

## Nachnutzung einer Gewerbeimmobilie



Verhältnismäßigkeit der Anforderungen an den Gebäudebestand

Dipl.-Ing. Architekt Steffen Heistermann

## Zur Person



Steffen Heistermann, Dipl.- Ing. Architekt  
Studium FH Lippe und Uni Wuppertal

- seit 02-1998 als angestellter Architekt tätig.

Spezialisierung durch umfassende Fortbildungen im Brandschutz

- seit 2008 Fachplaner und Sachverständiger für vorbeugender Brandschutz (EIPOS)
- seit 2015 durch die Architektenkammer NRW staatlich anerkannter Sachverständiger für vorbeugenden Brandschutz.
- Vom Wohnungsbau bis zu Sonderbauten aller Art. Regionale Tätigkeitsschwerpunkte in Ostwestfalen und Region Hannover, aber auch bundesweite Projekte.
- Mitwirkender der AG Brandschutz im Dialog.

## Beispiel aus der Praxis

Beispielhaft ein Projekt aus der Praxis, das die Probleme einer restriktiven Auslegung des Baurechts ohne angemessene Würdigung des Bestandes zeigt.

Eingeschossig errichtete Halle mit 2-geschossigem Kopfbau, 2.800 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude war bereits in der Vergangenheit zur Produktion und für Büroflächen genehmigt.

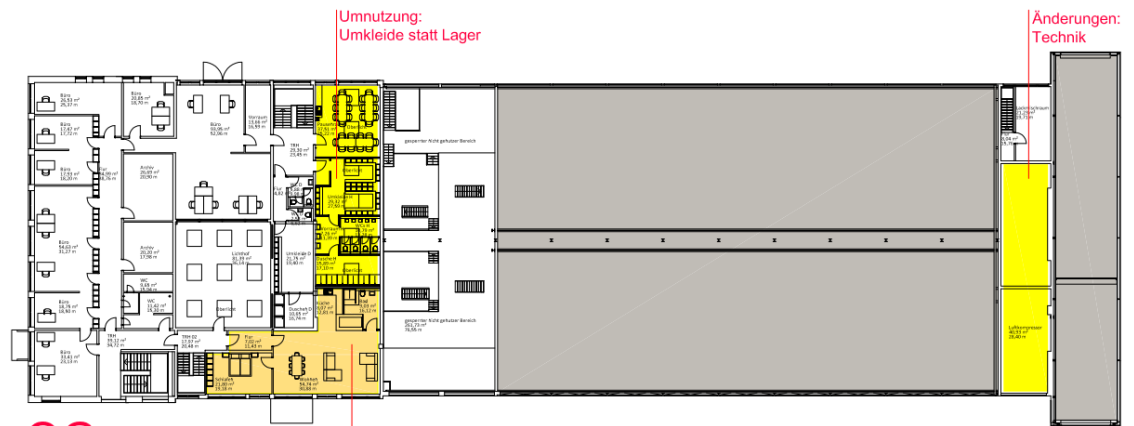


# Planung

Neue Lackierhalle  
an Stelle einer  
Waschhalle.

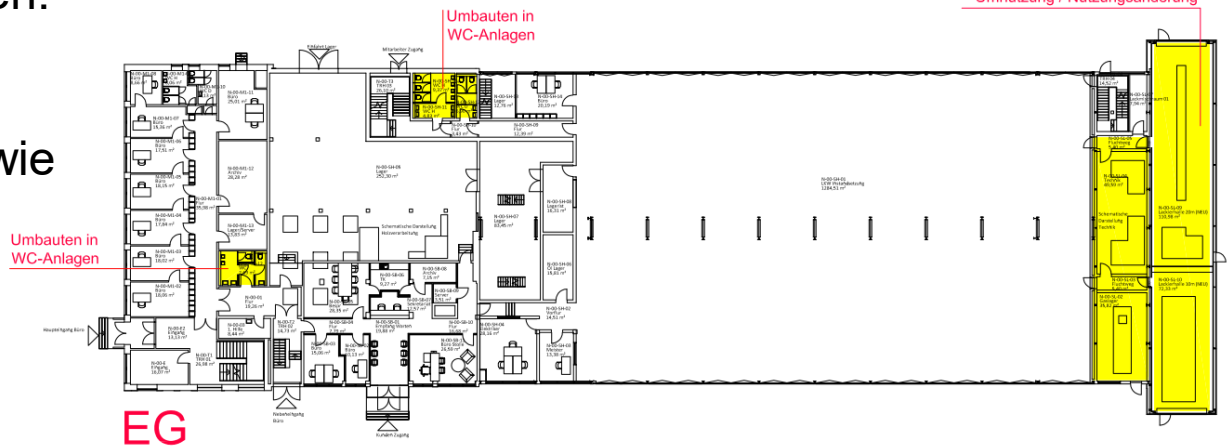
Kleinere Änderungen im  
Bereich von Personal-  
und Aufenthaltsräumen.

Im Übrigen Nutzung wie  
vormals genehmigt.



OG

geplante Maßnahmen



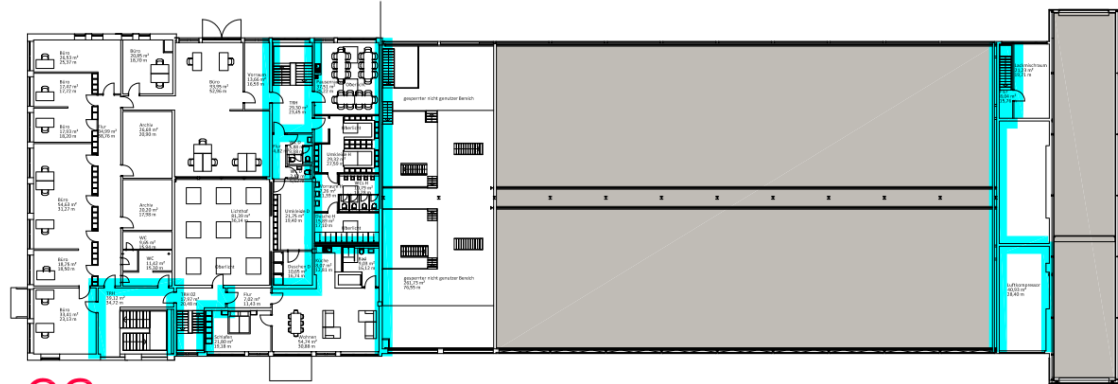
EG

## 1. Planungsstand

Im Bestand bereits brandschutztechnisch qualifizierte Wände und Decken.

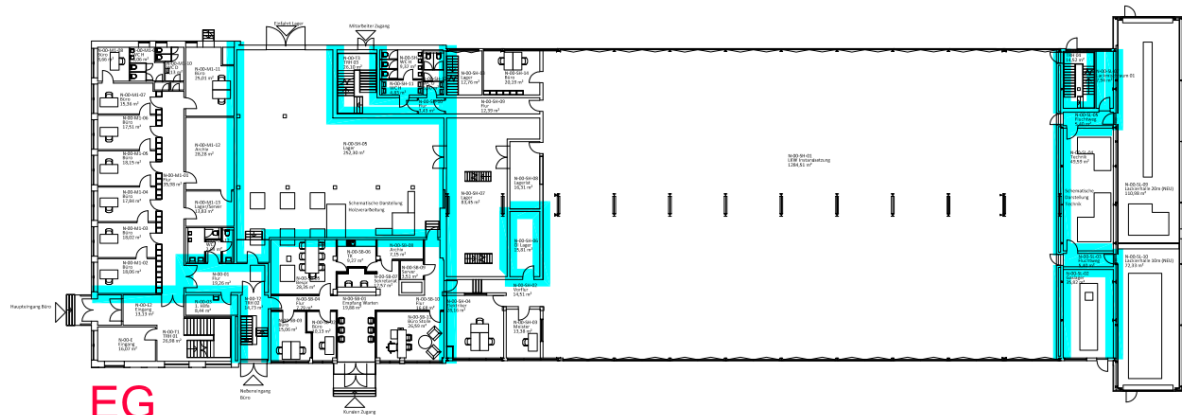
Ertüchtigungen zur Verbesserung des Bestandes bei einem angemessenen wirtschaftlichen Aufwand.

„Besonderheit“:  
Keine Brandwand  
(im genehmigten Bestand!).



OG

Brandschutztechnische qualifizierte Abtrennungen im 1. Planungsstand



EG

## Brandschutzkonzept

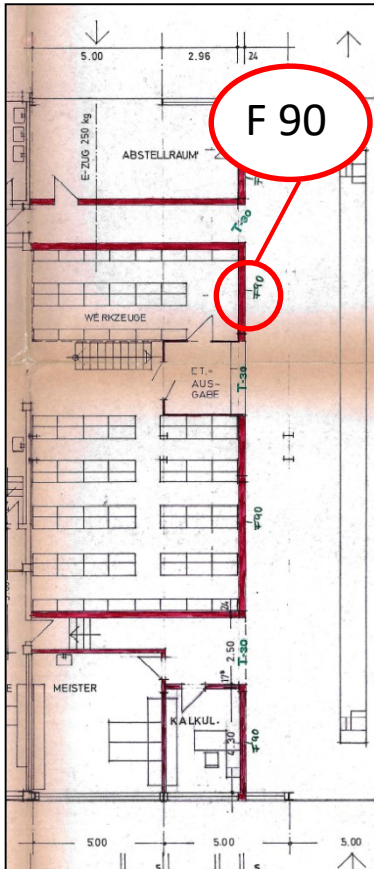
Eine **schutzzielorientierte Betrachtung** und  
Abgleich mit den Anforderungen aus NBauO, DVO-NBauO und IndBauR.

Ergebnis bei diesem Bauvorhaben:

Die Nutzung des Gebäudes, die Genehmigungslage und die bauliche Beschaffenheit des Bestandes rechtfertigen es nicht, eine Brandwand zu fordern, die immense Eingriffe in den Bestand zur Folge gehabt und die Wirtschaftlichkeit des Projektes in Frage gestellt hätte.



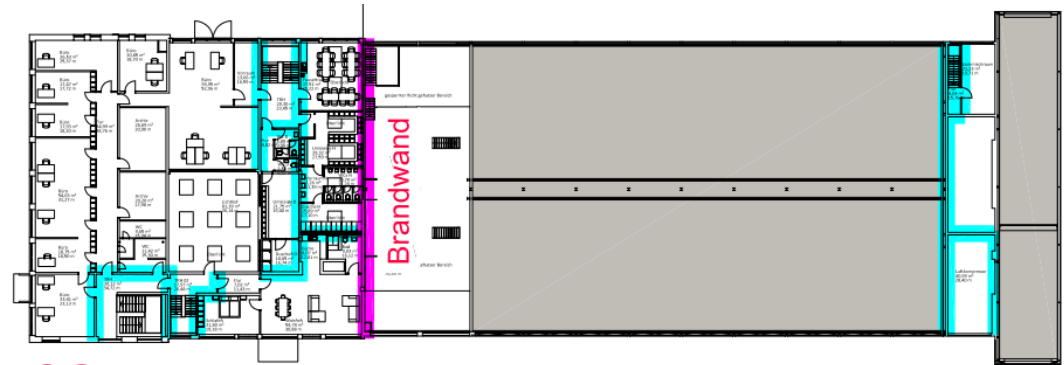
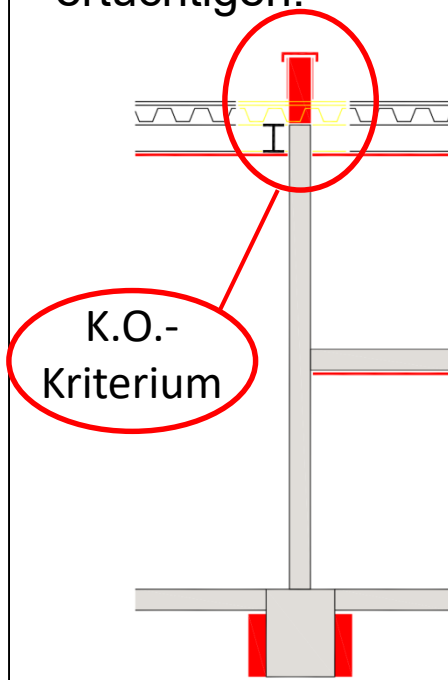
## Anforderungen im Bauantragsverfahren



- **1989** - Auszug aus der Baugenehmigung, genehmigter Bestand: F90-Wände
- **2000** Einführung der Industriebaurichtlinie
- **2017** Einreichung Bauantrag im Januar 2017
- **24.02.2017:** *„Die IndBauRL ist allumfassend einzuhalten,.. durch innere Brandwand...etc. das Brandschutzkonzept ist anzupassen,....*
- **17.05.2017:** *„ nicht genehmigungsfähig, ..unzulässig...  
...Unterlagen bis zum 27.06.2017 vollständig einreichen  
...da sonst (der BA ) gebührenpflichtig abgelehnt wird.*
- *Eine Verlängerung dieser Frist ist nicht vorgesehen.*

## 2. Planungsstand

Was es bedeutet, eine  
Wand auf  
Brandwandqualität zu  
ertüchtigen:



OG

Brandschutztechnische qualifizierte Abtrennungen im 2. Planungsstand



EG



## Diskrepanz

Die vergleichsweise geringen Baumaßnahmen führten dazu, dass die gesamte bauliche Beschaffenheit des Gebäudes in Frage gestellt wurde. Es sollte die Übereinstimmung mit dem aktuellen Baurecht hergestellt werden, eine Würdigung des Bestandes war nur möglich, wenn formal nahezu nichts geändert würde.

**Der Bauherr musste um die Inbetriebnahme des Objektes „kämpfen“ und hatte großen wirtschaftlichen Schaden zu befürchten.**



## „Lösung“

Wie konnte diese Diskrepanz "geheilt" werden?

Reduzierung des Betrachtungsumfangs. Es wurde nur noch die für den Bauherrn unbedingt erforderliche Baumaßnahme der Lackierhalle beantragt. Der Rest des Gebäudes ... wurde nicht mehr betrachtet. Das wurde als genehmigungsfähig eingestuft.



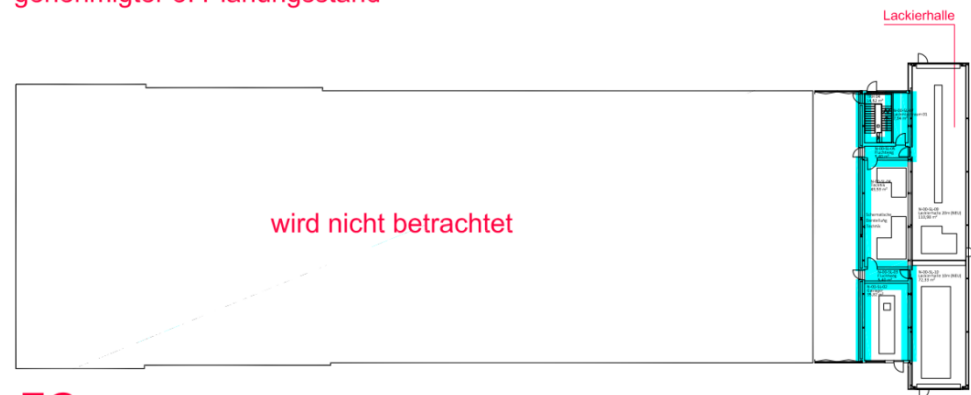
## Es bleiben ... Fragen

- Hoher Zeitverlust durch wiederholt gefordertes Ändern der Planung.
- 10 Monate Bearbeitungszeit? (Inbetriebnahme Ende 2017 war akut gefährdet.)
- Ist der Vorwurf einer nicht genehmigungsfähigen Planung verhältnismäßig?
- Würdigung des Bestandes?
- Wie kann eine Nachnutzung eines Gebäudes funktionieren?
- Funktioniert so Förderung der heimischen Wirtschaft?



OG

genehmigter 3. Planungsstand



EG

## Zusammenfassung

- Eine 100% - Prozent Anpassung des Bestandes an das heutige Baurecht ist baulich kaum umsetzbar (**KO-Kriterium**).
- Für **verhältnismäßige Lösungen** benötigen wir - insbesondere im Bestand – mehr Augenmaß und kooperative Zusammenarbeit.

## Ausblick

Um gemeinsam tragfähige Ansätze zu erarbeiten, bietet die **AG Brandschutz im Dialog** – außerhalb zeitkritischer Verfahren – Raum für sachliche und ergebnisoffene inhaltliche Diskussionen.

Näheres siehe <http://www.brandschutz-im-dialog.com/unser-ziel/>