



**SONDERBAUTEN**  
**(Einordnung nach BayBO 2018**  
**keine Änderungen im Vergleich zur BayBO 2013)**

**1. Verfahrens- und materielles Recht**

Nur für Sonderbauten im Sinne Art. 2 Abs. 4 BayBO wird ein „herkömmliches“ Genehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO erforderlich.

Die Bauaufsichtsbehörde prüft die Anforderungen nach den Vorschriften der BayBO einschließlich der auf ihr beruhenden Rechtsverordnungen (Sonderbauverordnungen, z.B. Versammlungsstättenverordnung [VStättV], Verkaufsstättenverordnung [VkV], Beherbergungsstättenverordnung [BStättV]). Bei Sonderbauten kann die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall weitergehende Anforderungen zur Abwehr von Nachteilen stellen (Art. 54 Abs. 3 BayBO).

Die Eigenschaft als Sonderbau allein führt nicht dazu, dass der Standsicherheitsnachweis zu prüfen ist; das richtet sich vielmehr nach den Regeln des Art. 62a Abs. 2 Satz 2 BayBO.

Ist der Standsicherheitsnachweis zu prüfen, wird er bauaufsichtlich, d. h. durch die Bauaufsichtsbehörde selbst, ein von ihr beauftragtes Prüfamt oder einen von ihr beauftragten Prüfingenieur, nicht aber durch einen vom Bauherrn beauftragten Prüfsachverständigen für Standsicherheit geprüft.

Der Brandschutznachweis wird von der Bauaufsichtsbehörde geprüft oder muss durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt sein (Art. 62b Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayBO). Der Bauherr hat hier Wahlfreiheit.

Die Bauaufsichtsbehörde, der Prüfingenieur, das Prüfamt oder der Prüfsachverständige überwachen die Bauausführung jeweils hinsichtlich der von ihnen geprüften oder bescheinigten Nachweise (Art. 77 Abs. 2 Satz 1 BayBO: „Wer prüft, überwacht“).

**2. Einteilung mit Erläuterung**

<b>Art. 2 Abs. 4</b>	<b>Erläuterung</b>
<p><b>1. Hochhäuser</b> (Gebäude mit einer Höhe nach Abs. 3 Satz 2 von mehr als 22 m)</p>	<p>d. h. Höhe im Sinne des Maßes der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, zum Mittel über der Geländeoberfläche</p>
<p><b>2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m</b></p>	
<p><b>3. Gebäude mit mehr als 1600 m<sup>2</sup> Fläche</b> des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude und Garagen</p>	<p>Bei Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 1600 m<sup>2</sup> wird an die Systematik der Brandabschnittsbildung und der Rettungswege anknüpft. Garagen sind ausgenommen, da die Anforderungen an Garagen gesondert in der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694), geregelt sind.</p>
<p><b>4. Verkaufsstätten</b>, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Fläche von insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> haben</p>	<p>Aus Gründen der Personenrettung wurde die Fläche auf 800 m<sup>2</sup> festgelegt. Größere Einkaufsmärkte werden damit erfasst, Verkaufsstätten in Größe gängiger Ladengeschäfte nicht. Hierunter fallen auch Messe und Ausstellungsbauten. Messestände in Messe- und Ausstellungsgebäuden sind von der Bauordnung ausgenommen (Art.1 Abs. 2 Nr. 7 BayBO).</p>
<p><b>5. Gebäude</b> mit Räumen, die einer <b>Büro- oder Verwaltungsnutzung</b> dienen und einzeln mehr als 400 m<sup>2</sup> haben</p>	<p>Die Flächen sind als Bruttogrundfläche zu ermitteln (BGF nach DIN 277;2005-02), soweit nichts Anderes geregelt ist (Art. 2 Abs. 6 BayBO). Für die Einstufung als Sonderbau reicht die BGF von mehr als 400 m<sup>2</sup> für nur einen Raum im Gebäude.</p>
<p><b>6. Gebäude mit Räumen</b>, die einzeln für eine <b>Nutzung durch mehr als 100 Personen</b> bestimmt sind</p>	

Art. 2 Abs. 4	Erläuterung
<p><b>7. Versammlungsstätten</b></p> <p>a) mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,</p> <p>b) im Freien mit Szenenflächen sowie Freisportanlagen jeweils mit Tribünen, die keine fliegenden Bauten sind und insgesamt mehr als 1000 Besucher fassen,</p>	<p>a) + b) entsprechen der Definition der Versammlungsstättenverordnung (VStättVO).            Von Versammlungsstätten im Sinne von b) abzugrenzen sind Veranstaltungen im Freien. Darunter fallen ortsfest auf Dauer angelegte Anlagen mit Tribünen, wie z.B. Freilichttheater oder Sportstadien.            Veranstaltungen im Freien ohne größere bauliche Anlagen und temporäre Veranstaltungen wie Musikfestivals auf Freiflächen fallen nicht in den Anwendungsbereich der BayBO. Werden bei solchen Veranstaltungen Tribünen oder Bühnen aufgestellt, handelt es sich in der Regel um fliegende Bauten, die ggf. eine Ausführungsgenehmigung nach Art. 72 benötigen.</p>
<p><b>8. Gaststätten</b> mit mehr als 40 Gastplätzen in Gebäuden oder mehr als 1000 Gastplätzen im Freien, Beherbergungsstätten mit mehr als zwölf Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m<sup>2</sup>,</p>	<p>Hierzu ist klarzustellen, dass z. B. große Biergärten Sonderbauten sind, an die die Bauaufsichtsbehörde weitergehende Anforderungen nach Art. 54 Abs. 3 stellen kann – z. B. Toiletten.            Das Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO ist anwendbar, sodass (auch) Bauordnungsrecht (Art. 60 Satz 1 Nr. 2 BayBO) zu prüfen ist</p>
<p><b>9. Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zweck der <b>Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung</b>, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten</b></p> <p>a) einzeln für mehr als sechs Personen bestimmt sind,            b) für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind oder            c) einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als zwölf Personen bestimmt sind,</p>	<p>Nutzungseinheiten zum Zweck der Pflege oder Betreuung müssen dieser Nutzung ausdrücklich gewidmet sein. Dies setzt voraus, dass die Personen auf mindestens ambulante Pflege- oder Betreuungsdienstleistungen angewiesen sind und auch deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist.</p> <p>zu a) Ein Sonderbau ist gegeben, wenn die Nutzungseinheit einzeln den Schwellenwert von sechs Personen übersteigt; bei "einzeln" ist auf die bauliche und organisatorische Eigenständigkeit der Nutzungseinheit abzustellen            zu b) Hier kommt es nicht auf die Personenzahl in der Nutzungseinheit an. Personen mit Intensivpflegebedarf sind z. B. Menschen mit apallischem Syndrom oder Beatmungsbedarf.            zu c) Es sind nur diejenigen Nutzungseinheiten zu betrachten, die besonderen Wohnformen dienen und auf einen gemeinsamen Rettungsweg angewiesen sind. Erdgeschoßwohnungen mit eigenem Ausgang bleiben außer Betracht.</p>

Art. 2 Abs. 4	Erläuterung
10. Krankenhäuser	
11. sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen sowie Wohnheime	
12. Tageseinrichtungen für mehr als zehn Kinder sowie Menschen mit Behinderung und alte Menschen	Tageseinrichtungen für mehr als 10 Kinder sind wegen des mit ihnen verbundenen Gefahrenpotentials als Sonderbauten einzustufen. Unterhalb dieser Schwelle sind die Tageseinrichtungen noch als „wohntypisch“ anzusehen und daher keine Sonderbauten. Tageseinrichtungen für Menschen mit Behinderung und alte Menschen sind regelmäßig als Sonderbau einzuordnen, für sie gibt es keine Schwelle.
13. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen	
14. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug	
15. Camping- und Wochenendplätze	
16. Freizeit- und Vergnügungsparks	
17. Fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen sowie Fahrgeschäfte, die keine fliegenden Bauten und nicht verkehrsfrei sind	Das Erfordernis einer Ausführungsgenehmigung regelt Art. 72 Abs. 2 und 3 BayBO.
18. Regale mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 m	
19. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist	
20. Anlagen und Räume, die in den Nr. 1 bis 19 nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden sind, ausgenommen Wohngebäude, die keine Hochhäuser sind	Nr. 20 stellt klar, dass Wohngebäude keine Sonderbauten sind, auch wenn dort Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung wohnen, und dass bei Wohngebäuden, in denen die Bewohner mit der Zeit älter und ggf. pflegebedürftig werden, keine Nutzungsänderung vorliegt.