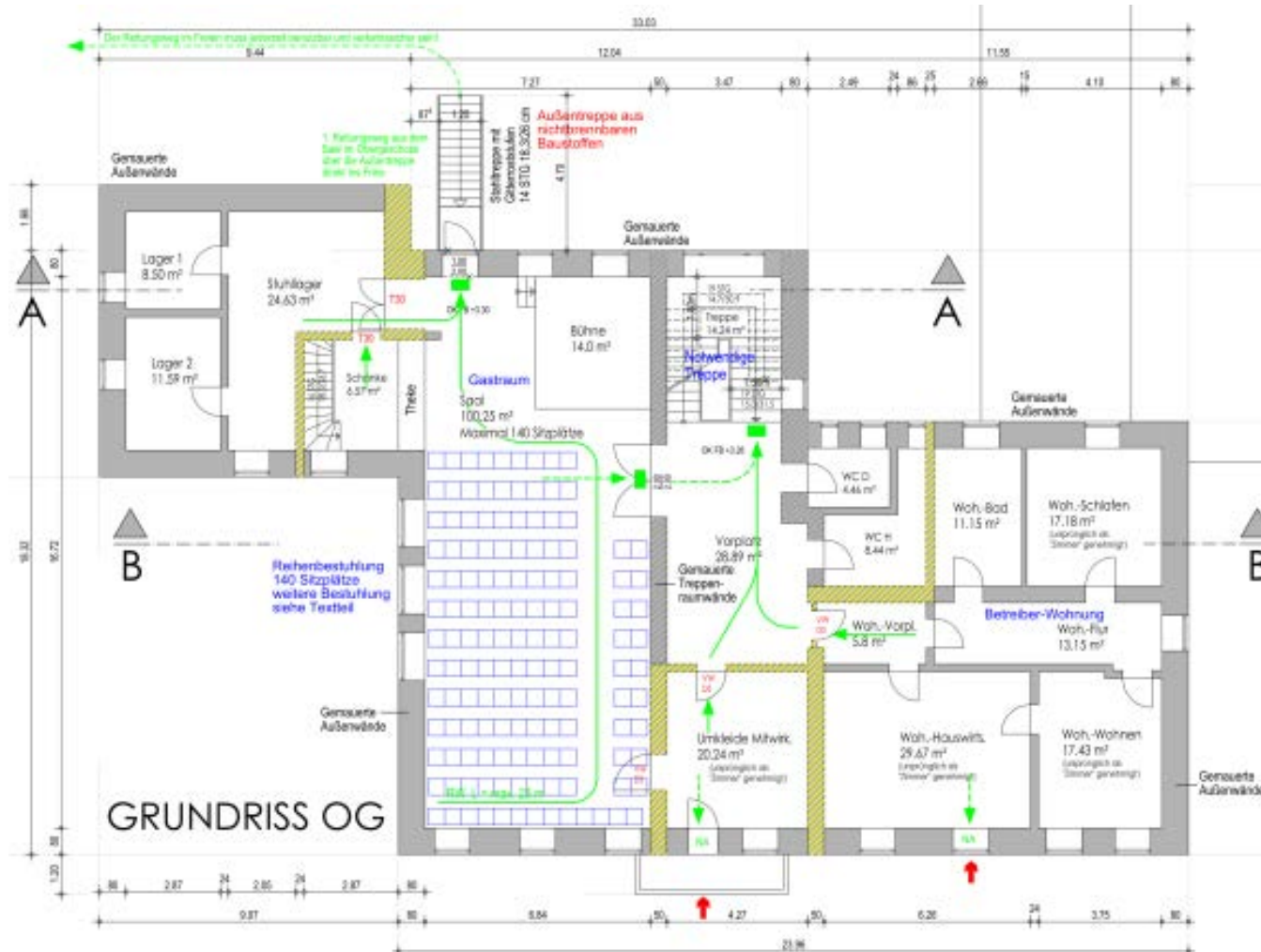
Beispiel



## Beispiel



## Beispiel





## Beispiel



Fragen?

