

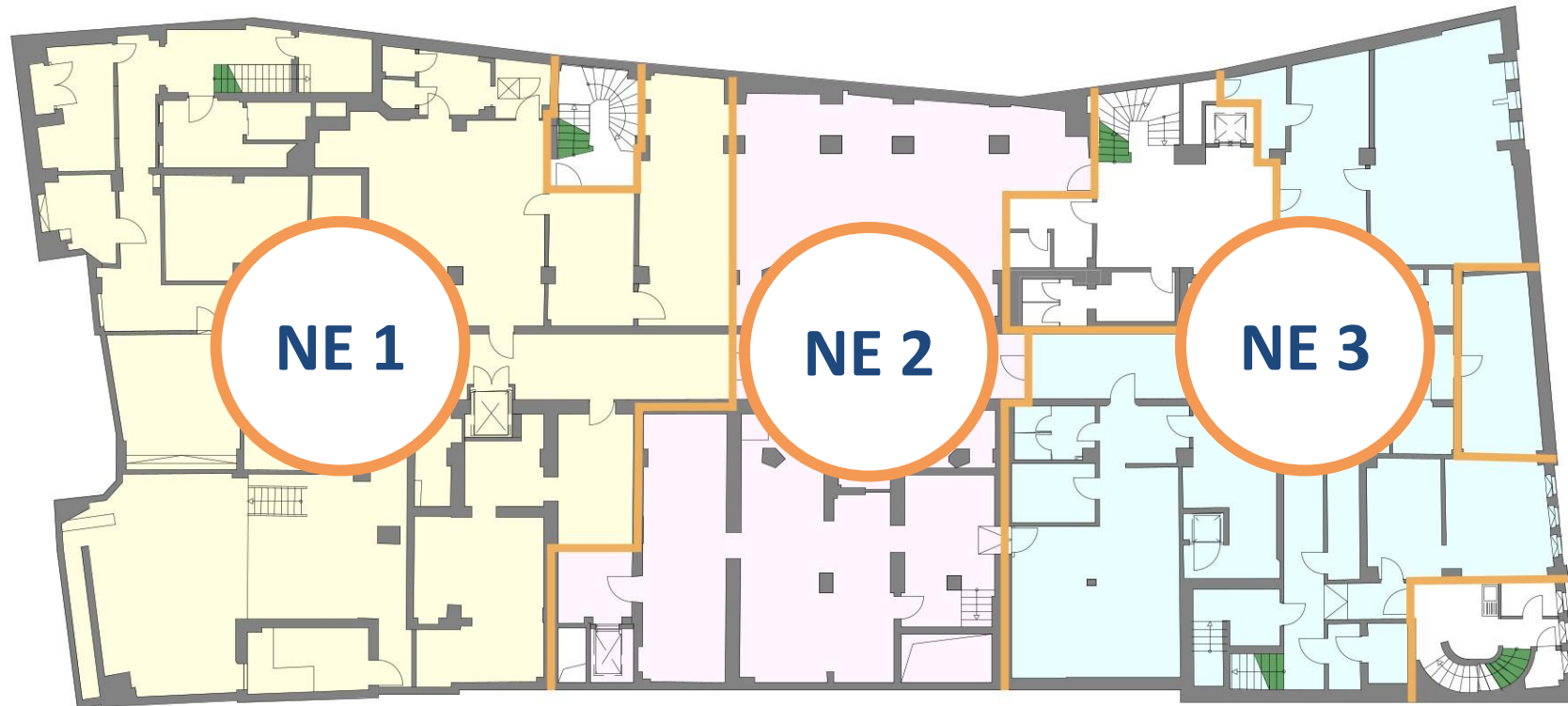
Was ist eigentlich eine Nutzungseinheit / Auf der Suche nach der Gebäudeklasse

Burghausen, den 24. November 2023



Dipl.-Ing. Matthias Dietrich
Rassek und Partner Brandschutzingenieure

Die Nutzungseinheit



Die Nutzungseinheit

Der Begriff der Nutzungseinheit findet sich in zahlreichen Artikeln der BayBO:

- Art. 2 – Begriffe
- Art. 27 – Trennwände
- Art. 29 – Decken
- Art. 31 – Rettungswege
- Art. 33 – Notwendige Treppenräume, Ausgänge
- Art. 34 – Notwendige Flure, offene Gänge
- Art. 38 – Leitungsanlagen, Installationsschächte und –kanäle
- Art. 39 – Lüftungsanlagen
- Art. 46 – Wohnungen

Die Nutzungseinheit

Obwohl die „Nutzungseinheit“ eine wesentliche Begrifflichkeit im Bauordnungsrecht darstellt, findet sich in Art. 2 BayBO keine Definition.

Lediglich Art. 31 Abs. 1 Satz 1 BayBO enthält einen kleinen Hinweis:

„Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum **wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten** müssen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein;“

Die Nutzungseinheit

Unstrittig ist also, dass

- Wohnungen,
- Praxen und
- selbstständige Betriebsstätten

in der Regel eigenständige Nutzungseinheiten darstellen.

Die Nutzungseinheit

Ebenfalls unstrittig ist auch, dass

- Schulen,
- Kindergärten,
- Hotels,
- Krankenhäuser und
- Altenpflegeheime

in der Regel ebenfalls eigenständige Nutzungseinheiten darstellen.

Die Nutzungseinheit

Aber wie verhält es sich mit

- Wohnheimen,
- Boardinghäusern,
- Wohngemeinschaften,
- Verkaufsstätten und
- Coworking-Space-Bürolandschaften?

Die Nutzungseinheit

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
„BayBO – Häufig gestellte Fragen“:

„Der Begriff „Nutzungseinheit“ ist im Gesetz nicht abschließend definiert. Aus der beispielhaften Aufzählung in Art. 31 Abs. 1 BayBO – „Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten“ – lässt sich jedoch ableiten, dass damit eine baulich abgegrenzte Folge von Räumen gemeint ist, die eine betrieblich/organisatorisch selbstständige Einheit bildet. [...]“

Die Nutzungseinheit

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
„BayBO – Häufig gestellte Fragen“:

„[...] Brandschutztechnisch getrennte Abschnitte innerhalb dieser Einheit bilden keine eigenen „Nutzungseinheiten“, sondern stellen – im Sinne der Regelung in Art. 34 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 Halbsatz 2 BayBO – lediglich „Teile einer (größeren) Nutzungseinheit“ dar. “

Die Nutzungseinheit

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr;
Antwort am 04.12.2018 auf eine entsprechende Anfrage:

„Nach unserer Auffassung endet eine Nutzungseinheit dort, wo auch die Verfügungsgewalt endet: In Ihrem Fall ist es deshalb unerheblich, ob die Gewerbeeinheit brandschutztechnisch in einen Teil im Erdgeschoss und einen Teil im Obergeschoss unterteilt ist; entscheidend ist, dass Erdgeschoss und Obergeschoss zusammen einem Betrieb dienen und baulich verbunden sind.“

Die Nutzungseinheit

Musterbauordnung (MBO) - Begründung der Fassung November 2002:

„Nutzungseinheiten sind nun brandschutztechnisch abgegrenzte Einheiten, die gegeneinander geschützt sind und den Feuerwehreinsatz durch räumlich definierte Abschnitte für die Brandbekämpfung begünstigen. Für sie wird zudem jeweils ein eigenes Rettungswegsystem verlangt [...].“

Die Nutzungseinheit

Entwurf der Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW 2018:

„Nach der Rechtsprechung ist unter einer Nutzungseinheit eine räumliche Einheit zu verstehen, die von einem einzelnen oder einer Gruppe von Personen für einen gemeinsamen Zweck in der Weise genutzt wird, dass eine baulich nachhaltige Trennung der einzelnen Räumlichkeiten nicht erforderlich ist (OVG NRW, Beschluss vom 07.07.1997 - 10 A 3367/94).“

Die Nutzungseinheit

Handlungsempfehlung zum Vollzug der Hessischen Bauordnung:

„Als „Nutzungseinheit“ gilt eine in sich abgeschlossene Folge von **Aufenthaltsräumen**, die einer Person oder einem gemeinschaftlichen Personenkreis zur Benutzung zur Verfügung stehen (z.B. abgeschlossene Wohnungen, Einliegerwohnungen, Büros, Praxen, Gewerbeeinheiten).

Innerhalb der Nutzungseinheit muss der direkte Zugang zu den Rettungswegen jederzeit gewährleistet sein. [...]

Für sie wird zudem jeweils ein eigenes Rettungswegsystem verlangt [...].“

Die Nutzungseinheit

Bayerischer VGH, Beschluss vom 23.12.2013 - 15 CS 13.1445:

„„Nutzungseinheit“ in diesem Sinn ist [...] eine in sich abgeschlossene Folge von **Aufenthaltsräumen** einschließlich der Einheit zugeordneter Nebenräume (vgl. Schwarzer/König, BayBO, 4. Auflage 2012, Art. 2 Rn. 23 f.) [...].“

Die Nutzungseinheit

Zwischenfazit:

Nutzungseinheiten

- bestehen aus einem oder einer Folge von Räumen,
- stellen eine räumliche und betrieblich/organisatorisch selbstständige Einheit dar,
- stehen einer Person oder einem gemeinschaftlichen Personenkreis zur Verfügung,
- müssen direkten Zugang zu den Rettungswegen aufweisen und
- jeweils über ein eigenes Rettungswegsystem verfügen.

-> Unklar bleibt, ob NE zwingend über einen Aufenthaltsraum verfügen müssen.

Die Nutzungseinheit

Bei Betrachtung der BayBO fällt auf, dass grundsätzlich zwischen Nutzungseinheiten und „anders genutzten Räumen“ unterschieden wird.

Siehe Art. 27 Abs. 2 BayBO:

„Trennwände sind erforderlich [...] zwischen Nutzungseinheiten und anders genutzten Räumen, [...]“

-> Folglich stellt nicht jeder Raum automatisch eine Nutzungseinheit dar.

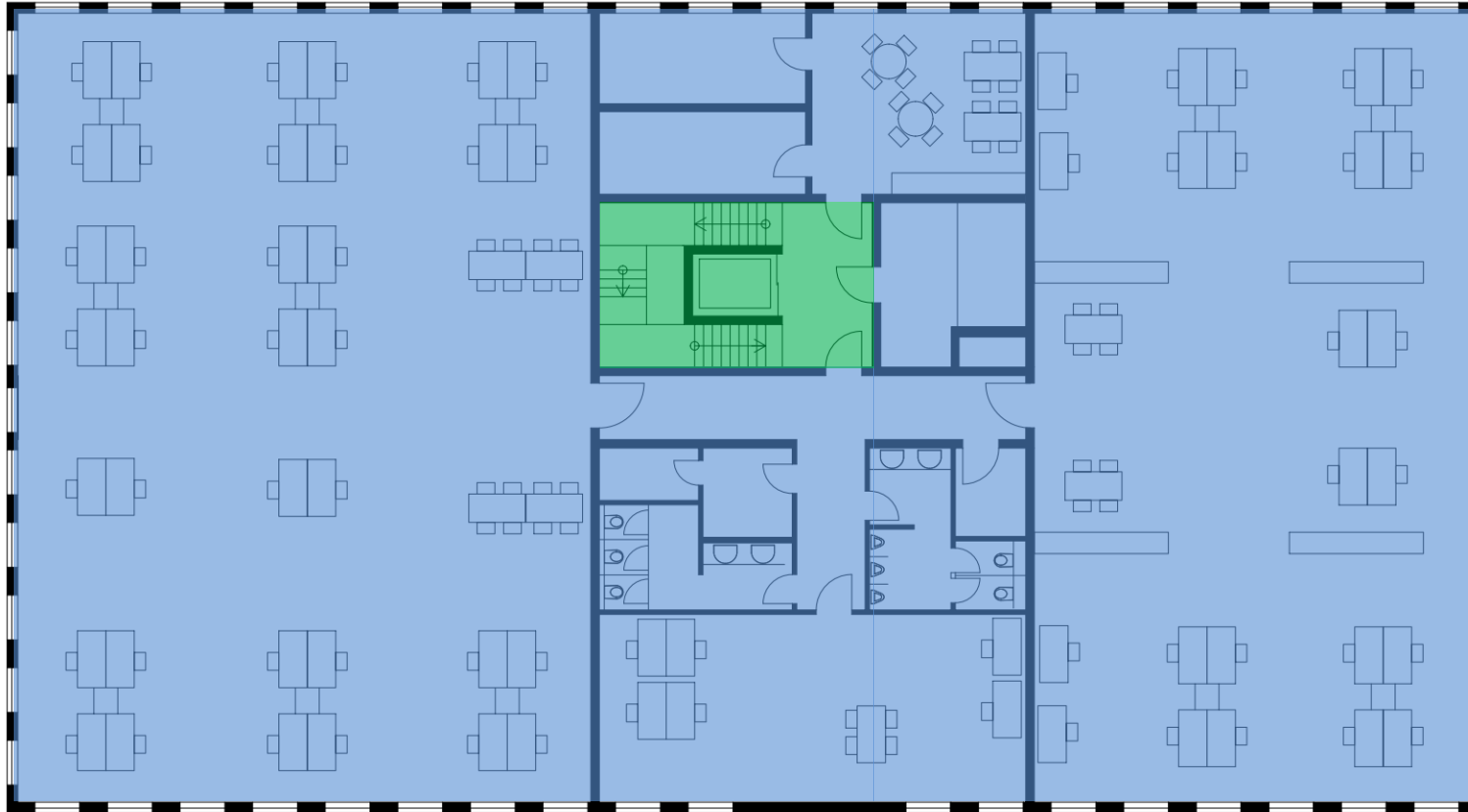
Die Nutzungseinheit

Beispiele für „anders genutzte Räume“
(soweit sie sich nicht innerhalb einer Nutzungseinheit befinden):

- Treppenräume und notwendige Flure,
- Kinderwagenräume in einem Mehrfamilienwohnhaus,
- Wasch- und Trockenräume in einem Mehrfamilienwohnhaus,
- Müll-, und Technikräume oder
- allgemein zugängliche WC-Einheiten, Teeküchen etc..

-> Die Abgrenzung zwischen Nutzungseinheit und „anders genutzten Räumen“ ist schwierig und die vorgenannten Definitionen helfen hier nur bedingt weiter.

Die Nutzungseinheit



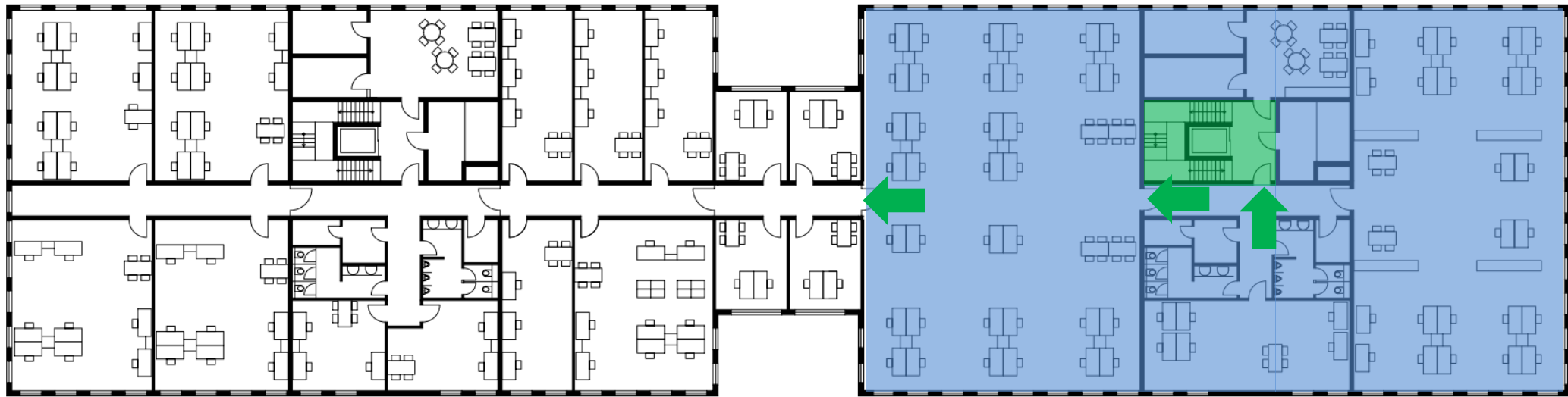
Die Nutzungseinheit



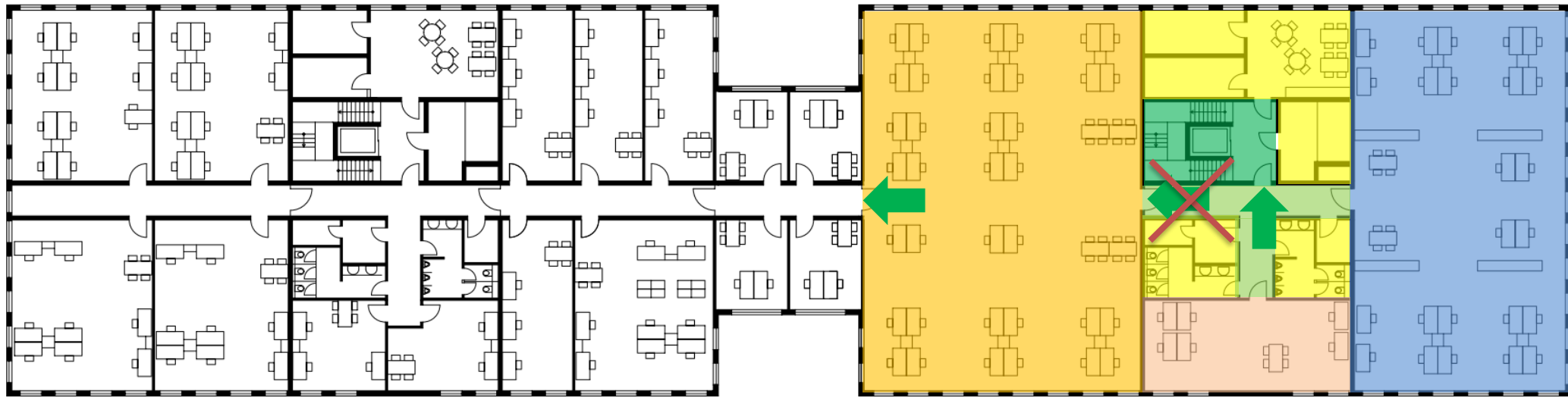
Die Nutzungseinheit



Die Nutzungseinheit



Die Nutzungseinheit



-> Es dürfen keine Rettungswege durch fremde Nutzungseinheiten führen!

Die Nutzungseinheit



Die Nutzungseinheit

Grenzfälle:

- Wohnheime
- Bordingerhäuser
- Wohngemeinschaften
- Verkaufsstätten
- Coworking-Space-Bürolandschaften

-> Selbstständige Einheit und gemeinsame Betriebsstruktur?

Die Nutzungseinheit

Auch innerhalb einer Nutzungseinheit kann es hinsichtlich der Rettungswege ggf. Problemstellungen geben:

- Wohngemeinschaften mit abgeschlossenen Wohnräumen,
- abschließbare Büroräume oder
- eigenständige Hotelzimmer

über die Rettungswege führen.

-> Hier hilft nur eine weitsichtige Brandschutzplanung!

Die Nutzungseinheit

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
„BayBO – Häufig gestellte Fragen“:

„[...] Es ist eine Entscheidung des Bauherrn, ob er den Supermarkt mit integriertem Backshop plant oder zwei voneinander betrieblich und räumlich unabhängige Verkaufsstätten, die selbstständige Nutzungseinheiten sind. Im letzteren Fall sind die entsprechende bauordnungsrechtliche Trennung (Art. 27 BayBO) und ein eigenes Rettungswegsystem (Art. 31 BayBO) erforderlich.“

Die Nutzungseinheit

Fazit:

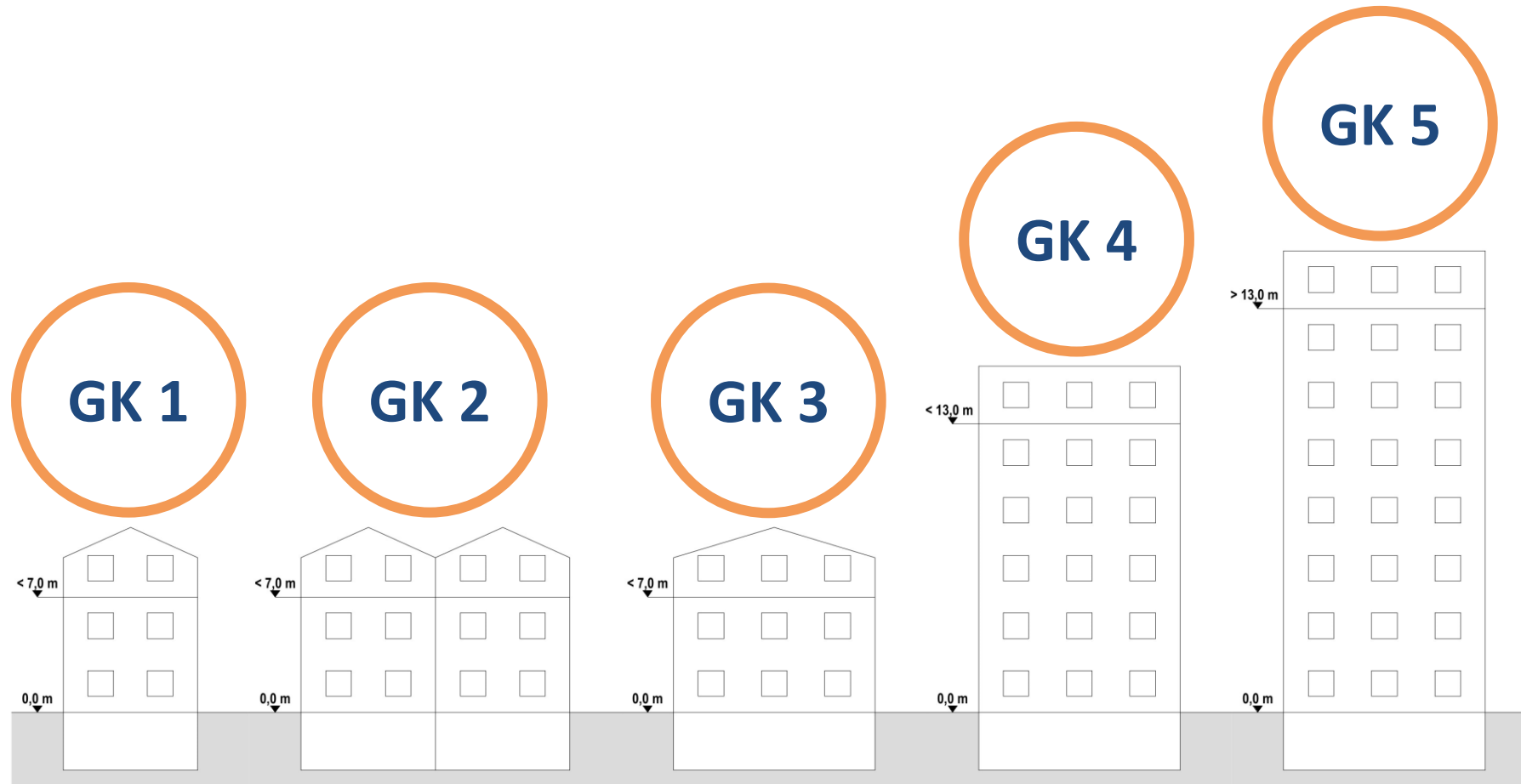
Die Festlegung, ob es sich um eigenständige Nutzungseinheiten handelt, ist hoch komplex und in der Regel nur in Abstimmung mit dem Entwurfsverfasser / Bauherren zu klären. Es verbleibt ein Graubereich!

-> Nur die brandschutztechnische Untergliederung einer Fläche durch Trennwände führt nicht zu eigenständigen Nutzungseinheiten!

-> Es ist zwischen Nutzungseinheiten und „anders genutzten Räumen“ zu unterscheiden.

-> Es wäre hilfreich, wenn klargestellt würde, ob Nutzungseinheiten grundsätzlich immer mindestens über einen Aufenthaltsraum verfügen.

Die Gebäudeklasse

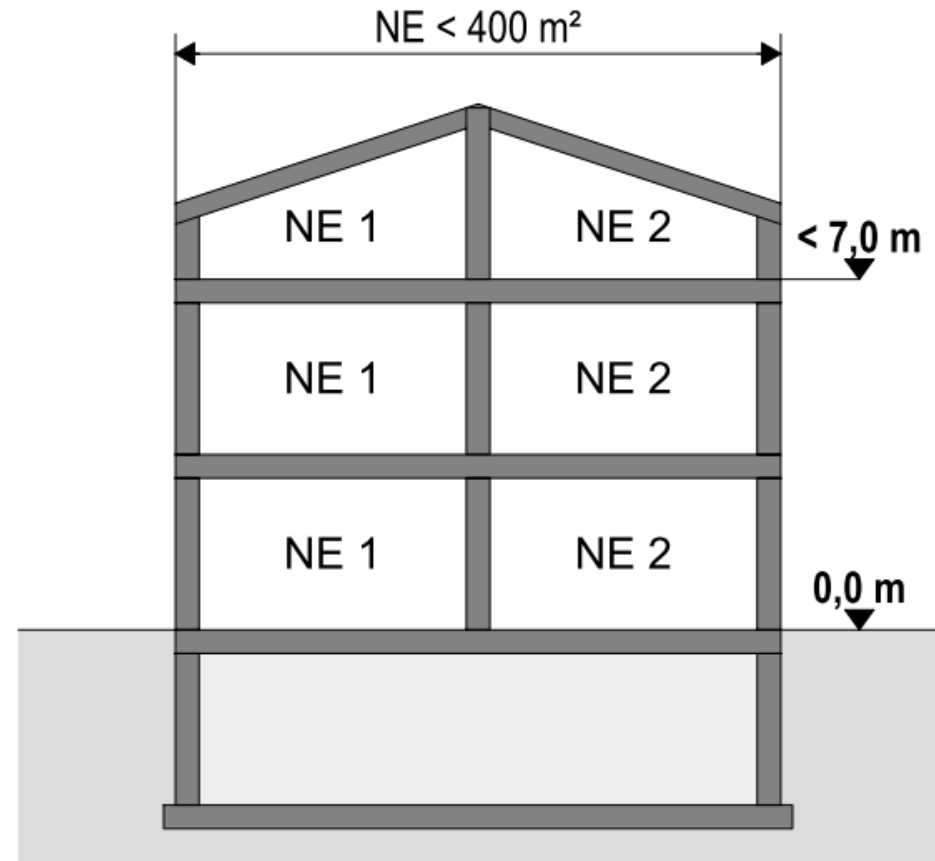


Die Gebäudeklasse

Gebäudeklasse 1a:

- freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²

→ Die Flächenbegrenzung bezieht sich allein auf die Fläche der Nutzungseinheiten!



Die Gebäudeklasse

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
„BayBO – Häufig gestellte Fragen“:

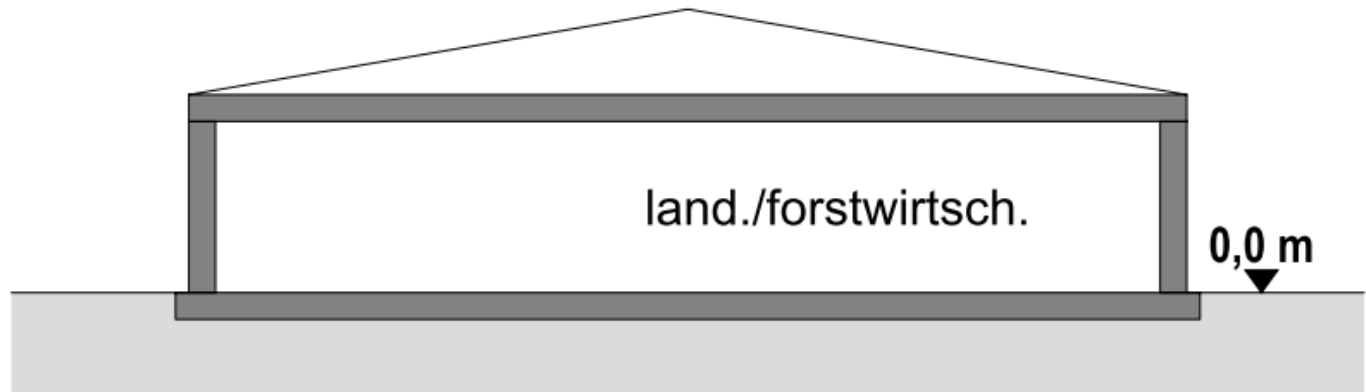
„Nicht [...] „angebaut“ ist ein Gebäude nur, wenn es zu anderen Gebäuden die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen einhält. Nach Tz. 2.3.1.1.1 der Vollzugshinweise des StMI zur BayBO 2008 bleibt der Anbau einer Grenzgarage bis 50 m² [...] oder eines Nebengebäudes ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten [...] mit bis zu 50 m³ Brutto-Rauminhalt für die Eigenschaft „freistehend“ eines Gebäudes unschädlich.“

Die Gebäudeklasse

Gebäudeklasse 1b:

- land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude

→ gelten Wohnteile als auch land- oder forstwirtschaftliche Nutzung?



Die Gebäudeklasse

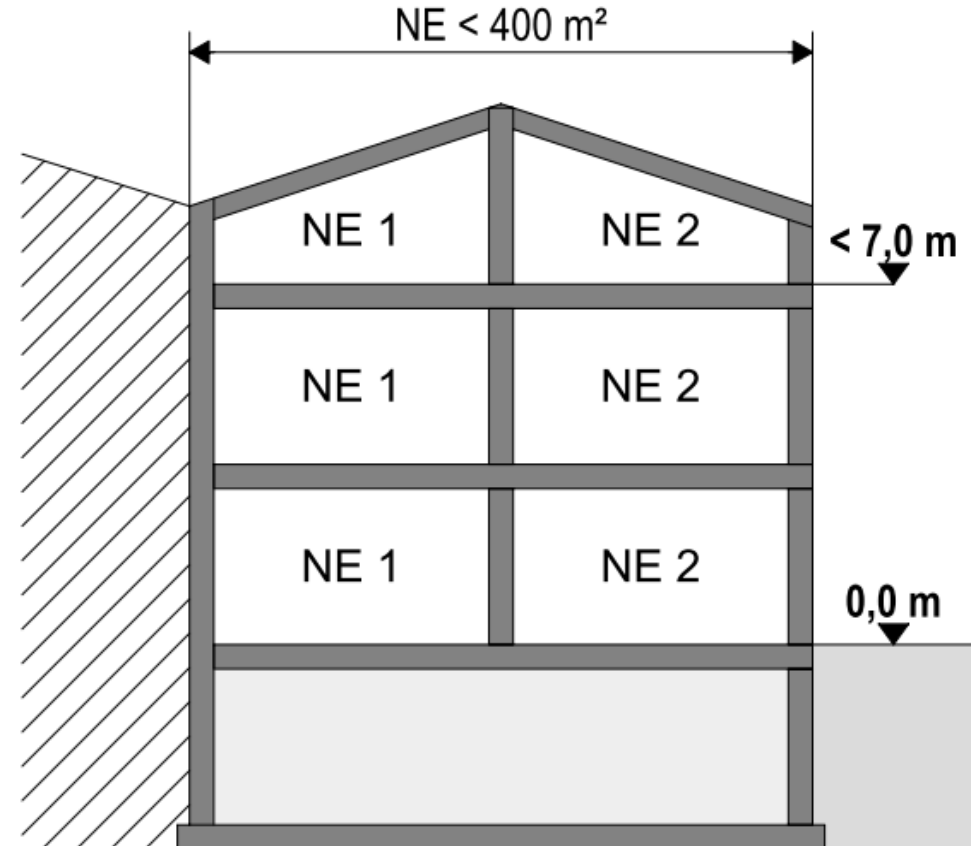
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr;
Antwort am 27.07.2021 auf eine entsprechende Anfrage:

„Liegt der Fall eines landwirtschaftlich genutzten Gebäudes mit Wohnteil vor, so ist dieses Gebäude insgesamt der Gebäudeklasse 1b zuzurechnen. Ein „Wohnteil“ liegt aber nur dann vor, dass das Wohnteil dem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Bei „externen“ Wohnungen handelt es sich nicht um ein „Wohnteil“ im Sinne des Art. 28 Abs. 2 Nummer 4 BayBO.“

Die Gebäudeklasse

Gebäudeklasse 2:

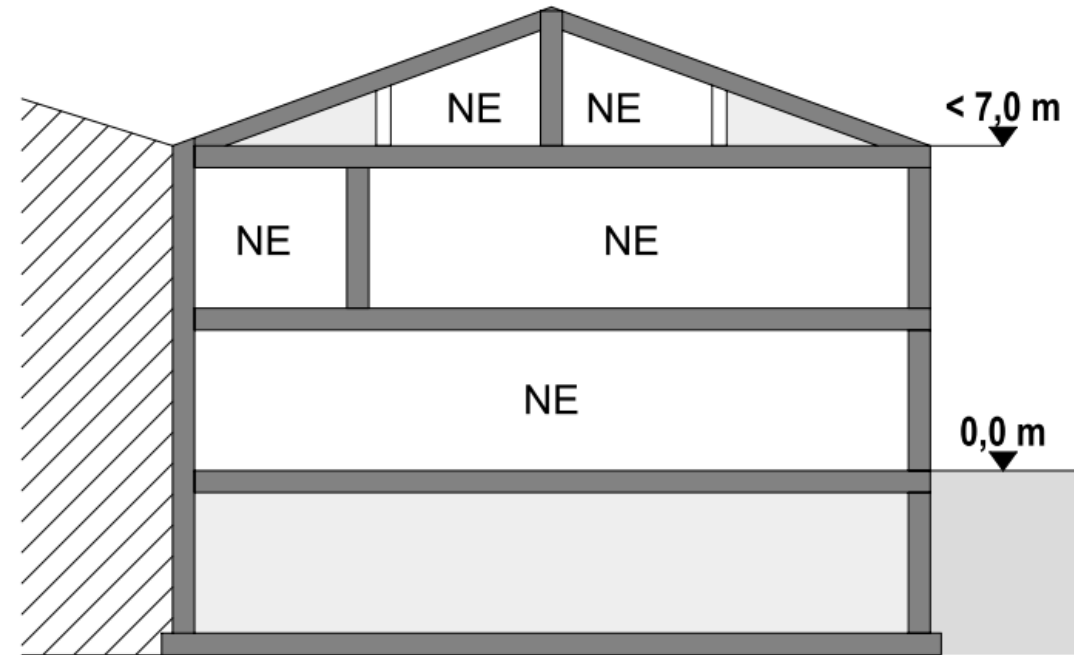
- Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²



Die Gebäudeklasse

Gebäudeklasse 3:

- sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m

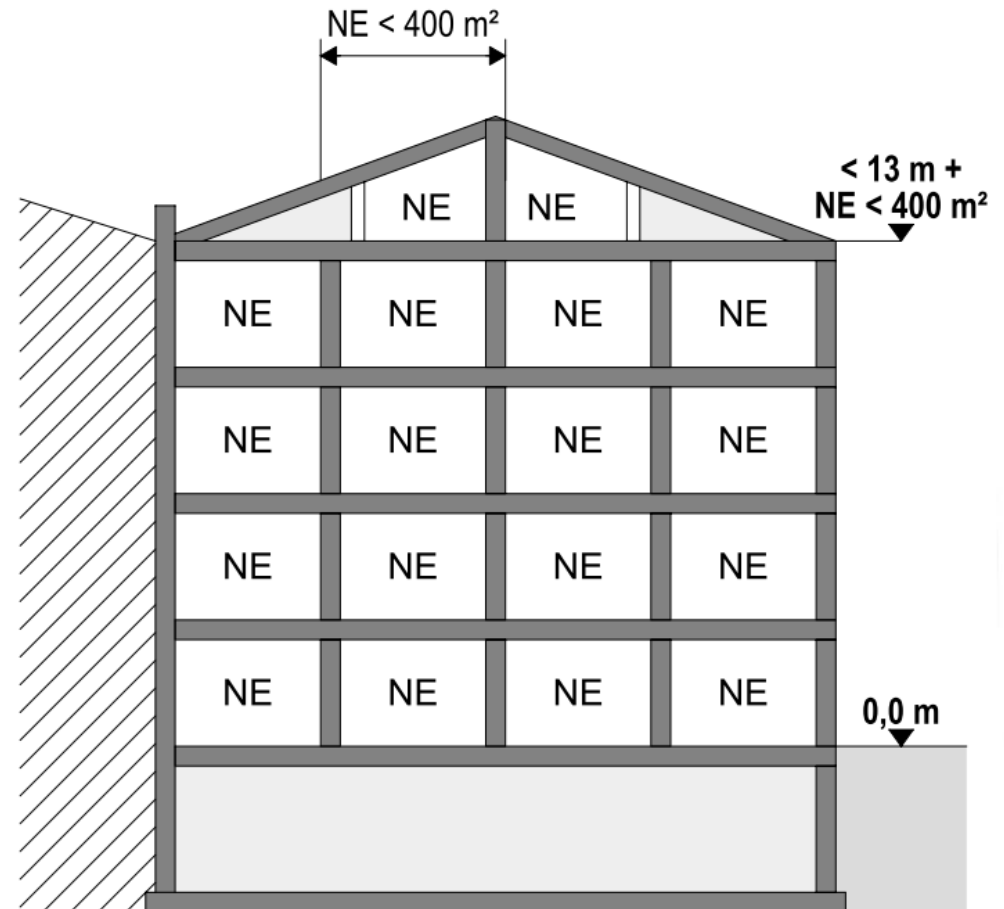


Die Gebäudeklasse

Gebäudeklasse 4:

- Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m²

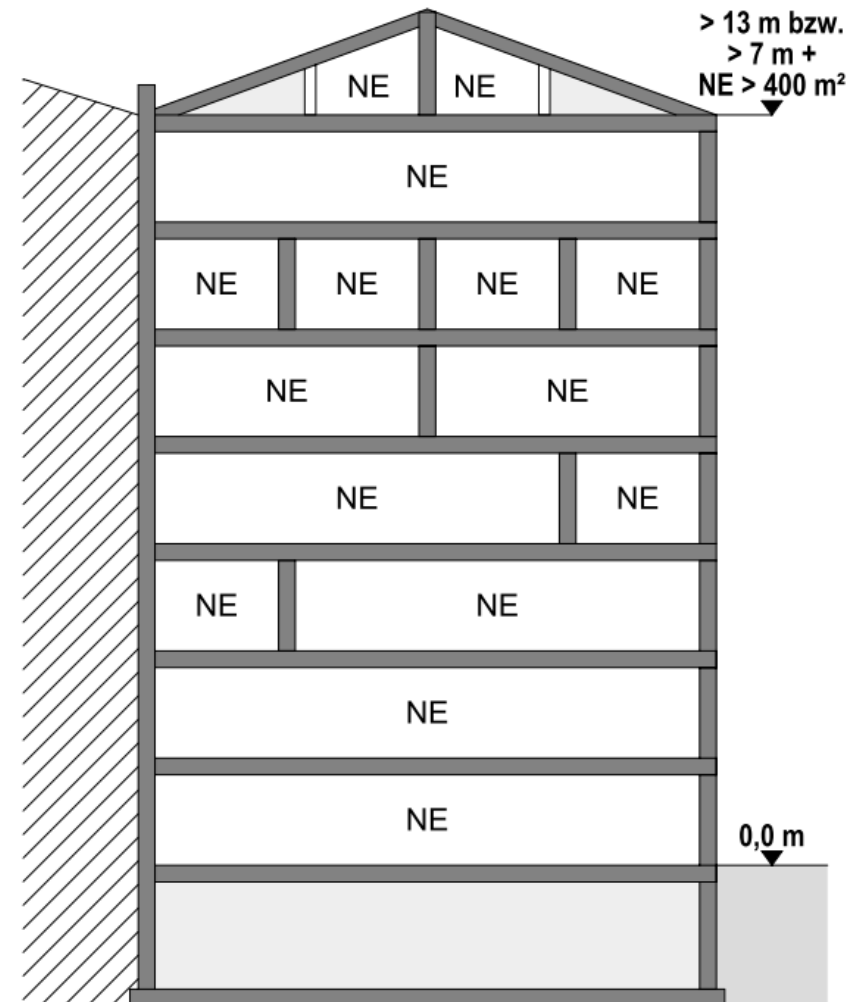
→ Hier drängt sich die Fragestellung der Definition der Nutzungseinheit auf.



Die Gebäudeklasse

Gebäudeklasse 5:

- sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude
- unterirdische Gebäude sind Gebäude ohne aufgehende Geschosse, in denen ein Aufenthaltsraum möglich ist.
- Kellergeschosse (z.B. Tiefgaragen) teilen die Gebäudeklasse der aufgehenden Bebauung.



Die Gebäudeklasse

Grundsätzlich gilt:

- Höhe ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche **im Mittel**.
- Geländeoberfläche ist die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung oder den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt, im Übrigen die natürliche Geländeoberfläche.

→ Die Festlegung der Gebäudeklasse ist Aufgabe des Entwurfsverfassers!

Die Gebäudeklasse

Kommentar zur BauO NRW (Gädtke et al.):

„Emporen und Galerien als Einbauten in offenen Räumen ohne durchgehende Zwischendecke können bei der Ermittlung der oberen Bezugsebene außer Betracht bleiben, da sie stets Bestandteil eines Raumes sind und ihre Fläche im Verhältnis zur tieferliegenden Fläche dieses Raumes nur von untergeordneter Bedeutung sein kann.“

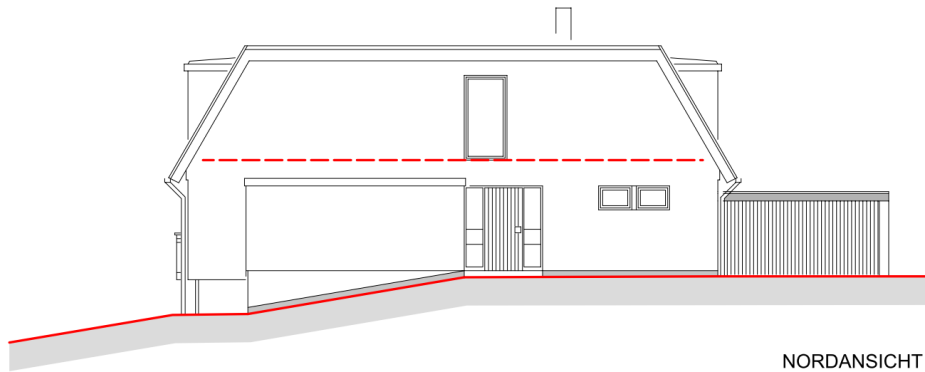
Die Gebäudeklasse

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
„BayBO – Häufig gestellte Fragen“:

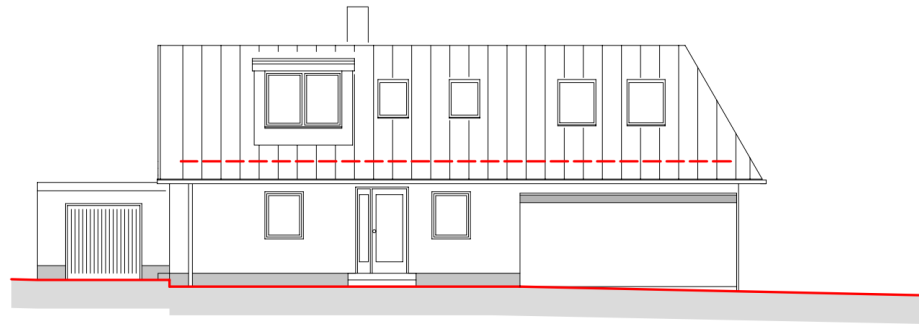
Eine Galerie innerhalb einer Wohnung ist kein eigenes Geschoss, wenn

- sich die Galerie im Wesentlichen nur über den Hauptraum erstreckt, mit dem sie in offener Verbindung steht; der Blickkontakt zu der darunter liegenden Ebene ist möglich,
- die Fläche der Galerie nicht größer ist als die Fläche der Öffnung zum Hauptraum (gemessen in Höhe des Galeriefußbodens),
- sich die Galerie nicht über fremde Nutzungseinheiten erstreckt und
- die Galerie nicht der Erschließung abgeschlossener Räume dient.

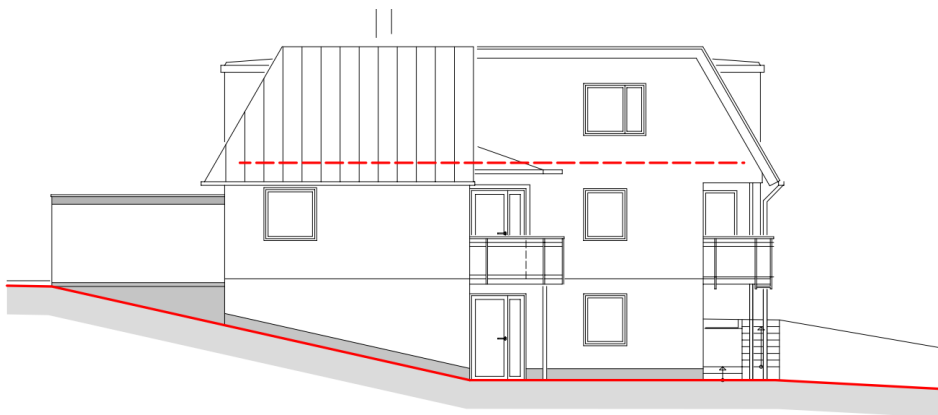
Die Gebäudeklasse



NORDANSICHT



WESTANSICHT

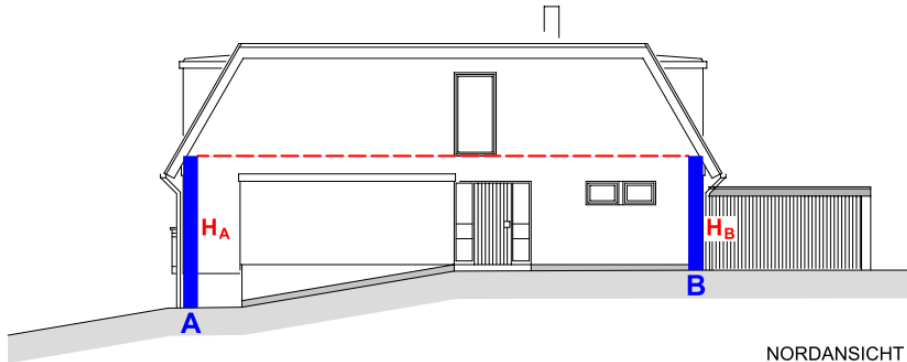


SÜDANSICHT



OSTANSICHT

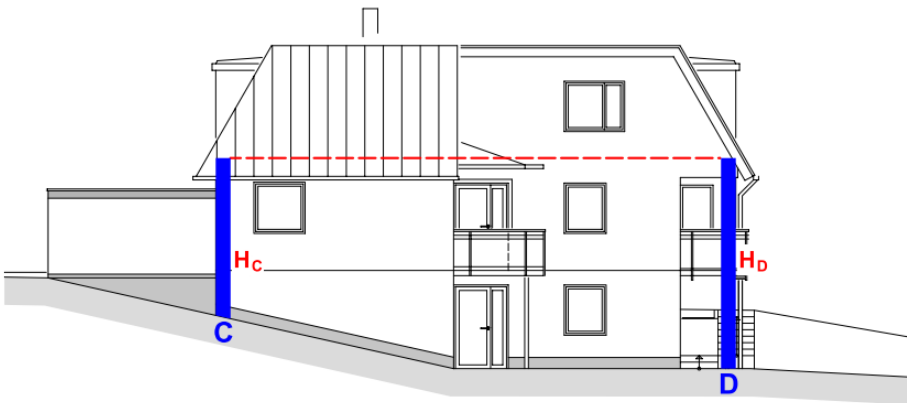
Die Gebäudeklasse



NORDANSICHT



WESTANSICHT



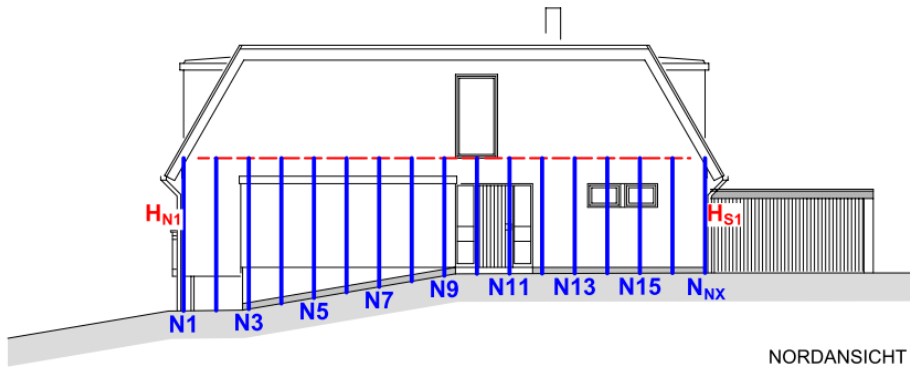
SÜDANSICHT



OSTANSICHT

$$\text{mittlere Höhe} = \frac{H_A + H_B + H_C + H_D}{4}$$

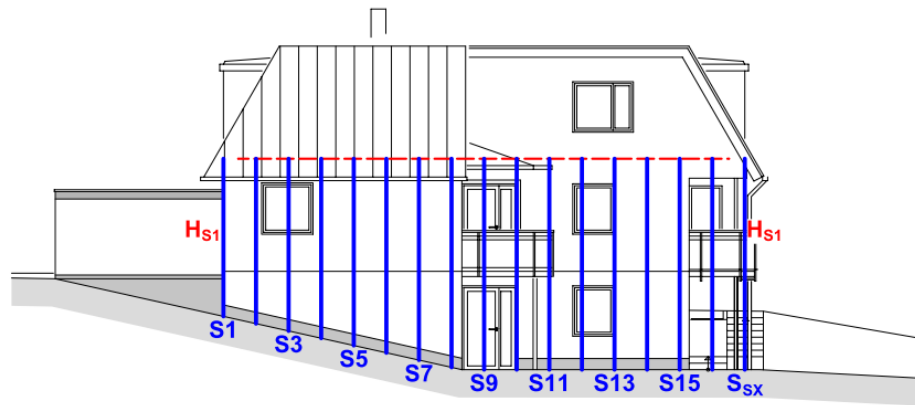
Die Gebäudeklasse



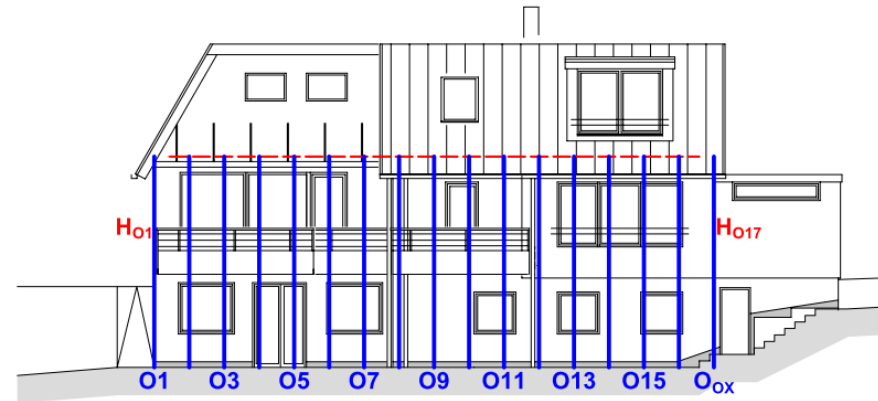
NORDANSICHT



WESTANSICHT



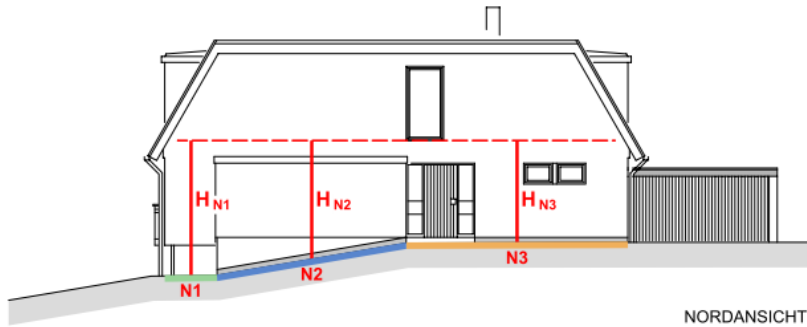
SÜDANSICHT



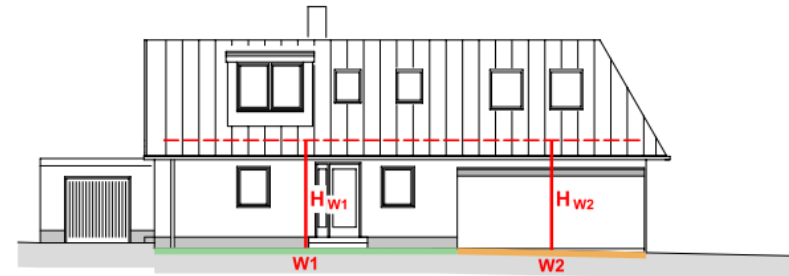
OSTANSICHT

$$\text{mittlere Höhe} = \frac{H_{N1} + H_{N2} + \dots + H_{NX} + H_{W1} + H_{W2} + \dots + H_{WX} + H_{S1} + H_{S2} + \dots + H_{SX} + \dots + H_{O1} + H_{O2} + \dots + H_{OX}}{NX + WX + SX + OX}$$

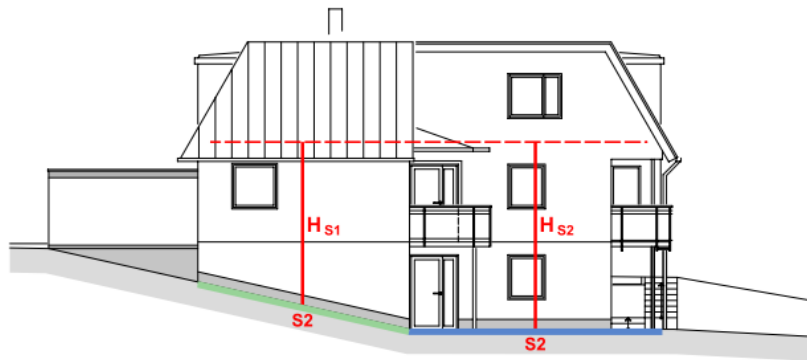
Die Gebäudeklasse



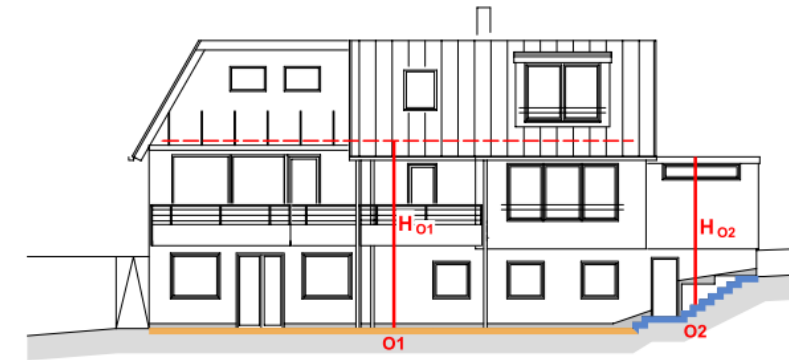
NORDANSICHT



WESTANSICHT



SÜDANSICHT



OSTANSICHT

$$\text{mittlere Höhe} = \frac{H_{N1} * N1 + H_{N2} * N2 + H_{N3} * N3 + H_{W1} * W1 + H_{W2} * W2 + H_{S1} * S1 + H_{S2} * S2 + H_{O1} * O1 + H_{O2} * O2}{N1 + N2 + N3 + W1 + W2 + S1 + S2 + O1 + O2}$$

Die Gebäudeklasse

Grundsätzlich gilt:

- Die Grundflächen der Nutzungseinheiten im Sinne dieses Gesetzes sind die **Brutto-Grundflächen** gemäß DIN 277.

Die Gebäudeklasse

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß DIN 277-1:2016-01:

Nicht zur Brutto-Grundfläche (BGF) gehören:

- Flächen innerhalb einer Grundrissebene, die nicht vorhanden sind (z. B. Flächen von Lufträumen über Atrien und in Galeriegeschossen, Deckenöffnungen);
- Flächen z. B. im Dachraum, die keinen Zugang haben, nicht begehbar sind oder aus anderen Gründen nicht nutzbar sind;

Die Gebäudeklasse

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß DIN 277-1:2016-01:

Nicht zur Brutto-Grundfläche (BGF) gehören:

- Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen (z. B. nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern und Dachstege, Wartungsstege in abgehängten Decken, Kriechkeller);
- Flächen der außerhalb des Bauwerks befindlichen und nicht mit dem Bauwerk konstruktiv verbundenen Baukonstruktionen (z. B. Außentreppen, Außenrampen, Pergolen, Freisitze, Terrassen).

Die Gebäudeklasse

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr;
Antwort am 02.08.2011 auf eine entsprechende Anfrage:

„Bei der Ermittlung der [...] Brutto-Grundfläche im Sinn des Art. 2 Abs. 6 BayBO ist eine Fläche unterhalb eines Vordachs dann mit zu berücksichtigen, wenn sie als überdachte Fläche „genutzt“ wird (z.B. als Lager- oder Anlieferfläche), wenn also das Vordach eine gewisse eigenständige Funktion als „Überdachung“ hat.“

Die Gebäudeklasse

Grundsätzlich gilt:

- Bei der Berechnung der Brutto-Grundflächen für die Gebäudeklassen bleiben Flächen in Kellergeschossen außer Betracht.

→ Art. 2 Abs. 7 BayBO:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse.“

Die Gebäudeklasse

Grundsätzlich gilt:

- Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen **bestimmt oder geeignet** sind.

Hinweise:

- ⇒ Die **Bestimmung** ergibt sich aus den Bauvorlagen.
- ⇒ Die **Eignung** resultiert aus den Faktoren Größe, Raumhöhe, Erschließung und Belichtung.

Die Gebäudeklasse

Art. 45 BayBO:

- Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, im Dachgeschoss über der Hälfte ihrer Nutzfläche 2,20 m haben, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben.
- Das gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.

Die Gebäudeklasse

Art. 45 BayBO:

- Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundfläche verglasteter Vorbauten und Loggien haben.
- Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.

Die Gebäudeklasse

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr;
Antwort auf eine entsprechende Anfrage am 18.05.2011:

„In einem höchstgelegenen Geschoss, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, ist es zum Beurteilungszeitraum unerheblich, ob eine ausreichende Belichtung z.B. über Dachgauben oder eine notwendige Treppe vorhanden ist, diese können auch zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines Ausbaus nachgerüstet werden.“

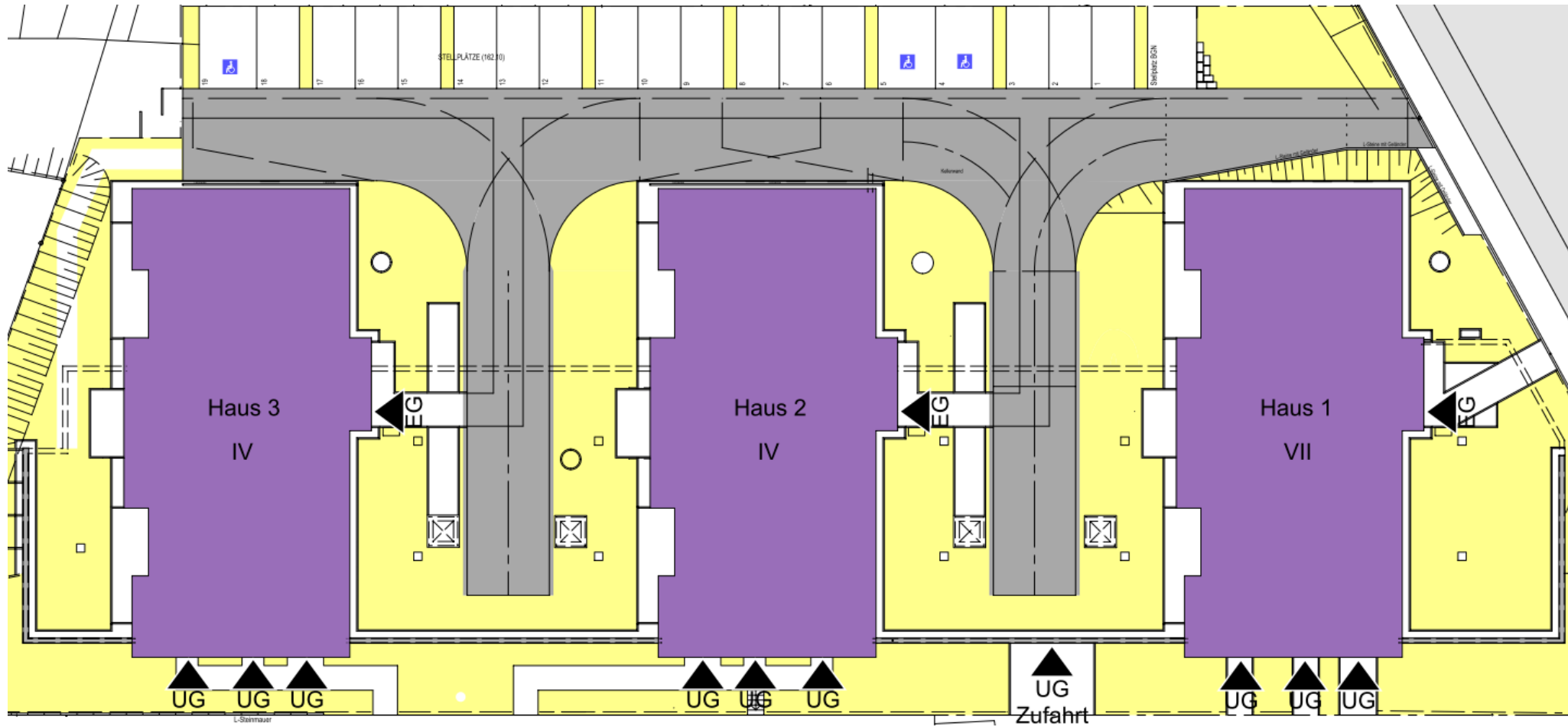
Die Gebäudeklasse

Eine eigene Gebäudeklasse setzt eine selbstständige Benutzbarkeit voraus.

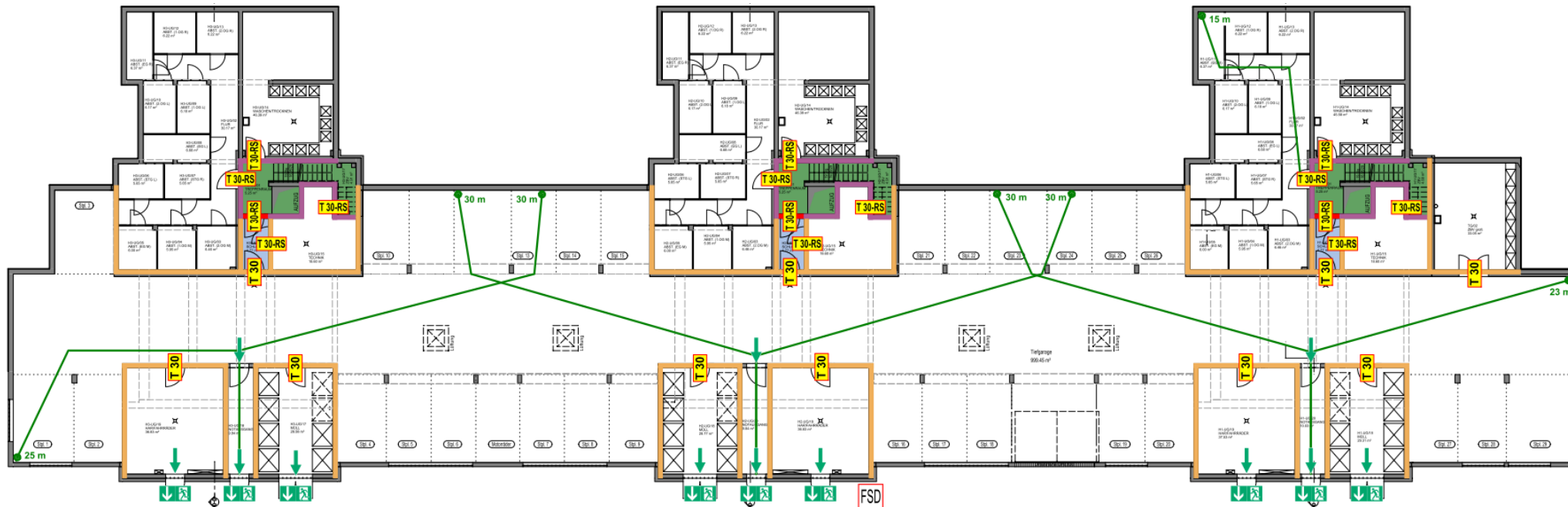
Kommentar Jäde, Dirnberger, Bauer, Weiß:

- „Selbstständig benutzbar ist eine bauliche Anlage dann, wenn sie ihre Funktion unabhängig von anderen baulichen Anlagen erfüllen kann.“
- „Eine selbstständige Benutzbarkeit ist ausgeschlossen, wenn ein untrennbarer funktionaler Zusammenhang zwischen mehreren Anlagen besteht. [...] Beispiel hierfür sind zwei Häuser, [...] deren Haustechnik in dem einen Haus untergebracht ist und Strom- und Wasserverbrauch sowie Abwasserversorgung nur von dort aus möglich sind.“

Die Gebäudeklasse

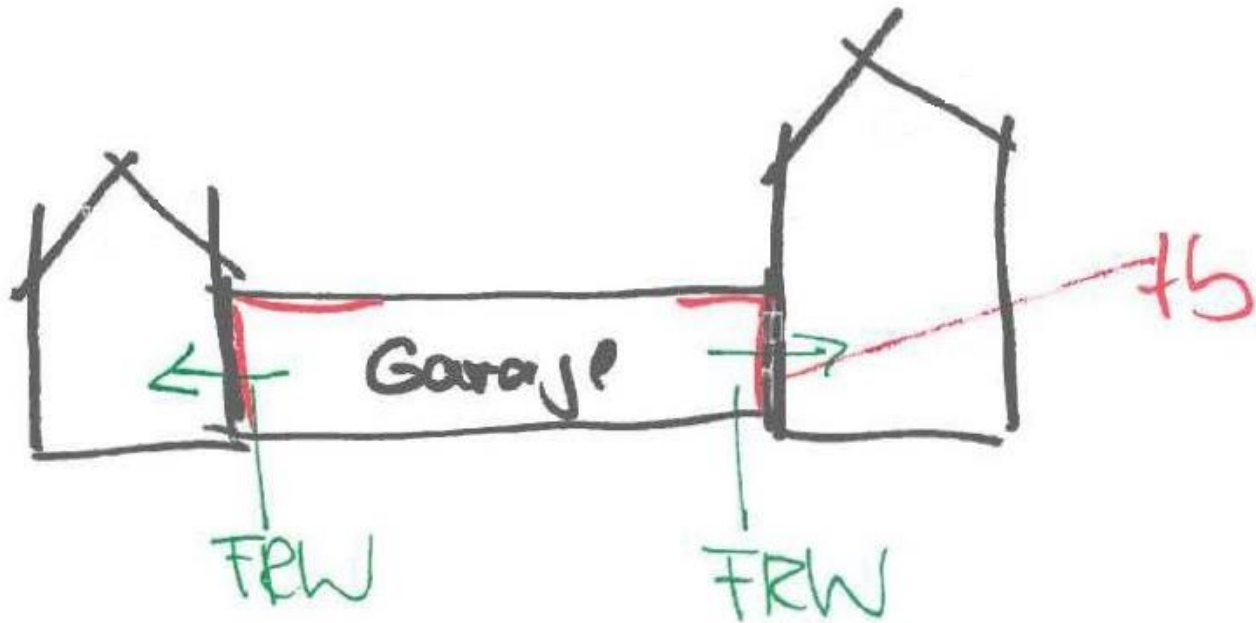


Die Gebäudeklasse

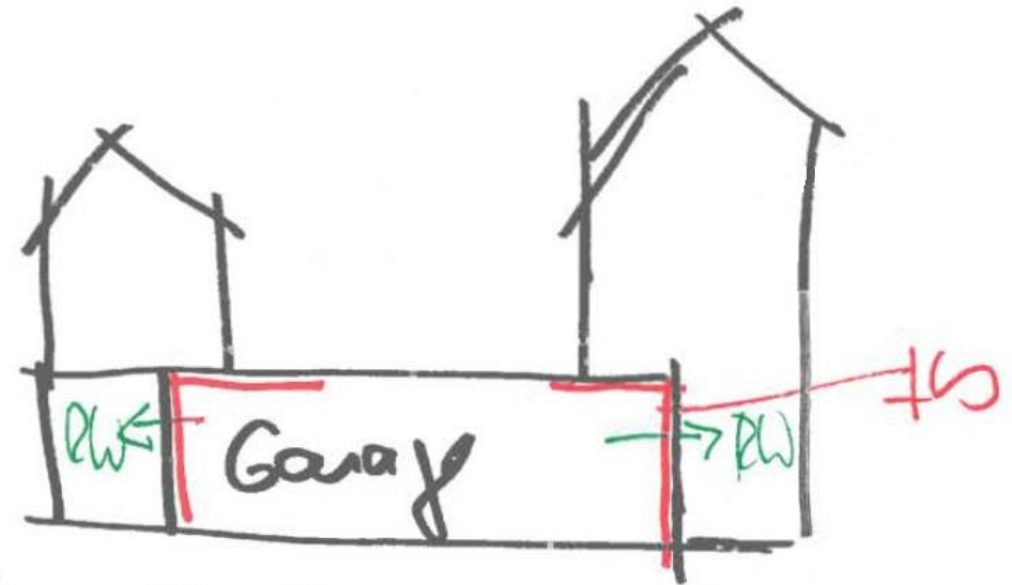


Die Gebäudeklasse

Variante 1



Variante 2



Die Gebäudeklasse

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr;
Antwort am 12.05.2015 auf eine entsprechende Anfrage:

„Bei Ihrem Fallbeispiel gehe ich davon aus, dass die Tiefgarage den beiden oberirdischen Gebäuden dient, also kein eigenständiges (selbstständig nutzbares) Gebäude ist. Sie teilt dann die Gebäudeklasse des Gebäudes, dem sie dient (s. Vollzugshinweise zur BayBO-2008, Nr. 2.3.1.5). [...]“

Die Gebäudeklasse

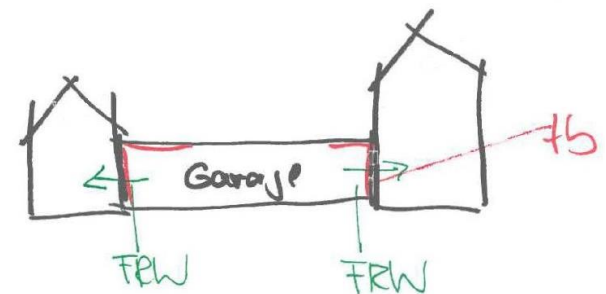
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr;
Antwort am 12.05.2015 auf eine entsprechende Anfrage:

„[...] Bei einer Verbindung zu mehreren Gebäuden (wie hier) teilt die Tiefgarage die Gebäudeklasse desjenigen oberirdischen Gebäudes, das in die höchste Gebäudeklasse fällt (hier also in beiden Varianten die des rechten Gebäudes, das in die Gebäudeklasse 5 fällt). [...]“

Die Gebäudeklasse

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr;
Antwort am 12.05.2015 auf eine entsprechende Anfrage:

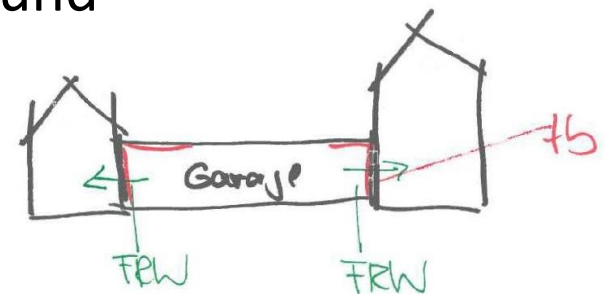
„[...] In Variante 1 sind die beiden oberirdischen Gebäude sowohl nutzungstechnisch wie auch statisch-konstruktiv jeweils selbstständige Einheiten (gemäß der Definition des Art. 2 Abs. 2 BayBO). Die Tatsache, dass die Rettungswege aus der Tiefgarage in die Treppenträume der Gebäude und von dort ins Freie führen, ändert daran nichts. [...]“



Die Gebäudeklasse

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr;
Antwort am 12.05.2015 auf eine entsprechende Anfrage:

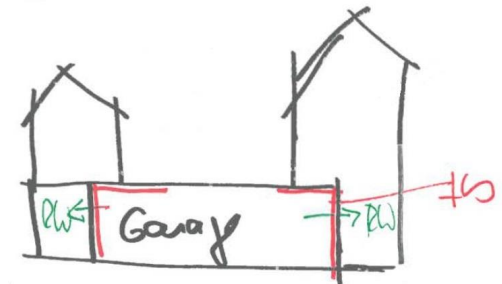
„[...] In dieser Variante können alle drei Komponenten – linkes Gebäude, Tiefgarage, rechtes Gebäude – ohne Schwierigkeit sowohl im Brandschutznachweis als auch im Standsicherheitsnachweis weitgehend für sich betrachtet werden. Sie lassen sich daher auch ohne Schwierigkeit jeweils für sich in eine bestimmte Gebäudeklasse bzw. in eine bestimmte Vorhabenskategorie (Sonderbau – Nicht-Sonderbau) einstufen und dementsprechend prüfen. [...]“



Die Gebäudeklasse

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr;
Antwort am 12.05.2015 auf eine entsprechende Anfrage:

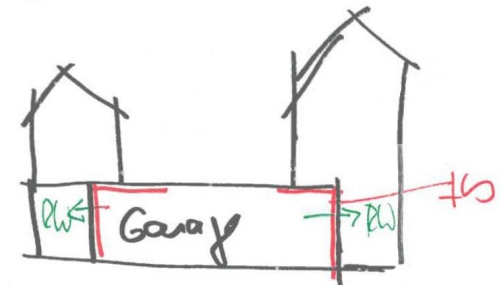
„[...] In Variante 2 ist das im Hinblick auf den Brandschutz (feuerwiderstandsfähige Abtrennung und Rettungswegführung) genauso. Im Hinblick auf die Standsicherheit kann hier aber der Fall eintreten, dass sich eine eindeutige „Schnittstelle“ zwischen der Tiefgarage und den oberirdischen Gebäuden nicht mehr bestimmen lässt. [...]“



Die Gebäudeklasse

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr;
Antwort am 12.05.2015 auf eine entsprechende Anfrage:

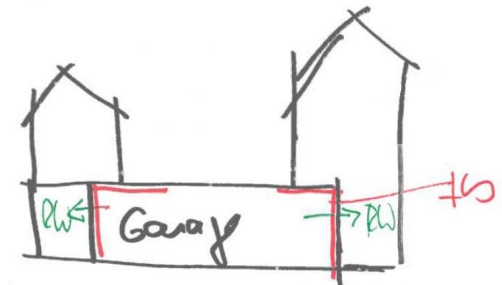
„[...] Wenn das so ist, dann müsste in der Tat der gesamte Komplex als eine Einheit betrachtet werden, weil die drei einzelnen Komponenten zumindest in statisch-konstruktiver Hinsicht dann nicht mehr „selbstständig“ im Sinn des Gebäudebegriffs nach Art. 2 Abs. 2 BayBO wären. [...]“



Die Gebäudeklasse

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr;
Antwort am 12.05.2015 auf eine entsprechende Anfrage:

„[...] In diesem Fall ist es dann auch sachgerecht, den ganzen Komplex sowohl im Hinblick auf die Gebäudeklasse als auch im Hinblick auf die Sonderbaueigenschaft (die ja bei einer Garage, rein für sich betrachtet, niemals vorliegen könnte) als eine Einheit auszufassen und entsprechend einheitlich einzustufen.“



Fazit

- Die Gebäudeklasse bildet das Fundament unserer Brandschutzplanung
- Alles scheint prima geregelt, aber nicht alle Festlegungen ergeben sich auf den ersten Blick
- Teilweise bestehen Widersprüche bei den Kommentierungen und den Stellungnahmen der Obersten Bauaufsicht.
- Die Einstufung in eine Gebäudeklasse betrifft nicht nur den Brandschutz und sollte daher durch den Entwurfsverfasser erfolgen.



Dipl.-Ing. Matthias Dietrich
Rassek und Partner Brandschutzingenieure