

1 Einführung

„Ein Eingreifen der Bauaufsicht ist bei bestandsgeschützten Altbauten erst möglich, wenn ein Gefahrenzustand besteht. Gefahrenzustände können z.B. durch Materialermüdung oder Nutzungsänderung entstehen, nicht aber durch Änderung von Gesetzen. Bestandsgeschützte Altbauten brauchen also nicht an neue Bauvorschriften angepasst zu werden, selbst wenn es sich um intensiv genutzte öffentliche Bauten wie Museen handelt.“ [1] Ein bauordnungsrechtliches Anpassungsverlangen entsteht somit nicht selbstredend, wenn mit einer Sonderbauverordnung neue Anforderungen gestellt werden, sondern erst dann, wenn eine Leben und Gesundheit gefährdende Situation entstanden ist oder entstehen kann. Das Eingreifen einer Bauaufsichtsbehörde ist also auch bei Baudenkmalen erst möglich, wenn ein konkreter Gefahrenzustand besteht. **„Dieses im Grunde sehr eindeutige Thema wird durch die im Einzelfall sehr schwierige Interpretation des Begriffs ‚Gefahrenzustand‘ ungemein unübersichtlich und anfällig für Willkür- und Angstentscheidungen“**, trug ein erfahrener Leitender Baudirektor und langjährige Amtsleiter sowohl von Bauaufsichts- als auch Denkmalschutzämtern – demnach ein „Insider“ – auf einer Tagung im Jahre 2006 in Leipzig vor. [2] Dabei sind bei korrekter Handhabung des Baurechts sowohl denkmalgerechte als auch zugegeben oft unkonventionelle Lösungen möglich, wenn nur dem Sinn und eben nicht der konkreten Formulierung einer Vorschrift gefolgt wird. Auch in der Vergangenheit gab es bereits „Spielregeln“ für den Umgang mit dem Brandschutz bei der Errichtung von Gebäuden mit besonderen Nutzungen, seien es z. B. Theater, Schulen, Rathäuser und Museen, aber auch Krankenhäuser oder Hotels. Diese Gebäude können im Einzelfall auch heute noch hervorragend funktionieren, ohne zuvor die Ausstattung durch ängstliche Entscheidungen zu ruinieren oder sinnlose Kosten zu erzeugen. Viele Burgen und Schlösser wurden ihrer eigentlichen Bestimmung gemäß schon seit Jahrhunderten zugleich als Wohn- oder Ferienhaus, als Versammlungsstätte oder Theater bzw. als Gast- oder Beherbergungsstätte für viele Gäste genutzt (s. Abbildung 1).

Natürlich kam in Ermangelung technischer Möglichkeiten dem organisatorischen Brandschutz in früheren Jahrhunderten eine entscheidende Rolle zu; und da Leichtsinn im Umgang mit Feuer, gepaart mit großen Gebäudeausdehnungen ohne brandschutztechnisch wirksame Abschottungen, schon immer eine der Hauptursachen für Brände war, gab es auch immer wieder große Brände. Deswegen wurden auch, dies war verstärkt nach großen Brandereignissen zu beobachten, die bereits seit geraumer Zeit existierenden Brandschutzvorschriften von Zeit zu Zeit erneuert. Selbst auf denkmalpflegerische Belange wurde dabei bereits seit über 200 Jahren Rücksicht genommen. [3]



Abbildung 1: Blick auf ein auch als „Versammlungsstätte“ errichtetes Schlossgebäude

Die Bemühungen um einen zurückhaltenden, unauffälligen Brandschutz vor allem in Museen und Versammlungsräumen, z. B. in Schlössern, sind bei Baudenkmalen eine besondere Herausforderung. Patentrezepte gibt es dafür eigentlich keine, außer dass man von vornherein weiß, dass bauliche Brandschutzmaßnahmen kaum substanzschonend angeordnet werden können und damit nachteilig hinsichtlich des Denkmalschutzes wirken.

Die Brand- und Rauchausbreitung in alle horizontalen und vertikalen Bestandteile der Rettungswege für die Selbstrettung von Personen sowie in die an den möglichen Brandherd angrenzenden Räume müssen unabhängig von der Bauart und der jeweiligen Gebäudeklasse über bauordnungsrechtlich definierte Zeiträume verhindert werden. Bei Denkmälern mit besonderen Nutzungen sind deswegen Konflikte mit den heutigen Vorschriften des Brandschutzes vorprogrammiert (s. Abbildung 2).



Abbildung 2: Veranstaltungsraum, der eine stationäre Rettungsbeschilderung nicht „verträgt“

Damit auch bei besonderen Nutzungen Brand- und Denkmalschutz miteinander vereinbart werden können, sind oftmals auf ähnliche Fragen angemessene Antworten zu finden:

- Welche Nutzungsänderungen beeinflussen den Bestandsschutz?
- Entstehen während des Betriebes der besonderen Nutzung gravierende Gefährdungen?
- Welche Anpassungen sind aus denkmalpflegerischer Sicht vertretbar, um eine dauerhafte neuartige Nutzung zu ermöglichen?
- Gibt es historische Verordnungen, die zu Rate gezogen werden können?
- Welche Nutzungsbeschränkungen sind erforderlich bzw. zulässig?

Das Buch beschreibt daher ausgehend von den Spezifitäten der jeweiligen besonderen Gebäudenutzung im Spannungsfeld des bauordnungsrechtlichen Anpassungsverlangens auf der Grundlage einer zunächst zu erarbeitenden Gefährdungsanalyse sowohl erforderliche als auch zu begrenzende Nachrüstungen. Es ist im Zusammenhang des mit dem Grundlagenband als Reihe

begonnenen und über die Wohn- und Bürobauten bereits vertieften Diskurses über geeignete brandschutztechnische Maßnahmen bei Baudenkmalen zu sehen – dieses Mal bei Sonderbauten –, wobei auf die in den ersten Bänden gewonnenen Erkenntnisse zum Teil zurückgegriffen wird.



Abbildung 3: Für neue Nutzung notwendige Lüftungsanlage mit brandschutztechnischer Abschottung

Auch bei besonderen Nutzungen in Baudenkmalen ist wie beim Wohnungsbau zwischen ereignisverhindernden und ausmaßbegrenzenden Brandschutzmaßnahmen zu unterscheiden. [4] Diese Begriffe eignen sich durchaus, um bei Baudenkmalen den richtigen Maßstab für die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen zu finden. Während in der Abbildung 3 die erforderliche Nachrüstung einer Brandschutzklappe in einem zu einem Hotel umgenutzten Schlossgebäude zu sehen ist, blickt man in der Abbildung 4 in einen Theaterbau, der nicht um jeden Preis die Nachrüstungen nach der nunmehr aktuellen Versammlungsstättenverordnung des betreffenden Bundeslandes erfahren muss.

Die Sicherheit der Rettungswege dagegen muss ggf. entgegen denkmalpflegerischer Belange trotz eines gegebenen Bestandsschutzes stets gewährleistet werden (s. Abbildungen 3 bis 5).



Abbildung 4: Historischer Theaterbau aus den 1960er-Jahren



Abbildung 5: Die unteren Stufen mussten wegen der Verkehrssicherheit eine Beleuchtung erhalten

Das Bewahren bauzeitlicher Gebäudeteile und Ausstattungen kann nur angemessen gelingen, wenn auch zu besonderen Nutzungszwecken errichtete oder umgenutzte Baudenkmale heutigen Neubauvorschriften nicht so weit angeglichen werden, bis diese heutigen Regelungen des Brandschutzes entsprechen. Es kann und darf mit sachgerechten Ermessensentscheidungen nur darum gehen, die eigentlichen Schutzziele des Brandschutzes bei Baudenkmalen durchzusetzen. Selbstverständlich steht auch in Museen, Versammlungsräumen, Gaststätten und Hotels der Personenschutz an vorderster Stelle und ist unbedingt zu gewährleisten. Sollte das nur mit derart einschneidenden brandschutztechnischen Maßnahmen möglich sein, sodass eine denkmalrechtliche Zustimmung versagt bleiben muss, ist die geplante Nutzung für den historischen Bau u. U. nicht geeignet. Aber selbst in einem Museum oder Theater steht der Sachschutz in zweiter Reihe. Maßgeblich ist auch hier der in den Landesbauordnungen festgelegte Mindestschutz. Daher bedürfen auch die zusätzlichen Schutzziele wie der Kulturgutschutz einer besonderen Behandlung, weil dieser nicht durch die bauordnungsrechtlichen Schutzziele abgedeckt wird (s. Abbildung 6).



Abbildung 6: Kulturgutschutz ist gesondert zu vereinbaren

Regeln zum Brandschutz sind zum einen notwendig, zum anderen sinnvoll, weil diese den erforderlichen hohen Sicherheitsstandard zum Schutz von Leben und Gesundheit festschreiben. Das gilt in besonderem Maße für Sonderbauten mit großen Menschenansammlungen wie Versammlungsstätten oder für ortsunkundige Personen, wie sie etwa in Hotels oder Museen anzutreffen sind. Wenn vor allem die bauliche Durchsetzung dieser Vorschriften aber zur Verunstaltung der wertvollen Ausstattung führt, wird der Denkmalschutz nicht gleichrangig betrieben. Selbst für Menschenleben gibt es in einem Gebäude keinen hundertprozentigen Schutz, dieser wäre zudem wirtschaftlich untragbar. [5]

Historische Brandschutzordnungen können helfen, das Ausmaß heutiger nachträglicher Brandschutzmaßnahmen zu hinterfragen und neu zu beleuchten. Aber das Beharren auf dem ausschließlichen Denkmalschutz muss – wie schon in den beiden Vorgängerbänden erwähnt – dort enden, wo reale Gefahren für das Leben festzustellen sind. Wie und in welchem Maße historische Brandschutzregelungen der Bauzeit, z. B. eines denkmalgeschützten „Opernhauses“, heute noch berücksichtigt werden können, sollen im Anhang des Buches zusammengestellte Auszüge aus historischen Dokumenten des ausgehenden 19. Jahrhunderts beweisen (s. Abbildung 7).



Abbildung 7: Nach gültigen Vorschriften der Bauzeit errichtete Versammlungsstätte

2 Bestandsanalyse und geplante Umnutzungen

2.1 Schutz der Baudenkmale und Status der Denkmaleintragung

Baudenkmale genießen zunächst stets Bestandsschutz. Dennoch haben diese – vor allem bei einer geplanten Umnutzung – einer aus brandschutztechnischer Sicht vorzunehmenden Analyse realer Gefahren standzuhalten. Zwischen einer Bausanierung und einer denkmalpflegerischen Behandlung gibt es entscheidende Unterschiede, die im Grundlagen- und im Folgeband „Brandschutz im Baudenkmal“ bzw. „Brandschutz im Baudenkmal – Wohn- und Bürobauten“ ausführlicher diskutiert werden (s. [6] u. [7]). Fest steht jedoch, dass bei für Menschen und Tiere bzw. für die im Brandfall erforderlichen Rettungs- und Löscharbeiten festgestellten Gefahren auch beim Baudenkmal zu handeln ist.

Der Bestandsschutz besteht beim Baudenkmal in zweierlei Hinsicht. Zum einen ist die vorhandene Substanz an sich geschützt – und das auch, wenn z. B. ein Eigentümer das Bauwerk ohne vorherige denkmalrechtliche Genehmigung teilweise oder gänzlich abbricht oder es in anderer Art und Weise vernichtet, zum anderen genießt ein Baudenkmal den Bestandsschutz hinsichtlich seiner in das jeweilige Denkmalbuch eingetragenen Bestimmung. Das bedeutet, ein Eigentümer kann auch zur Rekonstruktion eines Baudenkmals verpflichtet werden; es besteht somit ein weitergehender Bestandsschutz für ein Baudenkmal gegenüber einem „Normalgebäude“. Hinsichtlich der Nutzung wiederum ist regelmäßig davon auszugehen, dass gegenüber der bauzeitlichen Zweckbestimmung, z. B. der eines Schlosses, nunmehr Umnutzungen erforderlich sind, um die weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleisten zu können (s. Abbildung 8).

Baudenkmale sind gemäß dem § 1 des jeweiligen Denkmalschutzgesetzes der Bundesländer zu erhalten und zu pflegen. Damit ergibt sich traditionell auch eine doppelte Aufgabestellung von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Während der Schutz zunächst vordergründig die Erhaltung und Sicherung der überlieferten Substanz in möglichst authentischer Form ohne jegliche Beeinträchtigung zum Ziel haben muss, sieht das bei der Pflege etwas anders aus: Es genügt nicht, ein Baudenkmal in mehr oder weniger musealer Form zu bewahren. Damit steht fest, dass ein Bestandsschutz eines Baudenkmals nicht durch eine Umnutzung verloren gehen kann, sondern im Sinne der Denkmalschutzgesetze der Länder diese im Gegenteil sogar erstrebenswert ist, wenn auch nicht zu erzwingen, da es sich um eine Sollbestimmung handelt und längst nicht alle Baudenkmale in rein musealer Form überliefert werden können, sondern häufig „Revitalisierungen“ erforderlich werden (s. Abbildung 9).



Abbildung 8: Substanzschutz in „musealer“ Form



Abbildung 9: „Revitalisierung“ zum Schutz der Substanz

Damit entsteht im Zusammenspiel zwischen Denkmal- und Brandschutz ein gesetzlich vorprogrammierter Konflikt, den es besonders bei Sonderbauten im Sinne des Brandschutzes nur denkmalverträglich zu lösen gilt.

2.2 Eignung historischer Gebäude für besondere Nutzungen

„Werden Kulturdenkmäler nicht mehr entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt, sollen die Eigentümer eine Nutzung anstreben, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.“ [8]

Soweit die in diesem Buch behandelten Baudenkmale bereits zur Errichtungszeit bestimmungsgemäß als Museum, Versammlungsräume oder als Gast- bzw. Beherbergungsstätte dienen, haben sich diese lediglich dem bauordnungsrechtlichen Maßstab der „konkreten Gefahr“ zu unterwerfen, denn trotz des Bestandsschutzes für Baudenkmale ist an dieser Stelle anzuführen, dass stets auch aus denkmalpflegerischer Sicht – und das insbesondere bei Nutzungen mit einer größeren Personenzahl – gelten muss: **„Bestandsschutz hört spätestens dort auf, wo Gefahren für Leben und Gesundheit bestehen.“ [9]** Dazu wird im folgenden Kapitel noch weiter ausgeführt.

Die Erhaltung – besonders von größeren Baudenkmalen – durch neue, andere als dem Errichtungszweck dienende Nutzungen ist oftmals nur durch Umnutzungen zu brandschutztechnisch sogenannten Sonderbauten wie Altenpflegeheime, Gaststätten, Hotels, Museen oder Versammlungsstätten, Gaststätten und Hotels möglich, um eine langfristige Wirtschaftlichkeit sichern zu können (s. Abbildungen 10 und 11).



Abbildung 10:
Erhaltung des
Baudenkmal durch
Umnutzung zu einer
Versammlungsstätte



Abbildung 11: Gefahren für den Rettungsweg in einem Bürogebäude (Rettungswegsicherung) mussten bewältigt werden

Auf das Grundlagendokument der Baudenkmalpflege, die 1964 verabschiedete Charta von Venedig [10], wurde bereits im Grundlagenband seitens des Autoren näher eingegangen (s. [11]), daher wird an dieser Stelle auf eine weiterführende Ausführung verzichtet und im Kap. 3.1 nur auf die Denkmalschutzgesetzgebung in Deutschland vertiefend eingegangen. An dieser Stelle sei nur darauf verwiesen, dass im Artikel 5 der Charta von Venedig ausgesagt wird, dass die Erhaltung von Denkmalen **„immer durch die Widmung einer der Gesellschaft nützlichen Form begünstigt“** wird [12], was wiederum nicht automatisch bedeutet, dass diese immer im Einklang mit allen brandschutztechnischen Anforderungen durch die neue Nutzung steht und jene folgerichtig ohne Rücksicht auf die denkmalrechtlichen Beeinträchtigungen zu befolgen sind, sondern es intensiver Bemühungen um Abstimmungen zwischen den für die gleichrangigen Schutzziele verantwortlichen Behörden bedarf, um die vorgenannte „Begünstigung“ auch Realität werden zu lassen.



Abbildung 12: Blick in ein Baudenkmal, das glücklicherweise nicht mehr seiner Bestimmung gemäß zu nutzen ist: Es wurde als Wehrmachtsgebäude errichtet



Abbildung 13: Mit einer geeigneten Umnutzung konnte dieses Baudenkmal dauerhaft erhalten werden

Neben der Denkmalverträglichkeit einer gewollten Umnutzung, die natürlich grundlegend zu klären ist, sind gleichlautend auch alle anderen Belange des Bauplanungs- und Bauordnungsrechtes zu behandeln und einer einvernehmlichen Lösung zuzuführen (s. Abbildungen 12 und 13). Denn mit einer Umnutzung entstehen dann wiederum Problemstellungen, die entscheidend mit dem Brandschutz in Berührung stehen.

2.3 Bestandsschutz und Feststellen von realen Gefährdungen

Der Bestandsschutz schützt eine Rechtsposition, die unabhängig von späteren Rechtsänderungen zu einem bestimmten Zeitpunkt rechtmäßig erworben wurde. [13] Das bedeutet, dass ein vorhandenes Gebäude, das nach dem früher gültigen Recht rechtmäßig errichtet wurde, aber dem heute gültigen Baurecht nicht mehr entspricht, erhalten und weiter genutzt werden darf. Der Grundrechtsschutz umfasst somit den Schutz einer Bebauung, die nach aktueller Gesetzeslage scheinbar illegal ist. Beim Bestandsschutz sind gleichsam der Baukörper und die Nutzung zu beachten. Der Bestandsschutz allein kann jedoch nur dazu dienen, das Gebäude in seinem bisherigen substanziellen Status zu erhalten. Eine bauliche Erweiterung und eine Funktionsänderung fallen daher nicht vordergründig unter den Bestandsschutz und bedürfen zumeist der Erteilung einer Baugenehmigung.

Der Bestandsschutz endet aber selbst bei normalen Bestandsgebäuden nicht schon mit der faktischen Beendigung der Nutzung, denn der Artikel 14 des Grundgesetzes **„räumt dem Berechtigten vielmehr zum Schutz des Vertrauens in den Fortbestand einer bisherigen Rechtsposition je nach konkreten Einzelumständen eine gewisse Zeitspanne ein, innerhalb derer der Bestandsschutz nachwirkt und noch Gelegenheit besteht an den früheren Rechtszustand anzuknüpfen.“** [14] Dieser erlischt erst, wenn der Berechtigte erkennbar vom Bestandsschutz keinen Gebrauch mehr machen will. [15]

Bestandsschutz gilt auch für den Bauzustand eines Gebäudes, wenn es als Kulturdenkmal in den entsprechenden offiziellen Registraturen vermerkt ist. Das bedeutet, dass ein Baudenkmal immer Bestandsschutz genießt und der Anspruch auf eine Rekonstruktion grundsätzlich bestehen bleibt; damit liegt eine wesentliche Unterscheidung gegenüber einem normalen Sanierungsfall vor. Dieses „Privileg“ kann man den Denkmalschutzgesetzen der Bundesländer, im Folgenden beispielhaft dem Denkmalschutzgesetz Berlin entnehmen: **„Ist ein Denkmal ohne Genehmigung verändert und dadurch in seinem Denkmalwert gemindert worden oder ist es ganz oder teilweise beseitigt oder zerstört worden, so kann die zuständige Denkmalbehörde anordnen, dass derjenige, der die Veränderung, Beseitigung oder Zerstörung zu vertreten hat, den früheren**

Zustand wiederherstellt.“ [16] Das Ganze gilt natürlich nur vorbehaltlich der zuvor zu erteilenden denkmalrechtlichen Genehmigung.

Die Bedingungen für die Inanspruchnahme eines Bestandsschutzes sind demnach wie folgt zu benennen: Die bauliche Anlage wurde zu irgendeinem Zeitpunkt genehmigt oder sie war zumindest z. Z. ihrer Errichtung genehmigungsfähig oder sie wurde errichtet, ohne dass zum Zeitpunkt der Errichtung eine Baugenehmigung vorhanden war, die jedoch nach der damaligen Rechtslage hätte erteilt werden müssen, oder sie entstand auf der Grundlage einer Baugenehmigung, die jedoch nicht hätte erteilt werden dürfen und die nicht formell zurückgezogen wurde. Für ein Baudenkmal gibt es darüber hinaus den o. g. besonderen Maßstab.

Mit den jeweiligen Landesbauordnungen wurden mittlerweile in beinahe allen Bundesländern die Gebäudeklassifikationen nach der Musterbauordnung eingeführt. Zudem wurde den aktuellen Regelungen der Musterbauordnung (MBO) und damit folgend sinngemäß auch den Landesbauordnungen im § 3 Abs. 1 ein allgemeines Schutzziel vorangestellt: **„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.“** [17] Dieses grundsätzliche Ziel ist für den Umgang mit dem Brandschutz bei der Baudenkmalpflege von außerordentlicher Bedeutung, denn es ist nicht zwingend notwendig, dass beim Baudenkmal jede Einzelvorschrift des Brandschutzes befolgt wird. Es ist „lediglich“ das sogenannte globale Schutzziel zu erreichen, um die geschützte Bausubstanz nur so wenig wie nötig zu beeinträchtigen. Es ist dazu beachtenswert, dass in § 85a der MBO formuliert wurde: **„Die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch öffentliche Bekanntmachung als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln sind zu beachten. ... Von den Technischen Baubestimmungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des Absatzes 1 erfüllt werden ...“** [18] Damit ist klargestellt, dass ein striktes Einhalten heutiger Normen und Vorschriften für die Baudenkmalpflege nicht geboten ist. Der Eigentümer bzw. von ihm beauftragte Planende hat aber stets den entsprechend geforderten Nachweis der Gleichwertigkeit für die ggf. abweichende Lösung zu erbringen.

An dieser Stelle ist im Überblick noch auf den Begriff der Gefahr einzugehen. Es ist zwischen den juristischen Kategorien einer „konkreten“, damit wird die reale bezeichnet, und einer „abstrakten“ Gefahr, die mit der potenziellen identisch ist, zu unterscheiden. Die Letztere entsteht aus der Rechtsverletzung, einer Nichtübereinstimmung mit dem geltenden Recht. Eine reale Gefahr besteht

aus juristischer Sicht immer dann, wenn mit der Schädigung von Leben und Gesundheit zu rechnen ist und diese mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartet werden muss [19], sie liegt jedoch nicht schon vor, wenn ein „**Abweichen von Vorschriften, die der Sicherheit dienen**“ [20] festgestellt wird. Weiterführend wird das Thema des Bestandsschutzes im Grundlagenband „Brandschutz im Baudenkmal“ behandelt. [21] Die Einzelfallentscheidung über das Vorliegen einer realen Gefahr bedarf deswegen einer konkreten Gefährdungsanalyse, um festzustellen, ob im vorliegenden Fall eine erhebliche Gefahrensituation vorliegt. Nur so sind die tatsächlich vorhandenen **realen Gefahren** in Abgrenzung von den potenziellen zu ermitteln (Tabelle 1).

Tabelle 1: Beispiele für Unterscheidung realer und potenzieller Gefahren bei denkmalgeschützten Bauten mit besonderen Nutzungen

Lfd. Nr.	Beispiel	Gefährdungssituation	Vorliegen einer realen Gefahr?	Nur potenzielle Gefahr
1		Unsicherer Rettungsweg	Ja	Nein
2		Verminderter Feuerwiderstand von tragenden Bauteilen	i. d. R.: Nein	Ja

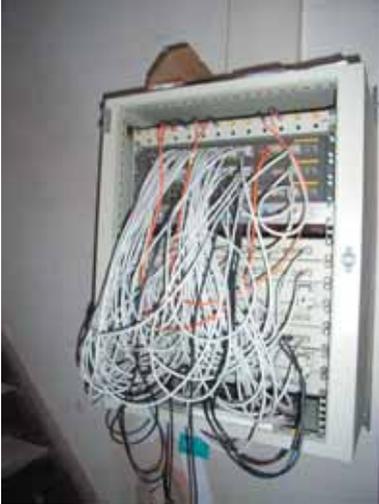
Lfd. Nr.	Beispiel	Gefährdungssituation	Vorliegen einer realen Gefahr?	Nur potenzielle Gefahr
3		Offener Treppenraum ohne Abgrenzung oder besondere Maßnahmen zur Rauchfreihaltung	Ja	Nein
4		Unzureichende Öffnungsabschlüsse gegenüber Treppenräumen	Ja	Nein
5		Hölzerne Bekleidungen im Verlauf von Rettungswegen	Nein	Ja

Lfd. Nr.	Beispiel	Gefährdungssituation	Vorliegen einer realen Gefahr?	Nur potenzielle Gefahr
6		Fehlende Rauchabschnittsbildung im Verlauf von Rettungswegen	Ja	Nein
7		Historische Rettungswegausweisung (funktionsfähig)	Nein	Ja
8		Im Gefahrenfall nicht funktionsfähiger Schließmechanismus im Verlauf von Rettungswegen	Ja	Nein

Lfd. Nr.	Beispiel	Gefährdungssituation	Vorliegen einer realen Gefahr?	Nur potenzielle Gefahr
9		Korrekturer Einbau von normgeprüften Rauchschutztüren nicht möglich	i. d. R.: Nein	i. d. R.: Ja
10		Nachrüstung ohne Verwendbarkeitsnachweis	Im Einzelfall: Nein	Im Einzelfall: Ja

Lfd. Nr.	Beispiel	Gefährdungssituation	Vorliegen einer realen Gefahr?	Nur potenzielle Gefahr
11		<p>Verschließbare Türen im Verlauf von Rettungswegen</p>	<p>Ja</p>	<p>Nein</p>
12		<p>Unzureichende Torgrößen für Fahrzeuge bzw. Rettungsgeräte der Feuerwehr</p>	<p>Ja</p>	<p>Nein</p>
13		<p>Nur ein baulicher Rettungsweg vorhanden</p>	<p>Einzel-fall-betrachtung erforderlich</p>	<p>Nein</p>

Lfd. Nr.	Beispiel	Gefährdungssituation	Vorliegen einer realen Gefahr?	Nur potenzielle Gefahr
14		Abweichende Ausführung von aktuellen Normen (hier Brandmeldeanlage)	i. d. R.: Nein	i. d. R.: Ja
15		Mangelhafte Leitungsschottung (geringfügig)	Nein	Ja
16		Mangelhafte Lüftungsschottung	Ja	Nein

Lfd. Nr.	Beispiel	Gefährdungssituation	Vorliegen einer realen Gefahr?	Nur potenzielle Gefahr
17		Umfangreiche Leitungsanlagen in Rettungswegen	Ja	Nein
18		Historische funktionsfähige Rauchabzüge	Nein	Ja

Lfd. Nr.	Beispiel	Gefährdungssituation	Vorliegen einer realen Gefahr?	Nur potenzielle Gefahr
19		Historische Sicherheitsbeleuchtung (funktionsfähig)	Nein	Ja
20		Organisatorische Mängel	Ja	Nein

Bei Baudenkmalen ist ein grundlegender Bestandteil der brandschutztechnischen Risikoanalyse das Aufspüren realer Gefahren. Im Kapitel 7 ist eine Checkliste abgedruckt, die zum Aufspüren realer Gefahren bei Baudenkmalen mit besonderen Nutzungen angewendet werden kann.

- s. Kapitel 7: Checkliste für denkmalgeschützte Sonderbauten

Um den geeigneten Umgang mit dem Brandschutz eines unter Denkmalschutz stehenden Sonderbaus ermitteln zu können, ist es im ersten Schritt unbedingt erforderlich, eine präzise Gefahrenanalyse vorzunehmen. In durchzuführenden Ortsterminen, ohne die eine sachgerechte Beurteilung eigentlich unmöglich erscheint, ist zudem der erforderliche Umfang von ggf. zu entnehmenden Materialproben etc. festzulegen, da nicht alle Konstruktionen zerstörungsfrei ausschließlich sicher beurteilt werden können. Die Auswertung der Ortstermine lohnt es sich in tabellarischer Form mit Einschätzung der jeweiligen Priorität des Handlungsbedarfes zu benennen und visuell in Übersichtsplänen mit Eintragung der festgestellten Mängel bzw. Gefahren darzustellen (s. Abbildung 14), denn damit können sowohl der Bauherrenschaft als auch der zuständigen Denkmalschutzbehörde die Ergebnisse der Analyse plausibel erläutert werden. Außerdem lässt sich anhand der konkreten Gefahrenanalyse der entsprechende Handlungsbedarf nach Prioritäten bzw. in Abhängigkeit vom Nutzungswillen systematisieren. Beim Festlegen der jeweiligen Priorität des Handelns hat sich eine Einteilung in drei Stufen bewährt, was die Auswertung vieler Brandschutzkonzepte im Umgang mit bestehenden Gebäuden belegt.