

# BRANDSCHUTZ IN UNTERNEHMEN DER HOTELLERIE UND GASTRONOMIE

Ein Leitfaden zur Umsetzung des Brandschutzes.



## Vorwort

Liebe Unternehmerin,  
lieber Unternehmer,

im Gastgewerbe, ob nun in der Hotellerie oder der Gastronomie, tragen Sie stets Sorge für die Sicherheit Ihrer Gäste. Als Arbeitgeber müssen Sie zudem den Schutz Ihrer Mitarbeiter gewährleisten. Das Thema Brandschutz ist dabei allgegenwärtig, ob bei Neubauten, Umbauten oder der Instandsetzung.

Immer wieder erreichen uns Hinweise und Fragen von Unternehmen, die mit Brandschutzauflagen konfrontiert werden oder bauliche Änderungen vornehmen müssen. Deshalb geben wir, die Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg in Kooperation mit dem Deutschen Hotel- und Gaststättenverband Brandenburg e. V. (DEHOGA) und der Brandenburgischen Ingenieurkammer (BBIK), Ihnen diesen Leitfaden an die Hand.

Er soll Ihnen helfen, sich im Paragraphendschungel rund um das Thema Brandschutz und Brandschutzkonzept zurechtzufinden. Hier finden Sie alle erforderlichen Informationen für Ihre Arbeit sowie eine Übersicht über die notwendigen gesetzlichen Anforderungen in diesem Bereich. Gleichzeitig bietet die Broschüre eine Hilfestellung, um sich optimal auf die Beantragung einer Baugenehmigung und die Brandverhütungsschauen im Betrieb vorzubereiten. So können Sie Sicherheit im Umgang mit diesem Thema gewinnen.

Betrachten Sie den Brandschutz nicht als notwendiges Übel. Brandschutzmaßnahmen und die damit zusammenhängenden Brandverhütungsschauen sind notwendig, um Ihnen, Ihren Mitarbeitern und Gästen den bestmöglichen vorbeugenden Schutz zu gewähren. Geben Sie Ihren Gästen das Gefühl, in Ihrem Haus sicher und gut untergebracht zu sein. Kommunizieren Sie Ihre Anstrengungen zum Thema Brandschutz. Gefühlte Sicherheit ist ein wichtiger Baustein für zufriedene Gäste.

Wir danken der Brandenburgischen Ingenieurkammer für die Unterstützung in der Erstellung des Leitfadens, im Besonderen Dipl.-Ing. Lothar Hübner M. Eng. (Prüfingenieur für Brandschutz) für die umfassende und persönliche Begleitung.



Carsten Christ  
Präsident  
IHK Ostbrandenburg



Olaf Schöpe  
Präsident  
DEHOGA Brandenburg e. V.



Matthias Krebs  
Präsident  
Brandenburgische  
Ingenieurkammer

*Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen die männliche Form gewählt, es ist jedoch immer die weibliche und neutrale Form mitgemeint.*



# BRANDSCHUTZ IN UNTERNEHMEN DER HOTELLERIE UND GASTRONOMIE

## Ein Leitfaden zur Umsetzung des Brandschutzes

Brandschutz umfasst alle Maßnahmen, die der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorbeugen. Zur Verhütung von Bränden und Rettung von Leben, aber auch zur Einhaltung der brandschutztechnischen und gesetzlichen Anforderungen, ist es notwendig und wichtig, für jedes Gebäude ein Brandschutzkonzept vorzuweisen.

Die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes ist Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung, insbesondere für Sonderbauten (ggf. Hotels und Gastronomiegebäude). Dabei handelt es sich um eine detaillierte Konzeption, die die rechtlichen Vorgaben zur Sicherung des Brandschutzes unter Berücksichtigung einer praktischen, schutzzielorientierten und objektbezogenen Umsetzung beinhaltet. Sie ist die Gesamtheit aller baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen sowie vorgeschriebenen abwehrenden Brandschutzmaßnahmen zur Erreichung des Schutzes

- von Leben und Gesundheit von Personen (Personenschutz)
- des laufenden Betriebs (Betriebsschutz)
- des Gebäudes (Sachschutz)
- der natürlichen Lebensgrundlage (Umweltschutz).

Das Brandschutzkonzept ist eine auf Dauer angelegte Konzeption, die nicht nur der ersten Abnahme genügt, sondern für die Erhaltung der Genehmigung sowie die Einhaltung der Verkehrssicherheit dient. Sie bedarf einer fortwährenden, regelmäßigen Prüfung aller Brandschutzmaßnahmen (baulich, anlagentechnisch und organisatorisch) auf ihre Wirksamkeit zur Erreichung der o.g. Schutzziele. Dabei sollte die Betrachtung der Nutzungskategorie (z. B. Beherbergung), der Nutzungsdauer, des Verschleißungsgrads des Gebäudes und der technischen Ausrüstung berücksichtigt werden. Insbesondere nach Umbauten, Ergänzungen oder Nutzungsänderung ist das Brandschutzkonzept auf die gegebenen Umstände zu prüfen und anzupassen.

*TIPP: Das Brandschutzkonzept definiert die einzuhaltenden Mindestanforderungen und ist zu jeder Zeit der bautechnische Nachweis, dass der erforderliche Brandschutz im Rahmen der erteilten und gültigen Baugenehmigung eingehalten wird.*

Sind Vorschriften aus Gründen nicht zutreffend, sollte im Brandschutzkonzept vermerkt werden „ist für uns nicht gültig“. Es zeigt, dass der Tatbestand geprüft und nicht vergessen wurde.

*Jeder Unternehmer braucht ein Brandschutzkonzept! Die Inhalte sind festgelegt im § 11 der Brandenburgische(n) Bauvorlagenverordnung (BbgBauVorIV).*

## Das Brandschutzkonzept bei Neubauten

Der Bauherr, der rechtlich und wirtschaftlich verantwortliche Auftraggeber, plant den Neubau eines Hotels, Pension oder Restaurants. Folgende Schritte sollten Beachtung finden:

### 1. Vertragsabschluss

mit einem bauvorlageberechtigten Architekten oder Ingenieur (eingetragener Nachweis bei der Architekten- oder Ingenieurkammer)

### 2. Hinzuziehung und Vertragsabschluss mit einem qualifizierten Brandschutzplaner:

- Brandschutz muss vom ersten Schritt an mitbedacht werden
- Architekt/Ingenieur und Brandschutzplaner können eine Person sein, sofern die entsprechenden Qualifikationen vorliegen
- der Brandschutzplaner sollte umfassende Erfahrungen in der Erarbeitung von Brandschutzkonzepten aufweisen
- Visualisierung der Brandschutzanforderungen (Brandschutzpläne = Arbeitsgrundlage für Handwerker)
- Hinzuziehen von Fachplanern (Elektro, Heizung, Lüftung), je nach Größe des Gebäudes => hier geht es um das rechtzeitige Wissen, wo befinden sich brandschutztechnisch klassifizierte Wände, Decken, Türen, Schächte etc.

*TIPP: Die frühzeitige Einbeziehung eines erfahrenen Brandschutzplaners spart Zeit und Geld.*

### 3. Vorhabensbeschreibung

In einer detaillierten, aussagekräftigen Konzeption formuliert der Bauherr sein Vorhaben hinsichtlich der geplanten Nutzung (z. B. Pension mit 9 Betten oder Hotel mit 100 Betten, Gastronomie mit Veranstaltungsraum) und Nutzergruppe (Berücksichtigung der geplanten Anzahl sowie Merkmalen z. B. internationale oder mobilitätseingeschränkte Gäste).

*TIPP: Die Vorhabensbeschreibung ist die Arbeitsgrundlage für alle Planer! Je genauer diese ist, desto besser können die Planer rechtzeitig Fehler vermeiden und Schwachstellen aufdecken!*

Folgende Fragen sollten in der Vorhabensbeschreibung beantwortet werden:

- Was will ich bauen?
- Wer sind die Nutzer?
- Wie viele Nutzer sind geplant?
- Was muss zusätzlich geschützt werden (hochwertige Inneneinrichtung)?

Die Antworten auf diese Fragen haben Auswirkungen auf die Entscheidung, inwieweit das entstehende Gebäude ein Standardbau, ein unregelter Sonderbau oder ein geregelter Sonderbau nach der Beherbergungsstättenbau-Verordnung sein wird. Dies führt u. a. zu unterschiedlichen Anforderungen an den Schallschutz, an eine Brandmeldeanlage, an Rettungswege oder die Sicherheitsbeleuchtung.

Der Bauherr sollte bei der Planung bedenken, dass seine Gäste ortsunkundig sind, also Wege und Unebenheiten im Gebäude nicht kennen. Daher sind entsprechende Vorkehrungen zum vorbeugenden Brandschutz zu treffen, die die Gäste im Brandfall sicher aus dem Gebäude leiten.

#### Standardbau nach Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO)

- Anforderungen entsprechen dem Bau einer Wohnung (z. B. Schallschutz)
- Beherbergungsstätten mit bis zu 12 Betten
  - » Anhand einer Gefährdungsbeurteilung ergeben sich weitere Erfordernisse, wie z. B. eine Sicherheitsbeleuchtung oder Schallschutz sowie ergänzende Anforderungen nach Beherbergungsstättenbauverordnung (BbgBeBauV).

#### Sonderbau nach § 2 (4) BbgBO 6–8 sowie 15–16

- Schank- und Speisewirtschaft mit mehr als 40 Gastplätzen im Innenbereich oder mehr als 1.000 Gastplätzen im Freien
- Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten (es gilt die Beherbergungsstättenbau-Verordnung BbgBeBauV)
  - » bei mehr als 60 Gästebetten gilt es weitere Anforderungen zu erfüllen (z. B. Brandmeldeanlagen mit automatischen Brandmeldern)
- Campingplätze und Wochenendplätze (siehe Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatzverordnung)
- Freizeit- und Vergnügungsparks
- Versammlungsstätten mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen können und einen gemeinsamen Rettungsweg nutzen sowie für mehr als 1.000 Besucher im Freien
- Gebäude mit Räumen, die einzeln für die Nutzung für mehr als 100 Personen gedacht sind

*TIPP: An dieser Stelle ist zusätzlich ein Gespräch mit dem Sachwertversicherer zu empfehlen. Versicherungen haben ggf. weitere Vorschriften oder höhere Ansprüche an vorbeugende Brandschutzmaßnahmen, die über die Vorschriften der Gesetze hinausgehen. Die Anforderungen aus der Bauordnung sind nur das Mindestmaß.*

#### 4. Vornahme der Gefährdungsbeurteilung nach § 5 Arbeitsschutzgesetz

Hierbei werden branchenspezifische Kriterien und Anforderungen mit Blick auf Beschäftigte umgesetzt, die der Brandschutzplaner aus der allgemeinen Sicht heraus ggf. nicht kennt. Die Gefährdungsbeurteilung ist ebenso schutzzielorientiert hinsichtlich des Personals anzulegen. Folgende Fragen sind zu betrachten:

- Was ist möglich? Was kann passieren?
- Wie kann das verhindert werden?

#### 5. Erstellung des Brandschutzkonzepts

Der Brandschutzplaner plant entsprechend der vorangegangenen Planungen (Vorhabensbeschreibung, Anforderung der Versicherung, Gefährdungsbeurteilung) notwendige Brandabschnitte, Rettungswege, Rettungsweggelängen etc. Er ermittelt die erforderlichen Feuerwiderstandsdauern von Bauteilen, wie z. B. Wänden oder Mauern.

Anschließend erfolgt eine Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises oder der Stadt (kreisfreie Städte), da im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Stellungnahme abgefordert wird.

Neben der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften wird insbesondere die Sicherstellung der Aufgabenerfüllung durch die Feuerwehr geprüft (Entfernung und Anfahrtsweg der örtlichen Feuerwehr, Vorhandensein von Löschwasserentnahmestellen).

*TIPP: Eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr soll nur erfolgen, wenn der Landkreis dorthin verweist. Diese Aufforderung sollte dokumentiert werden.*

Das Brandschutzkonzept ist Bestandteil der Baugenehmigung. Es dokumentiert, dass die Genehmigungsplanung den aktuellen Vorschriften und Anforderungen entspricht und wo Abweichungen/Erleichterungen (Sonderbau) auftreten. Es erleichtert die Prüfung und Genehmigung durch die Prüfbehörde, je detaillierter das Brandschutzkonzept ist.

## 6. Prüfung des Brandschutzkonzeptes

Mit der Baugenehmigung erfolgt die Einreichung eines durch einen Prüferingenieur oder eine Behörde geprüften Brandschutzkonzeptes (Liste bei Bauaufsicht, Prüferingenieure für Brandschutz).

- Auslösen eines Prüfauftrags über [www.bvs-bb.de](http://www.bvs-bb.de) (Bewertungs- und Verrechnungsstelle Berlin-Brandenburg)
- es ist keine Ausschreibung nötig, die Kosten richten sich nach der Bausumme

*TIPP: Nutzt man für die Gebührenabfrage das Kontaktformular, können Zeichnungen und Planungen als Anlage hinzugefügt werden.*

Der Prüferingenieur prüft das vorliegende Brandschutzkonzept unter Beachtung der Schutzziele und Einhaltung der Vorschriften. Er holt zudem die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle des Landkreises bzw. der kreisfreien Stadt ein.

Der abschließende Prüfbericht wird an die Untere Bauaufsicht gesandt und ist Bestandteil der Baugenehmigung.

## 7. Genehmigungsplanung

Im Rahmen der Planung erfolgt nun der letzte Schritt: Die Beantragung der Baugenehmigung. Sie erfolgt mit Einreichung der Bauvorlagen nach der Brandenburgischen Bauvorlagenverordnung (BbgBauVorlVO) an die Untere Bauaufsicht.

## 8. Die Ausführungsplanung

Sie ist ein wesentlicher Bestandteil, an der nicht gespart werden sollte, idealerweise ist die Ausführungsplanung vertraglich mit dem Architekt und Brandschutzplaner im Vorfeld festgehalten worden.

Bei der Ausführungsplanung handelt es sich um eine detailliert Planung für die Bauausführung. Sie enthält die Einarbeitung aller Angaben aus der Baugenehmigung. Sie hilft den Gewerken vor Ort, den Bau richtig auszuführen:

- Wo sind brandschutztechnisch klassifizierte Wände, Decken, Türen, etc.?
- Wo erfolgt welcher Durchbruch für Kabel/Leitungen, etc.?

## 9. Die Bauabnahme

Die Bauabnahme des Neubaus erfolgt durch die Bauaufsicht. Der Prüferingenieur für Brandschutz nimmt die Schlussabnahme und die stichprobenartige Bauüberwachung vor. Je nach Größe kann eine Zwischenabnahme sinnvoll sein.

Der Bauherr ist verpflichtet, alle notwendigen Dokumente und Unterlagen für alle brandschutzrelevanten Bauteile (Erhalt durch Handwerks-/Baufirmen), bei der Bauabnahme vorzubereiten und vorzuhalten.

*TIPP: Rechnungszahlung erst nach Erhalt der Unterlagen*

Die ordnungsgemäße Aufbewahrung und Vorhaltung der Unterlagen erleichtert die anschließenden Durchführungen zukünftiger Brandverhütungsschauen durch die Brandschutzdienststellen der Landkreise und der kreisfreien Städte sowie die Beantragung nachfolgender Baugenehmigung ggf. bei Umbauten.

*HINWEIS: Es besteht ein Bestandsschutz für alle in der Baugenehmigung enthaltenen Gebäude und Bauteile inkl. Schlussabnahmedokumente und Brandschutzkonzept.*

## Das Brandschutzkonzept bei Altbauten

Ein Altbau kann ertüchtigt, umgebaut oder saniert werden. Zudem kann ein Anbau erfolgen.

Die Inhalte des Brandschutzkonzeptes sind dem eines Neubaus gleich bis auf nachfolgende Punkte:

### 3. Die Vorhabensbeschreibung

Der Bauherr muss sich auch hier die Frage stellen: Was will ich erreichen? Wer sind meine Nutzer? Dementsprechend folgt eine detaillierte Vorhabensbeschreibung unter Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten und der geplanten Maßnahme.

Zunächst ist zu prüfen, welche Unterlagen liegen vor und in welchem Zustand sind diese (Aktualität, Vollständigkeit etc.).



*TIPP: Für bestehende Gebäude besteht nur solange Bestandsschutz, wie die Gebäude und Bauteile in der aktuellen, vorliegenden Baugenehmigung beschrieben sind. Hier sind die gültigen Vorschriften und Anforderungen an den Brandschutz, der zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden Bauvorschriften (BbgBO, GastBauR etc.), anzuwenden. Jede Änderung an der Bausubstanz (z. B. auch der Fenstereinbau, Einzug von Trennwänden, Erhöhung der Betten- oder Sitzplatzanzahl etc.) kann Auswirkungen auf Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes haben. So zieht die Erhöhung der Gästebettenanzahl weitere Anforderungen an z. B. Rettungswegen oder Rauchabzug nach sich. Hier ist der Bestandsschutz nicht mehr gegeben.*

### 5. Die Erstellung des Brandschutzkonzeptes

In der Erarbeitung des Brandschutzkonzeptes ist das gesamte Objekt zu betrachten, d. h. alt und neu müssen zusammengedacht werden. Insbesondere bei einem Anbau an ein bestehendes Gebäude, sind beide Gebäudeteile zu betrachten, da sich hier Änderungen in den Rettungswegen und Rauchabzug ergeben können. Bei Erhöhung der Gästebetten- und Gästeplatzanzahl kann sich ggf. die anzuwendende Bauvorschrift ändern, z. B. die Brandenburgische Versammlungsstättenverordnung (bei mehr als 200 Personen).

Es besteht nunmehr die Pflicht, nachträgliche Ein- oder Umbauten aufzunehmen und im Rahmen der vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen zu bewerten:

- Bestandsschutz für alle in der Baugenehmigung genehmigten und geprüften Bauten => Vorschriften zum Brandschutz nach den damals geltenden Bauvorschriften
- nicht in der Baugenehmigung enthaltende An- und Umbauten sind im Brandschutzkonzept zu bewerten, welches als Bauvorlage dem Bauantrag/Änderungsantrag beizufügen ist
  - » Können die geltenden Vorschriften zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung erfüllt werden (Rettungswege, Rauchabzug)?
  - » Besteht eine konkrete Gefahr?
  - » Ist jemand/etwas zu Schaden gekommen?
  - » Anpassung der Dokumentation
- ggf. Kontaktaufnahme gemeinsam mit dem Brandschutzplaner zur Bauaufsichtsbehörde



## BRANDVERHÜTUNGSSCHAU: FRAGEN DES BESTANDSSCHUTZES UND MÖGLICHE LÖSUNGEN

Eine Brandverhütungsschau dient der Feststellung von Mängeln im vorbeugenden Brandschutz und der Identifizierung von Gefahrenquellen. Es können bei Bedarf Anordnungen von Maßnahmen erfolgen, die dazu dienen, die Entstehung eines Brands, die Ausbreitung eines Feuers und der Entwicklung von Rauch entgegenzuwirken. Ebenso werden Wege geprüft, um Löscharbeiten bestmöglich durchzuführen. Die Brandverhütungsschauen werden durch die Brandschutzdienststellen durchgeführt.

*TIPP: Brandschutzkonzepte helfen, bei der Brandverhütungsschau unnötige Auflagen oder Nachrüstungen zu vermeiden. Gerade bei Gebäuden oder Bauteilen mit Bestandsschutz gelten die Vorschriften, die zum Zeitpunkt der Genehmigung gegolten haben. Die Feuerwehren haben Kenntnisse der aktuell geltenden Verordnung. Vollständige Unterlagen und ein umfassendes Brandschutzkonzept kann Abhilfe schaffen und der Aufklärung dienen.*

Es gibt Vorschriften, die bedürfen einer Nachrüstung, die für alle gleichermaßen gelten (z. B. Rauchmelder nachrüsten).

### 1. Vorbereitung

Für die Brandverhütungsschauen zuständig sind die Brandschutzdienststellen des Landkreises/der Gemeinde. In der Regel finden diese im Unternehmen (je nach Größe des Unternehmens) alle 3 Jahre statt. Der Unternehmer sollte in Vorbereitung dieses Termins alle Unterlagen, insbesondere die Baugenehmigung inkl. Schlussabnahmedokumente und Brandschutzkonzept, Prüfberichte (Elektro, Gas, Wasser) sowie ergänzende Unterlagen bei Abweichungen, vorhalten. Je besser und vollständiger die Unterlagen vorliegen, desto unkomplizierter verläuft die Brandverhütungsschau.

## 2. Vorort-Brandverhütungsschau

Die Brandschutzdienststelle erhält Einsicht in alle zuvor genannten Unterlagen. Anschließend wird in einem Rundgang eine individuelle Gefahrenbeurteilung vorgenommen und ggf. Mängel angesprochen (organisatorisch, baulich = Aufnahme und Weiterleitung an Bauaufsicht, anlagentechnisch). Die Mängel werden dokumentiert und der Betreiber zur Abstellung aufgefordert.



## 3. Häufige Problemlagen und Lösungen

### Rauchschutztüren

- zum Zeitpunkt des Baus eines Gebäudes (z. B. Hotel) wurden nach bauordnungsrechtlicher Vorschrift keine Rauchschutztüren für jedes Hotelzimmer verlangt
- sofern in Baugenehmigung und Brandschutzkonzept verankert, dass keine Rauchschutztüren nach geltender Vorschrift verwendet werden müssen, bedarf es keiner Nachrüstung nach aktueller BbgBO
- Aber: Bei Austausch der Tür, muss geltendes Recht angewandt werden, d. h. Rauchschutztüren nach aktueller Vorschrift

### Holzbalkendecke im historischen Gasthaus

- Holzbalkendecke muss nicht mit feuerbeständigen Platten abgedeckt und abgehängt werden, sofern eine Brandmeldeanlage vorhanden ist
- Eine Brandmeldeanlage sorgt dafür, dass die Gäste frühzeitig gewarnt und das Gebäude schnell verlassen können.
- eine Holzbalkendecke hält ca. 30 min
- Begründung im Brandschutzkonzept formulieren

### Fahrräder in Tiefgarage

- Die in der Novellierung befindliche Brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung (BbgGStV) beschreibt zulässige Brandlasten in Tiefgaragen.
- Brandlast und Branddauer definieren, evtl. bedarf es einer Nachrüstung einer Brandmeldeanlage
- Der Einbau von Elektroladesäulen für PKW oder Fahrräder bedürfen einer gesonderten Gefährdungsbeurteilung.

### Hotelflure und Dekoration

- Beim Aufstellen von Vitrinen oder Dekoration in Hotelfluren sollte auf die Verwendung von mindestens schwerentflammbar Materialien (Verringerung der Brandlast, Metall brennt nicht, Holz schon) geachtet werden.
- der Rettungsweg von mind. 1 m muss eingehalten werden
- Sitzgelegenheit evtl. gegen Metallbank/-stuhl austauschen und an der Wand befestigen (kein Verrutschen bei Flucht)

### Schuhputzgerät

- Bei der Verwendung eines Schuhputzgerätes in öffentlichen Räumen im Hotel (Lobby, Flur) kann ein Brandmelder über dem Schuhputzgerät einen Brand unverzüglich erkennen und Personen warnen.
- der Stecker kann dauerhaft in der Steckdose bleiben, durch die wiederkehrende Prüfung der E-Geräte durch einen qualifizierten Elektriker ist die Gefahr eines technischen Defekts gemindert
- Vermerk im Brandschutzkonzept

### Wichtige Fachbegriffsdefinitionen nach der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)

#### Bauliche Anlage

⇒ § 2 Absatz 1

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen; eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht, z. B. Container

#### Gebäude

⇒ § 2 Absatz 2

Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

#### Nutzungseinheit (NE)

Wohnungen, Praxen und selbstständige Betriebsstätten gelten jeweils als Nutzungseinheiten eines Gebäudes. Allgemein ist eine NE ein in sich abgeschlossener Bereich, bestehend aus mindestens einem Raum, der einer Person oder einem Personenkreis zur Verfügung steht.

Das Abgeschlossenheitsprinzip einer NE mittels qualifizierter, z. B. durch die Ausbildung feuerhemmender (=F30-B) bzw. feuerbeständiger (=F90-A) Trennwände ist zwingend wegen der brandschutztechnischen Trennung abzusichern.

#### Gebäudeklassen

Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

1. Gebäudeklasse 1:
  - a. freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 Meter und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmeter Grundfläche und
  - b. freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,
2. Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 Meter und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmeter Grundfläche,

3. Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 Meter,

4. Gebäudeklasse 4:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 Meter und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 Quadratmeter Grundfläche,

5. Gebäudeklasse 5:

⇒ § 2 Absatz 3

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Je höher die Gebäudeklasse, desto höher sind die Anforderungen an den Brandschutz.

Gebäudeklassen 1-3 haben identische Brandschutzanforderungen und sind vergleichsweise gering.

#### Allgemeine Grundsatzanforderungen an Gebäude

⇒ § 3

Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden. Dies gilt auch für die Beseitigung von Anlagen und bei der Änderung ihrer Nutzung. Brandschutzziele sind zu jeder Zeit zu beachten und einzuhalten.

#### Brandabschnittsfläche eines Gebäudes

Die Grundflächen der Nutzungseinheiten im Sinne der BbgBO sind die Bruttogrundflächen (BGF); bei der Berechnung der Bruttogrundflächen bleiben Flächen in Kellergeschossen außer Betracht.

#### Brandabschnitt

Ein Brandabschnitt ist der Bereich eines Gebäudes zwischen seinen Außenwänden und/oder den Wänden, die als Brandwände über alle Geschosse ausgebildet sind.

Brandabschnitte werden mithilfe raumabschließender Bauteile voneinander getrennt und verhindern den Übergang von Feuer und/oder Rauch auf weitere Brandabschnitte.

### Standardbau

⇒ § 2 Absatz 4 BbgBO

Nutzungsarten: Wohnen bzw. Büro- und Verwaltungstätigkeit mit Nutzungseinheiten < 400 m<sup>2</sup>, einschließlich der Nutzungsarten, die keine besondere Art oder Nutzung ausweisen und die nicht § 2 Absatz 4 Nr. 1-20 BbgBO zugeordnet werden können;

BGF des Gebäudes < 1.600 m<sup>2</sup>, sonst Sonderbau i.S. des § 2 Absatz 4 Nr. 3 BbgBO (Wohngebäude und Garagen > 1.600 m<sup>2</sup> erfüllen nicht den Tatbestand von Sonderbauten)

### Gebäudenutzung als Sonderbau

⇒ § 2 Absatz 4

Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der Tatbestände Nr. 1-20 des § 2 Absatz 4 BbgBO erfüllen (z. B. Beherbergungsstätten, Schank- und Speisewirtschaft, Campingplätze etc.):

nach § 51 Absatz 1 BbgBO: Erschwernisse bzw. Erleichterungen im vorbeugenden Brandschutz können gefordert bzw. zugelassen werden

### Brandschutz

Folgende Bestandteile sind Inhalte des Brandschutzkonzeptes:

#### 1. Baulicher Brandschutz

⇒ §§ 26-32 BbgBO

Nachweis der nach der BbgBO erforderlichen Feuerwiderstandsdauer der tragenden, aussteifenden und raumabschließenden Bauteile (Trennwände, Geschossdecken) entsprechend der Gebäudeklasse, Qualitäten der Türen (T30-RS, T90-RS, RS)  
Nachweis erfolgt durch qualifizierten Tragwerksplaner, prüfpflichtig ab Gkl. 4 - 5 und bei Sonderbauten ab Gkl. 3 (z. B. Industriehallen, Lagergebäude)

#### 2. Anlagentechnischer Brandschutz

Leistungs- und Lüftungsanlagen, Leistungsabschottungen in raumabschließenden Bauteilen wie Trennwände und Geschossdecken (z. B. R30, R90, S30, S90, E30, E90, K30, K90)

Dies gilt auch für die sicherheitsrelevanten Gebäudetechniken (z. B. Sicherheitsbeleuchtung, Brandmeldeanlagen, automatische Löschanlagen, Rauchzugsanlagen, maschinelle Rauchzugsanlagen, für die Brandschutzklappen der Lüftungsanlage).

Die Qualitäten der Leistungsabschottungen ergeben

sich aus den Qualitäten der Feuerwiderstandsdauern der Trennwände und Geschossdecken (zwingend benennen und in gesonderten Brandschutzplänen visualisieren).

### 3. organisatorischer Brandschutz

Alle organisatorischen Maßnahmen (= Betriebsvorschriften), die der Bauherr / Betreiber / Arbeitsgeber für seine Beschäftigten, Nutzer / Gäste zur Sicherung des primären Schutzzieles des Personenschutzes für den täglichen Betrieb in seiner Betriebsstätte / Arbeitsstätte, beispielhaft zur Verhinderung eines Brandereignisses bzw. zum Verhalten bei einem Brandereignis in der Brandschutzordnung oder als Betriebsanweisung verbindlich festlegt.

Erarbeitung Brandschutzordnung nach DIN 14096 Teile A, B, C, Personalschulungen, Evakuierungsübungen (= Maßnahmen zur Selbst- und Fremderrettung der Gäste, Beschäftigten und mobilitätseingeschränkten Personen)

= ergänzende Maßnahmen zur Sicherstellung der laut Brandschutzkonzept getroffenen Festlegungen zum baulichen und anlagentechnischen Brandschutz

### Brandschutzbeauftragter

Es ist keine Rechtsgrundlage für den Brandschutzbeauftragten in der BbgBeBauV und BbgVStättV enthalten, jedoch bedarf es einer verantwortlichen Person.

### Erarbeitung Gefährdungsanalyse

gemäß § 5 ArbSchG (= Arbeitsrecht), aber zwingend notwendig für den Brandschutz

Der Arbeitgeber hat durch eine Beurteilung der für die Beschäftigten / Gäste / Besucher mit ihrer Arbeit verbundenen Gefährdung zu ermitteln, welche Maßnahmen des Arbeitsschutzes erforderlich sind. Im Ergebnis der Gefährdungsbeurteilung sind verbindliche Aussagen (= Planungsgrundlagen) des Auftraggebers für die Planer und Ersteller des Brandschutzkonzeptes zu treffen, welchen Umfang die Sicherheitsbeleuchtungsanlage i.V.m. der Sicherheitsstromversorgungsanlage haben muss und wie die Beschäftigten / Nutzer / Gäste im Falle eines Brandereignisses alarmiert werden.

Die Gefährdungsbeurteilung ist zwingend durch den Arbeitgeber zu erarbeiten!

### Ausgewählte, wichtige Rechtsgrundlagen, Gesetze, Richtlinien, Vorschriften für Gaststätten und Hotels, Neubau – Bestand

#### NEUBAU

| Gesetze / Vorschriften | Hinweise  |
|------------------------|---|
| allgemein:             | Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg<br><a href="https://mil.brandenburg.de">https://mil.brandenburg.de</a>   |
| BbgBO                  | BbgBO - Brandenburgische Bauordnung   |
| Entscheidungshilfen    | Entscheidungshilfen zur Brandenburgischen Bauordnung  |
| VV TB Bbg.             | Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB)  |
| BbgBeBauV              | Brandenburgische Beherbergungsstättenbau-Verordnung - Brandenburgische Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten - Brandenburg - VV TB beachten  |
| BbgVStättV             | Brandenburgische Versammlungsstättenverordnung Verordnung über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten im Land Brandenburg - Brandenburg - VV TB beachten   |
| BbgSGPrüfV             | Brandenburgische Sicherheitstechnische Gebäudeausrüstungs-Prüfverordnung Verordnung über die wiederkehrende Prüfung sicherheitstechnischer Gebäudeausrüstungen in baulichen Anlagen im Land Brandenburg - Brandenburg |
| BbgBauVorIV            | Verordnung über Vorlagen und Nachweise in bauaufsichtlichen Verfahren im Land Brandenburg (Brandenburgische Bauvorlagenverordnung)  |
| BbgGStV                | Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung  |
| BbgCWPV                | Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung   |
| MLAR                   | Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie   |

**BESTAND**

| Gesetze / Vorschriften  | Hinweise   |
|---|--|
| Definition Bestandsschutz   | Allgemein: Sicherung rechtmäßig bestehender Gebäude und einer rechtmäßig ausgeübten Nutzung laut Baugenehmigung vor behördlichen Eingriffen, so dass Bestandsschutz auch dann gilt, obwohl sich rechtliche Anforderungen, beispielhaft die BbgBO, VV TB Bbg, nach der Fertigstellung des Gebäudes geändert haben. Man unterscheidet formelle (= in Übereinstimmung mit einer hierfür erteilten Baugenehmigung) und materielle Legalität (= inhaltliche Übereinstimmung des Gebäudes mit den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung).   |
| Voraussetzung für die Geltendmachung des Bestandsschutzes durch den Bauherrn/ Betreiber | <p>Durch den Bauherrn / Betreiber ist nachzuweisen, dass eine formelle und materielle Legalität für das zu beurteilende Gebäude besteht, beispielhaft durch die Vorlage der dafür erteilten Baugenehmigungen, Schlussabnahmedokumente der Genehmigungsbehörde, d.h. es wurde so gebaut, wie die Baugenehmigung es ausweist.</p> <p>Wird durch die Genehmigungsbehörde / Planer die Existenz einer konkreten Gefahr, beispielhaft eines fehlenden zweiten Rettungsweges aus dem Gebäude infolge nichtgenehmigter Umbauten, für die bestehende Nutzung festgestellt, dann kann eine nachträgliche Ertüchtigung des Bestandsgebäudes zur Sicherung von Leib und Leben der Nutzer / Beschäftigten / Gäste seitens der Genehmigungsbehörde verlangt werden.</p> |
| Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten am Bestandsgebäude ohne Nutzungsänderung   | Es gelten die Vorschriften, Richtlinien und Gesetze gemäß Tabelle Seite 12, aber in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung für das Bestandsgebäude geltenden Rechtsformen des öffentlichen Baurechts, soweit keine Änderungen am Tragwerk des Bestandsgebäudes bzw. Nutzungsänderungen (z. B. Erhöhung der Anzahl der Gästebetten) vorgenommen werden.<br>§ 61 BbgBO regelt die genehmigungsfreien Bauvorhaben, d. h. es wird keine Baugenehmigung erteilt, aber das öffentliche Recht ist zwingend einzuhalten, z. B. Nachbarschaftsschutz – Zaunbau, Aufschüttungen.   |
| Erweiterungen / Änderungen der genehmigten Nutzungsart innerhalb des Bestandsgebäudes   | z. B. Erhöhung der Nutzeranzahlen bzw. Änderung der genehmigten Nutzungsarten, beispielhaft Einbau von Gästebetten, Anwendung der Vorschriften nach Tabelle Seite 12. Es werden Abstimmungen mit der unteren Bauaufsichtsbehörde notwendig. Ergibt sich beispielhaft durch die geplanten Bauleistungen eine Nutzungsänderung und in der Folge ein Tatbestand eines Sonderbaus i. S. d. § 2 Absatz 4 Nr. 1–20 BbgBO, dann sind die zu dieser Zeit gültigen Rechtsgrundlagen anzuwenden.   |

### GIBT ES UNTERSCHIEDE FÜR DIE ANWENDUNG DES BRANDSCHUTZES FÜR DIE VERSCHIEDENEN BETRIEBSTYPEN (HOTELLERIE, GASTRONOMIE, FERIEHAUS)?

Seitens des Bauherrn / Betreibers ist gemäß der ausgewiesenen Nutzungsart (z. B. Versammlungsstätte) die entsprechende Sonderbauvorschrift unter Beachtung des Geltungsbereiches anzuwenden. Erfolgt die brandschutztechnische Beurteilung als unregelter bzw. geregelter Sonderbau oder als Standardbau (Wohnen) nach der BbgBO, legt der Ersteller des Brandschutzkonzeptes in Abstimmung mit der Unteren Bauaufsicht und dem Prüfsingenieur für Brandschutz fest, nach welchem Gesetz oder Sonderbauvorschrift die brandschutztechnische Beurteilung des Bauvorhabens umgesetzt wird. Sofern in einem Hotel mehrere Versammlungsräume für mehr als 200 anwesenden Personen vorhanden sind und diese gemeinsame Rettungswege haben, ist die BbgVStättV anzuwenden.

### WIE IST EIN FERIEPARK UNTER ASPEKTEN DES BRANDSCHUTZES ZU BETRACHTEN?

Diese Aufgabenstellung ist durch Bauherr / Betreiber zu erarbeiten: Welches Nutzerklientel ist zu erwarten? Fällt das geplante Bauvorhaben in den Tatbestand eines Sonderbaus gemäß § 2 Absatz 4 Nr. 1-20? Wie viele Nutzer sind gleichzeitig zu erwarten? Bei mehr als 200 Personen, die die Rettungswege gleichzeitig benutzen, ist die BbgVStättV als Sonderbauvorschrift durch Bauherrn / Betreiber anzuwenden (= geregelter Sonderbau). Soweit Kinder, ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen zu erwarten sind, sind grundsätzlich zwei bauliche Rettungswege zu planen und nachzuweisen.

### WELCHE REGELUNGEN GIBT ES ZUR AUSSTATTUNG DER GEPLANTEN BAULICHEN ANLAGE MIT SICHERHEITSTECHNISCHEN ANLAGEN?

Der Umfang der sicherheitsrelevanten Gebäudetechnik wird grundsätzlich im Brandschutzkonzept durch den Ersteller verbindlich festgelegt. Beispielhaft kann die Installation einer automatischen Brandmeldeanlage als Kompensationsmaßnahme für festgestellte Abweichungen der Feuerwiderstandsdauer des Tragwerkes der baulichen Anlage genutzt werden.

### WAS IST BEI UMBAUTEN IN BESTANDSGEBÄUDE ZU BEACHTEN? (ÄNDERUNGEN RETTUNGSWEGE, RAUMAUFTEILUNG, VERLEGUNG KABEL)

Bei Änderungen der Verläufe oder Führung und Längen der Rettungswege muss das genehmigte Brandschutzkonzept fortgeschrieben und bei der Unteren Bauaufsicht vorgelegt werden.

Bei der Verlegung von Kabeln ist die Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie (MLAR) zu beachten, erfordert nicht primär eine Aktualisierung des Brandschutzkonzeptes. Die Untere Bauaufsicht und der Prüfsingenieur für Brandschutz können dies fordern, wenn z. B. die Kabelverlegung in Rettungswegen erfolgt.

## Das Bewusstsein für den Brandschutz schärfen

Olaf Schöpe, Präsident des DEHOGA Brandenburg e. V.

### Warum bringen die IHK Ostbrandenburg und der DEHOGA Brandenburg jetzt eine Broschüre zum Brandschutz im Gastgewerbe heraus?

Wir wollen dafür sorgen, dass dem Brandschutz mehr Aufmerksamkeit gewidmet wird. Er steht im Alltagsbetrieb oft nicht ganz oben auf der Prioritätenliste. Weil Brände nicht allgegenwärtig sind, neigt man dazu, diese Gefahr ein wenig aus den Augen zu verlieren. Wenn dann tatsächlich ein Feuer ausbricht, hat das oft schlimme Folgen. Dramatisch wird es, wenn Gästen oder Mitarbeitern etwas zustößt. Aber auch wenn niemand verletzt wird, drohen gravierende finanzielle Konsequenzen. Mit der Broschüre wollen wir das Thema stärker ins Bewusstsein rücken. Wir fordern die Kolleginnen und Kollegen auf, ihr Wissen und ihr Brandschutzkonzept auf den neuesten Stand zu bringen.

### Welche Bereiche im gastgewerblichen Betrieb sind besonders brandgefährdet?

Gefährlich kann es werden, wenn in der Küche elektrische Anlagen nicht richtig gewartet werden. Sollte da eine Leitung durchschmoren, wird es im wahrsten Sinne des Wortes brandgefährlich. Ebenso können alte Leitungen im Kellerbereich Brände verursachen. Problematisch sind auch auf dem Dachboden gelagerte leicht entflammable Substanzen und Gegenstände. Fluchtwege dürfen nicht zugestellt werden – gerade in Diskotheken hatte dies schon katastrophale Folgen. Solche Fehler geschehen meist aus Unachtsamkeit. Im Rahmen ihrer Brandschauen weist die Feuerwehr darauf hin.

### Ist ein Brandschutzkonzept für alle gastgewerblichen Unternehmen vorgeschrieben?

Alle baulichen Maßnahmen – insbesondere die öffentlich zugänglichen Bereiche von Restaurants und Hotels – unterliegen speziellen Bauordnungen und Brandschutzvorschriften. Deren Einhaltung ist Grundvoraussetzung für eine Baugenehmigung und Betriebserlaubnis. Bestehende Betriebe werden gelegentlich zur Brandschau aufgesucht. Die Feuerwehr prüft dann, wie der Brandschutz umgesetzt wird: Wurden die technischen Anlagen dem ursprünglichen Konzept entsprechend ordentlich gewartet? Sind eventuell neue Vorschriften umzusetzen?

### Gastgewerbliche Unternehmen müssen also mit angesetzten Brandschauen rechnen. Ist es sinnvoll, sich zuvor zum Brandschutzkonzept beraten zu lassen?

Auf jeden Fall! Zum einen gibt es dafür Gutachterbüros – diese Profis helfen dabei, Brandschutzkonzepte mit den erforderlichen Fluchtplänen zu erstellen oder das vorhandene Konzept zu überprüfen. Auch ein Anruf bei der Feuerwehr ist eine gute Idee. Die freuen sich sogar, wenn sie mal vorbeugend zu Rate gezogen werden. Meistens ist das sogar kostenlos.

### Welche Rolle spielen Versicherungen?

Sie sind immens wichtig für die individuelle Absicherung und Schadensbegrenzung im Ernstfall. Man sollte sich gut informieren und beraten lassen, um den richtigen Versicherer zu finden. Der DEHOGA Brandenburg steht dabei gern mit Rat und Tat zur Seite – hier an der falschen Stelle zu sparen, kann fatale Auswirkungen nach sich ziehen.

### Was raten Sie den gastgewerblichen Unternehmerinnen und Unternehmern?

Sie sollten das Thema nicht wegschieben. Der Chef bzw. die Chefin eines Unternehmens übernimmt in der Regel auch die Rolle des Brandschutzbeauftragten und sollte alle Maßnahmen dokumentieren und auch die Mitarbeiter belehren. Hinweise, die bei einer Brandschau gegeben werden, sind unbedingt ernst zu nehmen und umzusetzen. Wer vorausschauend agiert, den wird eine Brandschau nicht allzu hart treffen. Wer sich hingegen jahrelang nicht um den Brandschutz gekümmert hat, muss unter Umständen viel Geld für die Umsetzung der geforderten Maßnahmen hinblättern – eine Ausgabe, die man sich sparen kann.

## IMPRESSUM:

### Herausgeber:

© Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg  
Puschkinstraße 12 b  
15236 Frankfurt (Oder)  
Tel.: 0335 5621-0  
Fax: 0335 5621-1196  
E-Mail: [info@ihk-ostbrandenburg.de](mailto:info@ihk-ostbrandenburg.de)

### Redaktion:

Brandenburgische Ingenieurkammer  
Schlaatzweg 1 | 14473 Potsdam  
[www.bbik.de](http://www.bbik.de)

### Layout und Satz:

Jana Gerlach-Werner, IHK Ostbrandenburg

### Fotos:

S. 1; 8: VitalikRadtko | [depositphotos.com](https://depositphotos.com)  
S. 3: tlovely | [depositphotos.com](https://depositphotos.com)  
S. 7: sorokopud | [depositphotos.com](https://depositphotos.com)  
S. 9: vadishzainer | [depositphotos.com](https://depositphotos.com)

Stand: September 2021

[www.ihk-ostbrandenburg.de](http://www.ihk-ostbrandenburg.de)



Es wird darauf hingewiesen, dass alle Teile dieser Broschüre urheberrechtlich geschützt sind und eine Weitergabe bzw. auszugsweises Kopieren nur mit Genehmigung der Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg erfolgen darf.