



**WIERER INGENIEURE GMBH**  
BERATENDE INGENIEURE BAYIKBAU / BDB / VDBP  
TRAGWERKSPLANUNG, BRANDSCHUTZ UND BAUPHYSIK

---

## **Gutachterliche Stellungnahme**

**zu Fragen hinsichtlich des Brandschutzes und der  
Genehmigungslage der Tiefgarage des Bankgebäudes  
Bahnhofstraße 2-4, 84347 Pfarrkirchen  
der VR-Bank Rottal-Inn eG**

### **Auftraggeber:**

**VR-Bank Rottal-Inn eG**  
VR-Bank-Str. 1  
84347 Pfarrkirchen

### **Ersteller des Gutachtens:**

**Wi Wierer Ingenieure GmbH**  
Gesellschaft für Tragwerksplanung, Konstruktiven Ingenieurbau  
und Brandschutz - BayIKBau / BDB / VdBP

Bahnhofstraße 2, 83236 Übersee

Tel.: 08642/595059-0, Fax: 08642/595059-50  
[info@wierer-ing.de](mailto:info@wierer-ing.de)

**[Projektnummer: 122156 - Rev.0]**

## **Inhalt**

1. Auftrag
2. Grundlagen
3. Randbedingungen
4. Grundsätzliche Rechtslage
5. Formelles Bauordnungsrecht
6. Materielles Bauordnungsrecht
7. Erforderliche Maßnahmen
  - 7.1 Rauchmelder – Maßnahme 1
  - 7.2 Organisatorische Maßnahmen – Maßnahme 2
8. Schlußbemerkung/Resumee
  - 8.1 Zum formellen Baurecht - Verfahrensfreiheit
  - 8.2 Zum materiellen Baurecht - Bestandsschutz
  - 8.3 Zur rechtskonformen Nutzung einer baulichen Anlage

### **1. Auftrag :**

Das IB **Wi** Wierer Ingenieure GmbH wurde von der VR-Bank Rottal-Inn eG, VR-Bank-Str. 1 in 84347 Pfarrkirchen beauftragt, im Zuge der geplanten Instandsetzung der Tiefgarage des VR-Bankgebäudes in der Bahnhofstraße 2-4 in 84347 Pfarrkirchen zur Genehmigungsfrage bzw. dem Bestandsschutz brandschutzfachlich Stellung zu nehmen und eventuelle Nachrüstverpflichtungen hinsichtlich des Brandschutzes aufzuzeigen.

### **2. Grundlagen :**

Folgende Unterlagen, Ortstermine und Besprechungen sind Grundlage dieser gutachterlichen Stellungnahme:

- Baugenehmigungen liegen vor:
  1. Genehmigungsdatum 1975 –  
LRA Rottal-Inn - Az.: **SG 4.2 – BV.Nr. 1840/74**  
→ Geltungsbereich der BayBO 1962/1974
  2. Genehmigungsdatum 1987  
LRA Rottal-Inn - Az.: **SG 4.0 – BV.Nr. 40/87**  
→ Geltungsbereich der BayBO 1982
- Ortstermine:
  1. OT am 28.09.2022
- Planunterlagen:
  1. Genehmigter (Tektur-) Plan des Neubaus von 1975  
**BV.Nr. 1840/74** vom 27.01.1978
  2. Genehmigter Plan des Umbaus von 1987  
**BV.Nr. 40/87** vom 23.12.1987

Die vorgenannten Unterlagen gelten als Bestandteil dieser gutachterlichen Stellungnahme. Aus diesem Grunde werden in dieser Stellungnahme nur die essentiell maßgeblichen Inhalte dieser Unterlagen erneut aufgeführt. Im Detail sind die Inhalte den vorgenannten Unterlagen zu entnehmen.

### **3. Randbedingungen: 3.1 Bauliche Randbedingungen**

Beim Bankgebäude der VR-Bank Rottal-Inn eG in der Bahnhofstraße 2-4 in 84347 Pfarrkirchen handelt es sich um ein in der innerstädtischen Bebauung der Stadt Pfarrkirchen errichtetes, somit nicht freistehendes Gebäude mit zwei Nutzungseinheiten (VR-Bank im Gesamtgebäude und eine Wohnung im DG) von mehr als 400 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche (NE VR-Bank). Es ist viergeschossig und besteht aus Keller-, Erd-, Ober- bzw. Zwischen- und Dachgeschoss.

Das Kellergeschoss wird zum kleineren Teil mit bankspezifischen Räumen (z.B. Tresor usw.) und mit Technik- und Lagerräumen genutzt, zum größeren Teil jedoch als Tiefgarage. Der Kernpunkt dieser brandschutztechnischen Stellungnahme ist die Tiefgarage.

### **3.2 Bauordnungsrechtliche Randbedingungen**

#### Einstufung nach BayBO 1962/1982/1994/1998:

Die Einstufung von Gebäuden erfolgte in der BayBO 1962/1982/1994/1998 in folgende Kategorien:

- Gebäude bis zwei Vollgeschosse ohne mögliche Aufenthaltsräume darüber
- Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Aufenthaltsräumen darüber oder mit mehr als zwei Vollgeschossen
- Hochhäuser – Höhe des Fußbodens mind. eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 m über der natürlichen Geländeoberfläche

Handelt es sich beim betrachteten Gebäude um ein **Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen**.

#### Einstufung nach BayBO 2021:

Gemäß aktueller BayBO 2021 handelt es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 5 + Sonderbau

#### Einstufung nach GaV bzw. GaStellV:

Für die hier angestellten Betrachtungen, welche nur die Tiefgarage betreffen, ist die Gebäudeeinstufung irrelevant, weil die Garage als Sonderfall nach der Garagenverordnung (GaV) betrachtet werden muss. Zum Zeitpunkt der Genehmigung war die GaV 1973 i. d. F.v. 1981 einschlägig.

#### 4. Grundsätzliche Rechtslage:

Die Grundlage jeglicher brandschutztechnischer Beurteilung eines Gebäudes ist das öffentliche Bauordnungsrecht. Dieses ist in Bayern verbindlich in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und seinen nachgeordneten Verordnungen (in unserem Fall ist hier die GaV bzw. GaStellV zu nennen) als Gesetz niedergelegt.

Hierbei unterscheidet man zwischen dem so genannten formellen und materiellen Baurecht.

Das formelle Bauordnungsrecht befasst sich, wie der Name schon sagt, mit den Formalien in einem Baugenehmigungsverfahren. Für einen Bestandsbau hat das besonders zur Folge, dass für die Geltendmachung des so genannten Bestandsschutzes nachgewiesen werden muss, dass das formelle Baurecht, also das Vorliegen einer Baugenehmigung für die vorgefundene Bauausführung und Nutzung eines Bestandsbaues tatsächlich vorhanden ist.

Beim materiellen Bauordnungsrecht hingegen handelt es sich um die tatsächliche Bauausführung, bzw. um die Anforderung an die tatsächliche Bauausführung (z.B. Tür-, Wand- und Deckenqualitäten in brandschutztechnischer Hinsicht usw.)

#### Zum „Bestandsschutz“:

Eine bestehende bauliche Anlage genießt gem. Art. 14 GG (Grundgesetz) dann Bestandsschutz, wenn nachgewiesen werden kann, dass die bauliche Ausführung des Gebäudes mit einer rechtskräftigen Genehmigung übereinstimmt oder, wenn eine solche Genehmigung nicht vorliegt, das Gebäude nach den zum Zeitpunkt seiner Errichtung geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften genehmigungsfähig gewesen wäre.

Dieser Rechtsanspruch auf Bestandsschutz gilt dann nicht mehr, wenn konkrete Gefahren für Leben und Gesundheit der Personen bestehen, die das Gebäude benutzen. So ist es z.B. nicht notwendig, in einem Bestandsgebäude, das 1970 auf der Grundlage der damals gültigen BayBO genehmigt wurde, die Türen von Wohnungen zum Treppenraum, vollwandig, dicht- und selbstschließend nachzurüsten, nur weil das seit 2008 in der derzeit gültigen Bauordnung steht. Gemäß laufender Rechtsprechung wird ein derartiges Ansinnen einer Bauaufsichtsbehörde als unverhältnismäßig gewertet.

Im Gegensatz dazu müßte man den Bestandsschutz verneinen, wenn der bauordnungsrechtlich geforderte erste Rettungsweg (z.B. Treppenraum) bereits mit Mängeln behaftet ist und der zweite Rettungsweg (auch über die Leitern der Feuerwehr) aus irgendwelchen Gründen nicht (mehr) zur Verfügung gestellt werden könnte, weil genau dies dann eine erhebliche (also eine im Gegensatz dazu nicht nur abstrakte, sondern konkrete) Gefahr darstellen würde (VGH München, Beschluss vom 11.10.2017 - 15 CS 17.1055 i.V.m. Schreiben IIB7-4112.420-013/11 der OBB im BayStMI vom 25.07.2011).

Der Bestandsschutz gilt nicht nur für das gebaute Gebäude als Gesamtes, sondern auch für alle darin verbauten Bauprodukte. Selbst wenn die Zulassung eines Bauprodukts, welches zum Zeitpunkt seines Einbaus nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden Regeln zugelassen war und in Verkehr gebracht werden durfte, heute abgelaufen ist, dann darf es weiter eingebaut bleiben, wenn es ordnungsgemäß instand gehalten wird und funktionsfähig bleibt. Ein Austausch wäre nur notwendig, wenn eine explizite Nachrüstverpflichtung durch ein entsprechend erlassenes Gesetz vorhanden wäre ( ist im Bauwesen aber in der Vergangenheit sehr selten vorgekommen und auch da nur bei Sonderbauten, wie Beherbergungs- und Versammlungsstätten usw.)

Wichtig zu wissen ist auch, dass der Gesetzgeber mit dem Bauordnungsrecht gegenüber seinen Bürgern seiner Fürsorgepflicht für ausreichend sichere Lebensbedingungen und -grundlagen und zur Abwehr von Gefahren nachkommt.

Da der Staat gehalten ist, so wenig wie möglich und nur so viel wie nötig in die Freiheit seiner Bürger einzugreifen, sind gesetzliche Anforderungen, die in die Gestaltungsfreiheit des Lebens der Bürger eingreifen, wie z.B. das Bauordnungsrecht, so formuliert, dass sie den aus gesetzgeberischer Sicht gerade noch vertretbaren Mindeststandard darstellen.

So muss man sich aus diesem Grunde stets vor Augen halten, dass mit dem Einhalten der auf dieser Grundlage erlassenen gesetzlichen Vorgaben das vom Gesetzgeber gerade als noch vertretbare unterste mindestens erforderliche Niveau hinsichtlich einer sicheren Lebensgrundlage erreicht wird.

Daraus ist zu folgern, dass selbst bei einer 100-%-igen Einhaltung des Bauordnungsrechtes zwar formaljuristisch zunächst kein Fehler begangen wurde, dass aber aus der Betreiberpflicht eines Gebäudebetreibers weitergehende Verantwortungen erwachsen können. Solche weitergehenden Verantwortungen können z.B. aus der Nutzung von Gebäuden durch besonders schutzwürdige Personenkreise (z.B. durch Kinder, Jugendliche, Alte, Kranke usw.) resultieren und Folgen bei der brandschutzfachlichen Beurteilung haben.

Diese kurz umrissenen gesetzlichen Randbedingungen sind die Grundlage für die folgende Betrachtung und Beurteilung des vorgenannten Anwesens.

## 5. Formelles Bauordnungsrecht:

### 5.1 Genehmigungslage

Beim Vorhaben handelt es sich zunächst einmal um die Stahlbetoninstandsetzung der chloridgeschädigten Tiefgarage und somit um eine Maßnahme an einer bestehenden baulichen Anlage mit einem Alter von > 40 Jahren, für die auch vollumfänglich die letzten zwei erteilten Baugenehmigungen vorliegen, die auch das Gesamtgebäude umfassen. Damit handelt es sich formell-rechtlich um eine bestandsgeschützte bauliche Anlage.

Im Rahmen der Stahlbetoninstandsetzungsarbeiten sollte auch die aktuelle Lage des Brandschutzes beurteilt werden, was der Anlass für diese gutachterliche Stellungnahme war. Aus diesem Grunde beziehen sich die nachfolgenden Aussagen zum formellen Bau-recht alleine auf das Thema „Bestands-Brandschutz“. Hinsichtlich der Baumaßnahmen für die Stahlbetoninstandsetzung kann sich zur Verfahrensfreiheit ein andere Beurteilung ergeben; der Bestandsbrandschutz bleibt aber davon unberührt.

### 5.2 Verfahrensfreiheit von Instandhaltungsmaßnahmen:

Wie weiter unten in Punkt 6. erläutert, sind die materiellen Anforderungen der BayBO immer auch bei der Instandhaltung eines Gebäudes (=Modernisierung/Erneuerung von Bau-/Gebäudeteilen ohne Änderung des Gebäudes oder seiner Zweckbestimmung [Nutzungsänderung] und kein Neubau) zu beachten und einzuhalten.

Beim Vorhaben handelt es sich für den Brandschutz (!) um reine Sanierungs- Erneuerungs- und Umgestaltungsmassnahmen, mit denen nicht relevant ins Tragwerk eingegriffen wird, keine Änderung des Rettungswegssystems vorgenommen wird und auch keine Nutzungsänderung einhergeht. Eingriffe ins Tragwerk oder ins Rettungswegssystem und Nutzungsänderungen würden die Genehmigungsfrage neu aufwerfen und ein bauaufsichtliches Genehmigungsverfahren erfordern.

Die Frage, ob Instandhaltungsmaßnahmen genehmigungspflichtig sind, läßt sich mit Blick auf Art. 55 Abs. 1 BayBO 2021 beantworten:

#### **Art. 55 Grundsatz**

*(1) Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in Art. 56 bis 58, 72 und 73 nichts anderes bestimmt ist.*

Gerade beim Artikel über die Genehmigungspflicht ist die sonst immer aufgeführte Instandhaltung nun nicht mehr aufgeführt. Konkretisiert wird das dann aber noch in Art. 57 Abs. 6 BayBO 2021:

#### **Art. 57 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen**

(1) .....

(2) .....

(3) .....

(4) .....

(5) .....

(6) Verfahrensfrei sind Instandhaltungsarbeiten.



Da also für den Brandschutz (!) an der Tragstruktur und am Rettungswegsystem nichts geändert und keine Nutzungsänderung vorgenommen wird, ist die Sanierungsmaßnahme also verfahrensfrei.

Damit gibt es kein neues Baugenehmigungsverfahren und damit auch keinen neuen Brandschutznachweis; die Brandschutzvorgaben der Erstgenehmigung sind somit nach wie vor gültig.

## 6. Materielles Bauordnungsrecht:

### 6.1 Allgemeines zum materiellen Bauordnungsrecht

Wie weiter oben beschrieben, handelt es sich bei den materiellen Anforderungen aus dem Bauordnungsrecht um die tatsächliche bauliche Umsetzung der im formellen Bereich geltenden Vorschriften bzw. geforderten Auflagen.

Die Verpflichtung zur Erfüllung dieser Anforderungen sind in der BayBO 2021 in allgemeiner Form im Art.3 und speziell für den Brandschutz im Art.12 formuliert.

#### **Art. 3 Allgemeine Anforderungen**

(1) <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Sie müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen des Satzes 1 ihrem Zweck entsprechend angemessen dauerhaft erfüllen und ohne Mängel benutzbar sein.

#### **Art. 12 Brandschutz**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Wie ersichtlich, ist diese Verpflichtung auch insbesondere auf die Änderung und Instandhaltung von baulichen Anlagen ausgeweitet. Die brandschutztechnische Bewertung erfolgt deswegen zunächst auch auf Grundlage der derzeit gültigen Bauordnung (BayBO 2008/2021), allerdings natürlich unter Berücksichtigung des Bestandschutzes.

## **6.2 Konkrete Brandschutztechnische Bewertung:**

Bei der betrachteten Nutzungseinheit handelt es sich um eine „Mittelgarage“ i.S.d. GaV/GaStellV. Daher wurden diese Regelwerke der Beurteilung zugrunde gelegt. Ebenfalls wurde ein Abgleich des tatsächlich gebauten Zustandes und der vorgefundenen Nutzungen den unter Punkt 2. aufgeführten Baugenehmigungen durchgeführt.

Folgende Punkte wurden festgestellt:

### **6.2.1 Hausmeisterraum:**

In der Genehmigung **BV.Nr. 40/87** war ein Raum „Hausmeister“ dargestellt, als solcher als „Nicht-Aufenthaltsraum“ i.S.d. Baurechts genehmigt und als nicht zur Garage gehörender Raum regelkonform F90/T30 abgetrennt. Zum Zeitpunkt der Begehung war dort eindauerhafter Arbeitsplatz eingerichtet, womit daraus unzulässigerweise ein baurechtlicher Aufenthaltsraum ohne den dafür vorgeschriebenen zweiten Rettungsweg entstanden ist. Bei der T30-Zugangstüre wurde zudem die Selbstschließfunktion außer Kraft gesetzt.





### **6.2.2 Müllraum und Zugang zur Außentreppe:**

In der Genehmigung **BV.Nr. 40/87** waren ein Raum „Muellt.“ und danebenliegend eine ins EG führende Außentreppe dargestellt, welche durch Roteintrag beide eine Zugangstüre in der Qualität T30 erhalten sollten. Beide waren zum Zeitpunkt der Begehung als Türen ohne jegliche Brandschutzqualität eingebaut. Diese Türen wären auch nach heutigem Regelwerk dort erforderlich.



### **6.2.3 Zugang zur Anlieferung:**

In der Genehmigung **BV.Nr. 40/87** war beim Zugang zur Anlieferung ein Rolltor dargestellt, welches durch Roteintrag in der Qualität T30 auszuführen gewesen sei. Zum Zeitpunkt der Begehung wurde eine zweiflügelige Türen ohne Zulassungs-kennzeichnung vorgefunden. Die Bauausführung entspricht jedoch der einer Brandschutztüre. Zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes waren zweiflügelige Türen mit Brandschutzqualität möglicherweise in der verbauten Größe auf dem Markt noch nicht verfügbar, wodurch von der Bauaufsicht damals möglicherweise eine Ausführung „in Bauart F30“ akzeptiert wurde.



#### 6.2.4 Kältegeräte in der Garage:

Zum Zeitpunkt der Begehung war in der Garage ein Kältegerät aufgestellt, dass nicht der Versorgung der Garage dient. Die Zulässigkeit der Aufstellung solcher Geräte in Garagen ist derzeit nicht explizit geregelt. Jedoch ist eine Garage von der Definition her ein Raum mit Abstell- und Verkehrsflächen für Kraftfahrzeuge und keiner für nutzungsfremde andere technische Anlagen. In der derzeit geltenden GaStellV steht dann noch in § 17 (4) Satz 1:

*In Mittel- und Großgaragen dürfen brennbare Stoffe außerhalb von Kraftfahrzeugen nur in unerheblichen Mengen aufbewahrt werden.*

Daraus lässt sich der derzeit Rückschluss begründen, warum diese Kälteanlage in der Garage auch nach heute geltendem Recht nicht erlaubt ist. Demnächst wird eine Novellierung der GaStellV kommen, in der dieses Thema im dortigen § 20 Abs. 1 konkretisiert wird:

*Der Einbau von Klima-, Lüftungs-, Kälte- und Abgasanlagen, die nicht der Garagennutzung dienen, ist in Garagen nicht zulässig.*



#### 6.2.5 Leitungen mit brennbarer Dämmung in der Garage:

Zum Zeitpunkt der Begehung wurden in der Garage Leitungsanlagen mit brennbarer Dämmung (→ geschlossenzelliger Elastomerschaum) und Elektroleitungen vorgefunden.

Zu Leitungsanlagen ist in der GaStellV gar nichts gesagt und hinsichtlich der Dämmung gibt es nur Vorschriften für die an den Wänden und Decken fest angebrachten Dämmungen des Bauwerks.

Demnächst wird eine Novellierung der GaStellV kommen, in der dieses Thema im dortigen § 20 Abs. 2 konkretisiert wird:

*(2) Leitungsanlagen, die nicht der Versorgung der Garage dienen, dürfen durch Garagen geführt werden, sofern diese Verkehrsflächen und Einstellplätze nicht einschränken und sie gegen Vandalismus, Anprall und sonstige mechanische Beschädigungen geschützt werden. Satz 1 gilt nicht für Hoch- und Mittelspannungsleitungen und Gasversorgungsleitungen.*



#### **6.2.6 Stufen im Zugang zur Schleuse**

Zum Zeitpunkt der Begehung wurden am Zugang zur Schleuse vier aufeinanderfolgende Stufen vorgefunden. In der Genehmigung **BV.Nr. 1840/76** waren diese Stufen bereits so dargestellt und genehmigt. Auch nach heute geltendem Baurecht gibt es bezüglich von Stufen im Zuge von Rettungswege die einzige Einschränkung, dass in notwendigen Fluren eine Folge von weniger als drei Stufen nicht zulässig sei. Somit entspricht der gebaute Zustand auch den heutigen Anforderungen des Brandschutzes.

#### **6.2.7 Leitungsanlagen in der Schleuse**

Zum Zeitpunkt der Begehung wurden über der abgehängten Decke in der Schleuse eine Vielzahl von brennbaren Elektroleitungen vorgefunden. Die abgehängte Decke hat keine Feuerwiderstandsdauer zum Schutz der Schleuse vor den Brandlasten in der Decke.





## 7. Erforderliche Maßnahmen:

Aufgrund der Aktenlage ist zweifelsfrei nachgewiesen, dass das Gebäude im Wesentlichen ordnungsgemäß genehmigt und errichtet wurde und dass diese Genehmigung Bestandskraft hat und das Gebäude somit Bestandsschutz genießt. Insoweit wären zunächst zusätzliche bauliche Maßnahmen nur in den Bereichen notwendig, wo die Vorgaben der Planung bzw. der Genehmigung nicht eingehalten bzw. umgesetzt wurden.

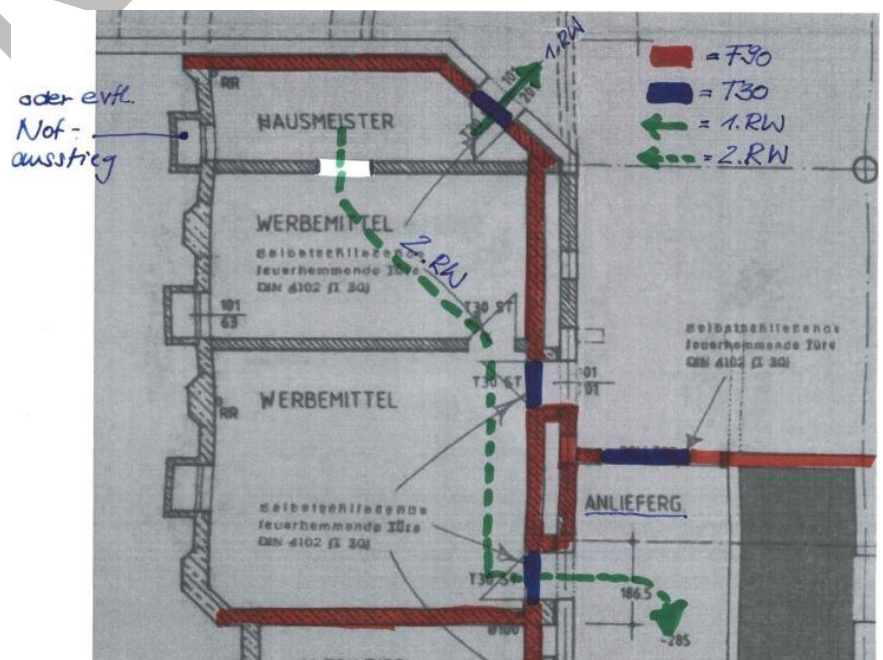
Jedoch wurden in der bisherigen Nutzungszeit bauliche, technische und nutzungsbedingte Änderungen vorgenommen, die aus Sicht des Brandschutzes nicht zulässig sind und zusammen mit den Versäumnissen aus der Bauzeit geheilt werden müssen. Daher sind aus Sicht des Aufstellers dieser Stellungnahme folgende Maßnahmen zur Erfüllung der Bauherrn- und Betreiberverantwortung erforderlich:

### 7.1 Maßnahmen zu Punkt 6.2.1:

Die T30-Türe zum Hausmeisterraum ist funktionsfähig instand zu setzen. Falls eine Instandsetzung nicht mehr möglich ist, muss ein komplettes T30-Element neu eingebaut werden.

Sofern der Hausmeisterraum weiterhin dauerhaft als baurechtlicher Aufenthaltsraum genutzt werden soll, muss ein zweiter Rettungsweg hergestellt werden. Hierzu gibt es zwei Möglichkeiten:

Zum einen könnte man den bestehenden Lichtschacht durch Erweiterung und Ausrüstung mit einer Notleiter zu einem Notausstieg aufrüsten. Ein andere Möglichkeit wäre es, den entgegen dem Eingabeplan tatsächlich vorhandenen Durchbruch zum Raum „Werbemittel“ nutzen und damit den Weg in den Bereich „Anlieferung“ hinter der T30-Türe zur Garage als unabhängigen zweiten Rettungsweg einzurichten und zur Verfügung zu stellen.





**7.2 Maßnahme zu Punkt 6.2.2:**

Einbau von zwei neuen T30-Türen, so wie in der Genehmigung gefordert.

**7.3 Maßnahme zu Punkt 6.2.3:**

Einbau einer neuen T30-Türe, da eine Instandsetzung der bestehenden Türe (die ohnehin keine Zulassung besitzt) nach meiner Einschätzung sinnvoll nicht mehr möglich ist.

**7.4 Maßnahme zu Punkt 6.2.4:**

Einbau einer F90-Wand mit T30-Türen, um für die Kältegeräte einen eigenen „nicht zur Garage gehörender“ Raum herzustellen.

**7.5 Maßnahme zu Punkt 6.2.5:**

Keine Maßnahmen erforderlich.

**7.6 Maßnahme zu Punkt 6.2.6:**

Keine Maßnahmen erforderlich.

**7.7 Maßnahme zu Punkt 6.2.7:**

Entweder Verlegung der Kabel in einem geprüften F90-Kabelkanal oder Einbau einer geschlossenen Unterdecke aus nicht-brennbaren Baustoffen, welche F90 von oben und unten ist. Bei der Deckenlösung ist darauf zu achten, dass die Kabel brandsicher befestigt sind.

**8. Schlußbemerkung: 8.1 Zum formellen Baurecht - Verfahrensfreiheit:**

In Abschnitt 5 wurde nachgewiesen, dass die vorgesehenen brandschutztechnischen Sanierungsmaßnahmen verfahrensfrei sind und somit die bestandskräftige Genehmigung mit den darin enthaltenen Brandschutzvorgaben unverändert weiter gültig ist. Neue Brandschutzaufgaben entstehen also formell-rechtlich nicht.

**8.2 Zum materiellen Baurecht - Bestandsschutz:**

Aufgrund der Aktenlage ist zweifelsfrei nachgewiesen, dass das Gebäude zum Zeitpunkt seiner Errichtung im Wesentlichen bauordnungsgemäß errichtet wurde und dass es deswegen Bestandsschutz genießt. Insoweit wären zunächst zusätzliche bauliche Maßnahmen nur in den Bereichen notwendig, wo die Vorgaben der Planung bzw. der Genehmigung nicht eingehalten bzw. umgesetzt wurden.

Jedoch wurden in der bisherigen Nutzungszeit bauliche, technische und nutzungsbedingte Änderungen vorgenommen, die aus Sicht des Brandschutzes nicht zulässig sind und zusammen mit den Versäumnissen aus der Bauzeit geheilt werden müssen.

Die nach Ansicht des Aufstellers mindestens erforderlichen weiterführenden Maßnahmen sind in Punkt 7 dieser gutachtlichen Stellungnahme aufgeführt.

**8.3 Zur rechtskonformen Nutzung einer baulichen Anlage**

Seitens des Verfassers wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in der Bayerischen Bauordnung lediglich Vorschriften dahingehend gemacht werden, wie ein Gebäude gebaut und technisch ausgestattet werden muss, um den Mindeststandards des Brandschutzes zu entsprechen.

Zur Einhaltung des Brandschutzes bei der Nutzung einer baulichen Anlage gibt es in Bayern die „Verordnung über die Verhütung von Bränden“ (VVB).

Die wichtigsten Paragraphen aus der VVB sind nachfolgend aufgeführt

**§ 13 Lagerung leicht entzündbarer fester Stoffe in Gebäuden**

*Leicht entzündbare feste Stoffe dürfen nicht gelagert werden in Treppenträumen, notwendigen Fluren, Durchfahrten und in nicht ausgebauten Dachräumen, ausgenommen nicht ausgebauten Dachräume land- und forstwirtschaftlicher Betriebsgebäude.*

**§ 22 Rettungswege**

(1) Zu- und Ausgänge, Durchfahrten, Durchgänge, Treppenträume und Verkehrswege, die bei einem Brand als erster oder zweiter Rettungsweg vorgesehen sind, sind freizuhalten.

(2) Türen von Rettungswegen und Notausgängen aus Räumen und Gebäuden, die dem Aufenthalt einer größeren Anzahl von Menschen dienen, wie Mehrfamilienwohnhäuser, Veranstaltungsräume oder Gaststätten, dürfen, solange die Räume und Gebäude benutzt werden, in Fluchtrichtung nicht versperrt werden, soweit nicht durch andere oder auf Grund anderer Vorschriften ein Versperren gefordert oder zugelassen wird.

(3) Hinweise auf Ausgänge und Rettungswegzeichen dürfen nicht verstellt, verhängt oder unkenntlich gemacht werden.

(4) Elektrische Geräte wie Kopierer oder Verkaufsautomaten dürfen in notwendigen Treppenträumen nicht betrieben werden; gleiches gilt für Computerarbeitsplätze.

Vorstehende gutachterliche Stellungnahme habe ich nach bestem Wissen und Gewissen neutral und objektiv erstattet.

Aufgestellt: Übersee, 07.12.2022 (Rev.0)

*R. Wierer*



**Wi WIERER Ingenieure GmbH**  
Beratende Ingenieure BaylKBau  
Dipl.-Ing.(FH) Reinhard Wierer

