



**GEBÄUDE**  
VERSICHERUNG ZUG

## **Brandsicherheit in Wohnbauten**

### **Was Sie als**

- Hauseigentümer
- Stockwerkeigentümer
- Mieter
- Nutzer
- Hausverwaltung
- Hauswart

**über Ihre Pflichten und Aufgaben im Zusammenhang mit dem Brandschutz wissen müssen.**



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>2. Gesetzliche Grundlagen</b>	<b>4</b>
<b>3. Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>4. Treppenhäuser und Korridore</b>	<b>4</b>
<b>5. Autoeinstellhallen (Parking) ab 600 m<sup>2</sup></b>	<b>5</b>
<b>6. Brandabschnitte</b>	<b>5</b>
<b>7. Wärmetechnische Anlagen/Heizungen</b>	<b>6</b>
<b>8. Kennzeichnungen von Fluchtwegen und Sicherheitsbeleuchtung</b>	<b>6</b>
<b>9. Löscheinrichtungen</b>	<b>6</b>
<b>10. Sprinkleranlagen</b>	<b>7</b>
<b>11. Brandmeldeanlagen</b>	<b>7</b>
<b>12. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen</b>	<b>8</b>
<b>13. Instruktion der Eigentümer und Nutzer</b>	<b>8</b>
<b>14. Unterlagen für den Unterhalt</b>	<b>8</b>
<b>15. Es brennt - was tun?</b>	<b>9</b>
<b>16. Publikationen/Merkblätter</b>	<b>10</b>
<b>17. Brandsicherheit In Autoeinstellräumen</b>	<b>10</b>
<b>18. Brandsicherheit In Treppenhäusern und in Hausgängen</b>	<b>11</b>

## 1. Einleitung

Damit Sie sich in Ihrer Wohnung, Ihrem Haus und den weiteren zugehörigen Räumlichkeiten vor Rauch und Feuer sicher fühlen können, gelangen die in der ganzen Schweiz geltenden Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) zur Anwendung. Die Schutzziele im Brandschutz werden durch verschiedene Massnahmen sichergestellt:

Bauliche Massnahmen (Standard): Sicher begehbare Fluchtwege, Bildung von Brandabschnitten, Anforderung an das Tragwerk, Verwendung von nicht oder schwerbrennbaren Baustoffen und Konstruktionen usw. Eigentümer- und Nutzerschaft sind verantwortlich, dass bauliche Brandschutzmassnahmen in Stand gehalten sind (Unterhaltspflicht).

Technische Brandschutzmassnahmen wie Sicherheitsbeleuchtung, Blitzschutzsysteme, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Brandmeldeanlagen, Sprinkleranlagen usw. müssen regelmässig kontrolliert und gewartet werden, damit sie im Ereignisfall auch tatsächlich korrekt funktionieren. Dafür sind die Anlageeigentümer und -nutzer verantwortlich (Unterhaltspflicht).

Verhaltensvorschriften für den Umgang mit Feuer und feuer- bzw. explosionsgefährlichen Stoffen sowie mit Maschinen, damit keine Brände / Explosionen entstehen. Diese sogenannte Sorgfaltspflicht beinhaltet das vorschriftsgemässe Verhalten jedes einzelnen Bewohners und Nutzers des Gebäudes. Für die Einhaltung dieser Vorschriften ist jeder selber verantwortlich, damit er sich selbst und andere Personen und Sachwerte nicht in Gefahr bringt.

Die Eigentümer überwachen auch die Einhaltung der Verhaltensvorschriften der Bewohner und Nutzer und haben bei Bedarf für deren Einhaltung zu sorgen. Ist die Hausverwaltung an Dritte delegiert, sorgt diese in der Regel dafür, dass die einschlägigen Vorschriften eingehalten werden.

Die Organe der Feuerschau haben den gesetzlichen Auftrag, Kontrollen durchzuführen. Notfalls hat die zuständige Gemeindebehörde für die Durchsetzung der Brandschutzvorschriften zu sorgen. Sie kann bei Bedarf eine Ersatzvornahme anordnen (Herstellung des vorgeschriebenen Zustandes zu Lasten des Verursachers).

Diese Schrift zeigt Ihnen auf, welches die wesentlichen Punkte sind, die Hauseigentümer, Stockwerkeigentümer, Mieter, Hausverwaltungen und Hauswarte zu beachten haben, damit die Brandsicherheit in ihrer Wohnung und ihrem Haus gewährleistet ist und bleibt.

Zusätzliche Auskünfte und Beratungen erhalten Sie bei der zuständigen Brandschutzbehörde ihrer Wohngemeinde, bei der Gebäudeversicherung Zug (siehe [www.gvzg.ch](http://www.gvzg.ch)).

Mit der Einhaltung dieser Vorgaben und Anweisungen leisten Sie einen wichtigen Beitrag an Ihre eigene und die Sicherheit Ihrer Mitbewohner.

## **2. Gesetzliche Grundlagen**

Die Inhalte dieser Schrift stützen sich auf die rechtsverbindlichen Schweizerischen Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) vom 1.1.2015, dem Gesetz über den Feuerschutz des Kanton Zug vom 15. Dezember 1994, der Verordnung zum Gesetz über den Feuerschutz des Kantons Zug vom 21. März 1995 und dem Reglement zum Gesetz über den Feuerschutz vom 24. November 2022 (es gilt jeweils der aktuelle Stand).

Eigentümer und Nutzer (Liegenschaftseigentümer, Stockwerkeigentümer und Mieter, aber auch die von diesen beauftragten Liegenschaftsverwaltungen, Hauswarte, usw.) von Gebäuden und Anlagen sind eigenverantwortlich dafür zuständig, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden.

## **3. Allgemeines**

Eigentümer und Nutzer haben durch organisatorische Massnahmen und periodische Überprüfung eigenverantwortlich sicherzustellen, dass:

- der sachgemässe Umgang mit Feuer und ähnlichen Gefahrenquellen gewährleistet ist;
- brennbares Material und Flüssigkeiten, Gasflaschen vorschriftsgemäss gelagert werden;
- haustechnische Anlagen vorschriftsgemäss betrieben und gewartet werden;
- brandschutztechnische Anlagen und Einrichtungen zur Brandbekämpfung jederzeit betriebsbereit sind und die vorgeschriebenen Kontroll- und Wartungsarbeiten durchgeführt werden;
- regelmässige Kontrollgänge durchgeführt und festgestellte Mängel umgehend behoben werden;
- der freie Durchgang in Treppenhäusern und Korridoren jederzeit gewährleistet ist.
- den Anweisungen der gemeindlichen und kantonalen Kontrollorgane Folge geleistet wird.

Die Vollzugsbehörde ist verpflichtet, Mängel zu rügen und für deren Behebung eine angemessene Frist zu setzen. Notfalls veranlasst sie auf Kosten der Eigentümerin die notwendigen Massnahmen und stellt diese den Eigentümern in Rechnung (Ersatzvornahme).

## **4. Treppenhäuser und Korridore**

Hauseingänge, Treppenhäuser und Korridore dienen im Alltagsgebrauch als Erschliessungs- und Verbindungswege zu Wohnungen und Räumlichkeiten eines Gebäudes. Im Ereignisfall werden die-se Erschliessungs- und Verbindungswege zu Fluchtwegen für die Bewohner. Die Einsatzkräfte wiederum nutzen diese als Rettungs- und Angriffswege.

Treppenhäuser müssen sicher sein und haben deshalb eine gesetzlich vorgeschriebene Mindestbreite, die nicht unterschritten werden darf. Zudem dürfen in diesen Bereichen keine brennbaren Materialien vorhanden sein.

Flucht- und Angriffswege sind jederzeit frei zu halten. Deshalb ist es verboten, in Treppenhäusern, Korridoren und Eingangsbereichen jegliche Art von Gegenständen und Materialien aufzustellen oder zu lagern (Kinderwagen, Möbel, Kleider, Schuhe, Teppiche, Abfälle). Weiter nicht erlaubt sind zusätzliche Ausbauten, Verkleidungen, Bodenbeläge, grossflächige Bilder, usw. aus brennbaren Materialien.

## **5. Autoeinstellhallen (Parking) ab 600 m<sup>2</sup>**

Autoeinstellhallen und Parking dürfen nicht als Werkstatt und/oder Lagerraum genutzt werden.

Erlaubt sind pro Einstellplatz folgende Einrichtungen/Gegenstände:

- 1 Schrank von maximal 1,0 m<sup>3</sup> Inhalt aus nicht brennbarem Material  
oder
- 1 Schrank von maximal 0,5 m<sup>3</sup> Inhalt aus brennbarem Material  
in denen das notwendige Material für den Betrieb und die Pflege des Fahrzeuges verräumt werden kann.

Weiter dürfen auf dem Abstellplatz gelagert werden:

- 1 Satz Pneus oder Winter-/Sommerräder
- Zum Fahrzeug gehörendes Material (Dachträger, Dachbox)
- Sperrige und häufig transportierte Gegenstände wie Skis, Schlitten, Surfbretter, Leitern, usw.

Nicht gestattet sind (Aufzählung ist nicht abschliessend):

- Grösser dimensionierte Schränke, Kästen und Behältnisse aller Art
- Cheminéeholz und Sperrgut
- Altpapier und Karton
- Kehrlichtcontainer und Kehrlichtsäcke
- Treibstoffe aller Art
- Gasflaschen (auch nicht leere!)
- Reparatur und Bastelmaterial
- Getränkeherassen usw.

Die Eigentümerschaft/Hausverwaltung hat regelmässige Kontrollen durchzuführen und für vorchriftsgemässe Ordnung zu sorgen!

## **6. Brandabschnitte**

Grössere Gebäude sind bauseits in Brandabschnitte unterteilt. In Wohnbauten bildet jede Wohnung einen eigenen Brandabschnitt. Dasselbe gilt für das Treppenhaus sowie Keller, Technikräume und Einstellhallen.

Verbindungs-türen zwischen den einzelnen Brandabschnitten sind als Brandschutz-türen konstruiert. Sie verhindern bei einem Brand über einen normierten Zeitraum - in der Regel 30 Minuten - die Ausbreitung eines Brandes in den benachbarten Brandabschnitt. Diese Türen erfüllen ihren Zweck jedoch nur, wenn sie auch tatsächlich geschlossen sind.

Brandschutz-türen dürfen deshalb nicht unterkeilt und so permanent offengehalten werden. Wer die Brandschutz-türen zum Beispiel wegen eines Materialtransportes kurzzeitig blockiert, damit sie offenbleiben, ist verpflichtet, diese nach Erledigung der Arbeiten wieder ordnungsgemäss zu schliessen.

## **7. Wärmetechnische Anlagen/Heizungen**

Heizungen und weitere wärmetechnische Anlagen sind nach den einschlägigen Vorschriften zu betreiben und zu warten. Dies gilt grundsätzlich für alle Arten von Feuerungsanlagen. Kamine sind gemäss den einschlägigen Vorschriften durch einen Kaminfeger zu kontrollieren und, soweit notwendig, reinigen zu lassen. Eine aktuelle Liste der im Kanton Zug akkreditierten Kaminfeger findet sich auf der Homepage der Gebäudeversicherung Zug unter [www.gvzg.ch](http://www.gvzg.ch). Die Eigentümerschaft ist verpflichtet, die vorgeschriebenen Wartungsarbeiten fristgerecht ausführen zu lassen. Im Unterlassungsfall ordnet die Brandschutzbehörde die Ersatzvornahme an.

Wenn von der Art der Feuerungsaggregate her nichts dagegenspricht und das Brandrisiko gering ist, dürfen die Heizräume bei Nennwärmeleistung der Heizung bis 70 kW auch anderen Zwecken dienen. Fragen Sie im Bedarfsfall bei der zuständigen Brandschutzbehörde ihrer Wohngemeinde nach!

## **8. Kennzeichnungen von Fluchtwegen und Sicherheitsbeleuchtung**

In Gebäuden mit gemischter Nutzung (z.B. Wohnen und Gewerbe) sowie in Einstellhallen sind Notausgänge sowie Flucht- und Rettungswege mittels speziellen grünen Fluchtweg-Kennzeichnungen markiert. Diese sind entweder nachleuchtend oder mit einer Sicherheitsbeleuchtung (Notbeleuchtung) versehen, damit sie ihre Funktion auch bei Ausfall der Stromversorgung erfüllen.

In Fluchtwegen (z.B. Treppenhäusern, Fahrgassen in Einstellhallen, Hochhäusern) ist zudem eine separate Sicherheitsbeleuchtung installiert, damit auch bei Stromausfall eine minimale Ausleuchtung sichergestellt ist.

Diese Anlagen sind zu warten und regelmässig auf ihre einwandfreie Funktion zu überprüfen.

## **9. Löscheinrichtungen**

Löscheinrichtungen in Wohnhäusern und Einstellhallen (Handfeuerlöscher und Hauslöschposten) dienen primär einer ersten Ereignisbekämpfung, bevor die Feuerwehrein-satzkräfte

eintreffen. Der Einsatz solcher Löschgeräte ist nur den daran instruierten Personen zu empfehlen. Bei unsachgemäßem Einsatz besteht Verletzungsgefahr! (Feuer, Hitze, Rauch). Beachten Sie bitte die Hinweise dazu unter dem Kapitel "Verhalten im Brandfall"!

Handfeuerlöscher und Hauslöschposten müssen ebenfalls periodisch auf ihre einwandfreie Funktion überprüft werden. Neben der betriebseigenen Bereitschaftskontrolle ist eine periodische Wartung gemäss Herstellerangaben durchzuführen.

## **10. Sprinkleranlagen**

Grössere Einstellhallen und Gebäudekomplexe (z.B. Hochhäuser) sind teilweise mit Sprinkleranlagen ausgerüstet. Diese Löscheinrichtungen lösen bei einem Brand auf Grund der Hitzentwicklung selbstständig aus und sorgen dafür, dass das entstandene Feuer gelöscht, oder zumindest niedergehalten wird, bis die Feuerwehr eintrifft. Mit der Auslösung einer Sprinkleranlage ist die automatische Alarmierung der Feuerwehr verbunden.

Für Sprinkleranlagen besteht eine vorgeschriebene periodische Wartungspflicht, um deren Funktion jederzeit zu gewährleisten. Der Eigentümer eines Gebäudes ist verpflichtet, eine zertifizierte Fachfirma damit zu beauftragen. Die Gebäudeversicherung Zug ([www.gvzg.ch](http://www.gvzg.ch)) erteilt bei Bedarf gerne weitere Auskünfte dazu.

Sprinklereinrichtungen dürfen nicht als Aufhängevorrichtung benutzt werden. Das Abstellen/Lagern von Gegenständen, Möbeln, Lagergestellen und dergleichen, die die Wirkung der Sprinkleranlage beeinträchtigen, ist verboten. Mindestabstände sind einzuhalten. Achtung: Eine Beschädigung (z.B. durch ein Anfahren mit einem zu hohen Fahrzeug) kann zu einer automatischen Auslösung der Anlage und Alarmierung der Feuerwehr führen, mit entsprechender Kostenfolge für den Verursacher!

## **11. Brandmeldeanlagen**

Besondere Bauten und Anlagen, speziell gefährdete Zonen oder Räumlichkeiten mit grosser Personenbelegung sind mit einer automatischen Brandmeldeanlage (BMA) versehen. Diese sind je nach Konstruktionsart in der Lage, Rauch, Feuer und Hitze zu erkennen. Die BMA löst einen Alarm aus, der automatisch an die Feuerwehr weitergeleitet wird und damit eine schnelle Intervention garantiert.

Auch Brandmeldeanlagen müssen kontrolliert und gewartet werden. Der Eigentümer ist dafür verantwortlich, dass die Wartungsarbeiten vorschriftsgemäss durch die zuständige Fachfirma ausgeführt werden.

Mangelnde Wartung, unsachgemässe Bedienung und fehlende Instruktion der Anlageverantwortlichen und Nutzer (u.a. Bewohner) können zu Fehlalarmen und einem Aufgebot der Feuerwehr führen. In der Regel verrechnet diese im Wiederholungsfall die entstehenden Einsatzkosten.

Die heutigen "intelligenten" Anlagen sind fähig, echte Alarmer und Täuschungsalarme durch Mehrkriterienmelder zu unterscheiden. Übermässiges Rauchen, Rauch auf Grund angebrannten Kochguts oder dergleichen werden aber korrekterweise als "Rauchentwicklung bzw. Brand" detektiert. Das-selbe gilt, wenn in der Nähe von Brandmeldern Arbeiten ausgeführt werden, die Staub oder Rauch entwickeln. Seien Sie also vorsichtig!

Zur Brandmeldeanlage gehören auch Handtaster. Diese sind an ihrem feuerroten Gehäuse zu erkennen. Jedes Drücken eines solchen Handtasters führt zu einem sofortigen Aufgebot der Feuerwehr!

## **12. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen**

Rauch- und Wärmeabzugsanlagen dienen der Rauchfreihaltung und Wärmeabführung in sensiblen Bereichen. In Wohnhäusern (speziell auch Hochhäusern) dienen diese Anlagen dazu, die Treppenhäuser von Rauch und Hitze freizuhalten, damit die Fluchtwege gewährleistet sind. Dabei werden speziell vorbereitete Öffnungen (Fenster, Klappen) mechanisch, elektrisch, oder hydraulisch angesteuert.

Einstellhallen werden entweder durch die natürliche Luftströmung entrauchet, oder durch spezielle Gebläse, die Hitze und Rauch ins Freie blasen.

Rauch und Wärmeabzugsanlagen bedürfen ebenfalls einer periodischen Kontrolle und Wartung! Die Verantwortung dafür liegt beim Eigentümer!

## **13. Instruktion der Eigentümer und Nutzer**

Zur Gewährleistung der Brandsicherheit und Einhaltung der Brandschutzvorschriften müssen in den baulichen, technischen und organisatorischen Brandschutz zum Teil erhebliche finanzielle Mittel investiert werden. Der Erwerber, Eigentümer und Mieter haben ein Anrecht darauf, dass die Vorschriften bei der Erstellung korrekt umgesetzt werden.

Eigentümer, Vermieter und Verwaltungen sind verpflichtet, die Nutzer des Gebäudes über die Belange der Brandsicherheit zu informieren, bei Bedarf zu instruieren und für das notwendige Controlling und den vorschriftsgemässen Unterhalt der technischen Brandschutzeinrichtungen zu sorgen.

## **14. Unterlagen für den Unterhalt**

Eigentümer, Vermieter und Verwaltungen können ihren Unterhaltsverpflichtungen nur nachkommen, wenn entsprechende Dokumente dazu vorhanden sind. Zur Wahrung der Unterhaltspflicht sind der Eigentümerschaft von Bauten und Anlagen mit dem Bezug alle dazu erforderlichen Dokumente ab-zugeben.

Die entsprechenden Dokumente sind durch die Eigentümer- und Nutzerschaft bei wesentlichen Anpassungen nachzuführen (Dokumentationspflicht).

### 15. Es brennt - was tun?

Ein Brandereignis ist in der Regel für den/die Direktbetroffenen eine Ausnahmesituation. Es gilt deshalb, einige einfache Regeln einzuhalten. Wenn Sie das folgende Merkblatt beachten, machen Sie alles richtig!



**Was tun  
wenn's **brennt?!****

- 1. Feuerwehr alarmieren (Tel. 118)**
- 2. Personen retten**
- 3. Feuerwehr einweisen**

 **GEBÄUDE  
VERSICHERUNG ZUG**  
[www.gvzg.ch](http://www.gvzg.ch)

## 16. Publikationen/Merkblätter

Das Merkblatt "Was tun, wenn's brennt?!" sowie die beiden nachstehend abgebildeten Merkblätter zu den Themen "Brandsicherheit in Autoeinstellhallen" und "Brandsicherheit in Hausgängen und Treppenhäusern" können Sie bei der Gebäudeversicherung Zug unentgeltlich bestellen: Telefon 041 726 90 90 / Mail: info@gvzg.ch.

## 17. Brandsicherheit In Autoeinstellräumen

Brennbare Waren in Autoeinstellräumen erhöhen das Brandrisiko um ein Vielfaches. Deshalb dürfen Autoeinstellräume über 600 m<sup>2</sup> Fläche nicht als Lager- oder Werkstätten benutzt werden.

Eigentümer und Mieter sorgen eigenverantwortlich dafür, dass diese Vorschriften eingehalten werden und die Sicherheit von Personen und Sachen gewährleistet ist. Dies gilt auch für Autoeinstellräume unter 600 m<sup>2</sup>.

**GESTATTET** (pro Einstellplatz)



- 1 Kasten von max. 1.0 m<sup>3</sup> Inhalt aus nicht brennbarem Material, oder
- 1 Kasten von max. 0.5 m<sup>3</sup> Inhalt aus brennbarem Material
- Darin versorgt: Material für den Betrieb und die Pflege des Fahrzeugs
- 1 Satz Pneu oder Winter- / Sommerräder
- Zum Fahrzeug gehörendes Material, z.B. Dachträger
- Sperrige und häufig transportierte Gegenstände, z.B. Skis, Schlitten, Surfbretter, Leitern u.dgl.

**NICHT GESTATTET**



- Kasten von mehr als 0.5 m<sup>3</sup> Inhalt aus brennbarem Material
- Cheminéeholz, Sperrgut
- Altpapier, Altkarton
- Kehrrechtcontainer, Kehrrehtsäcke
- Treibstoff
- Gasflaschen (auch nicht leer)
- Reparatur- und Bastelarbeiten

### Wichtige Verhaltenstipps

- Achten Sie zu Ihrer eigenen Sicherheit auf eine gute Ordnung.
- Halten Sie Ausgänge und Fluchtwege jederzeit frei.
- Halten Sie Türen zum Treppenhaus immer geschlossen.
- Sorgen Sie dafür, dass Löscheinrichtungen immer ungehindert benutzbar sind.

## 18. Brandsicherheit In Treppenhäusern und in Hausgängen

Treppenhäuser, Korridore und Ausgänge müssen jederzeit frei und sicher begehbar sein. Im Falle eines Brandes sind sie Fluchtwege für die Bewohner und Zugangswege für die Rettungskräfte. Es ist deshalb verboten, Treppenhäuser, Korridore, Ausgänge, Vorplätze und Zwischenpodeste mit Möbeln, Hausrat und dergleichen zu verstellen. Eigentümer und Mieter sorgen eigenverantwortlich dafür, dass diese Vorschriften eingehalten werden und Ordnung herrscht.

**GESTATTET**



- Fussmatten
- Einzelne Bilder
- Pro Wohnung ein geschlossener, fest an die Wand montierter Schuhschrank aus nicht brennbarem Material
- Schirmständer

Die freie Durchgangsbreite von mindestens 1.20 m ist zwingend einzuhalten.

**NICHT GESTATTET**



- Schuhkasten aus brennbarem Material
- Garderoben, Schränke
- Altpapier, Brennholz, Mülleimer und dgl.
- Brennbare Dekorationen (Vorhänge und dgl.)
- Brennbare Wand- und Deckenverkleidungen

### Wichtige Verhaltenstipps

- Halten Sie Türen zum Treppenhaus immer geschlossen.
- Sorgen Sie dafür, dass Löscheinrichtungen immer ungehindert benutzbar sind