Gebäudeklassen

In dieser Ausgabe sollen die Definitionen der Gebäudeklassen von Deutschland und Österreich gegenübergestellt werden. Die Gebäudeklassen sind vor allem in Bezug auf die brandschutztechnischen Anforderungen entscheidend. Die kleinen aber feinen Unterschiede führen bei grenzüberschreitend Planenden und Bauenden nicht selten zu Interpretationsfehlern. Gleichzeitig hilft bei Problemen mit der Abgrenzung immer wieder ein Blick über die Ländergrenzen. Während sowohl in Deutschland als auch in Österreich die Definition der Gebäudeklassen aus der [MBO] bzw. der OIB-Richtlinie [OIB] fast einheitlich in allen Landesbauordnungen wiederzufinden ist, wurden die technischen Regelungen [ris] in Österreich nicht von allen Bundesländern 1:1 übernommen. In Österreich gibt es neben den Gebäudeklassen auch den Begriff der ‚Bauklassen'. Dieser hat aber weniger mit dem Brandschutz, sondern vielmehr mit der Grundstücksbebauung zu tun.

Autoren:
Martin Teibinger &
Helmut Zeitter

Flucht- und Rettungsweg sind nicht dasselbe

Um es kurz zu machen: Mit einem ‚Fluchtweg' werden immer die baulichen Gegebenheiten zur Selbstrettung beschrieben und definiert. Diese sind dann auch die Grundlage der Anforderungen aus dem Arbeitsstättenrecht. Bei einem ‚Rettungsweg' sind alle Belange der Fremdrettung und der wirksamen Löscharbeiten der Einsatzkräfte zusätzlich zu berücksichtigen. Letztere betreffen auch noch die Angriffs- und Rückzugswege für die Feuerwehr. Wenn in Österreich von einem ‚Fluchtniveau' gesprochen wird, ist das im Sinne der Schutzziele (Erreichbarkeit für die Hilfsmittel der Feuerwehr) natürlich das Gleiche.

Gebäudeklassen – gar nicht so einfach

Für Gebäudeklasse 1 fallen die Anforderungen an den Brandschutz gering aus, für die höheren Gebäudeklassen sind u.a. höhere Feuerwiderstände zu berücksichtigen. Ziel ist es, nicht nur eine sichere Selbstrettung zu ermöglichen, sondern auch für Erkundung, Fremdrettung und Löschen ausreichend Zeit zu haben. Die Einteilung in Gebäudeklassen richtet sich also sowohl nach der Höhe als auch der Brutto-Geschossfläche (Achtung: Untergeschoßflächen zählen nicht mit). In Tabelle 1 sind die Kriterien nur als Übersicht enthalten. Für eine genaue Ermittlung der Gebäudeklasse sind unbedingt die lokalen Gesetzesgrundlagen sorgfältig zu prüfen. Gleichzeitig möglicherweise betroffene Sonderbau-Eigenschaften sind zusätzlich zu prüfen.

Bei der Bezugshöhe gibt es immer wieder Diskussionen. Obwohl es eine gute Definition gibt, sollten Ermessensspielräume von den Behörden genutzt und den Bauherren berücksichtigt werden.

Bezugshöhe in Österreich

Da sich in der Alpenrepublik das eine oder andere Grundstück in Hanglage befindet, ist eine genaue Definition erforderlich. Ein oberirdisches Geschoss ist als ein Geschoss definiert, dessen äußere Begrenzungsflächen in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegen. Nicht zu oberirdischen Geschossen zählen solche, in denen sich keine Wohnungen bzw. Betriebseinheiten oder Teile von solchen befinden (z.B. nicht ausgebaute Dachräume).

Das Fluchtniveau ist folgendermaßen definiert: Höhendifferenz zwischen der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen oberirdischen Geschosses und der an das Gebäude angrenzenden Geländeoberfläche nach Fertigstellung im Mittel.

Bezugshöhe in Deutschland

In der Musterbauordnung ist keine direkte Definition der Höhe der Geländeoberfläche zu finden. Es erfolgt meist ein Verweis auf die Festlegung der Behörden in der Baugenehmigung. Demnach wird die Höhe des anstehenden Geländes an den Rändern des fertiggestellten Gebäudes („Footprint-Umriss") zugrunde gelegt. Maßgebend ist die ‚natürliche' Geländeoberfläche aus einem amtlichen Vermessungsplan – also die vorhandene oder vor Ausführung eines Bauvorhabens zulässigerweise veränderte Geländeoberfläche. Eine Anpassung des Geländes zur Beeinflussung der Geländehöhe ist natürlich rechtswidrig.

Auch die Festlegung der obersten Geschosshöhe ist nicht trivial. Hier sind die Fertigfußbodenhöhen des obersten Aufenthaltsraums maßgeblich (in wenigen Bundesländern die Rohfußbodenhöhe). Wichtig: In einem Geschoss sind Aufenthaltsräume möglich, wenn es für Aufenthaltsräume bestimmt ist oder wenn es, ohne hierfür schon bestimmt zu sein, in seiner gegebenen Gestalt zur Einrichtung von Aufenthaltsräumen, ggf. auch durch Ausbaumaßnahmen, geeignet ist.

Definitionen in Österreich

Gebäudeklasse 1 (GK1)

Freistehende, an mindestens drei Seiten auf eigenem Grund oder von Verkehrsflächen für die Brandbekämpfung von außen zugängliche Gebäude mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen, mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 7,00 m und insgesamt nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche der oberirdischen Geschosse, bestehend aus nicht mehr als zwei Wohnungen oder einer Betriebseinheit.

Gebäudeklasse 2 (GK2)

a) Gebäude mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen und mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 7,00 m und insgesamt nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche der oberirdischen Geschosse,
b) Reihenhäuser mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen und mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 7,00 m, bestehend aus Wohnungen bzw. Betriebseinheiten von jeweils nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche der oberirdischen Geschosse,
c) Freistehende, an mindestens drei Seiten auf eigenem Grund oder von Verkehrsflächen für die Brandbekämpfung von außen zugängliche Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen und mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 7,00 m von insgesamt nicht mehr als 800 m² Brutto-Grundfläche der oberirdischen Geschosse.

Gebäudeklasse 3 (GK3)

Gebäude mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen und mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 7,00 m und die nicht in die Gebäudeklassen 1 oder 2 fallen.

Gebäudeklasse 4 (GK4)

a) Gebäude mit nicht mehr als vier oberirdischen Geschossen und mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 11,00 m, bestehend aus mehreren Wohnungen bzw. mehreren Betriebseinheiten von jeweils nicht mehr als 400 m² Nutzfläche der einzelnen Wohnungen bzw. Betriebseinheiten in den oberirdischen Geschossen,
b) Gebäude mit nicht mehr als vier oberirdischen Geschossen und mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 11,00 m, bestehend aus einer Wohnung bzw. einer Betriebseinheit ohne Begrenzung der Brutto-Grundfläche der oberirdischen Geschosse.

Gebäudeklasse 5 (GK5)

Gebäude mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 22,00 m, die nicht in die Gebäudeklassen 1, 2, 3 oder 4 fallen.

Definitionen in Deutschland

Gebäudeklasse 1 (GK1)

a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und
b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude

Gebäudeklasse 2 (GK2)

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²

Gebäudeklasse 3 (GK3)

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m

Gebäudeklasse 4 (GK4)

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m²

Gebäudeklasse 5 (GK5)

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude

Literaturverweise

[OIB] OIB-Richtlinien des Österreichischen Institutes für Bautechnik. Online:www.oib.or.at (abgerufen am 01.04.2022)

[ris] Rechtsinformationssystem zur Recherche der österreichischen Gesetze und Verordnungen. Online: www.ris.bka.gv.at (abgerufen am 01.04.2022)

[MBO] Bauministerkonferenz (IS-Argebau) https://www.bauministerkonferenz.de

[baunetz] https://www.baunetzwissen.de/brandschutz/fachwissen/grundlagen/gebaeudeklassen-3134967

Tabelle 1: wichtigste Kriterien für die Gebäudeklassen – Achtung Abgrenzung bei Sonderbau

GK	Land	Anzahl oberirdischer Geschosse	Höhe über Gelände	Anzahl Wohnungen bzw. Betriebseinheiten	Brutto-Grundfläche oberirdische Geschosse
1	A	≤ 3	≤ 7 m	≤ 2 Wohnungen bzw. 1 Betriebseinheit	∑ ≤ 400 m² (freistehend)[1)]
	D	Keine Aussage	≤ 7 m	≤ 2 Nutzungseinheiten	∑ ≤ 400 m² (freistehend)
2	A	≤ 3	≤ 7 m	Keine Beschränkung	Reihenhaus je ≤ 400 m²
					∑ ≤ 800 m² (Wohngebäude, freistehend)[1)]
	D	Keine Aussage	≤ 7 m	≤ 2 Nutzungseinheiten	∑ ≤ 400 m² (nicht freistehend)
3	A	≤ 3	≤ 7 m	Keine Beschränkung	Keine Beschränkung
	D	Keine Aussage	≤ 7 m	Keine Beschränkung	Keine Beschränkung
4	A	≤ 4	≤ 11 m	1	Keine Beschränkung
				≥ 2	je ≤ 400 m²
	D	Keine Aussage (≤ 5)	≤ 13 m	Keine Beschränkung	NE ≤ 400 m²
5	A	Keine Aussage	≤ 22 m	Keine Beschränkung	Keine Beschränkung
	D	≤ 8	≤ 22 m	Keine Beschränkung	Keine Beschränkung

[1)] Österreich: an mindestens drei Seiten für die Brandbekämpfung zugänglich