

# **Bericht zum Sachstand der Feuerbeschau, Festlegung der Prüffristen für die wiederkehrende Überwachung**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>1</b>	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	<b>16.04.2021</b> (24.03.2021 vertagt)	Stadt Landshut, den	25.03.2021
Sitzungsnummer:	15	Ersteller:	Jahn, Stefan Rott, Martin

## **Vormerkung:**

### **1. Vorschriften und Historie Feuerbeschau in Landshut**

#### **1. Vorschriften**

Die Feuerbeschau erfolgt aufgrund der Feuerbeschauverordnung (FBV). Demnach ist die Feuerbeschau eine gemeindliche Pflicht, die Überwachungshäufigkeit liegt im Ermessen der Gemeinde (§ 3 Abs. 2 Satz 1 FBV). Eine landesrechtliche Vorschrift, in welchem Turnus wiederkehrende Feuerbeschauen durchzuführen sind, existiert in Bayern seit Änderung der Feuerbeschauverordnung (FBV) im Jahr 1999 nicht mehr. Entsprechend einem Schreiben des Innenministeriums aus dem Jahr 2007 geht das Ermessen aber nicht so weit, dass die Überwachung auf null reduziert werden kann. Es sind zumindest die Sonderbauten regelmäßig zu überwachen.

#### **2. Historie**

Bis zur Änderung der FBV im Jahr 1999 wurde die Feuerbeschau durch zwei Mitarbeiter im Amt für Bauaufsicht durchgeführt.

Nach dem Ausscheiden der beiden Mitarbeiter in den Ruhestand, letzter zum 31.12.2003, wurden diese beiden Planstellen nicht mehr besetzt bzw. eingespart.

Bis 2019 wurden Feuerbeschauen vorwiegend anlassbezogen (z.B. bei Anzeigen oder Veranstaltungen) durchgeführt.

### **2. Objekte die der Feuerbeschau unterliegen**

Nach § 2 FBV erstreckt sich die Feuerbeschau auf Gebäude, insbesondere Sonderbauten nach Art. 2 Abs. 4 der BayBO (z.B. Seniorenheime, Schulen, Versammlungsstätten, Verkaufsstätten, Krankenhäuser usw.) und sonstige Anlagen und Gegenstände, bei denen Brände erhebliche Gefahren für Personen oder außergewöhnliche Sach- oder Umweltschäden zur Folge haben können oder bei denen konkrete Anhaltspunkte auf erhebliche Gefahren hinweisen.

Unter diesen sonstige Anlagen und Gegenständen sind insbesondere Großgaragen, Wohngebäude der Gebäudeklasse 4 und 5, Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge auf Privatgrund, die Zugänglichkeit zu Notleiteranlagen, die Zuwegung zu den baurechtlich geforderten Löschwasserbevorhaltungen und die Löschwasserversorgung zu landwirtschaftlichen Betrieben und Gärtnereien zu verstehen

### **3. Feuerbeschau aktuell**

Seit 2019 führt eine Vollzeitkraft wiederkehrende Feuerbeschauen durch. Es können nur Sonderbauten überwacht werden. Im Amt für Bauaufsicht sind aktuell 610 verschiedene

Sonderbauten erfasst. Im ersten Arbeitsjahr des neuen Feuerbeschauers konnten ca. 110 Begehungen in verschiedenen Sonderbauten wie z.B. Schulgebäude, Seniorenheime, Beherbergungsstätten, Gaststätten, usw. durchgeführt werden.

Wie zu erwarten, zeigten sich nach der langen Überwachungsphase teilweise auch gravierendere Mängel. (Mängelbehebung siehe unter 4.)

Häufig festzustellen ist, dass Nutzungsänderungen oder Umbauten, die in der „überwachungsreduzierten Zeit“ seit 2003 vorgenommen wurden, Auswirkungen auf die Rettungswegsituation haben, die es nun zu bereinigen gilt. Die dafür erforderlichen baulichen Maßnahmen sind teilweise kurzfristig nicht darstellbar. Folglich mussten auch in Einzelfällen Nutzungsuntersagungen für Teilbereiche der überwachten Gebäude ausgesprochen werden.

Auch ist der betriebliche Brandschutz in fast allen Sonderbauten ein großes Thema.

Regelmäßig zu beobachten ist, dass Rettungswege, wie notwendige Treppenräume und Flure, mit brennbaren Gegenständen möbliert oder dekoriert werden. Besonders in Schulgebäuden und Seniorenheimen ist dieses Phänomen sehr oft anzutreffen.

In Sonderbauten sind baurechtlich regelmäßig sicherheitstechnische Anlage wie z.B. die Brandmeldeanlagen gefordert. Die Eigentümer bzw. Betreiber sind verantwortlich für die Einhaltung der vorgeschriebenen Prüffristen (drei Jahre), nach der Verordnung über Prüfungen von sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen (SPrüfV), in ihren Gebäuden. Dies ist vergleichbar mit der notwendigen wiederkehrenden TÜV-Abnahme an Kraftfahrzeugen zur Aufrechterhaltung der Betriebserlaubnis.

In vielen Begehungen wurde festgestellt, dass die Verantwortlichen keine Kenntnisse ihrer Pflichten haben und die Anlagen zum Teil seit ihrer Inbetriebnahme nicht mehr durch einen Prüfsachverständigen geprüft wurden. Die betrifft v.a. private Betreiber. Die Anlagen sind teilweise so überholt, dass in Einzelfällen nur noch eine Kompletterneuerung möglich ist.

Die häufig nicht vorliegenden Prüfnachweise führen für den Feuerbeschauer zu einem erhöhten Aufwand für Nachkontrollen und Abstimmungen mit den Sachverständigen. Es ist zu erwarten, dass sich die Situation bei den weiteren wiederkehrenden Kontrollen bessern wird.

Bei den durchgeführten Feuerbeschauen hat sich ein *Hauptproblem* herauskristallisiert. Viele der Feuerbeschau unterliegende Gebäude sind zwischenzeitlich etliche Jahrzehnte alt. Es gilt aber grundsätzlich Bestandsschutz, d.h. es ist ausreichend, wenn die zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden Sicherheitsanforderung bzw. die Auflagen des Genehmigungsbescheids eingehalten werden. Altgenehmigungen haben aber teilweise Brandschutzkonzepte zugelassen, die sich mit den heutigen Anforderungen nicht mehr decken. Diese baulichen Altbestände nach und nach einer Sanierung zuzuführen, ist grundsätzlich nicht Aufgabe der Feuerbeschau. Jedoch könnte hier für den Brandschutz und damit das Sicherheitsniveau am allermeisten erreicht werden. Das Amt für Bauaufsicht wird versuchen, bei den betroffenen Eigentümern auf freiwillige Sanierungsmaßnahmen hinzuwirken. Leider sind die betroffenen Gebäude großteils deckungsgleich mit Betrieben, die nun finanziell besonders durch die Coronapandemie betroffen sind.

### 3.3 sonstige Anlagen und Gegenstände

Eine Kontrolle von sonstigen Anlagen (z.B. Wohnblöcke, Tiefgaragen) wird nur auf Zuruf bzw. einer konkreten Anzeige durch Dritte durchgeführt, eine regelmäßige Kontrolle all dieser Objekte ist derzeit aufgrund der personellen Besetzung nicht möglich.

Bei einzelnen Begehungen von Wohngebäuden war festzustellen, dass solche Objekte im Altbestand gravierende Mängel im baulichen- sowie im betrieblichen Brandschutz aufweisen können. Nicht selten entsprechen z.B. die geforderten baulichen brandschutztechnischen Abschlüsse (Brandschutztüren) nicht mehr den Anforderungen. Die Brandschutztüren sind beschädigt, aufgekeilt oder nicht mehr vorhanden.

Eine Kontrolle der im Stadtgebiet vorhandenen Großgaragen kann derzeit aufgrund der Personalstärke nicht durchgeführt werden. Eine turnusmäßige Kontrolle und Sichtung der SPrüfV-Unterlagen erfolgt nicht.

### 3.4 Feuerwehrezufahrten

Durch einen im ersten Quartal 2020 dem Amt für Bauaufsicht überplanmäßig zugewiesenen Mitarbeiter wurde begonnen, die über 200 erfassten Feuerwehzufahrten auf ihre Befahrbarkeit und plangerechte Herstellung zu prüfen.

Bei der Überprüfung dieser baurechtlich notwendigen und geforderten Feuerwehzufahrten (2. Rettungsweg für die Nutzer im Gebäude) wurden bisher in allen Anlagen Mängel, teils auch gravierende Mängel festgestellt. Die festzustellenden Mängel sind vielschichtig. Eine Nutzung der Zufahrten für Großfahrzeuge, wie die Drehleiter, ist teilweise nicht mehr gewährleistet. Die Verantwortlichen werden aufgefordert umgehend Maßnahmen zu veranlassen. Hemmnisse wie vorab notwendige Eigentümersammlungen usw. erschweren die Behebung.

Im Zuge der Überprüfung der Zufahrten wurde ein Qualitätsmerkmal eingeführt, das weiteren Fachstellen Sicherheit gibt. Ordnungsgemäß eingerichtete Feuerwehzufahrten werden am Übergang öffentliche Fläche – Privatgrund amtlich gesiegelt. Dieses Siegel weist nun die ehrenamtlichen Feuerwehrleute auf eine nach DIN eingerichtete und verwendbare Zufahrt hin. Ebenso ist das Siegel Legitimation für den städtischen Verkehrsüberwachungsdienst auf Feuerwehranfahrtszonen wiederrechtlich geparkte Fahrzeuge abschleppen zu lassen. Von den über 200 geforderten Zufahrten wurden bisher 32 Stück gesiegelt und abgenommen. Diesen fertig abgenommenen Zufahrten gingen teilweise zeit-/kostenintensive Ertüchtigungen durch die Eigentümer-/Hausverwaltung voraus.

#### **4. Mängelfeststellung und Überwachung**

##### **4.1 Feuerbeschau – Befunde**

Sind bei einer vor Ortüberprüfung Mängel festgestellt worden, werden diese dem Eigentümer, der Hausverwaltung bzw. dem Betreiber in schriftlicher Form durch einen sogenannten Feuerbeschau - Befund mitgeteilt. Hier werden dem Adressat Fristen zur Mängelbeseitigung beschrieben.

##### **4.2 Überwachung der Fristen**

Die Beseitigung von Mängeln, insbesondere von erheblichen Mängeln, wird nachkontrolliert. Für die komplette Abwicklung einer Feuerbeschau inkl. der Überwachung der Fristen mit Vorgangsdokumentation ist der Sachbearbeiter ausführend zuständig. Die Durchführung der Feuerbeschau wird auch in einen EDV Programm vollständig dokumentiert.

##### **4.3 Anhörungen, Anordnungen mit Zwangsgeldandrohung**

Bei nicht erfolgreicher Mängelbeseitigung der Objektverantwortlichen werden durch den Feuerbeschauer weitere Maßnahmen wie Anhörungen, Anordnungen mit Zwangsgeldandrohung eingeleitet und verfasst. Durch die Coronapandemie hat sich der Vollzug, insbesondere bei Hotel- und Gaststättenbetrieben, zusätzlich verkompliziert.

#### **5. Fristen einer Feuerbeschau**

##### **5.1 wiederkehrende Feuerbeschau**

Alle Sonderbauten sollten innerhalb von bestimmten Fristen wiederkehrend überprüft werden. Die Entscheidung über den genauen Prüfturnus obliegt seit der Änderung der FBV im Jahr 1999 der Gemeinde. Seitens der Verwaltung wird empfohlen, sich hier an den Vorschlägen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren kurz AGBF-Bund zu orientieren. Hier wurden für Sonderbauten wiederkehrende Fristen von 3 bzw. 5 Jahren definiert.

##### **5.2 Prüfung von Feuerwehzufahrten**

Für die Prüfung der baurechtlich geforderten Feuerwehzufahrten von Wohngebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5 wird seitens der Verwaltung eine Kontrollfrist von sechs Jahren angesetzt.

##### **5.3 optionale Fristverkürzung**

Wurden bei einer Begehung erhebliche Mängel festgestellt, werden kürzere Intervalle zur wiederkehrenden Überprüfung bzw. für eine Nachschau angesetzt.

## **6. Schnittstellen innerhalb der Stadtverwaltung**

Innerhalb der Stadtverwaltung und ihren einzelnen Ämtern sind Überschneidungen vorhanden.

### **6.1 Freiwillige Feuerwehr**

Bei der Durchführung einer Feuerbeschau wird insbesondere zu Fragen, die die örtliche Feuerwehr betreffen, wie z.B. Einsatzgrenzen der vorhandenen Hubrettungsfahrzeuge, Abstimmung der Anfahrt zum Objekt im Alarmfall usw., diese mit einbezogen oder hinzugezogen. Eine generelle Beteiligung erfolgt nicht, weil der eingesetzte Feuerbeschauer die Belange der Feuerwehr im Regelfall hinreichend beurteilen kann. Durch die Wiederaufnahme der laut Aufgabengliederungsplan beim Amt für Bauaufsicht angesiedelten wiederkehrenden Feuerbeschau hat sich gezeigt, dass teils noch Unschärfen bezüglich der Zuständigkeiten hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes (Feuerbeschau) und des abwehrenden Brandschutzes (Feuerwehr) bestehen, die durch regelmäßige Gespräche zu klären.

### **6.2 Gebäude der Stadt Landshut**

Die Stadt Landshut ist Eigentümer von zahlreichen Sonderbauten u.a. Schulen, Kindergärten, Versammlungsstätten, Museen usw. Damit befinden sich innerhalb des Baureferats der Stadt Landshut Überwacher (Feuerbeschau) und Überwachte (Amt für Gebäudewirtschaft). Die auf den ersten Blick Doppelbetreuung ist aber durchaus zielführend, weil die Betrachtung aus unterschiedlichen Blickwinkeln das Sicherheitsniveau erhöht. Zusätzlich nimmt auch noch regelmäßig der für den Arbeitsschutz zuständige Sicherheitsbeauftragte der Stadt Landshut an den Begehungen teil.

## **7. aktuelle Stellenbedarfsbewertung durch den Kommunalen Prüfungsverband**

Seit dem 01. November 2019 wurden bis dato ca. 110 Feuerbeschauen in Sonderbauten durchgeführt, nahezu bei allen Gebäuden wurden Mängel in baulicher und /oder betrieblicher Form festgestellt. Art und Umfang sowie Schwere der Mängel variieren. Überprüft wurden bis dato v.a. Schulgebäude, Beherbergungsstätten, Seniorenheime, Verkaufsstätten, Versammlungsstätten und Gaststätten.

Die turnusgerechten Wiederholungsprüfungen und Nachkontrollen der rund 600 Sonderbauten nach AGBF-Bund (grundsätzlich alle 3 Jahre) durchzuführen, wird in der Praxis mit der derzeitigen Besetzung der Feuerbeschau schwerlich möglich sein. Unabhängig davon kommt der am 20.03.2021 eingegangene, aktuelle Bericht des Bay. Kommunalen Prüfungsverbands zur Stellenbemessung der Feuerbeschau zum Ergebnis, dass der Stellenbedarf 104,1 % einer Normalarbeitskraft, also praktisch eine Stelle beträgt.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Vortrag des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die wiederkehrende Feuerbeschau auf Basis des Prüfprogramms der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren vom Oktober 2012 (Anlage 1) durchzuführen.

**Anlagen:** Prüfprogramm der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren

