

Bayerisches Staatsministerium
des Innern

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
Postfach 22 12 53 • 80502 München

Fassung Januar 2008

**Erläuterungen zur Verordnung über den Bau und Betrieb von
Beherbergungsstätten (Beherbergungsstättenverordnung - BStättV)****A. Vorbemerkungen****Allgemeines:**

Die Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten (Beherbergungsstättenverordnung - BStättV) ersetzt die zum 31.12.2005 außer Kraft getretene Gaststättenbauverordnung (GastBauV) für den Anwendungsbereich der Beherbergungsstätten. Sie berücksichtigt die „Technischen Leitlinien“ der Empfehlung 86/666/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 22. Dezember 1986 über den Brandschutz in bestehenden Hotels (ABl. Nr. L 384 S. 60) und basiert auf der Muster-Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten, Fassung Dezember 2000, der Bauministerkonferenz ARGEBAU.

Die Vorschriften gelten für den Neubau von Beherbergungsstätten mit mehr als 30 Gastbetten. Auf bestehende Beherbergungsstätten mit mehr als 30 Betten sind nur die Betriebsvorschriften anzuwenden, die dem sicheren Betrieb und der Rettung der Personen im Brandfall dienen. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Überleitungsvorschriften des § 28 Abs. 1 GastBauV, die bauliche Anpassungspflichten beinhalteten, bei bestehenden Beherbergungsstätten inzwischen vollzogen worden sind.

...

- 2 -

Mit Inkrafttreten der neuen Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum 1. Januar 2008 sind bei der Beherbergungsstättenverordnung redaktionelle Korrekturen und Anpassungen erforderlich geworden. Die vorliegenden Erläuterungen berücksichtigen die durch § 5 der Verordnung zur Änderung der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen und Änderungsverordnungen vom 29.11.2007 (GVBl S. 847) erfolgten Änderungen der BStättV und beziehen sich auf die seit 1. Januar 2008 geltende Fassung.

Wesentliche Änderungen gegenüber der ehemaligen GastBauV:

Die in der ehemaligen GastBauV enthaltenen Anforderungen an Raumausstattung und Hygiene sind entfallen, weil sie einen Standard beschreiben, der heute überall gang und gäbe oder bereits an anderer Stelle geregelt ist, wie z.B. auch in arbeitschutzrechtlichen Vorschriften. Ebenfalls entfallen sind Regelungen zur Bemessung von Rettungswegen, zu Treppen und zu raumluftechnischen Anlagen, die speziell auf große Gasträume abzielten, die jetzt ab einer Größenordnung von mehr als 200 Gästen im Anwendungsbereich der neuen Versammlungsstättenverordnung (VStättV) liegen.

Die BStättV enthält nur noch die zur Sicherheit und Gefahrenabwehr für unabdingbar gehaltenen Anforderungen. In einer Beherbergungsstätte ist der Personenkreis der Gäste überwiegend nur eingeschränkt ortskundig. Es muss auch mit einer eingeschränkten Reaktionsfähigkeit der Gäste gerechnet werden. Entscheidend sind deshalb die möglichst frühe Erkennung eines Brandes, die schnelle Alarmierung der Gäste und das Freihalten der Rettungswege von Feuer und Rauch. Deshalb betreffen die Neuregelungen vor allem die Rettungswegführung und die Anlagentechnik: Gefordert werden ein zweiter baulicher Rettungsweg - nicht nur bei mehr als 30 Betten je Geschoss, sondern auch bei mehr als 60 Betten insgesamt -, eine Stichflurlängenbeschränkung, eine Sicherheitsbeleuchtung zur Orientierung, Alarmierungseinrichtungen, bei mehr als 60 Betten auch eine Brandmeldeanlage, die zusätzlich eine Brandfallsteuerung für Aufzüge auslöst, sowie regelmäßig eine Sicherheitsstromversorgung zu den elektrisch betriebenen Sicherheitsanlagen.

...

Hinweise zum barrierefreien Bauen:

Für die Barrierefreiheit von Beherbergungsstätten gelten die Regelungen der BayBO. Wird eine Beherbergungsstätte neu errichtet, so schließt die barrierefreie Nutzbarkeit der Anlage nach Art. 48 Abs. 2 Nr. 8 BayBO auch einen Teil der Beherbergungsräume mit ein. Ein ausreichender Anteil an rollstuhlgerechten Zimmern liegt nach DIN 18024 (Barrierefreies Bauen - Teil 2: Öffentlich zugängliche Gebäude und Arbeitsstätten) bei einem Prozent, mindestens jedoch bei einem Zimmer. Davon unabhängig dient eine Zielvereinbarung nach § 5 Abs. 1 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) vom 12.03.2005 zwischen den Interessenvertretern des Hotel- und Gaststättengewerbes und den Vertretern behinderter Menschen der Schaffung und Umsetzung verlässlicher Standards für barrierefreie Angebote im Bereich der Hotellerie und Gastronomie. Auch diese Zielvereinbarung nennt als Mindestanzahl ein rollstuhlgerechtes Doppelzimmer.

B. Erläuterungen zu den Vorschriften im Einzelnen**Zu § 1 Anwendungsbereich:**

Die BStättV fasst die typischen Anforderungen an Hotels ab einer Einstiegschwelle von mehr als 30 Betten abschließend zusammen, so dass für Anforderungen der Bauaufsichtsbehörde (ausgenommen zur Abwehr erheblicher Gefahren) kein Raum mehr ist.

Abs. 2 nimmt Berghütten - wie schon die ehemalige GastBauV - vom Anwendungsbereich der BStättV aus, weil ihre besondere Lage andere Anforderungen an die Personenrettung und Brandbekämpfung auslöst, und deshalb die erforderlichen Maßnahmen im jeweiligen Einzelfall zu untersuchen sind.

Mit der BayBO-Novelle 2008 hat sich die Sonderbaugrenze für Beherbergungsstätten geändert. Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten sind nach Art. 2

- 4 -

Abs. 4 Nr. 8 BayBO Sonderbauten; sie unterfallen aber noch nicht dem Anwendungsbereich der BStättV. Für sie kommen folgende Anforderungen in Betracht:

- Kennzeichnung der Ausgänge mit Sicherheitszeichen,
- Geeignete Einrichtungen zur Warnung von Gästen und Betriebsangehörigen,
- Freihalten der Rettungswege,
- Gebot, Türen in Rettungswegen unversperrt zu halten,
- Anbringen von Rettungswegplänen in Beherbergungsräumen.

Diese Mindestanforderungen, die dem sicheren Betrieb und der Rettung der Personen im Brandfall dienen, erscheinen in gewerblich betriebenen Beherbergungsstätten unverzichtbar und für den Betreiber auch zumutbar, da sie ohne nennenswerten Aufwand verwirklicht werden können. Sie werden gegebenenfalls von der Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall nach Art. 54 Abs. 3 BayBO festgelegt.

Zu § 2 Begriffe und allgemeine Anforderungen:

Die Begriffsbestimmungen sind erforderlich, um die weiteren Vorschriften anwenden zu können.

Auf Gebäude mit Ferienwohnungen und auf Ferienwohnungen selbst findet die Verordnung keine Anwendung, da nach Abs. 1 der Begriff der Beherbergungsstätte diese Beherbergungsform nicht umfasst. Ferienwohnungen sind bauordnungsrechtlich wie Wohnungen zu behandeln, wenn sie selbstständige Nutzungseinheiten im Sinne des Art. 31 Abs. 1 BayBO sind und dementsprechend mindestens über zwei unabhängige Rettungswege und über Trennwände als brandschutztechnische Abtrennung verfügen. Gebäude mit solchen Ferienwohnungen sind Standardbauvorhaben, vergleichbar mit anderen Wohngebäuden.

Anlagen mit Gästeappartements sind aber dann Beherbergungsstätten, wenn die Appartements funktional in einen Hotelbetrieb integriert sind und deshalb nicht selbstständig und unabhängig von anderen Räumen oder Nutzungseinheiten im Gebäude "betrieben" werden. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Beherbergungsräume bzw. Appartements auch eine eigene Kochgelegenheit bieten. Entscheidend ist die hoteltypische Nutzung beispielsweise mit Rezeption und Frühstücksraum für Gäste. Solche Anlagen sind bei mehr als 12 Betten Sonderbauten und

...

- 5 -

fallen bei einer Bettenzahl von mehr als 30 in den Anwendungsbereich der BStättV.

Die Begriffsdefinition der Suite ist notwendig, um eine interne Verbindung zwischen zwei Beherbergungsräumen, die z.B. von einer Familie gemeinsam bewohnt werden können, zu ermöglichen.

Gasträume werden insbesondere zur Abgrenzung von Beherbergungsräumen definiert - die Verordnung stellt jedoch keine Anforderungen an diese Räume selbst. Für Gasträume, die wegen ihrer Größe auch Versammlungsräume sind, sind die Anforderungen der Versammlungsstättenverordnung zu beachten.

Soweit in den einzelnen Vorschriften der BStättV keine Aussagen getroffen werden, gelten die Grundanforderungen der BayBO. Dies betrifft insbesondere Bauteilanforderungen und Rettungswege aber auch Anforderungen an die Barrierefreiheit, die in der BStättV nicht geregelt sind. Der neu eingefügte Abs. 4 verweist auf die Beachtung der allgemeinen Anforderungen der BayBO, schränkt aber ihre Anwendbarkeit auf Beherbergungsstätten teilweise ein. Dies ist erforderlich, weil das neue Brandschutzkonzept der BayBO 2008 nach der Systematik der Gebäudeklassen Erleichterungen beinhaltet, die nicht ohne weiteres auf die von der BStättV erfassten Beherbergungsstätten übertragbar sind. Um sicherzustellen, dass das der BStättV zugrunde liegende Brandschutzkonzept weiterhin greift, werden die neuen Erleichterungen für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie innerhalb von Nutzungseinheiten bis zu einer Größenordnung von nicht mehr als 400 m² generell von der Anwendung ausgeschlossen.

Davon betroffen sind die in nachfolgenden Artikeln der BayBO genannten Erleichterungen, soweit sie nicht ohnehin schon durch eine Spezialregelung in der BStättV ausgeschlossen sind:

- Art. 25 Abs. 2 Nr. 2 (nur feuerhemmende tragende Bauteile im Kellergeschoss), -
- Art. 26 Abs. 5 (Außenwandkonstruktionen mit Hohl- oder Lufträumen ohne besondere Vorkehrungen gegen die Brandausbreitung),
- Art. 29 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 4 Nrn. 1 und 2 (nur feuerhemmende Decken im Kellergeschoss, Deckenöffnungen in feuerwiderstandsfähigen Decken),
- Art. 32 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 4 Satz 1 (einschiebbare Leitern zum Dachraum, keine Baustoffanforderungen für Treppen),

...

- 6 -

- Art. 33 Abs. 1 Satz 3 Nrn. 1 und 2 (kein Treppenraum),
- Art. 34 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 2 und 3 (keine notwendigen Flure),
- Art. 37 Abs. 1 Satz 3 Nr. 4 (Aufzüge ohne eigene Fahrschächte),
- Art.38 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 (Leitungsführung durch feuerwiderstandsfähige Decken ohne besondere Vorkehrungen),
- Art. 39 Abs. 5 Nrn. 1 und 3 (Lüftungsleitungen aus brennbaren Baustoffen, Führung von Lüftungsleitungen durch feuerwiderstandsfähige Bauteile ohne besondere Vorkehrungen),
- Art. 43 BayBO (Aufbewahrung fester Abfallstoffe innerhalb von Gebäuden ohne Vorkehrungen)

Zu § 3 Rettungswege:

Abs. 1 Sätze 1 und 2 stellen klar, dass für jeden Beherbergungsraum mindestens zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege vorhanden sein müssen. Innerhalb des Geschosses, in dem der Beherbergungsraum liegt, dürfen sie über denselben notwendigen Flur führen.

Bei der Bestimmung der Größenschwelle von 60 Betten, unterhalb derer lediglich ein baulicher Rettungsweg genügt (§ 3 Abs. 1 Satz 3), wurde die Situation, wie sie bei Wohngebäuden auftreten kann (etwa 60 Bewohner in einem viergeschossigen Wohngebäude mit vier Wohnungen pro Geschoss), vergleichsweise berücksichtigt. Der zweite Rettungsweg führt in diesen Fällen über eine anleiterbare Stelle des Beherbergungsraumes selbst. Das entspricht in der Größenordnung auch der EU-Empfehlung über den Brandschutz in bestehenden Hotels (ABl. Nr. L 384 S. 60), die von einem zweiten baulichen Rettungsweg ab 50 Betten ausgeht.

Auch bei mehr als 30 Gastbetten in einem nicht zu ebener Erde liegenden Geschoss tritt eine Situation für die Rettungskräfte ein, die - unabhängig von der Gesamtbettenzahl des Hauses - eine sichere Rettung der Insassen eines solchen Geschosses nicht mehr erwarten lassen kann; deshalb werden für diesen Fall - wie bisher - zwei bauliche Rettungswege vorgeschrieben.

Abs. 2 verlangt beleuchtete Sicherheitszeichen zur Kennzeichnung von Abzweigungen an Fluren, an den Ausgängen ins Freie und - wie bislang auch - zur Kenn-

...

- 7 -

zeichnung der Zugänge zu Treppenträumen. Die Kennzeichnung der Rettungswege durch beleuchtbare Sicherheitszeichen war für Beherbergungsstätten mit bis zu 60 Betten bislang (§ 8 Abs. 7 GastBauV) in das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde gestellt.

Auf detaillierte Vorgaben und Zahlen zur Bemessung von Rettungswegen und zu Ausgängen wurde verzichtet. In der BayBO sind Forderungen nach ausreichend breiten Rettungswegen (Art. 32 Abs. 5 und Art. 34 Abs. 2 BayBO) und ausreichenden Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr (Art. 5 BayBO) bereits enthalten. Im Übrigen ist die als Technische Baubestimmung eingeführte „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (AllMBl. 1998 S. 918) zu beachten.

Die Möglichkeit der Rettungswegführung über die Eingangshalle wurde beibehalten (siehe Erläuterung zu § 6 Abs. 5).

Zu § 4 Tragende Wände, Stützen, Decken:

Tragende und aussteifende Wände, Stützen und Decken müssen bei mehr als zwei oberirdischen Geschossen feuerbeständig sein (nach ehemaliger GastBauV bereits bei mehr als einem Vollgeschoss). In ein- und zweigeschossigen Beherbergungsstätten müssen sie mindestens feuerhemmend sein. In obersten Geschossen von Dachräumen mit Beherbergungsräumen sind sie unabhängig von der Zahl der Geschosse grundsätzlich in feuerhemmender Bauart zulässig.

Abs. 1 Satz 2 enthält eine Erleichterung für tragende Wände, Stützen und Decken in obersten Geschossen von Dachräumen ohne Beherbergungsräume; an diese werden keine Anforderungen gestellt.

Abs. 3 enthält eine in Folge der BayBO-Novelle eingefügte klarstellende Ergänzung, mit der die für Balkone geltende Formulierung des Art. 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayBO auch für die in § 4 Abs. 1 und 2 geregelten Bauteile übernommen wird.

...

Zu § 5 Trennwände, Brandwände:

Wie schon in der ehemaligen GastBauV werden feuerwiderstandsfähige Trennwände zwischen der Beherbergungsstätte und betriebsfremden Räumen verlangt. Die Forderung in Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 2 auch von feuerwiderstandsfähigen Trennwänden, die Beherbergungsräume von anderen Räumen und untereinander trennen, dienen der Eindämmung einer Brandausbreitung durch Zellenbildung und entsprechen der bisherigen Praxis. Die in der GastBauV noch enthaltenen weitergehenden Trennwandanforderungen an Flurwände (nichtbrennbare Konstruktion) sind entfallen (s. auch Erläuterung zu § 6 Abs. 2); es gelten die üblichen Anforderungen der BayBO. Soweit Trennwände zunächst feuerbeständig sein müssen, folgt die Abstufung der Feuerwiderstandsfähigkeit den an die Tragkonstruktion gestellten Anforderungen (feuerhemmend statt feuerbeständig).

Abs. 3 behandelt die Zulässigkeit von Öffnungen in Trennwänden. Feuerhemmende Türen zwischen Beherbergungsstätten und betriebsfremden Räumen müssen nun auch rauchdicht sein (geprüft nach DIN 18095). Feuerhemmende Feuerenschutzabschlüsse, die auch die Anforderungen an Rauchschutzabschlüsse erfüllen, sind heute nicht oder nur unwesentlich teurer, bringen aber eine Verbesserung der Sicherheit dahingehend, dass eine Gefährdung durch Rauchdurchtritt verhindert werden kann.

Der auf Grund der BayBO-Novelle eingefügte Abs. 4 übernimmt die für Trennwände geltende Formulierung des Art. 27 Abs. 4 BayBO und überträgt sie auch auf die in § 5 Abs. 1 und 2 geregelten Trennwände. Es handelt sich um eine klarstellende Ergänzung.

Auch Abs. 5 wurde auf Grund der BayBO-Novelle eingefügt, um die bisher der BStättV zu Grunde liegende Anforderung an Brandwände (vgl. Art. 31 Abs. 1 BayBO a. F.) beizubehalten und die Erleichterungen nach Art. 28 Abs. 3 Satz 2 BayBO auch für Gebäude der Gebäudeklassen 3 und 4 weiterhin auszuschließen.

**Zu § 6 Notwendige Treppen und Treppenräume, notwendige Flure,
Fahrschächte:**

Als redaktionelle Folgeänderung der BayBO-Novelle ist der bisherige Abs. 1 entbehrlich, da die entsprechenden Anwendungsfälle nun in den allgemeinen Anforderungen des § 2 Abs. 4 mit berücksichtigt sind. Der neue Abs. 1 Satz 1 stellt klar, dass notwendige Treppen in Beherbergungsstätten weiterhin in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen zu führen sind. Damit wird die neue Erleichterung nach Art. 32 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BayBO auch für Gebäude der Gebäudeklasse 3 ausgeschlossen. Auch der neue Satz 2 ist erforderlich, um die bisher der BStättV zu Grunde liegenden Anforderungen an die Treppenraumwände beizubehalten und den an das Gebäudeklassensystem der BayBO 2008 angepassten Art. 33 Abs. 4 Satz 1 BayBO auszuschließen.

Die in Abs. 2 gestellten Anforderungen bewirken, dass in notwendige Flure baulicherseits möglichst wenig Brandlast eingetragen wird. Bodenbeläge in notwendigen Fluren müssen unabhängig von der Zahl der Geschosse aus mindestens schwer entflammaren Baustoffen bestehen. Die in § 10 Abs. 2 GastBauV ehemals enthaltene Anforderung an die Baustoffklasse der Flurwände (in den wesentlichen Teilen nichtbrennbar) wurde aufgegeben. Dafür gelten für das Brandverhalten der flurseitigen Oberflächen strengere Anforderungen (Bekleidungen, Putze, Unterdecken, Dämmstoffe nichtbrennbar) jetzt bereits auf Grund von Art. 34 Abs.6 BayBO.

Abs. 3 enthält eine Begrenzung der Länge von Fluren, die nicht in beiden Richtungen zu jeweils einem notwendigen Treppenraum oder einem Ausgang ins Freie führen - also von Stichfluren - auf 15 m. Dies ist erforderlich, damit im Brandfall Personen aus den am Stichflur liegenden Beherbergungsräumen auf kurzem Weg schnell in sichere Bereiche gelangen können. Im Übrigen gilt die normale Rettungsweglänge von 35 m nach Art. 33 Abs. 2 BayBO.

Stufen werden in notwendigen Fluren allgemein nicht erwartet. Zur Vermeidung von Stolper- und Sturzgefahr müssen dennoch vorhandene Stufen (nach Art. 34 Abs. 2 Satz 2 BayBO eine Folge von mindestens drei, weniger sind unzulässig) wie bisher nach § 10 Abs. 4 GastBauV beleuchtet sein.

- 10 -

Abs. 5 enthält die in § 11 Abs. 4 der ehemaligen GastBauV enthaltene Erleichterung, nach der eine Rettungswegführung zulässig ist, die aus dem Treppenraum über die Eingangshalle mit Rezeption, Verkaufsständen usw. zum Ausgang ins Freie führt - unter der Voraussetzung, dass mindestens noch ein weiterer Treppenraum mit unmittelbarem Ausgang ins Freie vorhanden ist und die Halle feuerwiderstandsfähig von anderen Räumen abgetrennt ist. Dabei werden Anforderungen an Wände und Türen der Halle gestellt, die den übrigen Wand- und Türanforderungen der BStättV angepasst sind. Eine gesonderte Abweichungsentscheidung der Behörde ist damit nicht erforderlich.

Der in Folge der BayBO-Novelle eingefügte Abs. 6 ist erforderlich, um die der BStättV bisher zu Grunde liegenden Bauteilanforderungen, insbesondere hinsichtlich der Feuerwiderstandsfähigkeit, auch auf die Fahrstachtwände zu übertragen und den an das Gebäudeklassensystem der BayBO angepassten Art. 37 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO auszuschließen.

Auf Detailregelungen für Treppen (z.B. Stufenausbildung, Handläufe) wurde verzichtet. Anzuwenden ist Art. 32 BayBO in Verbindung mit der als Technische Baubestimmung eingeführten DIN 18065 „Gebäudetreppen“ (AIIMBI. 2001 S. 817).

Zu § 7 Türen:

Das Freihalten der Rettungswege von Feuer und Rauch ist neben der frühen Branderkennung und der schnellen Alarmierung eine entscheidende Voraussetzung für die Sicherheit der Gäste im Gefahrenfall. Damit die notwendigen Flure und Treppenräume hinreichend lange zugänglich und benutzbar sind, muss besonderes Augenmerk auf die Abschlüsse der Öffnungen gelegt werden.

Die Anforderungen der ehemaligen GastBauV an den Feuerwiderstand von Türen wurden um die Forderung der Rauchdichtigkeit ergänzt. Diese zusätzliche Anforderung ist bei einer ohnehin erforderlichen DIN-geprüften Tür in feuerhemmender Ausführung nur unwesentlich teurer, bringt aber eine Verbesserung der Sicherheit dahingehend, dass eine Gefährdung auf Grund von Rauchdurchtritt verhindert werden kann (s. auch Erläuterung zu § 5 Abs. 3).

...

- 11 -

Nach Abs. 1 Nr. 1 sind in Treppenraumwänden, soweit sie zu anderen Räumen als zu notwendigen Fluren führen, feuerhemmende Türen erforderlich, die zusätzlich rauchdicht sein müssen. Dadurch sollen die notwendigen Treppenräume vor Brandeinwirkungen aus unmittelbar anschließenden Räumen mit Brandlast - unabhängig von deren Größe - geschützt werden.

Nach Abs. 1 Nr. 2 sind in Flurwänden von Kellergeschossen zu Räumen, die von Gästen nicht benutzt werden, weiterhin feuerhemmende Türen erforderlich, die nun auch rauchdicht sein müssen. Dadurch sollen die notwendigen Flure in Kellergeschossen vor Brandeinwirkungen aus Räumen, die für eine Benutzung durch Gäste nicht vorgesehen sind, und deren Nutzung erfahrungsgemäß mit einer gewissen Brandgefahr verbunden ist (z.B. Werkstätten, Lagerräume) geschützt werden.

Abs. 2 nennt Türen, die vor allem einen Rauchschutz bieten sollen. Zum einen sollen die Treppenräume vor Raucheintritt aus den notwendigen Fluren geschützt werden; eine Feuerwiderstandsdauer wird nicht verlangt. Zum andern sollen die notwendigen Flure, an denen Beherbergungsräume liegen, vor Brandeinwirkungen aus diesen Räumen, aus Gasträumen oder aus Eingangshallen geschützt werden. Anstelle von (geprüften) Rauchschutztüren werden alternativ auch vollwandige, dicht- und selbstschließende Türen zugelassen. Solche Türen können sowohl dem Feuer als auch dem Rauch eine gewisse Zeit Widerstand leisten. Da die heute verwendeten Türen von Beherbergungsräumen schon aus Schallschutzgründen die Anforderungen „vollwandig“ und „dichtschießend“ in der Regel erfüllen, stellt diese Alternative gegenüber einer DIN-geprüften Rauchschutztür in der Praxis eine Erleichterung dar. Diese bayerische Lösung hat sich bisher z.B. für Wohnungseingangstüren bewährt (Art. 33 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO).

Abs. 3 enthält eine Anforderung an die Türschließenanlage für Beherbergungsräume, um im Brandfall ein rasches Durchsuchen der Räume durch die Feuerwehr zu ermöglichen. Eine gewaltsame Öffnung der Beherbergungsräume, um sie durchsuchen zu können, wird im Rahmen der dafür zur Verfügung stehenden Zeit wegen des damit verbundenen Aufwandes für ausgeschlossen gehalten. Die Öffnbarkeit von Türen in Rettungswegen ist an anderer Stelle (§ 11 Abs. 1) genannt.

...

Zu § 8 Sicherheitsbeleuchtung, Sicherheitsstromversorgung:

Ein unversehrtes Verlassen der Beherbergungsstätte und ein wirksames Eingreifen der Rettungskräfte setzen voraus, dass die Rettungswege auch von den in der Regel nicht ortskundigen Gästen eines Hotels jederzeit erkennbar sind. Deshalb wird eine Sicherheitsbeleuchtung nun für alle Beherbergungsstätten im Geltungsbereich der Verordnung regelmäßig vorgeschrieben. Bislang war eine Sicherheitsbeleuchtung bei Beherbergungsstätten mit mehr als 60 Betten gefordert, darunter in das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde gestellt (§ 15 Abs. 1 GastBauV). Die EU-Empfehlung über den Brandschutz in bestehenden Hotels (ABl. Nr. L 384 S. 60) geht in ihren technischen Leitlinien schon bei kleineren Hotels (ab 20 zahlenden Gästen) von der Notwendigkeit einer elektrischen Sicherheitsbeleuchtung sowie einer Sicherheitsstromversorgung aus, um dem Schutzziel einer sicheren Personenrettung gerecht werden zu können.

Nach Abs. 2 müssen die für die Sicherheit wesentlichen technischen Anlagen und Einrichtungen bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung - wie bisher - durch eine Sicherheitsstromversorgungsanlage gespeist werden. Auf Detailanforderungen wird im Hinblick auf das einschlägige technische Regelwerk verzichtet.

Zu § 9 Alarmierungseinrichtungen, Brandmeldeanlagen, Brandfallsteuerung von Aufzügen:

Wie bisher nach § 16 Abs. 2 der ehemaligen GastBauV müssen Beherbergungsstätten Einrichtungen zur Alarmierung der Betriebsangehörigen und der Gäste im Gefahrenfall haben. Für größere Beherbergungsstätten mit mehr als 60 Gastbetten müssen die Alarmierungseinrichtungen nun auch rauchmeldergesteuert sein. Diese Forderung einer selbsttätig auslösenden Alarmierung steht einer abschnittsweisen Alarmierung, z.B. nur im betroffenen Brandabschnitt oder nur in einem Geschoss, nicht entgegen. Gerade in großen Hotels kann es sinnvoll sein, das Gebäude in verschiedene Alarmbereiche zu unterteilen, um Panik zu vermeiden oder eine gezielte Evakuierung einzuleiten. Entscheidend ist, dass im Notfall alle Betriebsangehörigen und Gäste gewarnt werden können.

- 13 -

Nach Abs. 2 müssen Beherbergungsstätten mit mehr als 60 Gastbetten nun regelmäßig Brandmeldeanlagen haben, damit Brände möglichst frühzeitig erkannt werden, die Warnung des Personals und der Gäste eingeleitet (s. o.) und die Feuerwehr alarmiert wird. Als Mindestanforderung werden Handfeuermelder und automatische Brandmelder in den Fluren vorgeschrieben, um im äußersten Fall, d. h. beim ersten Auftreten von Rauch in den Rettungswegen, die Fluchtmöglichkeit durch die frühzeitige Alarmierung und Brandmeldung sicherzustellen. Das Verlangen von Brandmeldeanlagen wie auch von selbsttätigen Feuerlöschanlagen stand bisher im Ermessen der unteren Bauaufsichtsbehörde (§ 16 Abs. 3 GastBauV). Die Forderung einer selbsttätigen Feuerlöschanlage im Einzelfall, wie sie bislang möglich war, ist nicht mehr vorgesehen; sie kommt gegebenenfalls als Kompensation von Abweichungen in Betracht.

Zur Weiterleitung von Brandmeldungen bauordnungsrechtlich notwendiger Brandmeldeanlagen enthält die Verordnung keine Aussage, da dieser Punkt in Bayern allgemein geregelt ist (siehe IMS Nr. ID5-2203.15 vom 21.04.1995 und IMS Nr. ID2-2203.12/15 vom 20.10.2006).

Bei größeren Hotels mit einer automatischen Brandmeldeanlage ist deren Verknüpfung mit einer Brandfallsteuerung der Aufzüge sinnvoll. Die in Abs. 3 geforderte Brandfallsteuerung stellt sicher, dass kein verrauchtes Geschoss angefahren wird und der Aufzug im Brandfall außer Betrieb geht.

Auf die bislang für alle Beherbergungsstätten vorgeschriebenen Feuerlöscher (§ 16 GastBauV) wurde - wie in anderen bauordnungsrechtlichen Verordnungen inzwischen auch - gänzlich verzichtet, weil erfahrungsgemäß nicht davon ausgegangen werden kann, dass Gäste mit deren Handhabung vertraut sind.

Zu § 10 Weitergehende Anforderungen:

Die an Beherbergungsstätten in Hochhäusern zu stellenden Anforderungen lassen sich, auch wegen der meist in solchen Gebäuden vorhandenen Nutzungsmischung und des sich daraus ergebenden Erfordernisses eines „maßgeschneiderten“ Brandschutzkonzeptes, nicht normieren. Deshalb enthält § 10 für solche Beherbergungsstätten eine Öffnung zu weitergehenden Anforderungen im Einzelfall.

...

Zu § 11 Freihalten der Rettungswege, Brandschutzordnung, verantwortliche Personen:

Die Betriebsvorschriften sollen sicherstellen, dass die Gäste im Gefahrenfall das Haus schnell und ungehindert verlassen können und die Feuerwehr Personenrettung und Brandbekämpfung durchführen kann. Gegenüber den früheren Vorschriften (§§ 21,22 und 25 GastBauV) wurden sie gekürzt und gestrafft.

Auf die früher geforderten beleuchteten Übersichtspläne in Fluren größerer Beherbergungsstätten wurde verzichtet. In Beherbergungsräumen müssen aber - wie bisher - ein Rettungswegplan und zusätzlich Verhaltenshinweise angebracht sein, damit die Gäste sich orientieren können.

Nach Abs. 3 wird für Beherbergungsstätten mit mehr als 60 Gastbetten weiterhin eine hausbezogene Brandschutzordnung gefordert, um Gäste wie auch Personal zu einem vernünftigen Handeln im Brandfall anzuhalten. Die Forderung von Feuerwehrplänen für Beherbergungsstätten mit mehr als 60 Gastbetten soll der Feuerwehr die Orientierung bei der Brandbekämpfung erleichtern.

Dem sicheren Betrieb dient auch die Unterweisung der Betriebsangehörigen über die Bedienung der sicherheitstechnischen Anlagen und die Belehrung über die Brandschutzordnung und über das Verhalten im Brandfall, insbesondere auch über die dann erforderliche Hilfestellung für behinderte Gäste. Die Verpflichtung einer mindestens jährlichen Schulung des Personals wurde auf Grund der EU-Empfehlung über den Brandschutz in bestehenden Hotels (ABl. Nr. L 384 S. 60) in die Betriebsvorschriften aufgenommen.

Auf die bislang geforderte Anwesenheitspflicht des Betreibers oder eines Beauftragten bei Beherbergungsstätten mit mehr als 60 Betten (§ 21 Abs. 2 GastBauV) wird im Hinblick auf die neuen Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung bei Beherbergungsstätten dieser Größenordnung wie selbsttätig auslösende Alarmierungseinrichtungen und Brandmeldeanlagen verzichtet. Allerdings ist die in Abs. 5 Satz 1 geforderte Erreichbarkeit einer verantwortlichen Person gerade im Brandfall u. a. zur Alarmierung der Gäste (insbesondere bei Beherbergungsstätten ohne automatische Alarmierungseinrichtung), zur Unterstützung der Feuerwehr

- 15 -

bei der Personenrettung (Gästeliste) und bei der Durchsuchung der Beherbergungsräume (Generalschlüssel) zwingend erforderlich.

Die in Abs. 5 Satz 2 enthaltene Bestimmung der verantwortlichen Personen ist für den Vollzug der Betriebsvorschriften erforderlich.

Zu § 12 Zusätzliche Bauvorlagen:

Durch die Auflistung zusätzlicher Bauvorlagen wird klargestellt, dass in den Bauvorlagen für Beherbergungsstätten Angaben zu den unter Nrn. 1 bis 6 genannten Einrichtungen stets enthalten sein müssen. Die Vorschrift konkretisiert § 11 Abs. 2 BauVorIV, wonach zusätzliche Angaben verlangt werden, soweit sie für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens erforderlich sind.

Die in Nr. 6 genannte Angabe zu Anzahl und Art der die bauliche Anlage nutzenden Personen ist auf Grund der Änderung der Bauvorlagenverordnung erforderlich, da diese für die Anwendung der BStättV notwendige Information in § 11 Abs. 1 BauVorIV nicht mehr enthalten ist.

Zu § 13 Anwendung der Vorschriften auf bestehende Beherbergungsstätten:

Die Vorschriften des § 11 dieser Verordnung, die nicht mit investivem Aufwand verbunden sind, aber dem sicheren Betrieb und der Rettung der Personen im Brandfall dienen, gelten grundsätzlich auch für bestehende Beherbergungsstätten mit mehr als 30 Betten. Auch die Betriebsvorschriften der ehemaligen GastBauV waren bislang auf bestehende Beherbergungsstätten anzuwenden, so dass in der Praxis keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Werden bestehende Beherbergungsstätten erweitert oder wesentlich geändert, können auch die übrigen Anforderungen der Verordnung greifen. Art. 54 Abs. 5 BayBO bleibt unberührt.

...

- 16 -

Eine wiederkehrende Prüfung von größeren Beherbergungsbetrieben mit mehr als 60 Betten wird in der Verordnung nicht mehr explizit genannt. Die Verpflichtung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde, in Kenntnis der örtlichen Verhältnisse ihre Überwachungsaufgabe auszuüben, ergibt sich bereits aus Art. 54 Abs. 2 BayBO, der in Form einer Generalklausel die allgemeinen Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden beschreibt. Im Zuge ihrer Überwachungsaufgabe soll die Bauaufsichtsbehörde auch die Einhaltung der Betriebsvorschriften überwachen und feststellen, ob die vorgeschriebenen Prüfungen der sicherheitstechnischen Anlagen fristgerecht durchgeführt und etwaige Mängel beseitigt worden sind. Die wiederkehrenden Prüfungen der sicherheitstechnischen Anlagen ist in der Sicherheitsanlagen-Prüfverordnung (SPrüfV) geregelt.

Zu § 14 Ordnungswidrigkeiten:

Die Nichtbefolgung der wichtigsten, der Personenrettung dienenden Betriebsvorschriften stellt wie bisher eine bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit dar. Der Katalog der Ordnungswidrigkeiten wurde gegenüber der ehemaligen GastBauV leicht modifiziert. Soweit die Ordnungswidrigkeit bereits in Art. 79 Abs. 1 BayBO aufgeführt ist - wie z.B. das Nichtfreihalten von Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr - wurde auf die Regelung verzichtet. Zusätzlich wird mit Nr. 2 der Verstoß gegen § 11 Abs. 2 Satz 1 als Ordnungswidrigkeit aufgeführt. Der Verweis wird auf Satz 1 beschränkt, um klarzustellen, dass eine Bußgeldbewehrung nicht beabsichtigt ist, wenn die Hinweise zum Verhalten bei einem Brand nicht in den nach § 11 Abs. 2 Satz 2 erforderlichen Fremdsprachen abgefasst sind.

Mit dem Verweis auf § 11 Abs. 5 Satz 2 wird klargestellt, dass die Bußgeldbewehrung an die Verantwortlichkeit des Betreibers oder des von ihm Beauftragten anknüpft.

Zu § 15 Inkrafttreten:

Die BStättV ist seit 01.09.2007 ohne Überleitungsregelung in Kraft. Nach gültiger Rechtslage ist für den Zeitpunkt der Anwendung bei Sonderbauten das Datum der Baugenehmigung maßgebend.