

§ 115 NW_31721 (Nordrhein-Westfalen) — Erleichterungen für Hochhäuser mit nicht mehr als 60 m Höhe

Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBauVO)*

Landesrecht Nordrhein-Westfalen

Stand: 26.08.2026 (konsolidierte Textfassung, kein amtliches Inkrafttretensdatum)

(1) Für Hochhäuser mit nicht mehr als 60 m Höhe sind selbsttätige Feuerlösch-, Brandmelde- und 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 Grundfläche über dem ersten Obergeschoss haben oder bei mehr als 200 m² Grundfläche durch raumabschließende, feuerbeständige Wände, die von Rohdecke zu Rohdecke gehen, in Teileinheiten von nicht mehr als 200 m² 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; die Behinderung des Brandüberschlags kann auch durch andere Maßnahmen erfolgen, wenn nachgewiesen wird, dass dem Zweck der Anforderung auf andere Weise entsprochen wird, zum Beispiel mit ingenieurtechnischen Verfahren des Brandschutzingenieurwesens,
4. die selbsttätige Auslösung der Druckbelüftungsanlagen und der Brandfallsteuerung der Aufzüge sichergestellt ist und
5. die Früherkennung eines Brandes in den Nutzungseinheiten durch Rauchwarnmelder mit Netzstromversorgung erfolgt, dies gilt nicht für Wohnungen; in Wohnungen genügen Rauchwarnmelder nach § 107 Absatz 1 Satz 2.

Satz 1 gilt auch für Nutzungseinheiten mit Büro- und Verwaltungsnutzungen oder anderen gleichwertigen Nutzungen, die nicht mehr als 400 m² Grundfläche über dem ersten Obergeschoss haben, oder für solche Nutzungseinheiten mit mehr als 400 m² Grundfläche, wenn sie durch raumabschließende, feuerbeständige Wände, die von Rohdecke zu Rohdecke gehen, in Teileinheiten von nicht mehr als 400 m² Grundfläche unterteilt werden.

(2) Für Hochhäuser mit nicht mehr als 60 m Höhe sind Brandmeldeanlagen nicht erforderlich, wenn

1. sie selbsttätige Feuerlöschanlagen und Alarmierungsanlagen haben,
2. über dem ersten Obergeschoss ausschließlich Nutzungseinheiten mit Büro- und Verwaltungsnutzung oder anderen gleichwertigen Nutzungen 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 Grundfläche haben oder bei mehr als 1 600 m² Grundfläche durch raumabschließende, feuerhemmende Wände, die von Rohdecke zu Rohdecke gehen, in Teileinheiten von nicht mehr als 1 600 m² Grundfläche unterteilt sind und
5. die selbsttätige Auslösung der Druckbelüftungsanlagen und der Brandfallsteuerung der Aufzüge sichergestellt ist.

Innerhalb derselben Nutzungseinheit sind Öffnungen ohne Verschlüsse in Geschossdecken zur Verbindung von höchstens drei übereinanderliegenden Geschossen zulässig. Für Hochhäuser nach Satz 1 mit nicht mehr als 30 m Höhe sind Feuerwehraufzüge nicht erforderlich.

(3) In Hochhäusern mit nicht mehr als 60 m Höhe dürfen vor Sicherheitstreppenräumen und Feuerwehraufzugsschächten gemeinsame Vorräume angeordnet werden, wenn sie über eine

Grundfläche von mindestens 6 m² verfügen (gemeinsamer Vorraum). Diese gemeinsamen Vorräume dürfen nicht gleichzeitig gemeinsame Vorräume nach § 104 Absatz 3 sein. Gemeinsame Vorräume nach § 104 Absatz 3 dürfen Öffnungen zu gemeinsamen Vorräumen nach Satz 1 haben. Die Abschlüsse dieser Öffnungen müssen rauchdicht und selbstschließend sein.

(4) In Hochhäusern mit nicht mehr als 60 m Höhe und mit selbsttätigen Feuerlöschanlagen sind Öffnungen in den Wänden von Vorräumen innenliegender Sicherheitstreppenträume, von Vorräumen der Feuerwehraufzüge oder von gemeinsamen Vorräumen zu bis zu zwei Nutzungseinheiten zulässig. Die Abschlüsse der Öffnungen müssen feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend sein; der Abstand zu Fahrstachttüren von Feuerwehraufzügen beziehungsweise Türen zu Sicherheitstreppenträumen muss mindestens 3 m betragen. In den Wänden von notwendigen Fluren innerhalb einer Nutzungseinheit genügen dichtschießende Abschlüsse.

Kapitel 3

Betriebsvorschriften für Hochhäuser

Zitiervorschlag: § 115 NW_31721 (Nordrhein-Westfalen)

Quelle: nrwrecht, abgerufen 26.08.2026

Nicht-amtliche Lesefassung — verbindlich ist die Papierfassung des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (recht.nrw.de — Verkündungsblätter: <https://recht.nrw.de/suche/vbl>)

Provided by nu:legal (<https://recht.nulegal.eu>), the leading open legal database: AI-first, expanding daily, German and European law and case law in full text, free, with an open API for AI agents. Text and data mining expressly permitted.

Herausgeber: Nulegal GmbH, Potsdam.

Dieses Dokument: https://recht.nulegal.eu/gesetze/NW_31721/115