

# **Runderlass Nr. 2/94 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr über den Brandschutz in bestehenden Hochhäusern im Geltungsbereich des Gesetzes über die Bauordnung**

**Brandschutz in bestehenden Hochhäusern im Geltungsbereich des Gesetzes über die  
Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990  
(Gbl. I Nr. 50 S. 950)**

(Runderlass Nr. 2/1994 des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr)

Vom 31. Januar 1994

Die Ausführungen dieses Runderlasses dienen der einheitlichen bauaufsichtlichen Behandlung der bestehenden Hochhäuser hinsichtlich des baulichen Brandschutzes und insbesondere der Rettungswege, die vor dem 1. August 1990 errichtet oder genehmigt wurden.

## **I. Rechtslage, Sicherheitskonzepte, Eingriffsermächtigungen**

### **1. Unterhaltungspflicht der Verfügungsberechtigten**

Bestehende Anlagen sind nach § 3 Abs. 1 BauO "so zu ändern, instand zu setzen und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden". Sie sind seitens der Verfügungsberechtigten mindestens in dem Zustand zu erhalten, der den Anforderungen zum Zeitpunkt ihrer Errichtung entsprach. Diese Anforderungen sind für bestehende Hochhäuser in der Regel den TGL-Standards und Vorschriften der ehemaligen Staatlichen Bauaufsicht sowie den Baugenehmigungsbestimmungen zu entnehmen.

### **2. Brandschutz**

Bestehende Hochhäuser genießen Bestandsschutz, sofern sie den zum Zeitpunkt ihrer Errichtung geltenden baurechtlichen Vorschriften gerecht werden.

### **3. Vergleich der Sicherheitskonzepte von TGL und Vorschriften der Staatlichen Bauaufsicht mit der derzeitigen Bauordnung**

Das den TGL-Vorschriften zugrundeliegende Brandschutz- und Rettungswegekonzept ist zwar nicht identisch mit dem Sicherheitskonzept der Bauordnung; es ist aber bezüglich des Sicherheitsgrades grundsätzlich als diesem vergleichbar anzusehen, so dass sich ein allgemeines Nachrüstungserfordernis nicht ergibt.

#### **4. Brandschutztechnische Überprüfungen und Ordnungsverfahren zur Beseitigung von Sicherheitsmängeln**

4.1. In der Praxis ist von den Brandschutzvorschriften bei und seit Errichtung der bestehenden Hochhäuser zum Teil abgewichen worden. Eine brandschutztechnische Überprüfung der bestehenden Häuser im Einzelfall ist daher unverzüglich vorzunehmen. Sie ist in der Regel zusammen mit der für den Brandschutz zuständigen Behörde durchzuführen. Insbesondere sollten Umbau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben der Verfügungsberechtigten Anlass für solche Überprüfungen sein.

4.2. Werden bei brandschutztechnischen Überprüfungen konkrete Gefahren, insbesondere für Leben und Gesundheit, oder sicherheitsrelevante Verstöße gegen die zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden baurechtlichen Bestimmungen festgestellt, ist ein unverzügliches Tätigwerden zur alsbaldigen Herstellung einer ausreichenden Sicherheit im Brandfall geboten. Unter Beachtung des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG), insbesondere des § 28 VwVfG sind gegebenenfalls die erforderlichen bauaufsichtlichen Anordnungen zu erlassen.

#### **5. Rechtsgrundlagen bauaufsichtlicher Anordnungen**

Als in Betracht kommende Ermächtigungsvorschriften und Rechtsgrundlagen für bauaufsichtliche Ordnungsverfahren sind im Einzelfall auf ihre Anwendbarkeit zu prüfen:

5.1. § 60 Abs. 2 BauO in Verbindung mit den zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden speziellen Baurechtsanforderungen

Auf diese Rechtsgrundlage sind Anordnungen zur Mängelbeseitigung zu stützen, mit denen das zum Zeitpunkt der Genehmigung rechtsverbindlich festgelegte Sicherheitsniveau durchgesetzt oder wegen zwischenzeitlicher Verstöße gegen den genehmigten Zustand wiederhergestellt werden soll. In diesen Fällen dürfte der Begründungspflicht regelmäßig genügt sein, wenn die Behörde in der Anordnung zum Ausdruck bringt, dass der beanstandete Zustand wegen seiner Rechts- oder Ordnungswidrigkeit beseitigt werden muss, und damit die Rechtsvorschrift dokumentiert, gegen die verstoßen wurde, sowie den Sinn der Vorschrift oder die Notwendigkeit der Einhaltung der Vorschrift darlegt.

5.2. § 84 Abs. 1 BauO in Verbindung mit den derzeit geltenden speziellen Baurechtsanforderungen:

5.2.1. Der unter Nr. 2 genannte Bestandsschutz bestehender baulicher Anlagen kann nach § 84 Abs. 1 BauO nur durchbrochen werden, um Anforderungen neuen Rechts gegenüber bestehenden baulichen Anlagen durchzusetzen, wenn dies im Einzelfall wegen der Sicherheit für Leben oder Gesundheit erforderlich ist. Es muss also eine im Einzelfall begründete konkrete Gefahr vorliegen, deren Eintritt mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. Konkret ist eine Gefahr dann, wenn im zu beurteilenden Einzelfall irgendwann in überschaubarer Zukunft mit dem Schadenseintritt hinreichend wahrscheinlich gerechnet werden kann. Die Gefahr muss weder mit Sicherheit zu erwarten sein noch unmittelbar bevorstehen.

5.2.2. Forderungen nach neuen Recht werden nach pflichtgemäßem Ermessen in der Regel nur zu stellen sein, wenn nach Abwägung aller Umstände, insbesondere der Zweckmäßigkeit und Verhältnismäßigkeit der in Betracht kommenden Maßnahmen, die Herstellung der bei

Errichtung der baulichen Anlagen rechtsverbindlichen Anforderungen nicht mehr möglich ist oder die Betroffenen mehr als die Anwendung neuen Rechts belasten würde.

5.2.3. Anpassungsverlangen an neues Recht müssen nicht unbedingt zur vollständigen Übereinstimmung mit neuen Rechtsvorschriften führen. Sie sind auch rechtlich gedeckt, wenn sie in der Zielrichtung der Anpassung an Vorschriften des Baurechts dienen und die Vermeidung einer konkreten Gefährdung des bedrohten Schutzgutes bezwecken.

5.3. § 84 Abs. 2 BauO in Verbindung mit den derzeit geltenden speziellen Baurechtsanforderungen bei wesentlichen Änderungen:

Die Anwendbarkeit dieser Vorschrift setzt eine wesentliche Änderung der baulichen Anlage voraus, die mit einer Nutzungsänderung verbunden sein kann, aber nicht verbunden sein muss. Bei Hochhäusern kommen zum Beispiel als relevante wesentliche Änderungen umfangreiche Aufstockungen, erhebliche Umorganisationen mit Umbauten der Geschossgrundrisse, Ersatz des Gebäudematerials in wesentlichen Teilen oder Veränderungen der baulichen Nutzung, die eine veränderte Brandschutz- und Rettungswegekonzeption bedingen, in Betracht. Die Anwendbarkeit der Vorschrift ist von technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten abhängig. Ein Verlangen nach Anpassung der von der wesentlichen Änderung nicht unmittelbar berührten Teile der baulichen Anlage hat einerseits zur Voraussetzung, dass diese Bauteile in einem konstruktiven Zusammenhang mit den vom Verfügungsberechtigten beabsichtigten Arbeiten stehen müssen; andererseits dürfen durch diese Anpassungsforderung keine unzumutbaren Mehrkosten entstehen.

## **6. Über die baurechtlichen Mindestanforderungen hinausgehende Verbesserungen**

Zu beachten ist, dass die bauordnungsrechtlich zu erhebenden und gegebenenfalls ordnungsbehördlich durchzusetzenden Anforderungen Mindestanforderungen darstellen.

Es bleibt den Verfügungsberechtigten stets unbenommen, über den baurechtlichen zu fordernden Zustand hinaus weitergehende Verbesserungen und Vorsichtsmaßnahmen vorzunehmen. Im Rahmen von fachtechnischen Beratungen zu beabsichtigten Baumaßnahmen der Verfügungsberechtigten, insbesondere Umbau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist deutlich zu unterscheiden zwischen bauaufsichtlichen Forderungen und darüberhinausgehenden fachtechnischen Ratschlägen.

## **II. Entscheidungshilfen für die Überprüfungen bestehender Hochhäuser gemäß Nr. 4**

### **7. Wände, Decken, Dächer**

7.1. Tragende Wände, aussteifende Wände, Stützen, Unterstützungen für tragende Wände, Decken und nichttragende Außenwände bestehen aus nichtbrennbaren Baustoffen und erfüllen regelmäßig die brandschutztechnischen Anforderungen.

7.2. Auf die Einhaltung eines ausreichenden Feuerüberschlagsweges an Außenwänden ist zu achten. Das gilt insbesondere bei Fenster-Türelementen, vor denen keine Loggia liegt.

### **8. Rettungswege**

8.1. Brennbare Wand- oder Deckenverkleidungen einschließlich der Dämmstoffe sind in Rettungswegen durch nichtbrennbare Baustoffe zu ersetzen.

8.2. Einbauten in Rettungswege sind, mit Ausnahme von Sicherheitseinrichtungen und Hausbriefkästen aus nichtbrennbaren Baustoffen, unzulässig.

8.3. Die Rettungswege innerhalb der Gebäude sind so zu kennzeichnen, dass notwendige Treppen und Ausgänge ins Freie sicher aufgefunden werden. In Treppenträumen müssen Geschosskennzeichen und Treppenraumkennzeichen auf jeder Geschossebene deutlich sichtbar angebracht sein. Wenn der Rettungsweg nicht nach unten führt, ist auf die Rettungsrichtung durch Richtungspfeile deutlich sichtbar hinzuweisen. Ausgänge aus den Treppenträumen oder Fluren - gegebenenfalls durch Rettungstunnel - ins Freie sind besonders zu kennzeichnen.

8.4. Rettungswege müssen eine Sicherheitsbeleuchtung haben. Sofern im Einzelfall eine Nachrüstung notwendig ist, können netzgepufferte Batterieleuchten zugelassen werden.

8.5. Die Bedienstellen der Rauchabzugsvorrichtungen sind zu kennzeichnen. Der Öffnungszustand der Rauchabzugsvorrichtungen muss erkennbar sein.

8.6. Fehlt in oberen Geschossen von Maisonette-Wohnungen der Anschluss an einen Treppenraum, sind Maßnahmen nach Nr. 5.2.3. erforderlich.

## **9. Treppenträume**

9.1. Ist eine direkte Verbindung vom Kellergeschoss zum Sicherheitstreppenraum vorhanden, so muss zwischen Kellergeschoss und Sicherheitstreppenraum ein Vorraum vorhanden sein. Die Verwendung brennbarer Baustoffe in diesen Vorräumen ist unzulässig. Die Wände und Decken der Vorräume müssen feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen sein. Öffnungen zum Sicherheitstreppenhaus und zum Kellergeschoss müssen mindestens feuerhemmenden, selbstschließenden Abschlüssen versehen sein.

9.2. Türen von offenen Gängen zu Sicherheitstreppenträumen müssen dicht und selbstschließend sein. Öffnungen von allgemein zugänglichen Fluren zu offenen Gängen müssen selbstschließende Türen erhalten, die einschließlich etwaiger Seitenteile und oberer Blenden mindestens feuerhemmend sein müssen. Sofern diese Öffnungen

- zu Öffnungen in gegenüberliegenden oder rechtwinklig anschließenden Wänden einen Abstand von mehr als 5 m und
- zu Öffnungen in derselben Wand einen Abstand von mehr als 2,5 m

einhalten, sind rauchdichte und selbstschließende Türen zulässig. Die Funktionsfähigkeit der offenen Gänge und Laubengänge sind zu gewährleisten. Der Öffnungsquerschnitt darf durch Wetterschutzvorrichtungen und Einbauten wie Jalousien oder Fenster nicht eingeschränkt werden.

9.3. Öffnungen von Treppenträumen notwendiger Treppen zu allgemein zugänglichen Fluren müssen selbstschließende Türen enthalten, die einschließlich etwaiger Seitenteile und oberer Blenden mindestens feuerhemmend sein müssen. Sofern diese Öffnungen

- zu Öffnungen in gegenüberliegenden oder rechtwinklig anschließenden Wänden einen Abstand von mehr als 5 m und
- zu Öffnungen in derselben Wand einen Abstand von mehr als 2,5 m

einhalten, sind rauchdichte und selbstschließende Türen zulässig.

9.4. Türen von vorhandenen Nutzungseinheiten zu Treppenträumen notwendiger Treppen müssen mindestens feuerhemmend und selbstschließend, Wände mindestens feuerbeständig ausgebildet sein.

9.5. Türen in Kellergeschossen zu Treppenträumen notwendiger Treppen müssen mindestens feuerhemmend und selbstschließend ausgebildet sein.

## **10. Allgemein zugängliche Flure**

10.1. Türen zu Wohnungen und anderen Räumen müssen mindestens dicht schließen. Wenn aufgrund der konkreten örtlichen Verhältnisse erhebliche Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen (z. B. fehlende Rauchableitung, besonders ungünstige Rettungswegausbildung), können feuerhemmende und selbstschließende Türen gefordert werden.

10.2. Wände aus brennbaren Baustoffen, z. B. bei Abstellräumen, in allgemein zugänglichen Fluren sind durch mindestens feuerhemmende Wände aus nichtbrennbaren Baustoffen zu ersetzen. Türen in diesen Wänden müssen mindestens dicht schließen.

10.3. In allgemein zugänglichen Fluren von mehr als 10 m Fluchtweglänge und einseitiger Fluchtrichtung sollen Rauchabzugsmöglichkeiten vorhanden sein.

## **11. Installationsleitungen**

11.1. Werden die vorhandenen Leitungen im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen gleichwertig ersetzt, so gilt Bestandsschutz. Werden als Ersatz vorhandener Leitungen nicht gleichwertige Lösungen erforderlich, ist die brandschutztechnisch wirksame Trennung der Geschosse zu gewährleisten. Der Raum zwischen den Leitungen und den umgebenden feuerwiderstandsfähigen Bauteilen muss mit nichtbrennbaren, formbeständigen Baustoffen der geforderten Feuerwiderstandsdauer entsprechend geschlossen werden, z. B. mit Mörtel oder Beton.

11.2. Bei Wechsel von der horizontalen Abschottung in Deckenebene zu durchgehenden Installationsschächten sind die Forderungen, wie sie an Neubauten gestellt werden, zu realisieren.

## **12. Aufzüge**

12.1. Bei den Zugängen zu den Aufzügen muss ein Schild vorhanden sein, das auf das Verbot der Benutzung im Brandfall hinweist. In den Flurbereichen vor den Aufzügen muss durch Schilder auf die Geschosnummer und auf die Treppen hingewiesen werden.

12.2. Der Fahrschacht muss zu lüften und am oberen Ende mit Rauchabzugsöffnungen versehen sein. Die Rauchabzugsvorrichtungen in Fahrschächten müssen eine Größe von mindestens 2,5 v. H. der Grundfläche des Fahrschachtes, mindestens jedoch von 0,10 m<sup>2</sup> haben. Die Fläche der Seildurchführung kann auf den Entlüftungsquerschnitt angerechnet werden.

12.3. Hochhäuser, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 60 m über der Geländeoberfläche liegt, sollen mit einem Feuerwehraufzug einschließlich Vorraum ausgerüstet werden.

### **13. Ersatzstromversorgung**

13.1. Alle vorhandenen und notwendigen elektrisch betätigten Sicherheitsanlagen und -einrichtungen müssen an eine Ersatzstromversorgung, z. B. Batterien, angeschlossen sein. Anlagen und Einrichtungen dieser Art sind insbesondere

- Sicherheitsbeleuchtung der Rettungswege,
- Gefahrenmeldeanlagen (z. B. Brandmelde- und Alarmanlagen),
- Rauchabzugseinrichtungen.

13.2. Batterien müssen für einen mindestens einständigen Betrieb aller angeschlossenen Leuchten bemessen sein. Die Betriebsbereitschaft der Batterien kann durch die allgemeine Stromversorgung gesichert sein.

13.3. Für eine vorhandene Steigleitung mit zugehöriger Wasserdruckerhöhungsanlage, die nicht umschaltbar für eine Einspeisung durch die Feuerwehr ist, sowie für den Feuerwehraufzug ist eine Ersatzstromanlage vorzusehen; an diese Ersatzstromanlage sind dann alle notwendigen elektrisch betätigten Sicherheitsanlagen und -einrichtungen anzuschließen.

### **14. Feuerlöschgeräte, Brandmelde-, Alarm-, Feuerlösch- und Blitzschutzanlagen**

14.1. Bestehende Anlagen sind dauernd wirksam zu erhalten.

14.2. Geeignete Brandmelde- und Alarmierungseinrichtungen können verlangt werden. In Hochhäusern, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 60 m über der Geländeoberfläche liegt, müssen diese Einrichtungen vorhanden sein.

14.3. Es kann verlangt werden, dass geeignete Feuerlöscher an allgemein zugänglichen Stellen angebracht werden. Hochhäuser, die nur über trockene Steigleitungen verfügen, müssen mit Feuerlöschern ausgerüstet werden. Hochhäuser gemäß Nr. 14.2. Satz 2 müssen zusätzlich mit nassen Steigleitungen und Wandhydranten ausgerüstet sein.

14.4. Hochhäuser müssen mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen ausgestattet sein.

### **15. Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr**

Die erforderlichen Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind zu kennzeichnen und freizuhalten.

### **16. Betriebs- und Prüfvorschriften**

Die in § 14 und § 15 enthaltenen Betriebs- und Prüfvorschriften der als Anhang 1.1. zu Nr. 52.11 der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung (VVBauO) vom 18.10.1990 (B Anz. 1991 Nr. 14a) bekanntgemachten Richtlinie über den Bau und Betrieb von Hochhäusern sind unter Beachtung der Nr. 52.131 und 52.132 VVBauO durch besondere Verfügung unverzüglich anzuordnen.

### **III. Inkrafttreten**

Dieser Runderlass tritt mit dem Tag der Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg in Kraft.