

Begründung und Erläuterung zur

**Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten  
(Beherbergungsstättenverordnung - BeVO)**

**I. Allgemeines**

Die Überarbeitung der bisherigen Gaststättenbauverordnung vom 9. Dezember 1983 wurde notwendig, weil sie aus heutiger Sicht sowohl in Breite als auch in Tiefe der gestellten Anforderungen weiter geht als erforderlich. Es war geboten, den Regelungsgehalt am Maßstab des derzeitigen Erkenntnisstandes zu überprüfen, die Anforderungen auf das heute zu stellende Niveau zu bringen, dabei zu weit gehende Anforderungen herabzusetzen oder gar zu eliminieren.

Bei der Überarbeitung sind auch 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. L384 S. 60) berücksichtigt worden, die ein Mindestniveau hinsichtlich des Brandschutzes für die Hotels in den Mitgliedstaaten beschreiben.

Die Überarbeitung der bisherigen Gaststättenbauverordnung aus dem Jahre 1983 erbrachte die Erkenntnis, dass es aus heutiger Sicht nicht erforderlich ist, in einer Sonderbauverordnung Anforderungen an Gaststätten schlechthin zu erheben. Soweit an Gaststätten mit Gasträumen für eine große Gästezahl Anforderungen nach den für Versammlungsstätten geltenden Maßstäben gestellt werden müssen, wird dies in der Versammlungsstättenverordnung zu tun sein. Für Gaststätten, für die wegen ihrer besonderen Lage besondere Anforderungen erhoben werden müssen, wie bei Lokalen in Kellern oder in oberen Geschossen höherer Gebäude, kann dies besser im Wege der bauaufsichtlichen Entscheidung im Einzelfall geschehen. Für Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätze ist ohnehin ein Brandschutzkonzept nach § 68 Abs. 1 Satz 3 Nr. 11 BauO NRW zu erstellen. Die in der bisherigen Gaststättenbauverordnung enthaltenen, eher dem Gaststättenrecht als dem Bauordnungsrecht als Gefahrenabwehrrecht zuzuschreibenden Regelungen zu Anforderungen an bestimmte Räume, wie Gasträume, Toilettenräume oder Küchen, sind nicht mehr erforderlich, weil sie einen Standard beschreiben, der heute überall gang und gäbe ist. Sie sind nicht mehr notwendig.

Die vorliegende Beherbergungsstättenverordnung enthält somit nur noch die bauaufsichtlich zu stellenden Anforderungen an Beherbergungsstätten. Dabei ist als angemessen angesehen worden, kleine Pensionen, deren Bettenzahl sich noch im Größenbereich von Wohnungen bewegt, aus dem Anwendungsbereich herauszuhalten. Es wurde bestimmt, die Verordnung erst auf Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Gastbetten Anwendung finden zu lassen. Die in der alten Gaststättenbauverordnung enthaltene Größenschwelle von 8 Gastbetten wurde als zu klein angesehen.

Auf Gebäude nur mit Ferienwohnungen und auf Ferienwohnungen selbst soll die Beherbergungsverordnung keine Anwendung finden, weil Ferienwohnungen doch eher den Charakter einer Wohnung im allgemeinen Sinne haben und die Anforderungen der BauO NRW dafür ausreichen.

Beherbergungsstätten dienen überwiegend dem wohnähnlichen Aufenthalt von Gästen. Die Gefahr der Brandentstehung ist geringer als in Wohnungen. Der Personenkreis der Gäste ist innerhalb der Beherbergungsstätte überwiegend nur eingeschränkt ortskundig. Es muss auch

mit einer eingeschränkten Reaktionsfähigkeit der Gäste gerechnet werden. Die Zahl der Personen, die sich gleichzeitig in einer Beherbergungsstätte aufhalten ist nicht außergewöhnlich hoch; die „Belegungsdichte“ in einer Beherbergungsstätte entspricht etwa der in einem Bürogebäude.

Das Ziel der Beherbergungsstättenverordnung ist es, im notwendigen Umfang eine möglichst frühzeitige Branderkennung und Alarmierung der Gäste zu gewährleisten. Der Feuerwiderstand der tragenden und raumabschließenden Bauteile muss im Vergleich zum Anforderungsniveau der BauO NRW für Wohngebäude partiell etwas erhöht werden, um auch bei verzögerten Reaktionen der Gäste zu gewährleisten, dass ihre Rettung sicher ermöglicht wird. Anforderungen an den Feuerwiderstand der Trennwände, die Beherbergungsräume und auch Gasträume untereinander und von anderen Räumen trennen, sind erforderlich, um im Brandfall der Brandausbreitung vorzubeugen. Für Beherbergungsstätten ab einer bestimmten Gastbettzahl müssen zwei bauliche Rettungswege vorhanden sein, damit die sichere Rettung der Personen gewährleistet ist. Für Beherbergungsräume in kleineren Beherbergungsstätten reicht ein baulicher Rettungsweg aus, wenn der Beherbergungsraum selbst anleiterbar, also mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbar ist. Zur Eindämmung der Rauch- und Feuerausbreitung müssen Anforderungen an bestimmte Türen gestellt werden. So müssen die Türen von den Beherbergungsräumen zu den Fluren, um die Flure soweit wie möglich rauchfrei zu halten, (bei Raucheinwirkung) selbstschließend sein. Sicherheitsbeleuchtung, Sicherheitsstromversorgung und Alarmierungseinrichtungen für alle Beherbergungsstätten, darüber hinaus Brandmeldeanlagen für größere Beherbergungsstätten sind für den Personenschutz unverzichtbar. Bei größeren Beherbergungsstätten müssen die Aufzüge auch eine Brandfallsteuerung haben.

## **II. Zu den Vorschriften im einzelnen**

### **Zu § 1: Anwendungsbereich**

Der Anwendungsbereich beginnt – anders als bei der bisherigen Gaststättenbauverordnung – erst bei 13 Gastbetten, weil für Beherbergungsstätten mit bis zu 12 Gastbetten, also etwa für kleinere Gasthöfe oder Pensionen, ein Regelungsbedürfnis nicht besteht. Für Beherbergungsstätten in Hochhäusern gilt zusätzlich die Hochhausverordnung.

### **Zu § 2: Begriffe**

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

### **Zu § 3: Rettungswege**

Der Anforderung nach zwei baulichen Rettungswegen für jeden nicht ebenerdig gelegenen Beherbergungsraum liegt eine Abwägung des Erfordernisses der sicheren Rettung der Gäste und des Personals einerseits und der Aufwendungen für die bauliche Umsetzung andererseits zugrunde. Bei der Bestimmung der Größenschwelle, unterhalb derer lediglich ein baulicher Rettungsweg genügt, wurde auch 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. Bei mehr als 30 Gastbetten je Geschoss tritt aber eine Situation für die Rettungskräfte ein, die – unabhängig von der Gesamtbettenzahl - eine sichere Rettung der Insassen eines solchen Geschosses nicht mehr erwarten lassen kann; deshalb werden auch für diesen Fall zwei bauliche Rettungswege vorgeschrieben.

Die Vorschrift des Absatzes 2 dient der Orientierung der Gäste insbesondere im Brandfalle.

#### **Zu § 4: Tragende Wände, Stützen, Decken**

Die besonderen Anforderungen an den Feuerwiderstand sind erforderlich, um dem nicht auszuschließenden längeren Zeiträumen zwischen einer Brandentstehung und der Evakuierung wie auch der Brandbekämpfung Rechnung zu tragen. Tragende Wände, Stützen und Decken sind nur in ein- und zweigeschossigen Beherbergungsstätten (kürzere Wege bis ins Freie) sowie in obersten Geschossen von Dachräumen (vertretbare Erleichterung für Dachgeschossnutzung) in feuerhemmender Bauart zulässig, sonst müssen sie feuerbeständig sein.

#### **Zu § 5: Trennwände**

Die Trennwandanforderungen wie auch die Anforderungen an die Türen in den Trennwänden dienen der Eindämmung einer Brandausbreitung durch Zellenbildung. Die Abstufung der Feuerwiderstandsanforderungen folgt der Gefährdungssituation.

#### **Zu § 6: Notwendige Flure**

Die mit § 38 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauO NRW verbundene Erleichterung, wonach die Anforderungen an notwendige Flure nicht gestellt werden für Flure innerhalb von Wohnungen oder (andersgearteten) Nutzungseinheiten vergleichbarer Größe, ist für Beherbergungsstätten nicht vertretbar. Es kommt hier – selbst bei vergleichbarer Größe - dem Flur wegen der üblicherweise größeren Zahl angeschlossener Beherbergungsräume die Bedeutung eines notwendigen Flurs zu.

Die in Absatz 2 gestellten Anforderungen sollen bewirken, dass in notwendigen Fluren baulicherseits möglichst wenig Brandlast eingetragen wird.

Die Begrenzung der Länge von Fluren, die nicht in beiden Richtungen zu jeweils einem notwendigen Treppenraum oder einem Ausgang ins Freie führen, also von Stichfluren, ist erforderlich, damit sich auch bei Verrauchung Personen aus den am Stichflur liegenden Beherbergungsräumen selbst in Sicherheit bringen können.

Stufen werden in notwendigen Fluren allgemein nicht erwartet. Zur Vermeidung von Stolper- und Sturzgefahr müssen dennoch vorhandene Stufen (nach § 38 Abs. 2 BauO NRW eine Folge von mindestens drei) deshalb beleuchtet sein.

#### **Zu § 7: Türen**

Die Anforderungen an den Feuerwiderstand und die Rauchdichtigkeit von Türen - zusätzlich zu den Anforderungen der BauO NRW - sollen die möglichst weitgehende Unberührtheit der Rettungswege von Rauch und Feuer erreichen. Es sollen die notwendigen Treppenräume vor Brandrauch aus notwendigen Fluren und vor Brandeinwirkungen aus anderen, direkt an den Treppenraum angeschlossenen Räumen geschützt werden. Es sollen weiter die notwendigen Flure vor Brandeinwirkungen aus Beherbergungsräumen und aus Gasträumen geschützt werden, und es sollen die notwendigen Flure in Kellergeschossen vor Brandeinwirkungen aus Räumen, die für eine Benutzung durch Gäste nicht vorgesehen sind, geschützt werden.

### **Zu § 8: Sicherheitsbeleuchtung, Sicherheitsstromversorgung**

Eine Sicherheitsbeleuchtung ist für bestimmte Bereiche in jeder Beherbergungsstätte zum Zweck einer ausreichenden Orientierung vor allem der Gäste bei Dunkelheit und Ausfall der allgemeinen Beleuchtung - besonders im Gefahrenfall - unverzichtbar.

Für den Fall des Ausfalls der allgemeinen Stromversorgung müssen die für die Sicherheit wesentlichen technischen Anlagen und Einrichtungen durch eine Sicherheitsstromversorgungsanlage gespeist werden.

### **Zu § 9: Alarmierungseinrichtungen, Brandmeldeanlagen, Brandfallsteuerung von Aufzügen**

Die Anforderung, dass jede Beherbergungsstätte eine Einrichtung zur Alarmierung der Betriebsangehörigen und der Gäste im Gefahrenfall haben muss - bei größeren Beherbergungsstätten rauchmeldergesteuert - dient der Warnung und der Aktivierung, Hilfe zu leisten und sich in Sicherheit zu bringen.

Beherbergungsstätten mit mehr als 60 Gastbetten müssen Brandmeldeanlagen haben, damit Brände möglichst frühzeitig erkannt werden und die Feuerwehr alarmiert wird. Die Sicherung mittels technischer Maßnahmen vor Falschalarmen ist notwendig, um Fehlalarmierungen und damit verbunden Minderungen der Einsatzfähigkeit der Feuerwehren zu verhindern.

Die neu vorgeschriebene, mit den automatischen Brandmeldern zu verknüpfende Brandfallsteuerung der Aufzüge in größeren Hotels ist die notwendige Schlussfolgerung eines folgeschweren Brandereignisses in Deutschland.

### **Zu § 10: Freihalten der Rettungswege, Brandschutzordnung, verantwortliche Personen**

Die Vorschriften sollen sicherstellen, dass die Gäste im Gefahrenfall das Haus schnell und ungehindert verlassen können und dass die Feuerwehr Personenrettung und Brandbekämpfung durchführen kann. In Beherbergungsräumen müssen ein Rettungswegplan und Verhaltenshinweise angebracht sein, damit Gäste sich orientieren können. Die hausbezogene Brandschutzordnung ist ein geeignetes und erforderliches Instrument, um eine Brandentstehung vermeiden zu helfen und Gäste wie auch Personal zu einem vernünftigen Handeln im Brandfall anzuhalten. Dem dient auch die Belehrung der Betriebsangehörigen. Die Feuerwehrpläne erleichtern der Feuerwehr die Orientierung bei der Brandbekämpfung.

Die Bestimmung der verantwortlichen Personen ist für den Vollzug der Betriebsvorschriften erforderlich.

### **Zu § 11: Prüfungen**

Die Prüfungen der technischen Anlagen und Einrichtungen erfolgen gem. „Technischer Prüfverordnung“ in der jeweils geltenden Fassung.

Absatz 2 verpflichtet die Bauaufsichtsbehörden zu einer wiederkehrenden Überprüfung von Beherbergungsstätten mit mehr als 60 Gastbetten.

### **Zu § 12: Anwendung der Vorschriften auf bestehende Beherbergungsstätten**

Die Vorschriften der Verordnung, die nicht mit investivem Aufwand verbunden sind, aber dem sicheren Betrieb und der Rettung der Personen im Brandfall dienen, (§ 10) sollen auch für bestehende Beherbergungsstätten Anwendung finden, um das damit verbundene Plus an Sicherheit wirksam zu machen.

### **Zu § 13: Ordnungswidrigkeiten**

Die Nichtbefolgung der wichtigsten, der Personenrettung dienenden Betriebsvorschriften soll eine bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit darstellen, um zu rechtstreuem Verhalten anzuhalten, aber auch um deutlich zu machen, dass eine Gefährdung der Allgemeinheit durch solches pflichtwidriges Handeln nicht geduldet wird.