



Bau- und Verkehrsausschuss 29.11.2017

Kontrollen von Hochhäusern

Martin Walter

Stadt Lüdenscheid - Leiter Fachdienst 37 - Feuerwehr

Georg Thomys

Stadt Lüdenscheid - Leiter Fachdienst 63 - Bauordnung

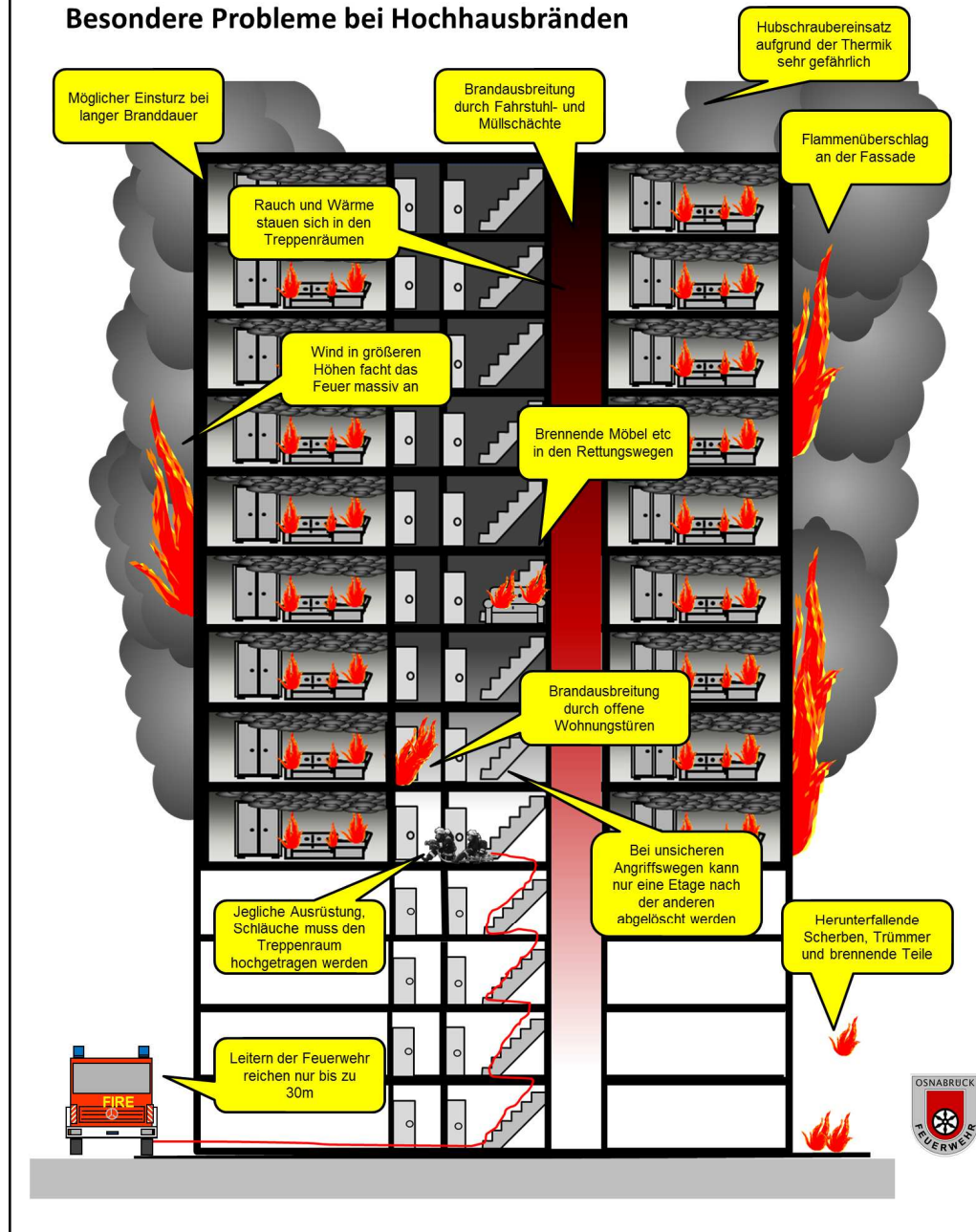
Themen

1. Anlass
2. Rechtsgrundlagen
3. Bestandserfassung
4. Weitere Vorgehensweise

1. Anlass

- Aktuelle Schadensfälle
- Hybris Hochhaus
- Brennbare Fassaden

Besondere Probleme bei Hochhausbränden



2. Rechtsgrundlagen

- Definition Hochhaus
- Anforderungen an Hochhaus-Fassaden
- Kontrollpflicht Betreiber / Behörde

BauO NRW § 2

Begriffe

- (3) Gebäude geringer Höhe sind Gebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses mit Aufenthaltsräumen im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt. Gebäude mittlerer Höhe sind Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes im Mittel mehr als 7 m und nicht mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt. Hochhäuser sind Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt.

Novelle BauO NRW § 53

Sonderbauten

(3) Große Sonderbauten sind

1. Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 22 m)

[...]

Novelle BauO NRW § 2

Begriffe

(3) [...]

Höhe im Sinne des Satzes 1 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.

[...]

SBauVO NRW § 94

Bauteile

(8) Außenwände müssen in allen ihren Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

Dies gilt nicht für

1. Fensterprofile,
2. Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen Profilen,
3. Dichtstoffe zur Abdichtung der Fugen zwischen Verglasungen und Traggerippen und
4. Kleinteile ohne tragende Funktion, die nicht zur Brandausbreitung beitragen.

Die Sätze 1 und 2 gelten auch für Außenwandbekleidungen, Balkonbekleidungen und Umwehrungen.

BauO NRW § 3

Allgemeine Anforderungen

- (1) Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 1 Absatz 1 Satz 2 sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet wird.
- (2) Die der Wahrung der Belange nach Absatz 1 dienenden allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Als allgemein anerkannte Regeln der Technik gelten auch die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch Verwaltungsvorschrift (§ 86 Absatz 11) als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln.

PrüfVO NRW § 10

Prüfungen durch die Bauaufsichtsbehörde

- (1) Die Bauaufsichtsbehörde hat [...]
2. in Zeitabständen von höchstens 6 Jahren
a) Krankenhäuser,
b) Beherbergungsstätten i.S.d. SBauVO mit mehr als 60 Betten,
c) Hochhäuser mit mehr als 60 m Höhe,
[...] zu prüfen.

Dabei ist auch die Einhaltung der Betriebsvorschriften zu überwachen und festzustellen, ob die Prüfungen der technischen Anlagen fristgerecht durchgeführt und etwaige Mängel beseitigt worden sind. Der für die Brandschau zuständigen Behörde ist Gelegenheit zur Teilnahme an den Prüfungen zu geben. Auf die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung bestehenden baulichen Anlagen sind die Sätze 1 bis 3 anzuwenden.

BHKG § 26

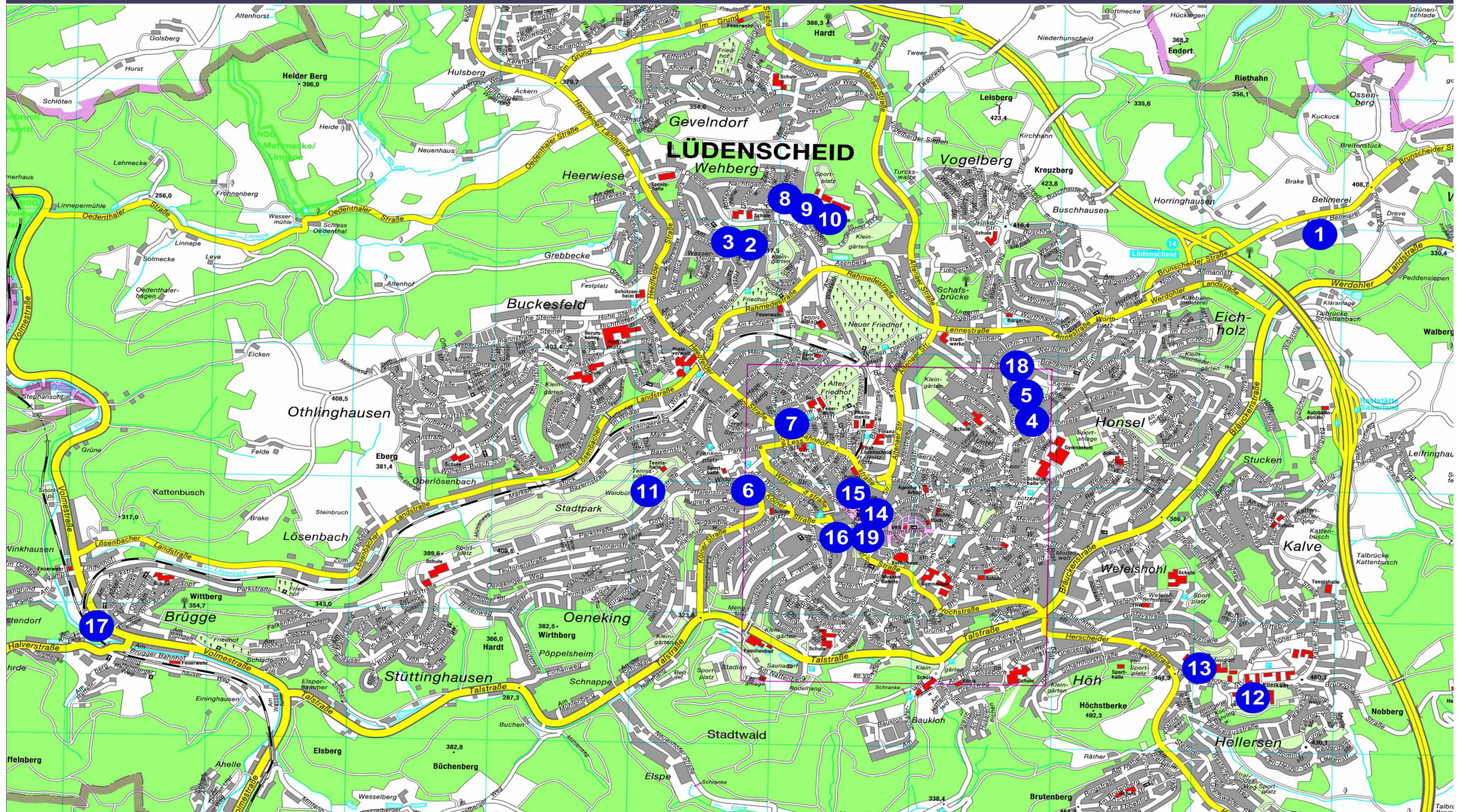
Brandverhütungsschau

- (1) Gebäude, Betriebe und Einrichtungen, die in erhöhtem Maße brand- oder explosionsgefährdet sind oder in denen bei Ausbruch eines Brandes oder bei einer Explosion eine große Anzahl von Personen oder bedeutende Sachwerte gefährdet werden können, sind im Hinblick auf die Belange des Brandschutzes zu überprüfen. Die Brandverhütungsschau dient der Feststellung brandschutztechnischer Mängel und Gefahrenquellen sowie der Veranlassung von Maßnahmen, die der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorbeugen und bei einem Brand oder Unglücksfall die Rettung von Menschen und Tieren, den Schutz von Sachwerten sowie wirksame Löscharbeiten ermöglichen. Die Regelungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften bleiben unberührt. Die Brandverhütungsschau ist beginnend mit der Nutzung oder Inbetriebnahme je nach Gefährdungsgrad in Zeitabständen von längstens sechs Jahren durchzuführen.

- (4) Soweit sachlich geboten, ist weiteren zuständigen Dienststellen Gelegenheit zur Teilnahme an der Brandverhütungsschau zu geben.

3. Bestandserfassung

- FD 63: kein globales „Hochhaus-Kataster“ vorhanden (nur WP-Liste)
- FD 37: Arbeitsliste der Brandverhütungsschauen (ohne WP-Liste)
- Aktenrecherche bekannter (Zweifels-) Fälle, z.T. vorab Ortstermine
- 41 Objekte wurden untersucht, ob die Hochhaus-Definition zutrifft
- 19 Objekte wurden als Hochhaus bestätigt (davon 3 WP-pflichtig)
- Recherche trotzdem möglicherweise nicht abschließend !



4. Weitere Vorgehensweise

- Informationsschreiben an die Eigentümer (Betreiber-Verantwortung !)
- Bitte um Rückmeldung zum verbauten Fassaden-Material
- Ohne konkreten Verdacht ist nur eine zerstörungsfreie Analyse einzufordern
- Vertiefte Analyse der Genehmigungslage zwecks Terminvorbereitung
- Turnusgemäße Brandverhütungsschauen (FD 37 und FD 63 gemeinsam)
- Weitergehende Entscheidungen im Bedarfsfall

Sehr geehrte/-r ...,

als Eigentümer des Hochhauses ... wird Ihnen der dramatische Hochhaus-Brand des Londoner Grenfell Towers im Juni 2017 nicht entgangen sein, bei dem 80 Menschen ums Leben gekommen sind. Ein entscheidender Faktor für die rasante Brandausbreitung war die Verwendung von brennbaren Dämmstoffen in der Fassadenbekleidung.

Auch in Deutschland mussten in der jüngeren Vergangenheit Hochhäuser aufgrund eklatanter brandschutztechnischer Mängel geräumt werden, wie beispielsweise in Wuppertal und in Dortmund. Zumindest in Wuppertal wurde ebenfalls die baurechtswidrige Verwendung von brennbaren Baustoffen im Fassadenbereich vorgefunden, was eine weitere Nutzung des Gebäudes unmöglich machte.

Hochhäuser sind Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes (z. B. eines Wohnraumes) mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt. Dies entspricht bei einer üblichen Geschosshöhe einer Anzahl von neun oder mehr oberirdischen Geschossen.

In Nordrhein-Westfalen sind für Außenwände von Hochhäusern und deren Bekleidungen seit dem Inkrafttreten der ersten Landesbauordnung im Jahr 1962 grundsätzlich nichtbrennbare Baustoffe vorgeschrieben. Zwischen 1972 und dem Inkrafttreten der Hochhausverordnung im Jahr 1986 durften nichttragende Außenwände bzw. Außenwandbekleidungen unter engen Voraussetzungen ausnahmsweise aus normal- oder schwerentflammenden Baustoffen hergestellt werden, wenn einer äußeren Brandausbreitung auf andere Weise vorgebeugt wurde. Seit 1986 müssen Außenwände von Hochhäusern in allen ihren Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Diese Vorschrift ist seit 2009 in der Sonderbauverordnung enthalten (§ 94 Absatz 8 SBauVO). Jedoch ist nicht auszuschließen, dass einzelne Hochhäuser auf Grundlage von § 65 Absatz 2 Nummer 2 BauO NRW nachträglich baugenehmigungsfrei mit brennbaren Dämmstoffen bekleidet worden sind.

Die Unterscheidung der Baustoffanforderung für Außenwandbekleidungen in der Landesbauordnung orientiert sich an der Risikoeinschätzung. Da die Drehleitern der Feuerwehren nur bis zu einer Höhe von 23 m eingesetzt werden können, sind bei Hochhäusern keine Lösch- und Rettungsmaßnahmen der Feuerwehr von außen möglich, so dass an Hochhäuser hohe Brandschutzanforderungen gestellt werden. WDVS aus brennbaren Baustoffen wie Polystyrol (umgangssprachlich häufig mit der Markenbezeichnung „Styropor®“ benannt) sind an Hochhäusern deshalb unzulässig.

Bei der Errichtung von neuen Hochhäusern wird die Einhaltung der Anforderungen an die Fassadendämmung von den Bauaufsichtsbehörden im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Für die Einhaltung der Sicherheitsanforderungen an Außenwandbekleidungen bestehender Hochhäuser sind in erster Linie die Eigentümer der Hochhäuser verantwortlich, da bauliche Anlagen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW so instand zu halten sind, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird. Dies gilt auch für Hochhäuser, die nachträglich baugenehmigungsfrei mit brennbaren Dämmstoffen bekleidet worden sind. Die ordnungsgemäße Instandhaltung der Außenwandbekleidungen von Hochhäusern ist Voraussetzung für die Schutzwirkung einer Fassade im Fall einer Brandeinwirkung von außen. Hierzu gehört insbesondere die regelmäßige Kontrolle der gesamten Fassade auf Beschädigungen.

Darüber hinaus unterliegen Hochhäuser der Brandverhütungsschau der Kreise und Gemeinden (§ 26 BHKG) und für Hochhäuser mit mehr als 60 m Höhe sind zusätzlich wiederkehrende Prüfungen durch die örtlich zuständige untere Bauaufsichtsbehörde vorgeschrieben (§ 10 PrüfVO NRW).

Brandverhütungsschauen und wiederkehrende Prüfungen entbinden jedoch den Eigentümer nicht von seiner Verantwortung. Sollte sich im Schadensfall erweisen, dass der Eigentümer seiner Verantwortung nicht nachgekommen ist, weil unzulässige Baustoffe verwendet worden sind, können sich daraus für den Eigentümer äußerst empfindliche haftungsrechtliche und strafrechtliche Konsequenzen ergeben.

Eigentümer, die im Zweifel sind, ob die Außenwände ihrer Hochhäuser die Anforderungen an das Brandverhalten erfüllen, sollten einen Sachverständigen beauftragen (z. B. einen staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes oder einen gemäß § 36 der Gewerbeordnung öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für den baulichen Brandschutz), der diese Zweifel ggf. in Zusammenarbeit mit einer bauaufsichtlich anerkannten Prüfstelle ausräumt.

Auch Ihr Hochhaus wird zeitnah einer erneuten Brandverhütungsschau bzw. wiederkehrenden Prüfung unterzogen. Die konkrete Terminierung werden wir Ihnen gesondert zukommen lassen. Wir bitten Sie trotzdem schon jetzt, sich mit den verwendeten Baustoffen in der Fassade zu beschäftigen und uns die Ergebnisse Ihrer Recherche zukommen zu lassen. Hierbei beraten wir Sie gerne weiter.