

SAFE-TEC CONSULTING ■

Sicherheitstechnik + Umweltschutz
mit System.

- Die effiziente Beratung rund um den **Brandschutz**, die **Arbeitssicherheit**, das **Gefahrstoffmanagement** und den **Umweltschutz**, den **Gewässerschutz**
- Deutschland-, europa-, weltweit.
- Seit 1991

SAFE-TEC CONSULTING GmbH

Daimlerstraße 20

41564 Kaarst

Germany

Tel.: 02131 / 12 555 - 0, Fax : - 100

E-Mail : info@safe-tec-consulting.de

Web : www.safe-tec-consulting.de



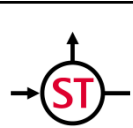
SAFE-TEC CONSULTING ■

prüfen— beraten — planen - ausführen.



SAFE-TEC TRAINING ■

Vorsprung durch Wissen.



Wichtige Veränderungen von baulichen Anlagen und Gebäuden

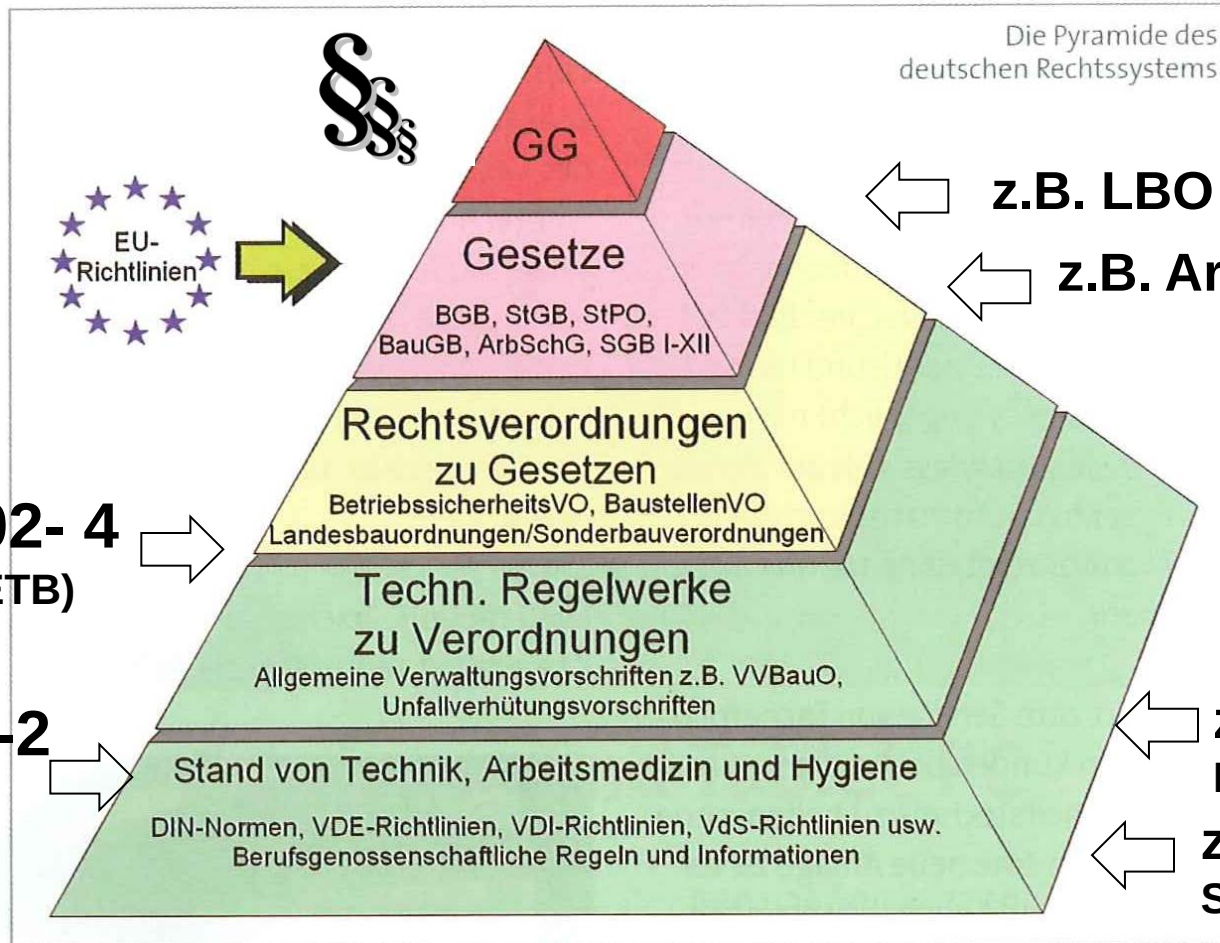
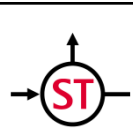
während ihrer Nutzungsdauer durch Gebäudenutzer z.B. Eigentümer, Mieter, Gewerbetreibende, Veranstalter:

- **Nutzungsänderungen**
- bauliche Veränderungen wie **Um- und Anbauten**
- Veränderungen der **Rettungswege** in Art, Ausführung und Verlauf
- Veränderungen der **Zufahrten** und **Zugänge** für die Feuerwehr
- Veränderungen brandschutztechnischer **Bauteile** wie z.B. Feuerschutzabschlüsse, Zwischendecken, Außenfassaden inkl. zugehöriger Isolierungen/Bekleidungen
- Veränderungen brandschutztechnischer **Gebäudeausrüstung** wie z.B. Lösch-, RLT-, Brandmeldeanlage oder Rauch- und Wärmeabzugsanlagen.
- (Veränderungen am **organisatorischen Brandschutz** wie z.B. kein Brandschutzbeauftragter)

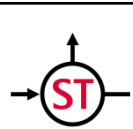


Fall A: wesentliche Änderung
(LBO-genehmigungspflichtig)

Fall B: unwesentliche Änderung
(nicht genehmigungspflichtig)



Rechtsgrundlagen



Zentraler (Streit-)Punkt bei wesentlichen Änderungen und Abweichungen:

Bestandschutz

= *Sicherung rechtmäßig bestehender Gebäude und einer rechtmäßig ausgeübten Nutzung vor behördlichen Eingriffen*; Grundlage: Art. 14 GG (Recht auf Eigentum)



Grundlage für Aufhebung des Bestandschutzes ist i.d.R. das Vorliegen einer

Konkreten Gefahr

= *Sachlage, in der bei ungehindertem Ablauf des **objektiv** zu erwartenden Geschehens **mit hinreichender Wahrscheinlichkeit** ein **Schaden** an geschützten Rechtsgütern **in absehbarer Zeit** zu erwarten ist*

In der Rechtsprechung keine Konkretisierung dieser „Gefahrenschwelle“:

Ausbruch eines Brandes **praktisch jederzeit möglich**



Brandschutztechnische Schwachstellenanalyse (BSA)

als Entscheidungsgrundlage



Beispiel : **Notausgang Treppenraum**



Beispiel : **Notwendiger Treppenraum**

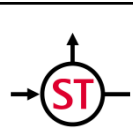


Beispiel : **Dachstuhl/Brandwand Khs.**



Beispiel : **Notwendige Treppe**





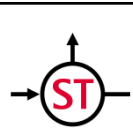
Wichtige Ziele / Fragestellungen einer BSA

- Besteht entsprechend der tatsächlich existierenden Baugenehmigungsdokumente für das konkrete Objekt **nachweislicher Bestandschutz**?
- Bestehen durch die bestehende Art und Ausführung des Objektes inkl. der Nutzung **brandschutztechnische Risiken** oder gar **konkrete Gefahren**?
- Besteht **Denkmalschutz**?
- Wird die BSA aus **eigenem Interesse** erstellt? (z.B. Gefährdungsbeurteilung)
- Wird die BSA aus **privatrechtlichen Gründen** erstellt? (z.B. Wertgutachten)
- Wird die BSA aus **behördlichen Gründen** erstellt? (z.B. nach Brandschau)
- Wird die BSA aus **versicherungsrechtlichen Gründen** erstellt? (z.B. nach Schaden)



Empfehlung; mind. Einhaltung / Beachtung der LBO-Schutzziele im Brandschutz

- a. Vorbeugung der Brandentstehung und –ausbreitung
 - b. Sicherstellung der Rettung von Menschen und Tieren
 - c. Sicherstellung wirksamer Löschmaßnahmen
- oder
- d. Einhaltung der Sachwertschutzziele des Versicherers



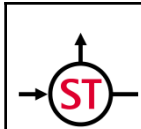
Wichtige Inhalte einer BSA

- Analyse des **Gesamtobjektes** oder **Teilbereichen** oder **Einzelproblematiken**
- Analyse im Hinblick der **LBO-Schutzziele** zum Brandschutz
- Analyse der Bestandsdokumente (**Dokumentenprüfung**)
- Analyse der **Prüfberichte** der Prüfsachverständigen zur brandschutztechnischen TGA
- Analyse der bestehenden Bauausführung (**Bauzustandsprüfung** bzgl. offensichtlicher und/oder versteckter Mängel)
- **Grobkostenschätzung**
- **Weiterbehandlung der BSA-Ergebnisse / Bauantrag**
- Fotodokumentation, grafische Visualisierung , SOLL-IST-Vergleich (keine Formalanforderungen an BSA !)



Erarbeitung alternativer Maßnahmen zur

- Brandschutztechnischen Sanierung**
- Brandschutztechnischen Verbesserung**
- ggf. Bauantrag mit Brandschutzkonzept**



Dokumentenprüfung

- **Baugenehmigungen (Text + gestempelte Pläne + Schlussabnahmeschein)**
- **Prüfberichte** der Prüfsachverständigen /-sachkundigen für Brandschutz-TGA
- **Revisionsschreiben** zuständigen Brandschutzbehörden
- bei Bauteil-Einzelproblematiken: **Verwendbarkeitsnachweise** (AbZ, AbP, ZiE, CE), **Fachbauleiter-** sowie **Übereinstimmungserklärungen**
- bei **Gewässerschutz-/Löschwasserrückhaltungsproblematiken**: wasserrechtliche **Genehmigungsdokumente**
- bei **Versicherungsproblematiken**: **Revisionsschreiben** Sachversicherer ; **Prüfberichte** der VdS-Sachverständigen (VdS-Abnahme Löschanlagen; Prüfung elektrischer Anlagen nach VdS 2871 bzw. 3602
- bei **privatrechtlichen Streitigkeiten**: brandschutzrelevanter Schriftwechsel der Parteien
- bei **Baudenkmal**: **Revisionsschreiben** der Denkmalschutzbehörden
- bei **Arbeitsstätten-Problematiken**: **Revisionsschreiben** der Arbeitsschutzbehörden und BG



Existiert **keine** oder **unvollständige** Dokumentation:
i.d.R. Anwendung des aktuellen Bauordnungsrechtes und Stand der Technik

**ZIELFESTLEGUNG BSA****A) DOKUMENTENPRÜFUNG****1. Prüfung/Bewertung****Baugenehmigungen**

bestehend mind. aus

- a) Textteil Baugenehmigungen
- b) „gestempelte“ Baupläne
- c) Bauschlussabnahmeschein ...

**2. Prüfung/Bewertung weiterer
Genehmigungsdokumente**TGA – Prüfberichte, ABZ, ABP
BlmSchG/VAwS-Genehmigung ..**3. Prüfung/Bewertung nach
aktuellem Baurecht****4. ggf. Prüfung/Bewertung
nach Privatrecht z.B.**

- (Feuer-)Versicherungs-
anforderungen
- VdS-Richtlinien
- Nachbarschaftsverträge ...

B) BAUZUSTANDSPRÜFUNGfür **Brandschutz-Sanierung
oder/und -Verbesserung**
ohne Behördenbeteiligung**1. vor Ortstermin**

Dokumentenprüfung sinnvoll

2. Bauzustandsbesichtigungggf. mit Bauteilrevision
wegen „versteckter Mängel“**3. BSA-Gutachten mit**

- a) SOLL-/IST-Vergleich
- b) ggf. Foto-Dokumentation
- c) ggf. grafischer Visualisierung
- d) Maßnahmenkatalog „Sanierung“
- e) Maßnahmenkatalog
„Verbesserung“
- f) Grobkostenschätzung
- g) ggf. (Bauordnungs)rechtliche
Bewertung

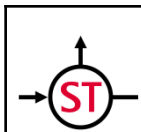
C) VOLLSTÄNDIGE BSA

mit Behördenbeteiligung

1. Dokumentenprüfung**2. Bauzustandsprüfung****3. BSA-Gutachten****4. Abstimmung mit
Auftraggeber/Bauherrn****5. Abstimmung mit Behörde**

- a) Bauamt
- b) Untere Wasserbehörde
- c) Denkmalschutz usw.

**6. Bauantrag inkl.
Brandschutzgutachten/
Brandschutzkonzept**



Beispiel 1: **notwendige Treppe EG - 1. OG im Denkmal** (Geb. geringer Höhe / Klasse 3)

Mängel: Holzausführung, kein notwendiger Treppenraum, kein Geländer

(soweit kein nachweisbarer Bestandschutz)

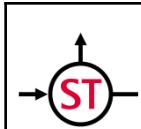


Maßnahmen/mögliche Kompensationen:

- **Bauantrag** stellen inkl. Brandschutzkonzept mit Abweichungsantrag/Kompensation und Abstimmung mit Denkmal-Behörde:
 - Treppe ohne Treppenraum aufgrund „innerer Verbindung derselben Nutzungseinheit“)
 - Flächendeckende BMA
 - Rauchdichte Abtrennung EG – 1. OG (Glas/dT)
 - Einseitiges Geländer
 - 2 bauliche Rettungswege je Geschoss



dT = dichtschießende Tür



Beispiel 2: **Glasbausteine in Gebäudeabschlusswand** (Geb. geringer Höhe / Klasse 3)

Mängel: Baulast auf Nachbargrundstück, Öffnung in Brandwand

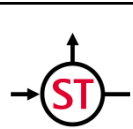
(soweit kein nachweisbarer Bestandschutz)



Maßnahmen/mögliche Kompensationen:

- **Ertüchtigung** / Brandwandausführung
oder
- **Bauantrag** stellen inkl. Brandschutzkonzept mit Abweichungsantrag/Kompensation z.B.
 - Sprinklerschutz
 - Flächendeckende BMA
 - Brandlastarmer/-freier Raum (WC)
 oder
- **Bauantrag** stellen inkl. Brandschutzkonzept mit **Baulast** auf Nachbargrundstück





Beispiel 3: **Rückbau Sprinkleranlage in Gewerbelager** (LBO/Geb. geringer Höhe/Klasse 3)
Mängel: kein Sprinklerschutz, keine aufgeschaltete BMA, Brandabschnitt > 1.600 m²

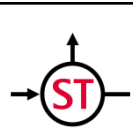
(nachweisliche Abweichung von Baugenehmigung!)



Maßnahmen/mögliche Kompensationen:

- **Ertüchtigung** Sprinkleranlage inkl. BMA oder
- **Bauantrag** stellen inkl. Brandschutzkonzept
 - **Brandabschnittsausbildung**
max. 40 m/1600 m²
oder
- **Nutzungsänderungsantrag**
(Nutzung mit geringerem Brandrisiko)
oder
- **Bauantrag** stellen inkl. Brandschutzkonzept mit Abweichungsantrag/Kompensation (z.B.):
 - Flächendeckende BMA
 - NRA / MRA (DIN 18232)





Wir danken für Ihre Aufmerksamkeit.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung