

Vorlageart: Berichtsvorlage
Federführung: Feuerwehr
Verantwortung: Herr Brandenburg, Herr Jehn

Bericht zur Durchführung von Brandschutzprüfungen

Beratungsfolge

04.03.2026 Wirtschafts- und Ordnungsausschuss Kenntnisnahme

Bezug

Kein Bezug

Sachverhalt

Bauordnungs- und brandschutzrechtliche Überwachung von Gebäuden:

1. Anlass und Zielsetzung

Schwere Brandereignisse in Versammlungsstätten – wie zuletzt im schweizerischen Crans-Montana – führen regelmäßig zu der berechtigten Frage, ob behördliche Sicherheitskontrollen ausreichend sind und ob vergleichbare Risiken auch in Oberhausen bestehen könnten.

Dieser Bericht erläutert daher für das Stadtgebiet Oberhausen:

- die bauordnungsrechtlichen Grundlagen,
- die brandschutzrechtlichen Grundlagen,
- das System der wiederkehrenden bauaufsichtlichen Prüfungen
- die Brandverhütungsschau (Brandschau) sowie
- vorübergehende Veranstaltungsnutzungen ohne Baugenehmigungsverfahren

Ziel ist eine transparente Darstellung, welche gesetzlichen Überwachungsinstrumente bestehen, welche Stellen zuständig sind und wie die Kontrolle in der Praxis organisiert ist.

2. Grundstruktur des vorbeugenden Brandschutzes

Der vorbeugende Brandschutz stützt sich auf zwei rechtlich getrennte, aber eng verzahnte Bereiche:

Bereich	Zielrichtung	Zuständige Stelle in Oberhausen
Bauordnungsrecht	Sicherheit baulicher Anlagen (Bauweise, Rettungswege, technische Anlagen)	Untere Bauaufsichtsbehörde
Brandschutz-/Feuerwehrrecht	Gefahrenprävention im Betrieb, organisatorischer Brandschutz	Feuerwehr Oberhausen

Beide Systeme ergänzen sich. Das Bauordnungsrecht stellt die baulich-technische Sicherheit sicher, das Feuerwehrrecht überprüft die tatsächliche Nutzung und den laufenden Betrieb.

3. Bauordnungsrechtliche Grundlagen / Wiederkehrende bauordnungs-rechtliche Prüfungen

Maßgeblich sind in Nordrhein-Westfalen die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) und die Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und wiederkehrende Prüfungen von Sonderbauten (PrüfVO NRW). Diese regeln Anforderungen an Gebäude sowie deren wiederkehrende sicherheitsrelevante Überprüfung.

Grundsätzlich ist die Untere Bauaufsichtsbehörde verantwortlich für Genehmigungsprüfungen, Bauüberwachung, Bauzustandsbesichtigungen, wiederkehrende Prüfungen im Bestand sowie die Durchsetzung der Mängelbeseitigung.

Dabei nehmen sog. "große Sonderbauten" eine Sonderstellung ein. Denn die PrüfVO NRW verpflichtet die Bauaufsichtsbehörden, bestimmte Sonderbauten aufgrund des immanenten Gefahrenpotentials dieser Gebäude bzw. deren Nutzung auch nach deren Errichtung und Inbetriebnahme in regelmäßigen Abständen zu überprüfen.

Zu den Sonderbauten zählen insbesondere Versammlungsstätten, Verkaufsstätten großer Fläche, Hochhäuser, Beherbergungsstätten, Krankenhäuser, Schulen, Kindertagesstätten und Großgaragen (vgl. § 50 Abs. 2 BauO NRW). Diese Gebäude unterliegen erhöhten brandschutztechnischen Anforderungen und verstärkter behördlicher Überwachung, da sich hier viele Menschen gleichzeitig aufhalten.

Geprüft werden insbesondere sicherheitsrelevante technische Anlagen, u. a.:

- Brandmeldeanlagen
- Alarmierungsanlagen
- Rauch- und Wärmeabzugsanlagen
- Sicherheitsbeleuchtung
- Sicherheitsstromversorgung
- elektrische Anlagen
- Lüftungsanlagen mit Brandschutzfunktion

Ziel ist die Feststellung, ob die Anlagen funktionsfähig sind, der bauliche Zustand noch dem genehmigten Brandschutzkonzept entspricht und sicherheitsrelevante Veränderungen vorgenommen wurden.

Die Prüffristen derartiger Gebäude stellen sich wie folgt dar (vgl. § 10 Abs. 1 PrüfVO NRW):

Gebäudeart	Max. Prüfintervall
------------	--------------------

Versammlungsstätten (z. B. Diskotheken),	3 Jahre
Große Verkaufsstätten	3 Jahre
Hochhäuser, Krankenhäuser, große Beherbergungsstätten	6 Jahre

Kindertagesstätten, Schulen	6 Jahre
-----------------------------	---------

In unregelmäßigen Einzelfällen kann die Bauaufsicht bei Sonderbauten das Prüfintervall bestimmen (in der Regel 3 Jahre). Diese Fristen sind verbindliche Obergrenzen. Die Bauaufsicht muss organisatorisch sicherstellen, dass kein Gebäude „aus dem System fällt“.

Der Ablauf der Prüfung beinhaltet die durch den Betreiber vorzunehmende Beauftragung

staatlich anerkannter Prüfsachverständiger. Nach Durchführung der technischen Prüfung wird durch den Sachverständigen ein Prüfbericht der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt und von dieser bewertet. Sollte der Prüfbericht zum Ergebnis haben, dass Mängel vorhanden sind, ordnet die Bauaufsichtsbehörde deren Beseitigung an. Sollten die Mängel derart wesentlich sein, dass sicherheitstechnische Anlage nicht betriebssicher und wirksam sind, kann im Einzelfall eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen werden. Zum Zwecke der Beurteilung der erfolgreichen Mängelbeseitigung erfolgt eine Nachkontrolle. Damit ist die Bauaufsicht aktiv steuernde und überwachende Instanz, nicht nur Empfänger von Unterlagen.

Um die Übersicht über alle der wiederkehrenden Prüfung unterliegenden Objekt zu haben und die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Prüfzyklen sicherzustellen, arbeitet die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Oberhausen mit einer eigens hierfür entwickelten Fachverfahrenssoftwarelösung („ProSoz WP“). Diese Software ermöglicht eine Fristenkontrolle und Dokumentation über vorgenommene Prüfungen und etwaign sich anschließenden ordnungsbehördlichen Verfahren.

4. Brandschutzrechtliche Überwachung: Brandverhütungsschau

Die Brandverhütungsschau ist in §26 des nordrhein-westfälischen Brandschutz-, Hilfeleistungs- und Katastrophenschutzgesetz (BHKG) geregelt. Die Brandverhütungsschau dient der Feststellung von Brand- und Explosionsgefahren, der Überprüfung organisatorischer und betrieblicher Brandschutzmaßnahmen, der Kontrolle von Flucht- und Rettungswegen im tatsächlichen Betrieb und der Beurteilung brandgefährlicher Nutzungen oder Lagerungen. Sie betrachtet also stärker die Betriebssituation vor Ort, nicht nur den genehmigten Bauzustand.

Verantwortlich sind die Gemeinden, in der Praxis meist durchgeführt durch die Feuerwehr oder Brandschutzdienststellen.

Die Brandverhütungsschau erfolgt regelmäßig in Zeitabständen von höchstens sechs Jahren; bei erhöhtem Risiko sind kürzere Intervalle möglich. Versammlungsstätten gehören typischerweise zu den häufiger überprüften Objekten.

Es handelt sich bei den Brandverhütungsschauen um keine bauordnungsrechtliche Überprüfung, mit der bestehende Gebäude an die aktuellen baurechtlichen Vorschriften angepasst werden sollen. Vielmehr sind vornehmlich die betrieblichen Mängel zu erfassen sowie bauliche, technische und organisatorische Brandschutzvorkehrungen entsprechend der Prüfliste zu bearbeiten. Durch die Brandverhütungsschau werden ferner objektspezifische Einsatzplanungen ermöglicht bzw. überprüft sowie Objekte auch unter arbeitsschutzrechtlichen Aspekten (Sicherheit der Einsatzkräfte) bewertet.

Prüfinhalte bei der Brandverhütungsschau:

- Löschwasserversorgung und Einrichtungen zur Löschwasserversorgung
- Zugänglichkeit für die Feuerwehr
- Rettungswege und Angriffswege der Feuerwehr
- Brand- und Brandbekämpfungsabschnitte, Rauchabschnitte
- Lagerungen von brennbaren Materialien
- Brandgefahren durch Nutzung (z.B. CBRN-Gefahren, MRT)
- Löschwasserrückhaltung
- Brandbekämpfungsanlagen und -einrichtungen
- Technische Brandschutzeinrichtungen
- Kommunikation für die Feuerwehr (z.B. Objektfunkversorgung)
- Betriebliche Brandschutzmaßnahmen / Brandschutzorganisation
- Einsatzplanung der Feuerwehr

Die Anordnung von Maßnahmen zur Mangelbeseitigung kann nicht von denjenigen erfolgen, welche die Brandverhütungsschau durchgeführt haben. Dazu fehlt die gesetzliche Befugnis. Zuständig ist bei baulichen Mängeln die untere Bauaufsichtsbehörde. Bei anderen Mängeln

sind die Sonderordnungsbehörden oder die allgemeine Ordnungsbehörde zuständig.

5. Vorübergehende Veranstaltungsnutzungen ohne Baugenehmigungsverfahren

Mit Runderlass vom 17. Juni 2024 hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen Hinweise zur Auslegung des § 60 BauO NRW 2018 veröffentlicht. Danach können bestimmte vorübergehende Nutzungsänderungen für Veranstaltungen unter engen Voraussetzungen nicht mehr als genehmigungspflichtige Nutzungsänderung im bauordnungsrechtlichen Sinne eingestuft werden.

Hintergrund ist die landesweite Klarstellung, dass das Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich auf dauerhafte bauliche Nutzungen ausgerichtet ist. Eine nur einmalige oder gelegentliche Veranstaltungsnutzung eines Gebäudes – etwa einer Lagerhalle oder eines landwirtschaftlichen Gebäudes – führt nach dieser neuen Auslegung nicht automatisch dazu, dass das Gebäude bauordnungsrechtlich zur Versammlungsstätte wird.

Als „gelegentlich“ werden dabei Veranstaltungen verstanden, die nur einige wenige Male im Jahr stattfinden. Erst bei einer größeren Anzahl regelmäßig wiederkehrender Veranstaltungen (Richtwert: etwa 25 Veranstaltungen jährlich) ist regelmäßig nicht mehr von einer nur gelegentlichen Nutzung auszugehen. Eine Sonderregelung gilt lediglich für Veranstaltungen im Freien mit mehr als 5.000 Besucherinnen und Besuchern; diese bleiben genehmigungspflichtig.

Diese landesrechtliche Auslegung hat unmittelbare Auswirkungen auf die präventive Sicherheitsprüfung. Fällt eine Veranstaltung bauordnungsrechtlich unter die Verfahrensfreiheit, entfällt die vorgelagerte bauaufsichtliche Prüfung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens.

Sicherheitsrelevante Fragestellungen wie ausreichende Rettungswege, zulässige Personenzahlen, brandschutztechnische Eignung der Räume, Funktionsfähigkeit sicherheitstechnischer Anlagen sowie die Auswirkungen temporärer Einbauten werden dadurch nicht mehr routinemäßig präventiv und veranstaltungsbezogen geprüft.

Nach Bewertung durch die Bauaufsichtsbehörde, die Feuerwehr Oberhausen und die Ordnungsbehörde verschiebt sich durch die Verfahrensfreiheit der Schwerpunkt von einer vorbeugenden Gefahrenverhütung hin zu einer – gesetzlich intendierten – stärkeren Abhängigkeit von der Eigenverantwortung der Veranstalter, anlassbezogenen Kontrollen sowie ordnungsbehördlichen Eingriffsmöglichkeiten im Einzelfall.

Sicherheitsrelevante Defizite können behördlicherseits dadurch (bestenfalls) unter Umständen erst im laufenden Betrieb oder kurzfristig vor Veranstaltungsbeginn erkannt werden. Dies erhöht den Abstimmungs- und Kontrollaufwand der beteiligten Stellen.

Auch bei verfahrensfreien Veranstaltungen bestehen weiterhin Eingriffsmöglichkeiten nach anderen Rechtsgrundlagen, insbesondere Maßnahmen der Gefahrenabwehr nach Ordnungsrecht, brandschutzrechtliche Anforderungen im Rahmen der Brandverhütungsschau sowie Auflagen nach Sonderordnungsrecht.

Diese Instrumente wirken jedoch teilweise reaktiv oder anlassbezogen und ersetzen nicht vollständig die Tiefe einer präventiven bauaufsichtlichen Genehmigungsprüfung.

6. Verantwortung und Betreiberpflichten bei Sonderbauten

Unabhängig von der Intensität behördlicher Überwachungsmaßnahmen liegt die unmittelbare Verantwortung für die Sicherheit baulicher Anlagen rechtlich nicht bei der Bauaufsichtsbehörde oder der Feuerwehr, sondern primär bei den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie den Betreiberinnen und Betreibern der Gebäude.

194 a) Grundsatz der Eigentümerverantwortung

195 Bereits die Bauordnung Nordrhein-Westfalen stellt klar, dass bauliche Anlagen so
196 anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, dass die öffentliche
197 Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen
198 Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden (vgl. § 3 Abs. 1 BauO NRW).
199

200 Diese Verpflichtung endet nicht mit der Baufertigstellung. Sie besteht dauerhaft über die
201 gesamte Nutzungsdauer eines Gebäudes fort. Eigentümer und Nutzungsberechtigte müssen
202 sicherstellen, dass der genehmigte und brandschutztechnisch sichere Zustand im laufenden
203 Betrieb erhalten bleibt.
204

205 b) Besondere Verantwortung bei Sonderbauten

206 Für Sonderbauten im Sinne des § 50 BauO NRW gilt aufgrund der hohen Personenzahlen
207 und komplexen Gefahrenlagen ein gesteigertes Schutzniveau.
208

209 Hieraus folgt eine erhöhte Organisations- und Betreiberverantwortung, insbesondere
210 hinsichtlich:

- 211 • der Freihaltung und Nutzbarkeit von Rettungswegen
- 212 • der bestimmungsgemäßen Nutzung von Brandabschnitten
- 213 • der Funktionsfähigkeit brandschutztechnischer Anlagen
- 214 • der Einhaltung zulässiger Personenzahlen
- 215 • der Vermeidung brandgefährlicher Lagerungen oder Nutzungen
216

217 Diese Pflichten ergeben sich nicht nur aus der Bauordnung, sondern regelmäßig auch aus
218 der Sonderbauverordnung sowie aus Nebenbestimmungen von Baugenehmigungen und
219 Brandschutzkonzepten.
220

221 c) Betriebspflichten im Brandschutz

222 Der bauliche Brandschutz allein gewährleistet keine Sicherheit, wenn organisatorische und
223 betriebliche Maßnahmen fehlen oder missachtet werden. Betreiber sind daher verpflichtet,

- 224 • brandschutztechnische Einrichtungen (z. B. Brandmeldeanlagen,
225 Rauchabzugsanlagen, Sicherheitsbeleuchtung) funktionsfähig zu halten,
- 226 • Wartungen und Prüfungen fristgerecht zu veranlassen,
- 227 • Mängel unverzüglich zu beseitigen,
- 228 • Personal zu unterweisen und erforderliche Brandschutzorganisation sicherzustellen.
229

230 Diese Verpflichtungen folgen aus der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht sowie aus
231 spezialgesetzlichen Regelungen, u. a. den Prüfpflichten nach PrüfVO NRW und den
232 brandschutzrechtlichen Anforderungen des BHKG.
233

234 Eine behördliche Prüfung ersetzt diese Betreiberpflichten nicht, sondern kontrolliert lediglich
235 stichprobenartig, ob ihnen nachgekommen wird.
236

237 d) Grenzen behördlicher Überwachung

238 Wiederkehrende bauaufsichtliche Prüfungen und Brandverhütungsschauen erfolgen in
239 mehrjährigen Intervallen und stellen daher keine Dauerüberwachung dar. Zwischen zwei
240 Prüfungen können sich sicherheitsrelevante Zustände jederzeit ändern, beispielsweise
241 durch:

- 242 • unzulässige Nutzungsänderungen
- 243 • Überbelegung von Räumen
- 244 • blockierte oder zugestellte Rettungswege
- 245 • Außerbetriebnahme oder Manipulation technischer Sicherheitseinrichtungen
- 246 • temporäre Einbauten bei Veranstaltungen
247

248 Solche Gefahrenlagen entstehen typischerweise betriebsbedingt und können von Behörden
249 nicht fortlaufend präventiv kontrolliert werden. Die rechtliche Verantwortung hierfür verbleibt
250 beim Betreiber.
251

e) Eigenverantwortung trotz Verfahrensfreiheit

Gerade bei vorübergehenden Veranstaltungsnutzungen, die bauordnungsrechtlich verfahrensfrei sein können, entfällt eine vorgelagerte behördliche Einzelfallprüfung. Dies führt zu einer erhöhten Eigenverantwortung der Veranstalter und Betreiber.

Auch ohne Genehmigungsverfahren müssen alle öffentlich-rechtlichen Anforderungen an Rettungswege, Personensicherheit und Brandschutz eingehalten werden. Die Verfahrensfreiheit bedeutet keine materielle Freistellung von Sicherheitsanforderungen.

7. Zusammenfassung

In Oberhausen arbeiten insbesondere Bauaufsicht und Feuerwehr eng abgestimmt zusammen. Die Überwachung erfolgt risikoorientiert unter Berücksichtigung publikumsintensiver Nutzungen wie Veranstaltungsstätten, Freizeit- und Gastronomiebetrieben, größeren Einzelhandelsstandorten sowie Beherbergungsbetrieben. Feststellungen werden abgestimmt bewertet; bei gravierenden Mängeln erfolgen ordnungsbehördliche Maßnahmen. Gebäude wie Diskotheken und größere Veranstaltungsstätten zählen zu den besonders überwachungsintensiven Sonderbauten. Die Bauaufsicht stellt die wiederkehrenden technischen Prüfungen sicher und setzt die Beseitigung von Mängeln durch. Die Brandverhütungsschau ergänzt dies durch betriebliche Kontrollen und eine betriebsbezogene Gefahrenbewertung. Die gesetzlichen Instrumente sind vorhanden und werden in Oberhausen organisatorisch abgesichert und systematisch angewendet.

Behördliche Prüfungen sind ein wichtiges Kontrollinstrument, ersetzen jedoch nicht die ständige Betreiberverantwortung. Die Sicherheit von sämtlichen Gebäuden und baulichen Anlagen – insbesondere von Sonderbauten - wird im täglichen Betrieb maßgeblich durch das pflichtgemäße Verhalten der Eigentümer und Betreiber bestimmt.

Die öffentliche Hand überwacht und greift bei festgestellten Mängeln ein. Die Pflicht zur ordnungsgemäßen Nutzung, Wartung und Organisation des Brandschutzes liegt jedoch dauerhaft und originär bei den Verantwortlichen des Gebäudes selbst.

Anlage/n

Keine