

Neue Hochhausrichtlinie

Die ersten modernen Hochhäuser entstanden Ende des 19. Jahrhunderts in den Großstädten der USA. Vorreiter waren Chicago und New York mit ihren eindrucksvollen Skylines. Die Errichtung der ersten modernen Hochhäuser steht in direktem Zusammenhang mit der Entwicklung von Konstruktionssystemen aus Eisen, Stahl und Stahlbeton sowie der Erfindung des absturzsicheren Aufzugs 1853. Die erste Hochhauswelle erreichte Europa nach dem Ende des 1. Weltkrieges. In diesem Zuge entstanden z. B. in München Gebäude wie 1929 das alte Technische Rathaus von Hermann Leitensdorfer oder 1930 das Augustinerhochhaus nach Plänen von Franz Kleinsteuber in Würzburg.

Von Beginn an war der bauliche Brandschutz eine der zentralen konstruktiven Herausforderungen und bestimmte neben anderen Faktoren lange Zeit u. a. die maximale Höhe von Hochhäusern. Nach Art. 2 Abs. 4 S. 1 der heutigen BayBO gelten Gebäude als Hochhäuser, die mehr als 22 Meter Höhe vorweisen. Die „22-Meter-Grenze“ wurde aus Gründen des Brandschutzes festgelegt. Die Rettungsgeräte der Feuerwehr erreichen maximal 23 Meter, das entspricht 22 Meter bis zur Oberkante Fertigfußboden und 1 Meter Brüstungshöhe.

Die BayBO definiert Hochhäuser als Sonderbauten, d. h. mit ihnen ist in der Regel ein gegenüber herkömmlichen Gebäuden erhöhtes Gefahren- und Risikopotenzial verbunden. Die bisher in Bayern gültige Richtlinie über die bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern stammt von 1982/1983. Sie beruht auf den Anforderungen der Muster-Hochhaus-Richtlinie von 1980. Inzwischen ist jedoch klar, dass die bauaufsichtlichen Regelungen aus den 80er Jahren weder den neuen wissenschaftlichen Erkenntnissen und technischen Entwicklungen ausreichend Rechnung tragen, noch die Bedürfnisse der Nutzer oder heutige Sicherheitsansprüche angemessen berücksichtigen.

Die Fachkommission Bauaufsicht der ARGE Bau hat sich 2003 für die Einsetzung einer Projektgruppe „Muster-Hochhausrichtlinie“ ausgesprochen. Nach zahlreichen Sitzungen der Projektgruppe und Analysen bestehender Betriebe in Hochhäusern konnte 2007 der Entwurf der Fachkommission Bauaufsicht vorgelegt werden, der 2008 publiziert wurde.

Wesentliches Schutzziel der Muster-Hochhaus-Richtlinie (MHHR) ist der Personenschutz. Abweichend von der Muster-Bauordnung 2002

setzt die MHHR 2008 den Löschangriff der Feuerwehr aus dem Inneren des Gebäudes voraus und stellt nicht auf einen Außenangriff ab, auch nicht für den Bereich unter 22 Meter. Die MHHR ermöglicht unter der Voraussetzung einer feuerbeständigen Tragkonstruktion mit geschosswiseer Abschottung und zusätzlicher Gebäudesicherheitstechnik einen flexiblen Ausbau innerhalb der Geschossebenen und entspricht so den Nutzerinteressen. Die Neufassung der MHHR wurde komplett umstrukturiert, sie ist gegenüber der alten bayerischen Fassung wesentlich schlanker und abstrakter. So werden beispielsweise tragende Wände, Decken und Stützen in 3.1 „tragende und aussteifende Bauteile“ zusammengefasst.

In den meisten Bundesländern sind landesspezifische an der MHHR angelehnte Hochhausrichtlinien gültig oder der Bau von Hochhäusern ist durch allgemeines Baurecht abgedeckt und man orientiert sich an der MHHR von 2008. Diesbezüglich bestand im Freistaat Bayern bisher ein gewisser Widerspruch. Zwar galt die Richtlinie aus den 80er Jahren noch, doch gingen in der Praxis immer mehr Bauherren und Planer dazu über, die MHHR von 2008 zugrunde zu legen. Auch für die Unteren Bauaufsichtsbehörden führte die Beachtung der alten Richtlinien im bauaufsichtlichen Vollzug zu Unsicherheiten.

Nach über 30 Jahren soll nun die Hochhausrichtlinie in Bayern ersetzt werden. Die neue Fassung tritt am 1. Oktober 2015 in Kraft und ist überwiegend gleichlautend mit der MHHR von 2008.

Wesentliche Unterschiede zur MHHR von 2008 werden bei den Nummern 4. „Rettungswege“ und 8. „Erleichterungen für Hochhäuser mit



Foto: Neubert, ByAK

nicht mehr als 60 m Höhe“ gemacht. So bietet die neue Hochhausrichtlinie Erleichterungen für Hochhäuser mit nicht mehr als 60 Meter Höhe an, die in der baulichen Praxis den Großteil ausmachen. Ferner ermöglicht sie zusätzliche Alternativen für Brandschutzkonzepte, die den Schwerpunkt nicht auf eine anlagentechnische Lösung, sondern auf den baulichen Brandschutz legen. So kann in Gebäuden mit nicht mehr als 60 Meter Höhe nach Nr. 4.2.1 der aktuellen Richtlinie auf die automatische Feuerlöschanlage in Sicherheitstreppe nräumen verzichtet werden, soweit diese außenliegend sind. Zusätzliche Vereinfachungen werden in Bayern für Hochhäuser mit bis zu 30 Meter Höhe gelten. Hier können zwei innenliegende notwendige Treppenträume von oberirdischen Geschossen den Sicherheitstreppe nraum ersetzen.

■ ■ ■ Len/Neu

Die ab 1. Oktober 2015 gültige bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern finden Sie bereits vorab auf der Verkündigungsplattform Bayern der Bayerischen Staatsregierung unter:

<http://bit.ly/1U8yOdn>

Weitere Informationen zum Thema Sonderbauten nach BayBO stehen Ihnen im Merkblatt M4 auf der Homepage der Bayerischen Architektenkammer unter der Rubrik „Informationen für Mitglieder“ zur Verfügung: <http://bit.ly/1MzebWH>.