

Bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern

AIIMBI. 2015 S. 274

2132.1-I

Bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern

Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums

des Innern, für Bau und Verkehr

vom 21. April 2015 Az.: IIB7-4115.140-001/15

Anlage: Richtlinie über die bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern
(HHR) – Fassung März 2015

1. Nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2014 (GVBI S. 478), sind Hochhäuser Gebäude mit einer Höhe nach Art. 2 Abs. 3 Satz 2 BayBO von mehr als 22 m und werden als Anlagen besonderer Art oder Nutzung (Sonderbauten) eingestuft. Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO ermächtigt die Bauaufsichtsbehörden bei Sonderbauten weitergehende Anforderungen zu stellen. Bei Hochhäusern ist das aufgrund der schwierigeren Rettungs- und Brandbekämpfungsmaßnahmen zur Abwehr von erheblichen Gefahren oder Nachteilen regelmäßig erforderlich. Besondere Anforderungen an Hochhäuser enthält die Richtlinie über die bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern (HHR). Für einen einheitlichen Vollzug beachten die unteren Bauaufsichtsbehörden die Anforderungen an Hochhäuser nach der als Anlage angefügten Richtlinie.
2. Die Richtlinie ist auf die Errichtung von Neubauten abgestellt. Für bestehende Bauten sind die Einschränkungen gemäß Art. 54 Abs. 4 und 5 BayBO zu beachten.
3. Diese Bekanntmachung tritt am 1. Oktober 2015 in Kraft. Mit Ablauf des 30. September 2015 tritt die Bekanntmachung vom 25. Mai 1983 (MABI S. 495) außer Kraft.

Helmut Schütz

Ministerialdirektor

Anlagen

Richtlinie über die bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern (HHR)^{*)}
Fassung März 2015

Vorbemerkung

Die vollzugssteuernde Richtlinie über die bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern (HHR) – Fassung März 2015 – ersetzt die bisherigen Richtlinien über die bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern – Fassung Oktober 1982. Die Neufassung der Verwaltungsvorschrift ist gegenüber der alten Fassung wesentlich schlanker und abstrakter. Die Anforderungen werden an die aktuellen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) angepasst, veraltete Anforderungen werden unter anderem aufgrund neuer technischer Entwicklungen aufgegeben.

Die Neufassung ist insbesondere erforderlich, weil die Beachtung der alten Richtlinien im bauaufsichtlichen Vollzug bei den unteren Bauaufsichtsbehörden inzwischen zu großen Unsicherheiten führt. Seit Neufassung der Muster-Hochhaus-Richtlinie (MHHR) durch die Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz gehen immer mehr Bauherren dazu über, ihren Planungen die Anforderungen dieser Muster-Richtlinie zugrunde zu legen. Sie berücksichtigt im Hinblick auf den Brandschutz bereits die Fortentwicklung der anlagentechnischen Lösungsmöglichkeiten und bietet dabei insbesondere für hohe Häuser mit flexiblen Grundrissen und Nutzungen ein Brandschutzkonzept mit maßvollen Erleichterungen gegenüber den alten Richtlinien, z. B. an den Bauteilen für den Innenausbau und die Außenwand. Die HHR ist überwiegend konform mit der MHHR in der Fassung vom 18. April 2008, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Februar 2012. Die Beachtung der neuen Richtlinie im bauaufsichtlichen Vollzug ermöglicht deshalb auch für überregional agierende Bauherren Planungssicherheit.

Aus bayerischer Sicht bedarf es in der HHR gegenüber der MHHR mit ihrem Schwerpunkt auf dem anlagentechnischen Brandschutz bei der Anwendung auf Hochhäuser im

^{*)} Für die in Bayern als Verwaltungsvorschrift bekannt gemachte Richtlinie wird auf eine Notifizierung nach der Richtlinie 98/34/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Juni 1998 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft (ABI L 204 vom 21. Juli 1998, S. 37), zuletzt geändert durch Verordnung (EU) Nr. 1025/2012 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2012 (ABI L 316 vom 14. November 2012, S. 12) verzichtet. Für die zugrunde gelegte Muster-Hochhaus-Richtlinie aus dem Jahr 2008 und die Sonderbauverordnung Nordrhein-Westfalens aus dem Jahr 2009 sind bereits Notifizierungsverfahren durchgeführt und abgeschlossen worden.

niedrigeren Höhensegment noch zusätzlicher alternativer Lösungen. Hochhäuser mit nicht mehr als 60 m Höhe bilden in Bayern den Schwerpunkt der baulichen Praxis. Damit einerseits das der MHR zugrunde liegende Brandschutzkonzept auch in Bayern umgesetzt werden kann, andererseits aber auch für niedrigere Hochhäuser wie bisher ein Brandschutzkonzept mit Schwerpunkt auf dem baulichen Brandschutz möglich ist, lässt die bayerische Neufassung hier Alternativen zu. Diese schließen an die Sonderbauverordnung Nordrhein-Westfalens (SBauVO – Teil 4 Hochhäuser – vom 17. November 2009) an. Darüber hinaus wird in einzelnen Punkten an bewährten Regelungen der bisherigen bayerischen Richtlinien festgehalten.

Inhaltsübersicht

1. Anwendungsbereich
2. Zufahrten, Durchfahrten, Bewegungsflächen und Eingänge für die Feuerwehr
3. Bauteile
 - 3.1 Tragende und aussteifende Bauteile
 - 3.2 Raumabschließende Bauteile
 - 3.3 Öffnungen in raumabschließenden Bauteilen
 - 3.3.1 Abschlüsse von Öffnungen
 - 3.3.2 Öffnungen in Systemböden und Unterdecken
 - 3.4 Außenwände
 - 3.5 Dächer
 - 3.6 Bodenbeläge, Bekleidungen, Putze, Einbauten
 - 3.7 Estriche, Dämmschichten, Sperrschichten, Dehnungsfugen
4. Rettungswege
 - 4.1 Führung von Rettungswegen
 - 4.2 Notwendige Treppenräume, Sicherheitstreppenräume
 - 4.3 Notwendige Flure
 - 4.4 Türen in Rettungswegen
5. Räume mit erhöhter Brandgefahr
6. Sicherheitstechnische Gebäudeausrüstung
 - 6.1 Feuerwehraufzüge, Fahrschächte von Feuerwehraufzügen und deren Vorräume

- 6.1.1 Feuerwehraufzüge
- 6.1.2 Fahrschächte von Feuerwehraufzügen
- 6.1.3 Vorräume der Fahrschächte von Feuerwehraufzügen
- 6.2 Druckbelüftungsanlagen
- 6.3 Feuerlöschanlagen
 - 6.3.1 Automatische Feuerlöschanlagen
 - 6.3.2 Steigleitungen, Wandhydranten
- 6.4 Brandmelde- und Alarmierungsanlagen, Brandmelder- und Alarmzentrale, Brandfallsteuerung der Aufzüge
- 6.5 Sicherheitsbeleuchtung
- 6.6 Sicherheitsstromversorgungsanlagen, Blitzschutz- und Gebädefunkanlagen
- 6.7 Rauchableitung

- 7. Technische Gebäudeausrüstung
 - 7.1 Aufzüge
 - 7.2 Leitungen, Installationsschächte und -kanäle
 - 7.3 Lüftungsanlagen
 - 7.4 Feuerstätten, Brennstofflagerung

- 8. Erleichterungen für Hochhäuser mit nicht mehr als 60 m Höhe

- 9. Betriebsvorschriften
 - 9.1 Freihaltung der Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr
 - 9.2 Brandschutzordnung, Feuerwehrpläne, Flucht- und Rettungswegepläne
 - 9.3 Verantwortliche Personen

1. Anwendungsbereich

Diese Richtlinie regelt besondere Anforderungen und Erleichterungen für den Bau und Betrieb von Hochhäusern (Art. 2 Abs. 4 Nr. 1 BayBO).

2. Zufahrten, Durchfahrten, Bewegungsflächen und Eingänge für die Feuerwehr

- 2.1 ¹Für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind ausreichende Zu- oder Durchfahrten und Bewegungsflächen erforderlich. ²Zu- und Durchfahrten und Bewegungsflächen müssen gekennzeichnet sein.
- 2.2 Für die Feuerwehr bestimmte Eingänge, Zugänge zu notwendigen Treppenträumen und Feuerwehraufzügen sowie Einspeiseeinrichtungen für Löschwasser müssen unmittelbar erreichbar sein.
- 2.3 Die Anzeige- und Bedieneinrichtungen für die Feuerwehr müssen sich innerhalb des Gebäudes in unmittelbarer Nähe der für die Feuerwehr bestimmten Eingänge befinden.

3. Bauteile

3.1 Tragende und aussteifende Bauteile

- 3.1.1 Tragende und aussteifende Bauteile müssen feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.
- 3.1.2 Die Feuerwiderstandsfähigkeit tragender und aussteifender Bauteile von Gebäuden mit mehr als 60 m Höhe muss 120 Minuten betragen.

3.2 Raumabschließende Bauteile

- 3.2.1 Raumabschließende Bauteile müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.
- 3.2.2 ¹Raumabschließende Bauteile sind bis an andere raumabschließende Bauteile mindestens gleicher Feuerwiderstandsfähigkeit, die Außenwand oder bis unter die Dachhaut zu führen. ²Die Anschlüsse an andere raumabschließende Bauteile müssen den Anforderungen an raumabschließende Bauteile genügen. ³Die Anschlüsse an Außenwand und Dachhaut müssen dicht sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.
- 3.2.3 ¹Raumabschließend mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Bauteile müssen sein

1. Geschossdecken,
2. Wände von notwendigen Treppenträumen und deren Vorräumen,
3. Wände der Fahrschächte von Feuerwehraufzügen und deren Vorräumen.

²Die Wände der Bauteile aus Satz 1 Nrn. 2 und 3 müssen die Bauart von Brandwänden haben. ³Dies ist nicht erforderlich für Außenwände von Treppenträumen, die aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und durch andere an diese Außenwände anschließende Gebäudeteile im Brandfall nicht gefährdet werden können.

3.2.4 ¹Raumabschließend feuerbeständig müssen sein

1. Brandwände,
2. Wände von Installationsschächten,
3. Wände von Fahrschächten und deren Vorräumen,
4. Trennwände von Räumen mit erhöhter Brandgefahr,
5. Trennwände zwischen Aufenthaltsräumen und anders genutzten Räumen im Keller,
6. Wände und Brüstungen offener Gänge.

²Die Anforderungen des Art. 28 Abs. 3 Satz 1 BayBO an Brandwände bleiben unberührt.

3.2.5 ¹Raumabschließend feuerhemmend müssen sein

1. Trennwände zwischen Nutzungseinheiten,
2. Trennwände zwischen Nutzungseinheiten und anders genutzten Räumen,

3. Wände notwendiger Flure, die keine Außenwände sind, ausgenommen an offenen Gängen,
4. durchgehende Systemböden,
5. durchgehende Unterdecken.

²Systemböden oder Unterdecken dürfen unter oder über Wänden nach Satz 1 Nrn. 1 bis 3 durchgehen. ³Durchgehende Systemböden oder Unterdecken müssen mit den Wänden nach Satz 1 Nrn. 1 bis 3 auf die für die Wand erforderliche Feuerwiderstandsfähigkeit geprüft sein. ⁴Die Prüfung bezieht sich auf die raumabschließende Wirkung.

3.3 Öffnungen in raumabschließenden Bauteilen

3.3.1 Abschlüsse von Öffnungen

¹Abschlüsse von Öffnungen in raumabschließenden Bauteilen müssen rauchdicht und selbstschließend sein und der Feuerwiderstandsfähigkeit dieser Bauteile entsprechen. ²Feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse genügen für Öffnungen in Wänden zwischen

1. notwendigen Treppenräumen und Vorräumen oder notwendigen Fluren,
2. Vorräumen und notwendigen Fluren,
3. notwendigen Fluren und Nutzungseinheiten,
4. offenen Gängen und Nutzungseinheiten,
5. Installationsschächten für Elektroleitungen und anderen Räumen.

³Rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse genügen für Öffnungen in den Wänden zwischen

1. außenliegenden Sicherheitstreppenräumen und offenen Gängen,

2. innenliegenden Sicherheitstreppe nräumen und Vorräumen,
3. offenen Gängen und notwendigen Fluren.

⁴Liegen die Öffnungen in Wänden nach Satz 2 Nr. 4 und Satz 3 Nrn. 1 und 3, genügen anstelle rauchdichter Abschlüsse dichtschießende.

⁵In Fahrschächten genügen Fahrschachttüren, die den Anforderungen des Art. 37 Abs. 2 Satz 2 BayBO entsprechen.

3.3.2 Öffnungen in Systemböden und Unterdecken

3.3.2.1 ¹Revisionsöffnungen in Systemböden müssen so angeordnet sein, dass eine Brandbekämpfung möglich ist und Brandmelder leicht zugänglich sind. ²In durchgehenden Systemböden sind andere Öffnungen nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind.

3.3.2.2 ¹Für die Abschlüsse von Öffnungen in durchgehenden Systemböden genügen dichtschießende Verschlüsse aus nichtbrennbaren Baustoffen. ²Für Abschlüsse von Installationsöffnungen in Systemböden mit einer Größe von nicht mehr als 0,1 m² genügen Verschlüsse aus schwerentflammenden Baustoffen.

3.3.2.3 Für durchgehende Unterdecken gilt Nr. 3.3.2.1 entsprechend.

3.4 Außenwände

¹Nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände müssen in allen ihren Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. ²Dies gilt nicht für

1. Fensterprofile,
2. Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen Profilen,
3. Dichtstoffe zur Abdichtung der Fugen zwischen Verglasungen und Traggerippen,

4. Kleinteile ohne tragende Funktion, die nicht zur Brandausbreitung beitragen.

³Die Sätze 1 und 2 gelten auch für Außenwandbekleidungen, Balkonbekleidungen und Umwehrungen.

3.5 Dächer

¹Die Bauteile der Dächer müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. ²Die Dachhaut darf aus brennbaren Baustoffen bestehen, wenn sie mit einer mindestens 5 cm dicken Schicht aus mineralischen Baustoffen oder Bauprodukten dauerhaft bedeckt ist. ³Nr. 3.4 Satz 2 gilt entsprechend.

3.6 Bodenbeläge, Bekleidungen, Putze, Einbauten

¹Bodenbeläge, Bekleidungen, Putze und Einbauten müssen nichtbrennbar sein in

1. notwendigen Treppenträumen,
2. Vorräumen von notwendigen Treppenträumen,
3. Vorräumen von Feuerwehraufzugsschächten,
4. Räumen zwischen dem notwendigen Treppenraum und dem Ausgang ins Freie.

²Bodenbeläge in notwendigen Fluren müssen schwerentflammbar sein.

3.7 Estriche, Dämmschichten, Sperrschichten, Dehnungsfugen

3.7.1 ¹Estriche, Dämmschichten und Sperrschichten müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. ²Sperrschichten aus brennbaren Baustoffen sind zulässig, wenn sie durch nichtbrennbare Baustoffe oder Bauprodukte gegen Entflammen geschützt sind.

3.7.2 Dehnungsfugen dürfen mit Ausnahme der Abdeckung nur mit nichtbrennbaren Baustoffen ausgefüllt sein.

4. Rettungswege

4.1 Führung von Rettungswegen

4.1.1 ¹Für Nutzungseinheiten und für Geschosse ohne Aufenthaltsräume müssen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege ins Freie vorhanden sein, die zu öffentlichen Verkehrsflächen führen. ²Beide Rettungswege dürfen innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen. ³Die Rettungswege aus den oberirdischen Geschossen und den Kellergeschossen sind getrennt ins Freie zu führen.

4.1.2 ¹Die lichte Breite eines jeden Teils von Rettungswegen muss mindestens 1,20 m betragen. ²Die lichte Breite der Türen aus Nutzungseinheiten auf notwendige Flure muss mindestens 0,90 m betragen.

4.1.3 Rettungswege müssen durch Sicherheitszeichen dauerhaft und gut sichtbar gekennzeichnet sein.

4.2 Notwendige Treppenräume, Sicherheitstreppenräume

4.2.1 ¹In Hochhäusern mit nicht mehr als 60 m Höhe genügt anstelle von zwei notwendigen Treppenräumen ein Sicherheitstreppenraum. ²In Hochhäusern ohne automatische Feuerlöschanlage muss dieser Sicherheitstreppenraum außenliegend sein.

4.2.2 In Hochhäusern mit mehr als 60 m Höhe müssen alle notwendigen Treppenräume als Sicherheitstreppenräume ausgebildet sein.

4.2.3 ¹Innenliegende notwendige Treppenräume von oberirdischen Geschossen und notwendige Treppenräume von Kellergeschossen mit Aufenthaltsräumen müssen als Sicherheitstreppenraum ausgebildet sein. ²In Hochhäusern mit nicht mehr als 30 m Höhe können zwei innenliegende notwendige Treppenräume von oberirdischen Geschossen den Sicherheitstreppenraum ersetzen.

4.2.4 ¹Notwendige Treppenräume von Kellergeschossen dürfen mit den Treppenräumen oberirdischer Geschosse nicht in Verbindung stehen; Verbindungstüren zwischen den Treppenräumen mit feuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden

Abschlüssen sind in Hochhäusern mit nicht mehr als 60 m Höhe zulässig.

²Innenliegende Sicherheitstreppe nräume dürfen durchgehend sein. ³Nr. 4.1.1 Satz 3 bleibt unberührt.

4.2.5 Sofern der Ausgang eines notwendigen Treppenraums nicht unmittelbar ins Freie führt, muss der Raum zwischen dem notwendigen Treppenraum und dem Ausgang ins Freie

1. ohne Öffnungen zu anderen Räumen sein,
2. Wände haben, die die Anforderungen an die Wände des Treppenraums erfüllen.

4.2.6 Öffnungen in den Wänden notwendiger Treppenräume, die keine Sicherheitstreppe nräume sind, sind zulässig

1. zu notwendigen Fluren,
2. ins Freie,
3. zu Räumen nach Nr. 4.2.5,
4. zu Vorräumen nach Nr. 4.2.9.

4.2.7 ¹Vor den Türen außenliegender Sicherheitstreppe nräume müssen offene Gänge im freien Luftstrom so angeordnet sein, dass Rauch ungehindert ins Freie abziehen kann. ²Öffnungen in den Wänden der Sicherheitstreppe nräume sind zulässig

1. zu offenen Gängen,
2. ins Freie.

³Zur Belichtung der Sicherheitstreppe nräume sind nur feste Verglasungen zulässig.

⁴Der Abstand von der Tür zum Sicherheitstreppe nraum zu anderen Türen muss mindestens 3 m betragen.

4.2.8 ¹Vor den Türen innenliegender Sicherheitstreppe nräume müssen Vorräume angeordnet sein; die Treppenräume mit ihren Vorräumen müssen so beschaffen

sein, dass Feuer und Rauch nicht eindringen können. ²Öffnungen in den Wänden der Vorräume sind zulässig

1. zum Sicherheitstreppenraum,
2. zu notwendigen Fluren,
3. ins Freie,
4. zu Sicherheitsschleusen, die für Garagen erforderlich sind.

³Der Abstand von der Tür zum Sicherheitstreppenraum zu anderen Türen muss mindestens 3 m betragen.

4.2.9 ¹Vor den Türen innenliegender notwendiger Treppenräume von oberirdischen Geschossen und notwendiger Treppenräume von Kellergeschossen müssen Vorräume angeordnet sein. ²Vor den Vorräumen müssen notwendige Flure angeordnet sein. ³Satz 2 gilt nicht in Kellergeschossen ohne Aufenthaltsräume, die automatische Feuerlöschanlagen haben. ⁴Öffnungen in den Wänden der Vorräume sind zulässig

1. zum notwendigen Treppenraum,
2. zu notwendigen Fluren,
3. ins Freie,
4. zu Sicherheitsschleusen, die für Garagen erforderlich sind,
5. in Kellergeschossen ohne Aufenthaltsräume, die automatische Feuerlöschanlagen haben, auch zu sonstigen Räumen.

⁵Der Abstand von der Tür zum notwendigen Treppenraum zu anderen Türen muss mindestens 3 m betragen.

4.3 Notwendige Flure

- 4.3.1 Ausgänge von Nutzungseinheiten müssen auf notwendige Flure oder ins Freie führen.
- 4.3.2 Von jeder Stelle eines Aufenthaltsraums sowie eines Kellergeschosses muss mindestens ein Ausgang in einen notwendigen Treppenraum, einen Vorraum eines Sicherheitstreppenraums oder ins Freie in höchstens 35 m Entfernung erreichbar sein.
- 4.3.3 ¹Notwendige Flure mit nur einer Fluchtrichtung dürfen nicht länger als 15 m sein. ²Sie müssen zum Vorraum eines Sicherheitstreppenraums, zu einem notwendigen Flur mit zwei Fluchtrichtungen oder zu einem offenen Gang führen. ³Die Flure nach Satz 1 sind durch nichtabschließbare, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse von anderen notwendigen Fluren abzutrennen.
- 4.3.4 Innerhalb von Nutzungseinheiten oder Teilen von Nutzungseinheiten nach Art. 34 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 BayBO mit nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche, deren Nutzung hinsichtlich der Brandgefahren mit einer Büro- oder Verwaltungsnutzung vergleichbar ist, sind notwendige Flure nicht erforderlich.
- 4.3.5 In Nutzungseinheiten, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen oder hinsichtlich der Brandgefahren mit einer Büro- oder Verwaltungsnutzung vergleichbar sind, müssen Räume mit mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche
1. gekennzeichnete Gänge mit einer Breite von mindestens 1,20 m haben, die auf möglichst geradem Weg zu entgegengesetzt liegenden Ausgängen nach Nr. 4.3.1 führen und
 2. Sichtverbindungen innerhalb der Räume zum nächstliegenden Ausgang haben, die nicht durch Raumteiler oder Einrichtungen beeinträchtigt werden.
- 4.3.6 ¹In notwendigen Fluren sind Empfangsbereiche unzulässig. ²Sie sind zulässig, wenn
1. die Rettungswegbreite nicht eingeschränkt wird,
 2. der Ausbreitung von Rauch in den notwendigen Flur vorgebeugt wird und
 3. der notwendige Flur zwei Fluchtrichtungen hat.

4.4 Türen in Rettungswegen

4.4.1 ¹Türen von Vorräumen, notwendigen Treppenräumen, Sicherheitstreppenräumen und von Ausgängen ins Freie müssen in Fluchrichtung aufschlagen. ²Sie müssen jederzeit von innen leicht und in voller Breite geöffnet werden können.

4.4.2 ¹Schiebetüren sind im Zuge von Rettungswegen unzulässig. ²Dies gilt nicht für automatische Schiebetüren, die die Rettungswege nicht beeinträchtigen.

³Pendeltüren in Rettungswegen müssen Vorrichtungen haben, die ein Durchpendeln der Türen verhindern.

4.4.3 Türen, die selbstschließend sein müssen, dürfen offengehalten werden, wenn sie Einrichtungen haben, die bei Raucheinwirkung ein selbsttätiges Schließen der Türen bewirken; sie müssen auch von Hand geschlossen werden können.

4.4.4 ¹Mechanische Vorrichtungen zur Vereinzelung oder Zählung von Besuchern, wie Drehtüren oder -kreuze, sind in Rettungswegen unzulässig. ²Dies gilt nicht für mechanische Vorrichtungen, die im Gefahrenfall von innen leicht und in voller Breite geöffnet werden können.

5. Räume mit erhöhter Brandgefahr

Die Brutto-Grundfläche von Räumen mit erhöhter Brandgefahr darf nicht mehr als 400 m², in Hochhäusern ohne automatische Feuerlöschanlage nicht mehr als 200 m² betragen.

6. Sicherheitstechnische Gebäudeausrüstung

6.1 Feuerwehraufzüge, Fahrschächte von Feuerwehraufzügen und deren Vorräume

6.1.1 Feuerwehraufzüge

6.1.1.1 Hochhäuser müssen Feuerwehraufzüge mit Haltestellen in jedem Geschoss haben.

- 6.1.1.2 ¹Jede Stelle eines Geschosses muss von einem Feuerwehraufzug in höchstens 50 m Entfernung erreichbar sein. ²Die Entfernung wird in der Lauflinie gemessen.
- 6.1.1.3 Feuerwehraufzüge müssen eigene Fahrschächte haben, die zu lüften sein müssen.
- 6.1.1.4 ¹Vor jeder Fahrschachttür muss ein Vorraum angeordnet sein, der eine Druckbelüftungsanlage oder ein Fenster mit einer Fläche von mindestens 0,5 m² hat. ²Der Vorraum muss in unmittelbarer Nähe zu einem notwendigen Treppenraum angeordnet sein. ³Ein Zugang über einen offenen Gang kann den Vorraum ersetzen; Nr. 4.2.7 Satz 1 gilt entsprechend.
- 6.1.1.5 Feuerwehraufzüge sind in allen Geschossen ausreichend zu kennzeichnen.
- 6.1.1.6 Fahrkörbe von Feuerwehraufzügen müssen zur Aufnahme einer Krankentrage geeignet sein.
- 6.1.2 Fahrschächte von Feuerwehraufzügen
- 6.1.2.1 Fahrschacht- und Fahrkorbtüren müssen eine fest verglaste Sichtöffnung mit einer Fläche von mindestens 600 cm² haben.
- 6.1.2.2 ¹Im Fahrschacht müssen ortsfeste Leitern so angebracht sein, dass ein Übersteigen vom Fahrkorb zur Leiter und von der Leiter zu den Fahrschachttüren möglich ist. ²Die Fahrschachttüren müssen ohne Hilfsmittel vom Schacht aus geöffnet werden können.
- 6.1.3 Vorräume der Fahrschächte von Feuerwehraufzügen
- 6.1.3.1 ¹Vorräume von Feuerwehraufzugsschächten müssen mindestens 6 m² Grundfläche haben und zur Aufnahme einer Krankentrage geeignet sein. ²Der Abstand zwischen der Fahrschachttür und der Tür zum notwendigen Flur muss mindestens 3 m betragen.
- 6.1.3.2 Öffnungen in den Wänden der Vorräume sind zulässig für Türen
1. zu notwendigen Fluren,

2. zu Fahrschächten,
3. ins Freie,
4. zu Sicherheitsschleusen, die für Garagen erforderlich sind.

6.1.3.3 Feuerwehraufzüge und andere Aufzüge dürfen gemeinsame Vorräume haben, wenn diese die Anforderungen an Vorräume von Feuerwehraufzugsschächten erfüllen.

6.1.3.4 In den Vorräumen müssen Geschosskennzeichnungen so angebracht sein, dass sie durch die Sichtöffnung der Fahrschacht- und Fahrkorbtür erkennbar sind.

6.1.3.5 ¹Feuerwehraufzüge müssen eine Bedieneinrichtung für den Notbetrieb haben. ²Bei maschinenraumlosen Feuerwehraufzügen muss sich diese im Vorraum der Zugangsebene für die Feuerwehr befinden.

6.2 Druckbelüftungsanlagen

6.2.1 ¹Der Eintritt von Rauch in innenliegende Sicherheitstreppe nräume und deren Vorräume muss durch Anlagen zur Erzeugung von Überdruck verhindert werden; Druckbelüftungsanlagen für innenliegende Sicherheitstreppe nräume und deren Vorräume müssen getrennt von Druckbelüftungsanlagen für Feuerwehraufzugsschächte und deren Vorräume ausgeführt werden. ²Ist nur ein innenliegender Sicherheitstreppe nraum vorhanden, müssen bei Ausfall der für die Aufrechterhaltung des Überdrucks erforderlichen Geräte betriebsbereite Ersatzgeräte deren Funktion übernehmen.

6.2.2 ¹Druckbelüftungsanlagen müssen so bemessen und beschaffen sein, dass die Luft auch bei geöffneten Türen zu dem vom Brand betroffenen Geschoss auch unter ungünstigen klimatischen Bedingungen entgegen der Fluchrichtung strömt. ²Die Abströmungsgeschwindigkeit der Luft durch die geöffnete Tür des Sicherheitstreppe nraums zum Vorraum und von der Tür des Vorraums zum notwendigen Flur muss mindestens 2,0 m/s betragen. ³Die Abströmungsgeschwindigkeit der Luft durch die geöffnete Tür des Vorraums eines Feuerwehraufzugs zum notwendigen Flur muss mindestens 0,75 m/s betragen.

6.2.3 ¹Druckbelüftungsanlagen müssen durch die Brandmeldeanlage automatisch ausgelöst werden. ²Sie müssen den erforderlichen Überdruck umgehend nach Auslösung aufbauen.

6.2.4 Die maximale Türöffnungskraft an den Türen der innenliegenden Sicherheitstreppenträume und deren Vorräumen sowie an den Türen der Vorräume der Feuerwehraufzugsschächte darf, gemessen am Türgriff, höchstens 100 N betragen.

6.3 Feuerlöschanlagen

6.3.1 Automatische Feuerlöschanlagen

6.3.1.1 ¹Hochhäuser müssen automatische Feuerlöschanlagen haben, die die Brandausbreitung in den Geschossen und den Brandüberschlag von Geschoss zu Geschoss ausreichend lang verhindern. ²Dies gilt nicht für Hochhäuser nach Nr. 8.1.

6.3.1.2 ¹Automatische Feuerlöschanlagen müssen zwei Steigleitungen in getrennten Schächten haben, damit bei Ausfall einer Steigleitung die Löschwasserversorgung über eine zweite Steigleitung in einem anderen Schacht gesichert ist. ²In Hochhäusern mit nicht mehr als 60 m Höhe genügt es, wenn die Verteilleitungen unmittelbar übereinander liegender Geschosse nicht an die gleiche Steigleitung angeschlossen sind.

6.3.1.3 Bei Ausfall der automatischen Feuerlöschanlage in einer Geschossebene darf die Wirksamkeit der Feuerlöschanlage in anderen Geschossen nicht beeinträchtigt werden.

6.3.2 Steigleitungen, Wandhydranten

6.3.2.1 Hochhäuser müssen in jedem Geschoss nasse Steigleitungen mit Wandhydranten für die Feuerwehr haben

1. in den Vorräumen der Feuerwehraufzüge,
2. in den Vorräumen der notwendigen Treppenträume,

3. bei notwendigen Treppenträumen ohne Vorräume an geeigneter Stelle.

6.3.2.2 Bei gleichzeitiger Löschwasserentnahme von 200 l/min an drei Entnahmestellen darf der Fließdruck an diesen Entnahmestellen nicht weniger als 0,45 MPa und nicht mehr als 0,80 MPa betragen.

6.4 Brandmelde- und Alarmierungsanlagen, Brandmelder- und Alarmzentrale, Brandfallsteuerung der Aufzüge

6.4.1 ¹Hochhäuser müssen Brandmeldeanlagen mit automatischen Brandmeldern haben, die alle

1. Räume,
2. Installationsschächte und -kanäle,
3. Hohlräume von Systemböden,
4. Hohlräume von Unterdecken

vollständig überwachen. ²In Wohnungen genügen Rauchwarnmelder nach Art. 46 Abs. 4 BayBO.

6.4.2 Brandmelder müssen bei Auftreten von Rauch automatisch eine Alarmierung zumindest im betroffenen Geschoss auslösen.

6.4.3 ¹Hochhäuser müssen Alarmierungs- und Lautsprecheranlagen haben, mit denen im Gefahrenfall Personen alarmiert und Anweisungen erteilt werden können. ²Für Hochhäuser mit nicht mehr als 60 m Höhe und mit Wohn- oder Büro- und Verwaltungsnutzung sind Lautsprecheranlagen nicht erforderlich.

6.4.4 In einem für die Feuerwehr leicht zugänglichen Raum müssen zentrale Anzeige- und Bedieneinrichtungen für Rauchabzugs-, Brandmelde-, Alarmierungs- und Lautsprecheranlagen und eine zentrale Anzeigevorrichtung für Feuerlöschanlagen vorhanden sein.

6.4.5 ¹Aufzüge müssen mit einer Brandfallsteuerung ausgestattet sein, die durch die automatische Brandmeldeanlage ausgelöst wird. ²Die Brandfallsteuerung muss sicherstellen, dass die Aufzüge ein Geschoss mit Ausgang ins Freie oder das diesem nächstgelegene, nicht von der Brandmeldung betroffene Geschoss unmittelbar anfahren und dort mit geöffneten Türen außer Betrieb gehen.

6.5 Sicherheitsbeleuchtung

6.5.1 In Hochhäusern muss eine Sicherheitsbeleuchtung vorhanden sein, die bei Ausfall der allgemeinen Beleuchtung selbsttätig in Betrieb geht.

6.5.2 Eine Sicherheitsbeleuchtung muss vorhanden sein

1. in Rettungswegen,
2. in Vorräumen von Aufzügen,
3. für Sicherheitszeichen von Rettungswegen.

6.6 Sicherheitsstromversorgungsanlagen, Blitzschutz- und Gebädefunkanlagen

6.6.1 Hochhäuser müssen Sicherheitsstromversorgungsanlagen haben, die bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung den Betrieb der sicherheitstechnischen Gebäudeausrüstung übernehmen, insbesondere der

1. Sicherheitsbeleuchtung,
2. automatischen Feuerlöschanlagen und Druckerhöhungsanlagen für die Löschwasserversorgung,
3. Rauchabzugsanlagen,
4. Druckbelüftungsanlagen,
5. Brandmeldeanlagen,
6. Alarmierungsanlagen,

7. Aufzüge, Feuerwehraufzüge,

8. Gebädefunkanlagen für die Feuerwehr.

6.6.2 Hochhäuser müssen Blitzschutzanlagen haben, die auch die sicherheitstechnische Gebäudeausrüstung schützen (äußerer und innerer Blitzschutz).

6.6.3 Wird die Funkkommunikation der Einsatzkräfte der Feuerwehr innerhalb des Hochhauses durch die bauliche Anlage gestört, so ist das Hochhaus mit technischen Anlagen zur Unterstützung des Funkverkehrs auszustatten.

6.7 Rauchableitung

Jedes Geschoss muss entraucht werden können.

7. Technische Gebäudeausrüstung

7.1 Aufzüge

7.1.1 Jedes Geschoss mit Aufenthaltsräumen muss von mindestens zwei Aufzügen angefahren werden.

7.1.2 Vor den Fahrschachttüren der Aufzüge müssen Vorräume angeordnet sein.

7.1.3 ¹In den Vorräumen ist auf das Verbot der Benutzung der Aufzüge im Brandfall und auf die nächste notwendige Treppe hinzuweisen. ²Die Vorräume sind mit Geschosnummer zu kennzeichnen.

7.2 Leitungen, Installationsschächte und -kanäle

7.2.1 ¹Leitungen, die durch mehrere Geschosse führen, müssen in Installationsschächten angeordnet werden. ²Elektroleitungen müssen in eigenen Installationsschächten geführt werden; dies gilt nicht für die Leitungen, die zum Betrieb eines Installationsschachtes erforderlich sind. ³Brennstoffleitungen müssen in eigenen

Installationsschächten und -kanälen geführt werden. ⁴Satz 1 gilt nicht für wasserführende Leitungen aus nichtbrennbaren Baustoffen.

7.2.2 ¹Installationsschächte müssen entraucht werden können. ²Installationsschächte und -kanäle für Brennstoffleitungen müssen so durchlüftet werden, dass keine gefährlichen Gas-Luft-Gemische entstehen können. ³Installationsschächte und -kanäle müssen Revisionsöffnungen haben, die so angeordnet sind, dass eine Brandbekämpfung möglich ist und Brandmelder leicht zugänglich sind.

7.2.3 ¹Installationsschächte für Elektroleitungen müssen in Höhe der Geschossdecken feuerhemmend abgeschottet sein. ²Dies gilt nicht, wenn

1. der Schacht in Abständen von höchstens 22 m feuerbeständig abgeschottet wird,
2. die Schachtoffnungen entgegen Nr. 3.3.1 Satz 2 Nr. 5 feuerbeständige, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse erhalten und
3. jeder Schachtabschnitt eine eigene Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von 0,05 m² hat.

7.3 Lüftungsanlagen

¹Lüftungsanlagen dürfen den ordnungsgemäßen Betrieb von Druckbelüftungsanlagen nicht beeinträchtigen. ²Lüftungsanlagen müssen so angeordnet oder ausgebildet sein, dass auch kalter Rauch nicht in notwendige Treppenträume, andere Geschosse und Brandabschnitte übertragen wird.

7.4 Feuerstätten, Brennstofflagerung

7.4.1 ¹Feuerstätten sind als zentrale Anlagen auszuführen. ²Einzelfeuerstätten in Nutzungseinheiten sind unzulässig.

7.4.2 ¹Feste, flüssige oder gasförmige Brennstoffe dürfen nicht in Geschossen über dem Erdgeschoss gelagert werden. ²Dies gilt nicht für den Tagesvorrat von Brennstoffen für den Betrieb der Sicherheitsstromversorgungsanlagen.

8. Erleichterungen für Hochhäuser mit nicht mehr als 60 m Höhe

8.1 ¹Für Hochhäuser mit nicht mehr als 60 m Höhe sind automatische Feuerlöschanlagen, flächendeckende Brandmeldeanlagen sowie Alarmierungsanlagen nicht erforderlich, wenn

1. die Nutzungseinheiten untereinander, zu anders genutzten Räumen und zu notwendigen Fluren feuerbeständige Trennwände haben, die von Rohdecke zu Rohdecke gehen,
2. die Nutzungseinheiten nicht mehr als 200 m² Brutto-Grundfläche über dem ersten Obergeschoss haben oder bei mehr als 200 m² Brutto-Grundfläche durch raumabschließende feuerbeständige Wände, die von Rohdecke zu Rohdecke gehen, in Teile von nicht mehr als 200 m² Brutto-Grundfläche unterteilt sind,
3. der Brandüberschlag von Geschoss zu Geschoss durch eine mindestens 1 m hohe feuerbeständige Brüstung oder 1 m auskragende feuerbeständige Deckenplatte behindert wird und
4. die automatische Auslösung der Druckbelüftungsanlagen, sofern vorhanden, und der Brandfallsteuerung der Aufzüge auf anderem Weg erreicht wird.

²Satz 1 gilt auch für Nutzungseinheiten mit Büro- und Verwaltungsnutzung, die nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche über dem ersten Obergeschoss haben, und wenn sie bei mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche durch raumabschließende feuerbeständige Wände, die von Rohdecke zu Rohdecke gehen, in Teile von nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche unterteilt sind.

8.2 Für Hochhäuser mit nicht mehr als 60 m Höhe sind flächendeckende Brandmeldeanlagen nicht erforderlich, wenn

1. sie automatische Feuerlöschanlagen und Alarmierungsanlagen haben,
2. über dem ersten Obergeschoss ausschließlich Nutzungseinheiten mit Büro- und Verwaltungsnutzungen sind,

3. die Nutzungseinheiten untereinander, zu anders genutzten Räumen und zu notwendigen Fluren feuerhemmende Trennwände haben, die von Rohdecke zu Rohdecke gehen,
4. die Nutzungseinheiten nicht mehr als 1.600 m² Brutto-Grundfläche haben oder bei mehr als 1.600 m² Brutto-Grundfläche durch raumabschließende feuerhemmende Wände, die von Rohdecke zu Rohdecke gehen, in Teile von nicht mehr als 1.600 m² Brutto-Grundfläche unterteilt sind und
5. die automatische Auslösung der Druckbelüftungsanlagen, sofern vorhanden, und der Brandfallsteuerung der Aufzüge auf anderem Weg erreicht wird.

8.3 In Hochhäusern mit nicht mehr als 60 m Höhe dürfen vor notwendigen Treppenträumen und Feuerwehraufzugsschächten gemeinsame Vorräume angeordnet werden, wenn sie über eine Grundfläche von mindestens 6 m² verfügen (gemeinsamer Vorraum).

8.4 ¹In Hochhäusern mit nicht mehr als 60 m Höhe und mit automatischen Feuerlöschanlagen sind abweichend von den Nrn. 4.2.8, 4.3.1 und 6.1.3.2 Öffnungen in den Wänden von Vorräumen innenliegender Sicherheitstreppenträume, von Vorräumen der Feuerwehraufzüge oder von gemeinsamen Vorräumen zu bis zu zwei Nutzungseinheiten zulässig. ²Die Abschlüsse der Öffnungen müssen feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend sein; der Abstand zu Fahrstachttüren von Feuerwehraufzügen bzw. Türen zu Sicherheitstreppenträumen muss mindestens 3 m betragen.

9. Betriebsvorschriften

9.1 Freihaltung der Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr

9.1.1 ¹Zufahrten und Bewegungsflächen sowie Eingänge für die Feuerwehr müssen ständig frei gehalten werden. ²Darauf ist dauerhaft und gut sichtbar hinzuweisen.

9.1.2 Die Rettungswege müssen ständig frei gehalten werden.

9.1.3 In Vorräumen und notwendigen Treppenräumen dürfen keine Gegenstände abgestellt werden.

9.2 Brandschutzordnung, Feuerwehrpläne, Flucht- und Rettungswegepläne

9.2.1 ¹Im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle ist eine Brandschutzordnung aufzustellen und durch Aushang bekannt zu machen. ²In der Brandschutzordnung sind insbesondere festzulegen

1. die Aufgaben des Brandschutzbeauftragten, sofern nach Nr. 9.3.2 erforderlich,
2. die Maßnahmen im Fall eines Brandes,
3. die Regelungen über das Verhalten bei einem Brand,
4. die Maßnahmen, die zur Rettung von behinderten Menschen erforderlich sind.

9.2.2 Im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle sind Feuerwehrpläne anzufertigen und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung zu stellen.

9.2.3 In jedem Geschoss muss der Flucht- und Rettungswegeplan des jeweiligen Geschosses an allgemein zugänglicher Stelle gut sichtbar ausgehängt werden.

9.3 Verantwortliche Personen

9.3.1 Der Eigentümer des Hochhauses ist für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

9.3.2 ¹Der Eigentümer hat einen geeigneten und mit dem Hochhaus und dessen technischen Einrichtungen vertrauten Brandschutzbeauftragten zu bestellen und der Brandschutzdienststelle zu benennen. ²Der Brandschutzbeauftragte hat die Aufgabe, die Einhaltung des genehmigten Brandschutzkonzeptes und der sich daraus ergebenden Anforderungen an den betrieblichen Brandschutz zu überwachen und dem Eigentümer festgestellte Mängel zu melden. ³Sätze 1 und 2 gelten nicht für Hochhäuser mit nicht mehr als 30 m Höhe und mit Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 200 m² Brutto-Grundfläche über dem ersten Obergeschoss, sofern die Hochhäuser keine Druckbelüftungsanlagen haben.

- 9.3.3 ¹Der Eigentümer kann die Verpflichtungen nach Nrn. 9.3.1 und 9.3.2 durch schriftliche Vereinbarung auf einen Betreiber übertragen, wenn dieser oder dessen beauftragter Betriebsleiter mit dem Hochhaus und dessen Einrichtungen vertraut ist.
- ²Die Verantwortung des Eigentümers bleibt unberührt.