



Brandschutz in historischen Wohngebäuden

Voraussetzungen, Kriterien, Bedingungen und Anforderungen



Abb. 1: Deckenkonstruktion eines Altbaus mit Brandschaden [Schalk 2020].

Leitung:	Prof. Dr.-Ing. Stefan Breitling
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. (FH) Christian Schalk M.A.
Laufzeit:	seit 2016
Finanzierung:	KDWT-Eigenmittel

Der Brandschutz im Baudenkmal funktioniert nicht nach Neubaumaßstäben. Niemand kann als Eigentümer oder Betreiber gezwungen werden, bei angemessener Nutzung und bei „normalen“ Rahmenbedingungen, Neubaustandards im Baudenkmal zu erreichen. Dafür gibt keine gesetzliche Grundlage und kein verantwortungsbewusst handelnder Fachkundiger wird überhaupt nur versuchen, die heute (zum Zeitpunkt der geplanten Maßnahme) brandschutzrechtlichen Bestimmungen der Bauordnung nebst Nebenbestimmungen auf ein Baudenkmal anzuwenden. Wer dies versucht, muss zwangsläufig scheitern. Dies gilt im Übrigen auch für jeden historischen Baubestand, der kein Schwarzbau ist.

Von außen her betrachtet wirkt der Brandschutz hermetisch, kompliziert und aufwändig. Auf Anhieb kann auch niemand sagen, welche Brandschutzbestimmungen für das Einzelbauwerk gelten, welche davon verpflichtend und welche verhandelbar sind. Um das zu beurteilen, muss man sich die benötigten Grundlagen hart erarbeiten. Von Innen her und vor allem auf der Gebäude-

ebene, also am Objekt selbst, ist in der Regel alles lösbar – vorausgesetzt, man überfordert nicht die Leistungsfähigkeit des Dreigestirns *spezielle Rahmenbedingungen, angemessene Nutzung und bauliche Gegebenheiten*.

Niemand hat im deutschsprachigen Raum bislang versucht, den Brandschutz im Bestand rein regulativ oder gar auf Gesetzes- oder Verordnungsebene vollumfänglich zu steuern – also beispielsweise mit einer Bauordnung für den Bestand. Das ist im Übrigen auch nicht notwendig, denn jedes Gebäude (selbst Schwarzbauten) wurden immer zu bestimmten Zeitpunkten errichtet bzw. erweitert oder verändert, zu denen ausnahmslos bestimmte Bauvorschriften, in welchem Umfang auch immer, galten.

Wir plädieren an dieser Stelle für einen „minimalistischen Brandschutz“, also dafür, auf zusätzliche Brandschutzmaßnahmen wie etwa Verkleidungen, aufwendige Abschottungen oder Löschanlagen möglichst und weitestgehend zu verzichten – was oftmals eher Zielsetzung und Wunsch bleiben muss, da ansonsten die Nutzung historischer Gebäude verhindert werden könnte. Dennoch setzen wir vorzugsweise auf die Leistungsfähigkeit und die technischen Parameter historischer Bauteile und Baukonstruktionen. Und auf die Fortgeltung historischer Bauvorschriften, die zu ihrer Entstehungszeit meist mit Umsicht und auf Grundlage eines großen, manchmal schmerzhaften Erfahrungsschatzes erlassen wurden.

In der Folge soll allerdings auch gezeigt werden, dass für einen großen historischen Bestand an Gebäuden, nämlich den Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie mit Einschränkungen zudem solche der Gebäudeklasse 3, Brandschutz auch im Baudenkmal sogar nach Neubaumaßstäben funktioniert. Denn: die Anforderungen an die Gebäudeklassen 1 und 2 sind gemäß Bayerischer Bauordnung derart gering, dass nahezu jedes Baudenkmal dieser Klassen den Neubaustandard erreichen kann.

Für die höheren Gebäudeklassen 3, 4 und 5 verhält sich dies mitunter anders. Alleine die Baustoffverwendung in historischen Gebäuden, Stichwort Verwendung brennbarer Baustoffe wie etwa Holz in Form von Fachwerk und Deckenkonstruktionen, stellt hohe Anforderungen an die Kenntnisse von Brandschutzfachleuten, Statiker:innen, Behörden und Prüfsachverständigen.

Doch dafür hat der Gesetzgeber das Institut der Abweichung von bauordnungsrechtlichen Bestimmungen vorgesehen. Begründete Abweichungen, ggf. in Kombination mit Kompensationsmaßnahmen, werden regelmäßig genehmigt.

Um diesen „Dispens“ von der Regelmäßigkeit des „Systems Brandschutz in der Bauordnung“ zu erhalten, muss allerdings einiges getan werden. Es genügt nicht, das geflügelte Wort vom „Bestandsschutz“ in die Runde der fachlich Beteiligten zu rufen, und alles wäre damit abgetan. Einer Erleichterung von den Brandschutzbestimmungen hat der Gesetzgeber, das Vertragsrecht und die Denkmalschutzgesetzgebung – meist ohne sich darüber im Klaren zu sein – einige wesentliche Hürden in den Weg gestellt.

Und, um es noch einmal mit Nachdruck zu betonen: Brandschutz im Baudenkmal ist auch unter Berücksichtigung des Gebots der Wirtschaftlichkeit und des angemessenen Aufwands möglich.

Ein Hinweis sei an dieser Stelle gegeben: Vielfach wird bei den Anforderungen an Bauteile und Baukonstruktionen auf den Brandschutz geschielt, er verursache erheblichen Aufwand und hohe Kosten. Allerdings ist es in aller Regel so, dass die Anforderungen bspw. an den Schallschutz ungleich höher sind – nicht dem Gesetzestext nach, sondern vielmehr gemäß den heutigen Ansprüchen. Eine Decke brandschutztechnisch zu ertüchtigen, hat meist den Nebeneffekt, dass der Schallschutz ebenfalls verbessert wird – und umgekehrt. Dies ist jedenfalls immer dann der Fall, wenn eine fachkundige Planer:in maßvoll die vielen Anforderungen an ein Gebäude analysiert, ordnet und in Reihe stellt – diese ggf. auch hierarchisiert.

Der Denkmal- und Zeugniswert eines Gebäudes und seiner historischen Ausstattung bzw. Konstruktion wiegt schwer in der Waagschale des Abwägungsprozesses. Damit steigt in aller Regel die Bereitschaft der Beteiligten zu einem Kompromiss mit Augenmaß beim Thema Brandschutz.

Im nicht denkmalgeschützten historischen Bestand ist dies im Übrigen nicht viel anders. Auch die bauzeitlich feuerbeständige Stahlbetondecke eines Geschosswohnungsbaus der 1970er Jahre ist nach heutigen Maßstäben, also im Jahr 2020, nicht zwangsläufig feuerbeständig – alleine wegen der damals noch üblichen geringeren Betondeckungen. Doch ist das ein Problem per se? Nein, ist es nicht. Die bauzeitlich gewählten Konstruktionen eines Gebäudes sind schlichtweg technische Gegebenheit aus der Erbauungs- und/oder Veränderungszeit, das Haus und damit der Nutzer hat die Konstruktion mitsamt ihren Parametern quasi geerbt. Nun gilt es, damit umzugehen.

Dieser Umgang mit den historisch-technischen Eigenschaften eines Gebäudes ist komplex, aber weniger kompliziert als gemeinhin angenommen. Bei allem Wohlwollen gegenüber den technisch-historischen Eigenschaften eines Gebäudes darf dennoch nicht sorglos oder gar „leichtsinnig“ gehandelt werden. Brandschutz ist immer objektbezogen und eine Einzelfallentscheidung. Der Einzelfall bezieht sich dabei meist nicht auf die Bauteilebene oder auf spezielle Konstruktionen, sondern vielmehr auf die Umgebung und die Randbedingungen.

Eben die Analyse historischer Baukonstruktionen und die damit verbundene Ermittlung von Bauteilzusammenhängen, der Bau- und Veränderungsgeschichte wie auch der Materialverwendung ist eine der klassischen Aufgaben der historischen und analytischen Bauforschung. Sie ist damit Trägerin der Grundlagenermittlung für jegliche Beschäftigung mit dem historischen Baubestand – und damit auch seiner Erhaltung und Fortentwicklung. Der Beitrag der Bauforschung zum Thema Brandschutz kann gar nicht hoch genug eingeschätzt werden. Auch die datierende Einordnung von Bauphasen ermöglicht erst das korrekte Heranziehen einschlägiger bauzeitlicher Vorschriften – wann galt was unter welchen Zustandsbedingungen des Gebäudes.

Beim Umgang mit Vorschriften zum Thema Brandschutz gibt es allerdings immer Hierarchien, Überlagerungen und Querverweise. Dabei ist es wichtig zu verstehen, dass auf der Bauteilebene, also im Objekt und direkt an der historischen Baukonstruktion nur einzelne, quasi Hand verlesene Vorschriften gelten. Diese stehen stets in einem Kontext zu Anschlussbauteilen, Funktionen im Gebäude und einem teilweise abstrakt ermittelten Leistungsbedarf einer Gesamtkonstruktion.

Wie geht man nun vor und was ist überhaupt erforderlich?

Wohngebäude stellen im Baubestand noch immer das Gros der Bestandsgebäude dar. Jeder kennt Wohngebäude, ihre Nutzung ist in aller Regel unstrittig und sie sind häufig Antragsgegenstand im bauaufsichtlichen Verfahren. An dieser Stelle soll u.a. deshalb ein knapper Versuch der Kategorisierung beim Brandschutz von Wohngebäuden im Bundesland Bayern unternommen werden. Als Checkliste dient eine Art Ablaufplan und liefert die oben angeführten „Ansatzpunkte“.

Im Folgenden soll deutlich gemacht werden, dass sich nach einer Menge Vorarbeit die konkreten Brandschutzanforderungen verhältnismäßig einfach ableiten lassen. Maßgeblich für den „brandschutzmäßigen Anforderungskatalog“ ist die Gebäudeklasse dem das zu behandelnde Gebäude angehört.

1.) Wohngebäude - ja oder nein?

Reine „private“ Wohngebäude gelten in der Bauordnung als besonders privilegierte Nutzungen, also solche, für die es in aller Regel erleichterte oder zumindest mit Ausnahmetatbeständen gehaftete Vorschriften gelten. Dies ist mitunter nicht weiter verwunderlich, denn aus einer reinen Wohnnutzung heraus ergeben sich zunächst keine besondere Gefahren, wie dies etwa bei Arbeitsstätten i. d. R. der Fall ist - man denke beispielhaft nur an gewerbsmäßige Schweißerarbeiten.

Natürlich kann es in Wohnungen, beispielsweise bei Umbauten, zu Arbeiten aller Art kommen, doch unterliegen diese dann dem „Baustellenrecht“, also dem weiten Feld des Arbeitsstättenrechts.

Wohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich dem Wohnen dienen. Wohnen definiert sich u.a. gemäß Art. 46 BayBO. Gemeint ist damit das „private“ Wohnen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern. Die Steuergesetzgebung und die Rechtsprechung gibt hierbei die wesentlichen Tatbestände vor, was alles unter Wohnen und einem bestimmungsgemäßen Gebrauch einer Wohnung zu verstehen ist. Meist fällt die freiberufliche Tätigkeit (i.S.d. Einkommenssteuergesetzes) noch unter den Begriff Wohnen.

Streng von „privaten Wohngebäuden“ zu unterscheiden sind Gebäude für soziale Zwecke oder gemeinschaftliches Wohnen, also Wohnheime, Alten- und Pflegeheime, Hotels, Unterkünfte u.ä.

Diese Gebäudearten unterliegen in aller Regel schärferen Vorschriften, auch in Bezug auf Brandschutz, Schallschutz sowie Flucht- und Rettungswege. Oftmals unterliegen Sie auch Sonderbauvorschriften, z.B. der Beherbergungsstättenrichtlinie, und werden als sogenannte „geregelte Sonderbauten“ besonderen bauordnungsrechtlichen Anforderungen unterworfen.

2.) Gebäudetypus, städtebauliche Stellung und Gebäudeklasse

Gleich ob Alt- oder Neubau, muss die hier angesprochene Gebäudegruppe in mindestens diese Kategorien eingeteilt werden:

2A.) BAUWEISE

- *geschlossene Bauweise*: Jedes aneinandergebaute Gebäude muss i.d.R. auf beiden seitlichen Grundstücksgrenzen ohne Abstand errichtet werden, außer, wenn die vorhandene Bebauung dies erfordert (= Abweichung von der Regel). Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50 m gelten als geschlossene Bauweise. *Beispiel*: Wohnblock in einer Blockrandbebauung

(gründerzeitliche Stadterweiterungen); historische Zeilenbauweise mit einer Länge größer 50 m (Fuggerei, Augsburg);

- *offene Bauweise* (= *Bauen mit Abstandsfläche*): Als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einem Abstand zu beiden seitlichen Grundstücksgrenzen und mit einer Länge von höchstens 50 m. Die Abstandsflächen sind nachzuweisen an allen freien Seiten; nicht jedoch dann, wenn die Trennung einzelner Gebäude auf der Grundstücksgrenze stattfindet. *Beispiel*: vgl. nächsten Punkt.

2B.) STÄDTEBAULICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE STELLUNG VON GEBÄUDEN

- *Freistehend*, also mit in berücksichtiger Weise ausreichendem Abstand zu anderen Gebäuden errichtet: Das Attribut „freistehend“ bedingt in aller Regel die offene Bauweise, vgl. oben. *Beispiel*: freistehendes Wohnstallhaus mit freistehender Scheune und Gesindehaus; freistehendes Mühlengebäude;
- *Aneinandergesetzt* (i.S.d. Art. 6 Abs. 6 Satz 3 BayBO 2019), synonym für „zusammengesetzt“ oder „angebaut“;
- *Anbau, Erweiterung, Aufstockung*, Anbauten sind abhängig und/oder unabhängig vom Hauptgebäude errichtete Gebäude oder Gebäudeteile, die gegenüber der Hauptanlage untergeordnet sind und einzeln bzw. gemeinsam mit der Hauptanlage keine höheren Brandchutzanordnungen auslösen.

2C.) NUTZUNGSEINHEITEN

Der Begriff der Nutzungseinheit ist in der Bayerischen Bauordnung nur unbefriedigend definiert, was stellenweise als sehr problematisch bezeichnet werden muss, da die BayBO immer wieder auf diesen Begriff Bezug nimmt.

Herleitung aus dem Kommentar zur BayBO, mangels Definition: Die „Nutzungseinheit“ ist „... eine Summe von Räumen, die auf Grund der organisatorischen und räumlichen Struktur als Einheit betrachtet werden können.“ Im Zweifelsfall sind weitere Definitionen anzuwenden.

2D.) GEBÄUDETYPUS, SYNONYM GEBÄUDEART, AUCH NUTZUNGSART DER WOHNGEBÄUDE IN BAYERN

(wie auch in statistischen und steuerrechtlichen Erhebungen üblich):

- Einfamilienhaus, auch Wohn- und Lebensgemeinschaften, ein gemeinsamer Haushalt;
- (Einfamilienhaus/Hauptwohnhaus mit) Einliegerwohnung;

- Zweifamilienhaus (zwei Wohneinheiten i.d.R. geschossweise getrennt);
- Doppelhaus (bestehend aus zwei Doppelhaushälften), welche vertikal getrennt auf zwei Grundstücken stehen;
- Mehrfamilienhaus (mehr als 2 Wohneinheiten, geschossweise oder vertikal getrennt);
- gereihtes Haus (bestehend aus mehr als zwei aneinanderggebauten Wohnhäusern), synonym für „Hausgruppe“;
- anderer Gebäudetyp(-us); Bei statistischen Erhebungen und im Steuerrecht gebräuchlich, jedoch i.d.R. für die brandschutztechnische Einordnung der hier behandelten Wohngebäude ohne Belang.

2E.) DIMENSIONEN, FLÄCHEN

Die Bayerische Bauordnung, aber auch die Musterbauordnung, stellt häufig auf maximal zulässige Bezugsgrößen ab. Dabei ist es wesentlich zu verstehen, dass die Flächen stets als BGF = Bruttogrundfläche angesprochen werden und sich damit auf die Außenabmessungen der Nutzungseinheiten beziehen.

2F.) OBERSTES GESCHOSS, IN DEM MINDESTENS EIN AUFENTHALTSRAUM MÖGLICH IST

Die Bayerische Bauordnung definiert oberirdische Geschosse wie folgt:

- Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40m über der Geländeoberfläche;
- Im Übrigen sind sie Kellergeschosse;
- (Echte) Hohlräume sind keine Geschosse, Kriterium ist streng auszulegen;
- Mindestmaße Geschoss: ein Lichtraum mit einer Höhe von 2 m in einer Breite von min. 1m.

Ein „Aufenthaltsraum“ ist in der BayBO nur teilweise bestimmt. Für alle Gebäudeklassen (vgl. weiter unten) gilt:

- Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind;
- ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet sind;
- Fenster (auch Dachflächenfenster) mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundfläche verglasteter Vorbauten und Loggien haben.

Die Anforderungen an die Abmessungen von Aufenthaltsräumen in Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 sind nicht bzw. nur unscharf definiert.

Für Gebäude der Gebäudeklasse 3, 4 und 5 gilt (vgl. weiter unten):

- Mindesthöhe eines Geschosses 2,40m lichte Raumhöhe; *Hinweis:* Unterschreitungen sind möglich, insbesondere beim Einzeldenkmal, jedoch in aller Regel als Abweichung aufzufassen;
- Mindesthöhe in Dachgeschossen 2,20 m, 50% NF bei Höhe 1,50 m.

2G.) HÖHE I. S. D. ART. 2 ABS. 3 SATZ 1 BAYBO

Die Beurteilung der Eigenschaften von Geschossen und Aufenthaltsräumen erfolgt regelmäßig in den Bauplänen, einschließlich des letzten Geschosses, über der Geländeoberfläche im Mittel, in dem Aufenthaltsräume möglich sind.

Die angesprochene Höhe ist eines der wesentlichen Kriterien zur Ermittlung der Gebäudeklasse. Sie bezieht sich auf die Höhe des Fertigfußbodens eines Geschosses im Mittel über der natürlichen Geländeoberkante. Unterirdische Geschosse (z.B. Kellergeschosse) werden dabei nicht berücksichtigt.

3.) Gebäudeklasse, synonym Gebäudeklassifizierung, Bundesland Bayern für Wohngebäude

Erst im Anschluss an die Klärung der oben genannten Sachverhalte ist es möglich, die Gebäudeklasse anhand der Vorgaben des Art. 2 Abs. 3 Satz 1 zu ermitteln. Die Gebäudeklasse kann nun an Hand der beigefügten Tabelle ermittelt werden (Abb. 2). Sie enthält zudem Brandschutzanforderungen wesentlicher Bauteile. Die verkürzte Darstellung ist dem hier vorgelegten Format geschuldet.

4.) „Dreigestirn“

Jedes Wohngebäude muss mindestens auf diese drei wesentlichen Belange hin überprüft werden. Denn Brandschutz mit Augenmaß ist an vernünftige und der Leistungsfähigkeit des Gebäudes angepassten Zielvorstellungen gebunden. Man darf ein historisches Gebäude nicht überfordern. Die nachfolgenden Kriterien sind selbstverständlich nicht abschließend aufgeführt, auf eine umfangreiche Darstellung muss an dieser Stelle verzichtet werden.

(SPEZIELLE) RAHMENBEDINGUNGEN - EINBINDUNG IN DIE UMGEBUNG

Maßgeblich sind (beispielhaft aufgeführt):

- Lage im Stadt- bzw. Dorfraum, eingebaut, beengte Verhältnisse;
- Erschließung und Zufahrten, Befestigung von Zuwegungen;

- Feuerwehranfahrtswege, Löschwasserversorgung und -mengen;
- Zugänglichkeit des Gebäudes für Feuerwehr, Polizei und Rettungskräfte;
- Gefährdungspotential im Falle eines Brandes für die Nachbarbebauung;
- „verbaute“ Lagen, enge oder eng stehende Nachbargebäude;
- Eingrünungen, Bäume, Einfriedungen, Poller, Absperrungen u.ä.;
- ruhender Verkehr, Parkplatzsituation, Falschparker, Geräte, Maschinen;
- Baustellen, Gerüste, Absperrungen, Straßenbaumaßnahmen

Tabellarisch und in Form von Checklisten sind die Rahmenbedingungen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Brandschutz einzuordnen - und letztlich möglichst „freizumelden“ oder eben bei der Erstellung von Brandschutznachweisen oder -gutachten ausreichend zu berücksichtigen.

ANGEMESSENE NUTZUNG

Grundlage eines minimalistischen Brandschutzes unter Beibehaltung möglichst vieler Bestandskonstruktionen, Baumaterialien und der Ausstattung ist eine der Leistungsfähigkeit des Gebäudes angepasste Nutzung.

Insbesondere kleinere Häuser, die eigentlich der Gebäudeklasse 1 und 2 angehören würden und damit hinsichtlich der Brandschutzanforderungen besonders privilegiert sind, verlieren unter der Maßgabe, dass mehr als zwei Wohnungen eingebaut werden sollen, ihren „Sonderstatus“ und wechseln in die Gebäudeklasse 3 – mit allen Konsequenzen, denn damit verbunden ist z.B. die Forderung nach einem (abgeschlossenen) Treppenraum.

So bleibt an dieser Stelle der Hinweis, dass man, besonders zu Beginn einer Konzeptionierung für ein historisches Gebäude, die meisten und schwerwiegendsten „Fehler“ begehen kann. Ein Nutzungskonzept alleine kann also viel verderben – insbesondere beim Brandschutz.

BAULICHE GEgebenHEITEN - HISTORISCHE KONSTRUKTIONEN, EIGENARTEN UND MATERIALIEN

Auf der Gebäudeebene selbst gilt es die historischen Bauweisen zu beachten. Je nach Region, Gebäudetypus, Wirtschaftskraft oder Repräsentationsbedürfnis u.v.m. wurden bauzeitlich Materialien und Konstruktionen gewählt.

Die Verwendung brennbarer Baustoffe stellt, wie bereits angesprochen, in den Gebäudeklassen 1,

2 und 3 in aller Regel noch kein Problem dar. Allerdings liegt ab der Gebäudeklasse 4 die Messlatte deutlich höher. Insbesondere die hochfeuerhemmende Bauweise hat, ihrer komplexen Rahmenbedingungen wegen, ihre Tücken, insbesondere bei der Umsetzung von Baumaßnahmen.

Gebundene Stäube, lose, also beispielsweise nicht oder nicht mehr in Lehm eingepackte organische Materialien (Streu, Häcksel, Späne, Kohlenstaub u.ä.) sind im wahrsten Sinne des Wortes wegen ihrer hohen Entzündlichkeit brandgefährlich.

Die baulichen Gegebenheiten werden am allerbesten mittels der klassischen Untersuchungsmethoden der historischen und bauanalytischen Bauforschung ermittelt – am besten von erfahrenen Bauforschern mit entsprechender Zusatzqualifikation.

Brandschutz in historischen Wohngebäuden – Thesen und Ausblick

An dieser Stelle sollen einige wesentliche Aspekte zum Umgang mit Brandschutz in historischen Wohngebäuden exemplarisch dargestellt werden.

GEBÄUDEKLASSE 1

- tragende und aussteifende Bauteile ohne Anforderung an die Feuerwiderstandsdauer;
- kein abgeschlossener Treppenraum nötig;
- alle Materialien erlaubt, mit Ausnahme von leichtentflammbaren Baustoffen;
- keine/kaum Anforderung an Abschottungen, da kein Raumabschluss gefordert;
- Nutzung und Flächenausdehnung verhältnismäßig stark beschränkt;
- wenig Spielraum bei Nutzungsänderungen.

GEBÄUDEKLASSE 2

- wenige, meist lösbare Brandschutzanforderungen, ansonsten wie Gebäudeklasse 1.

GEBÄUDEKLASSE 3

- feuerhemmende Bauweise erlaubt die Verwendung brennbarer Baumaterialien;
- die üblichen historischen Baukonstruktionen erreichen die Brandschutzanforderungen meist;
- die Anzahl der Nutzungseinheiten ist nicht beschränkt;
- auch gereifte Häusergruppen möglich;
- Anforderungen u.a. an Treppenräume und den Raumabschluss von Bauteilen.

GEBÄUDEKLASSE 4

- historische Massivbauten erfüllen die Anforderung hochfeuerhemmend in aller Regel;
- liegen besondere Topografien vor (z.B. Hanglagen), können Erleichterungen erwirkt werden;
- in der Praxis ist der Nachweis „hochfeuerhemmend“ für Geschossdecken im Bestand schwierig;
- Historische Gebäude der GK 4 weisen häufig Flächenausdehnungen größer 400m² auf.

GEBÄUDEKLASSE 5

- keine Flächenbeschränkung;
- im historischen Baubestand ist die Höhe kleiner 22m (Hochhausgrenze) meist ausreichend;
- Zusatzmaßnahmen ermöglichen eine Ausführung in F90-B, Abweichungen sind möglich;
- zahlreiche Anforderungen an Trennwände und andere brandschutzrelevante Bauteile;
- hohe Gebäude stellen hohe Anforderungen an die Feuerwehren im Zuge der Brandbekämpfung.

Empfehlung

In aller Regel kann, unter gewissen Rahmenbedingungen und mit unaufgeregten Kompensationsmaßnahmen, bis hin zur Gebäudeklasse 5 eine Abweichung von den Anforderungen an die Feuerwiderstandsdauer – nicht jedoch an den Raumabschluss – erwirkt werden. Wir empfehlen, beispielsweise bei Gründerzeithäusern der Gebäudeklasse 4 und 5, die Herabsetzung der Feuerwiderstandsdauer für die wesentlichen Bauteile, insbesondere tragende Wände und Decken, auf feuerhemmend anstelle von hochfeuerhemmend bauaufsichtlich zu beantragen. Somit kann der Erhalt beispielsweise von Geschossdecken auch ohne Brandschutzverkleidungen ermöglicht werden. Denkbare Kompensationsmaßnahmen sind, wenn alle Rettungswege funktionieren, eine Brandfrüherkennung, beispielsweise in Form eines Hausalarms. Dennoch bleibt festzustellen: Brandschutzbelange sind stets im Kontext vieler Anforderungen zu sehen und bleiben, wohl für immer und auch zu Recht, Einzelfallentscheidungen der fachlich Beteiligten. Der Arbeitsbereich 3: Bauforschung des KDWT wird, unter der Leitung von Prof. Dr.-Ing. Stefan Breitling, in seiner Reihe „Bamberger Empfehlungen zur Baudenkmalpflege und zum Bau-erhalt“ im kommenden Jahr einen Band zum Thema „Brandschutz im Baudenkmal“ veröffentlichen.

(Christian Schalk)

Tabellarische Übersicht Anforderungen		GK 1	GK 2	GK 3	GK 4	GK 5
Nr.	Kriterium					
1.)	Wohngebäude	x	x	x	x	x
2a.)	Bauweise					
	geschlossen			x	x	x
	offen	x	x	x	x	x
2b.)	Stellung					
	Freistehend	x				
	Aneinandergebaut		x	x	x	x
	Anbau, Erweiterung	u.U.*	u.U.*	u.U.*	u.U.*	u.U.*
	Aufstockung	u.U.*	u.U.*	u.U.*	u.U.*	u.U.*
2c.)	Nutzungseinheiten					
	max. 2 insgesamt	x				
	max. 2 pro DHH		x			
	Keine Beschränkung NE			x	x	x
2d.)	Gebäudetypus					
	Einfamilienhaus	x				
	EFH+Einliegerwohnung	x				
	Zweifamilienhaus	x				
	Doppelhaus, DHH		x			
	Mehrfamilienhaus			x	x	x
	gereihtes Haus			x	x	x
2e.)	Dimensionen, Flächen					
	max. 400m ² insgesamt	x	x			
	jeweils (einz.) max. 400m ²				x	
	Keine Flächenbeschränkung			x		x
2f.)	Aufenthaltsraum möglich	x	x		x	x
2g.)	Höhe über Gelände i.M.					
	max. 7m	x	x	x		
	max. 13m				x	
	höher 13m und kleiner 22m (über 22m = Hochhaus, Sonderbauvorschrift)					x
4.)	"Dreigestim"					
4.1)	(Spezielle) Rahmenbedingungen					
	Im Wesentlichen erfüllt	x	x	x	x	x
4.2)	Angemessene Nutzung					
	Im Wesentlichen erfüllt	x	x	x	x	x
4.3)	Bauliche Gegebenheiten					
	Im Wesentlichen erfüllt	x	x	x	x	x
BayBO	Bauteilanforderungen wesentlicher Bauteile	GK 1	GK 2	GK 3	GK 4	GK 5
Art. 25	Tragende Wände, Stützen					
	Kellergeschoss	fh	fh	fb	fb	fb
	Normalgeschoss	o.A.	fh	fh	hfh	fb
	Untere Dachgeschossebene(n)					
	ohne Aufenthaltsraum in 2. Ebene	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.
	mit Aufenthaltsraum in 2. Ebene	o.A.	o.A.	fh	hfh	fb
	Oberste Dachgeschossebene					
	ohne Aufenthaltsraum	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.
	mit Aufenthaltsraum	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.
Art. 26	Außenwände					
	Sofern tragend gilt Art. 25 vgl. oben	---	---	---	---	---
	Nichttragende Außenwandbauteile	o.A.	o.A.	o.A.	fh od. nb	fh od. nb
	Oberflächen/Bekleidungen/Dämmstoffe	o.A.	o.A.	o.A.	se	se
	Jeweils mit und ohne Aufenthaltsraum in der 2. Dachebene					
Art. 27	Trennwände					
	zwischen Nutzungseinheiten	nicht erf.	nicht erf.	fh	hfh	fb
	zwischen NE und anders genutzten Räumen	nicht erf.	nicht erf.	fh	hfh	fb
	zw. NE/and. gen. R. und notw. Fluren im KG	nicht erf.	nicht erf.	fh	fh	fb
	zw. Aufenth.r. und anderes gen. R. im KG	nicht erf.	nicht erf.	fb	fb	fb
Art. 29	Decken (Geschossdecken)					
	Kellergeschoss	fh	fh	fb-R.A.	fb-R.A.	fb-R.A.
	Normalgeschoss					
	DG ohne Aufenth.r. i.d. 2.DG Ebene	o.A.	fh	fh-R.A.	hfh-R.A.	fb-R.A.
	DG mit Aufenth.r. i.d. 2.DG Ebene	o.A.	fh	fh-R.A.	hfh-R.A.	fb-R.A.
	Decken in Dachgeschossen					
	DG ohne Aufenth.r. i.d. 2.DG Ebene	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.
	DG mit Aufenth.r. i.d. 2.DG Ebene	o.A.	fh	fh-R.A.	hfh-R.A.	fb-R.A.
Art. 30	Dächer					
	Grundsätzlich gilt	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.	o.A.
	Ausnahmen bestehen, hier nicht dargelegt					

* Sofern nicht andere Kriterien davon berührt werden

Abkürzungen	
x	Kriterium muss erfüllt sein
o.A.	Ohne Anforderung an die Feuerwiderstandsdauer
nicht erf.	Nicht erforderlich
fh	feuerhemmend i.S. BayBO/BayTB
hfh	hochfeuerhemmend i.S. BayBO/BayTB
fb	feuerbeständig i.S. BayBO/BayTB
-R.A.	Zusatz: mit Raumabschluss i.S. BayBO/BayTB

Abb. 2: Tabellarische Übersicht der Brandschutzanforderungen im Bestand [Schalk 2020].