

# Wie werden Brandschutzmängel im Bestand bewertet?

## 1. Grundlagen der Bewertung von Brandschutzmängeln

Brandschutzmängel im Gebäudebestand sind Abweichungen vom erforderlichen Sicherheitsniveau, die die Wirksamkeit des vorbeugenden Brandschutzes beeinträchtigen können. Sie betreffen bauliche, anlagentechnische oder organisatorische Maßnahmen und entstehen häufig durch geänderte Anforderungen, Alterung von Anlagen oder unzureichende Anpassungen bei Umbaumaßnahmen.

Im Kontext des vorbeugenden Brandschutzes ist die Bewertung solcher Mängel darauf ausgerichtet, das tatsächliche Sicherheitsniveau eines Gebäudes zu bestimmen und mit den geltenden Anforderungen abzugleichen. Dabei ist zwischen baulichen Mängeln, wie unzureichenden Brandabschnitten, anlagentechnischen Defiziten, beispielsweise nicht funktionsfähigen Brandmeldeanlagen, und organisatorischen Schwächen, etwa fehlenden Alarmierungsabläufen, zu unterscheiden.

Die gesetzlichen und normativen Grundlagen ergeben sich aus den Landesbauordnungen, den Technischen Baubestimmungen sowie einschlägigen Normen und Richtlinien. Ergänzend sind objektspezifische Anforderungen aus Genehmigungen oder Bestandsunterlagen zu berücksichtigen. Die Bewertung erfolgt stets im Spannungsfeld zwischen Bestandsschutz und aktuellen Sicherheitsanforderungen.

## 2. Bestandssituation und Ausgangsdaten

Die Bewertung von Brandschutzmängeln beginnt mit der Erfassung des Ist-Zustands. Hierzu werden die baulichen Gegebenheiten, die Nutzung sowie die vorhandenen technischen Anlagen systematisch aufgenommen.

Bestandsunterlagen und Dokumentationen sind eine wesentliche Grundlage. Dazu zählen Bauzeichnungen, Brandschutzkonzepte, Prüfberichte und Wartungsnachweise. Häufig sind diese Unterlagen jedoch unvollständig oder nicht aktuell, was eine zusätzliche Herausforderung darstellt.

Vor-Ort-Begehungen und technische Prüfungen sind daher unverzichtbar. Sie ermöglichen die Verifikation der vorhandenen Dokumentation und die Identifikation tatsächlicher Zustände. Dabei werden insbesondere kritische Bereiche wie Leitungsdurchführungen, Rettungswege und technische Anlagen untersucht.

Der Umgang mit unvollständigen Informationen erfordert eine ingenieurmäßige Bewertung. Fehlende Daten werden durch Annahmen ergänzt, die transparent zu dokumentieren und im weiteren Planungsprozess zu verifizieren sind.

### 3. Systematische Analyse von Mängeln

Die Analyse von Brandschutzmängeln erfolgt durch den Vergleich des Ist-Zustands mit den geltenden Anforderungen. Dabei werden Abweichungen zum aktuellen Regelwerk identifiziert und hinsichtlich ihrer Relevanz bewertet.

Der technische Zustand von Bauteilen und Anlagen wird anhand von Sichtprüfungen, Funktionsprüfungen und gegebenenfalls weitergehenden Untersuchungen beurteilt. Alterungserscheinungen, Beschädigungen oder unzulässige Veränderungen sind dabei zu berücksichtigen.

Die Einordnung der Mängel erfolgt nach Art, Umfang und Lage im Gebäude. Dabei wird unterschieden, ob es sich um punktuelle Defizite oder systemische Schwächen handelt, die das gesamte Brandschutzkonzept betreffen.

Die Ergebnisse werden strukturiert dokumentiert. Eine nachvollziehbare Dokumentation ist Voraussetzung für die weitere Bewertung und die Ableitung von Maßnahmen.

### 4. Risikobewertung und Priorisierung

Die Risikobewertung ist ein zentraler Schritt bei der Bewertung von Brandschutzmängeln. Sie umfasst die Einschätzung des Gefährdungspotenzials sowie die möglichen Auswirkungen auf Personen- und Sachschutz.

Dabei werden Faktoren wie Nutzung, Personenzahl, Brandlasten und bauliche Gegebenheiten berücksichtigt. Mängel in Bereichen mit hoher Personenbelegung oder eingeschränkter Rettungsmöglichkeit sind in der Regel höher zu bewerten.

Die Priorisierung von Maßnahmen erfolgt auf Grundlage dieser Risikobewertung. Kritische Mängel mit unmittelbarem Gefährdungspotenzial sind kurzfristig zu beheben, während weniger relevante Defizite im Rahmen geplanter Maßnahmen umgesetzt werden können.

Die Abwägung zwischen Bestandsschutz und aktuellen Anforderungen ist dabei wesentlich. Nicht jede Abweichung erfordert eine sofortige Anpassung, sofern ein ausreichendes Sicherheitsniveau nachgewiesen werden kann.

### 5. Bewertung baulicher Brandschutzmängel

Bauliche Mängel betreffen insbesondere die Ausbildung von Brandabschnitten und die Integrität raumabschließender Bauteile. Fehlende oder unzureichende Abschottungen stellen häufige Defizite dar.

Defizite bei Flucht- und Rettungswegen können sich in unzureichender Breite, fehlenden Ausgängen oder eingeschränkter Nutzbarkeit äußern. Diese Mängel haben unmittelbare Auswirkungen auf die Personensicherheit.

Der Feuerwiderstand von Bauteilen ist ein weiteres wesentliches Bewertungskriterium. Unzureichende Feuerwiderstandsklassen oder nachträgliche Veränderungen können die Tragfähigkeit und Abschottungsfunktion beeinträchtigen.

Die Auswirkungen auf das Brandschutzniveau sind im Kontext des Gesamtsystems zu bewerten. Einzelne Mängel können durch andere Maßnahmen kompensiert werden, sofern dies fachlich begründet ist.

## 6. Bewertung anlagentechnischer Mängel

Anlagentechnische Mängel betreffen die Funktionsfähigkeit und Zuverlässigkeit technischer Systeme. Eine nicht funktionsfähige Brandmeldeanlage stellt beispielsweise ein erhebliches Risiko dar, da eine frühzeitige Branderkennung ausbleibt.

Der Zustand von Rauch- und Wärmeabzugsanlagen ist ebenfalls kritisch. Fehlfunktionen können dazu führen, dass Rauch nicht abgeführt wird und Fluchtwege unbenutzbar werden.

Mängel bei Löschanlagen betreffen häufig die Wasserversorgung, die Auslösung oder die Wartung der Systeme. Diese Defizite können die Wirksamkeit der Brandbekämpfung erheblich einschränken.

Der Zusammenhang zwischen Technik und Sicherheitsniveau ist dabei direkt. Technische Anlagen sind oft aktive Komponenten des Brandschutzes und müssen daher zuverlässig funktionieren.

## 7. Schnittstellenprobleme und Wechselwirkungen

Brandschutzmängel treten häufig an Schnittstellen zwischen baulichen und technischen Maßnahmen auf. Beispielsweise können unzureichende Abschottungen von Leitungsdurchführungen sowohl bauliche als auch anlagentechnische Defizite darstellen.

Die Auswirkungen auf das Gesamtsystem sind oft erheblich, da solche Mängel mehrere Funktionen gleichzeitig beeinträchtigen. Eine unzureichende Abstimmung zwischen Gewerken kann zu systemischen Schwächen führen.

Koordinationsdefizite zwischen Planung, Ausführung und Betrieb sind häufige Ursachen solcher Mängel. Diese zeigen sich insbesondere bei nachträglichen Änderungen oder Erweiterungen von Anlagen.

Die Bedeutung einer ganzheitlichen Betrachtung ergibt sich aus der Komplexität des Systems. Einzelne Mängel können nur im Kontext des gesamten Brandschutzkonzepts bewertet werden.

## 8. Maßnahmenableitung und Handlungsempfehlungen

Auf Basis der Analyse und Bewertung werden Maßnahmen zur Behebung der Mängel entwickelt. Diese umfassen bauliche, anlagentechnische und organisatorische Ansätze.

Die Entwicklung von Sanierungskonzepten erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudestruktur, der Nutzung und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Ziel ist ein angemessenes und regelkonformes Sicherheitsniveau.

Technische Maßnahmen können beispielsweise die Nachrüstung von Brandmeldeanlagen, die Verbesserung von Abschottungen oder die Anpassung von Lüftungssystemen umfassen.

Organisatorische Maßnahmen betreffen unter anderem die Anpassung von Betriebsabläufen oder Schulungen.

Die Abstimmung mit Behörden und Prüfinstanzen ist ein wesentlicher Bestandteil. Insbesondere bei Abweichungen von aktuellen Anforderungen sind entsprechende Nachweise zu führen.

Die Umsetzung im Bestand erfordert eine sorgfältige Planung, insbesondere wenn das Gebäude weiterhin genutzt wird. Bauabläufe müssen so organisiert werden, dass Beeinträchtigungen minimiert werden.

## 9. Typische Praxisfragen

### **Wie werden Brandschutzmängel erkannt?**

Durch systematische Bestandsaufnahmen, Vor-Ort-Begehungen, Prüfungen technischer Anlagen und den Abgleich mit geltenden Anforderungen werden Mängel identifiziert.

### **Welche Kriterien bestimmen die Bewertung?**

Maßgeblich sind das Gefährdungspotenzial, die Auswirkungen auf Personen- und Sachschutz, die Nutzung des Gebäudes sowie die Abweichung vom Regelwerk.

### **Wie erfolgt die Priorisierung von Maßnahmen?**

Die Priorisierung basiert auf der Risikobewertung. Mängel mit hohem Gefährdungspotenzial werden vorrangig behandelt.

### **Welche Rolle spielt der Bestandsschutz?**

Der Bestandsschutz ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen den Weiterbetrieb von Gebäuden trotz Abweichungen vom aktuellen Regelwerk, sofern ein ausreichendes Sicherheitsniveau gegeben ist.

### **Wann besteht unmittelbarer Handlungsbedarf?**

Unmittelbarer Handlungsbedarf besteht bei Mängeln, die eine akute Gefährdung von Personen darstellen oder die wesentliche Funktionen des Brandschutzes beeinträchtigen.

### **Wie werden technische und bauliche Mängel gemeinsam bewertet?**

Durch eine ganzheitliche Betrachtung des Brandschutzkonzepts werden Wechselwirkungen berücksichtigt und die Mängel im Kontext des Gesamtsystems bewertet.

## 10. Bedeutung für Bauherren und Betreiber

Die Bewertung von Brandschutzmängeln schafft Transparenz über das tatsächliche Sicherheitsniveau eines Gebäudes. Sie bildet die Grundlage für fundierte Entscheidungen und Investitionen.

Für Bauherren und Betreiber ist die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen von zentraler Bedeutung. Eine systematische Bewertung hilft, Haftungsrisiken zu reduzieren und rechtliche Sicherheit zu schaffen.

Darüber hinaus ist sie Voraussetzung für einen sicheren und störungsfreien Gebäudebetrieb. Funktionsfähige Brandschutzmaßnahmen sind essenziell, um Personen zu schützen und Sachschäden zu vermeiden.

## 11. Technisches Fazit

Die Bewertung von Brandschutzmängeln im Bestand ist ein strukturierter Prozess, der auf der systematischen Analyse des Ist-Zustands und der Gegenüberstellung mit normativen Anforderungen basiert.

Die Kombination aus technischer Analyse, Risikobewertung und Maßnahmenplanung ermöglicht eine zielgerichtete Verbesserung des Brandschutzniveaus. Dabei ist die ganzheitliche Betrachtung aller baulichen, technischen und organisatorischen Aspekte entscheidend.

Die Fachplanung übernimmt eine zentrale Rolle, indem sie die Bewertung strukturiert durchführt, Maßnahmen ableitet und eine sichere sowie wirtschaftliche Umsetzung gewährleistet.

## 12. Abschlusshinweis

**Als TGA-Ingenieurbüro mit Sitz in Köln begleitet MT Ingenieure Projekte von der Grundlagenermittlung bis zur Ausführungsplanung über alle Gewerke hinweg.**