



Ingenieure für Brandschutz  
GmbH & Co. KG

## **BRANDSCHUTZKONZEPT**

Brandschutztechnische Überprüfung  
Bürgerhaus Schwabach  
Königsplatz 33a, 91126 Schwabach

Version V 1.1 vom 11.11.2025

intern geprüft:  
V1.0: BH / 01.10.25  
gelesen:  
V1.1: Stadt Schwabach,  
Frau Kirsch, E-Mail 12.11.25

## **BRANDSCHUTZKONZEPT**

G-25-4-022

### **BRANDSCHUTZTECHNISCHE ÜBERPRÜFUNG BÜRGERHAUS SCHWABACH, KÖNIGSPLATZ 33A, 91126 SCHWABACH**

Auftraggeber/-in: Stadt Schwabach  
Amt f. Gebäudemanagement  
Albrecht-Achilles-Straße 6-8  
91126 Schwabach

Auftrag vom: 18.03.2025

Bauort: Königsplatz 33a, 91126 Schwabach

Flur-Nr.: 32/1, 31/8  
Gemarkung Schwabach

Bauherr/-in: Stadt Schwabach  
Amt f. Gebäudemanagement  
Albrecht-Achilles-Straße 6-8  
91126 Schwabach

Entwurfsverfasser/-  
in: -

Bearbeitungszeitraum: Juni - Oktober 2025

Bearbeiterin: Dipl. Ing. (FH) Antje Fischer, M.Eng.  
Fachplanerin

ING. Brandschutz  
Ingenieure für Brandschutz GmbH & Co. KG  
Schlemmerwiesen 9  
96123 Litzendorf  
Tel.: 09505/ 806200 -0  
info@ing-brandschutz.de

Das Brandschutzkonzept umfasst 40 Seiten und 6 Anlagen.

**Brandschutznachweis als Teil der Bauvorlage nach der Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen (Bauvorlagenverordnung – BauVorIV) vom 10. November 2007, letzte Änderung vom 26. März 2019**

Art des Bautechnischen Nachweises nach Art. 62b BayBO [1]:

- ungeprüfter Brandschutznachweis gem. Art. 62b (2) Satz 2 BayBO [1]  
Gebäude der Gebäudeklasse 1 bis 4, ausgenommen Sonderbauten und Mittel- und Großgaragen
- bauaufsichtlich bzw. durch einen Prüfsachverständigen zu prüfender Brandschutznachweis gem. Art. 62b (2) Satz 1 BayBO [1]  
Sonderbauten, Mittel- und Großgaragen sowie Gebäuden der Gebäudeklasse 5
- Verfahren ohne Baugenehmigung, Bauvorhaben nach Art. 73 (1) BayBO [1]
- Gutachten auf freiwilliger Basis

# Inhalt

Inhalt.....	4
1.0 Vorbemerkungen und Grundlagen.....	6
1.1 Anlass .....	6
1.2 Beurteilungsgrundlagen .....	6
1.2.1 Planunterlagen .....	6
1.2.2 Rechtliche Grundlagen und Normen .....	7
1.2.3 Sonstige Grundlagen.....	10
1.3 Anlagen.....	11
1.3.1 Brandschutzpläne.....	11
1.3.2 Sonstige Anlagen .....	11
1.4 Hinweise zu Klassifizierung von Bauteilen .....	12
1.5 Schutzziele – Zielsetzung und Brandrisiko.....	13
2.0 Objektbeschreibung – Zuordnung.....	14
2.1 Objektkurzbeschreibung .....	14
2.2 Nutzung.....	15
2.3 Gebäudeeinstufung und rechtlicher Geltungsbereich .....	16
2.4 Bestandsschutz.....	16
2.4.1 Allgemeine Hinweise .....	16
2.4.2 Beurteilung des Objekts aus Sicht des Bestandsschutzes .....	17
3.0 Bebauung des Grundstücks – Abstandsflächen .....	18
4.0 Feuerwehr-Zufahrt und Aufstellflächen .....	19
5.0 Löschwasserversorgung .....	19
5.1 Löschwasserrückhaltung.....	19
6.0 Baulicher Brandschutz .....	20
6.1 Brandwände und Brandschutzbereiche .....	20
6.2 Bauteilanforderungen.....	20
6.2.1 Tragende Wände und Teile .....	20
6.2.2 Trennwände .....	21
6.2.3 Decken .....	21
6.2.4 Außenwände .....	22
6.2.5 Dächer.....	22
6.2.6 Flure .....	22
6.2.7 Treppen und Treppenträume.....	22
6.2.8 Anforderungen an besondere Räume und sonstige Anforderungen.....	25
6.3 Rettungswege .....	25
6.3.1 Allgemein.....	25
6.3.2 Rettungswege .....	25

6.3.3 Fenster für den zweiten Rettungsweg .....	26
6.3.4 Rettungsweglängen .....	26
6.3.5 Rettungswegbreiten.....	27
6.3.6 Türen in Rettungswegen .....	27
6.3.7 Barrierefreie Rettungswege .....	28
7.0 Technische Anlagen .....	29
7.1 Leitungsanlagen.....	29
7.2 Lüftungsanlagen.....	29
7.3 Entrauchung.....	30
7.4 Brandmeldetechnik – Alarmeinrichtung.....	31
7.4.1 Alarmierung .....	31
7.4.2 Brandmeldetechnik.....	31
7.5 Blitzschutzanlagen .....	31
7.6 Sonstige sicherheitsrelevante Anlagen .....	32
7.6.1 Rettungswegkennzeichnung .....	32
7.6.2 Sicherheitsstromversorgung .....	32
7.6.3 Sicherheitsbeleuchtung .....	32
7.6.4 Funktionserhalt.....	33
7.6.5 Weitere sicherheitsrelevante Anlagen .....	33
7.7 Aufzüge.....	33
7.8 Einrichtungen und Geräte zur Brandbekämpfung .....	33
7.8.1 Automatische Löschanlagen .....	33
7.8.2 Wandhydranten .....	33
7.8.3 Feuerlöscher .....	34
7.9 Prüfungen .....	35
8.0 Organisatorischer Brandschutz.....	36
8.1 Feuerwehrpläne .....	36
8.2 Flucht- und Rettungspläne .....	36
8.3 Brandschutzordnung und sonstige organisatorische Vorgaben .....	36
8.4 Brandschutzbeauftragter .....	36
8.5 Kennzeichnung .....	36
9.0 Abweichungen .....	37
10.0 Zusammenfassung .....	39
11.0 Anhang zur Information.....	40
11.1 Abweichungen von Bemessungsnormen .....	40
11.2 Rettungswegbreiten und Notausgänge .....	40

# 1.0 Vorbemerkungen und Grundlagen

## 1.1 Anlass

ING. Brandschutz Ingenieure für Brandschutz GmbH & Co. KG hat den Auftrag übernommen, für das vorliegende Bauvorhaben ein Brandschutzkonzept zu erstellen.

Das Objekt wurde lediglich aus brandschutztechnischer Sicht bewertet, eine arbeitsschutzrechtliche Beurteilung wurde nicht vorgenommen.

**Versicherungsrechtliche Forderungen, die für den Brandschutz relevant werden können, sind ebenfalls nicht berücksichtigt.** Es wird daher dem Bauherrn empfohlen, sich mit seinem Sachschadenversicherer bezüglich versicherungsrechtlicher Absprachen vor Durchführung der Baumaßnahmen in Verbindung zu setzen.

## 1.2 Beurteilungsgrundlagen

### 1.2.1 Planunterlagen

Nr.	Bezeichnung	Plan-Nr.	Maßstab	Stand
	Bestandspläne Bürgerhaus, Königsplatz 33a, Stadt Schwabach			
[U.01]	Lageplan		1:1000	05.11.2025
[U.02]	Grundriss Erdgeschoss	P6_BH II-10_A_00	1:100	23.09.2016
[U.03]	Grundriss Untergeschoss	P6_BH II-10_A_UG	1:100	21.10.2016
[U.04]	Grundriss Obergeschoss	P6_BH II-10_A_01	1:100	10.10.2016
[U.05]	Grundriss Dachgeschoss	P6_BH II-10_A_02	1:100	19.04.2022
[U.06]	Grundriss Spitzboden	P6_BH II-10_A_03	1:100	31.10.2016
[U.07]	Ansicht Nord	P6_BH II-10_A_AN	1:100	07.02.2017
[U.08]	Ansicht Ost	P6_BH II-10_A_AO	1:100	20.11.2016
[U.09]	Ansicht Süd	P6_BH II-10_A_AS	1:100	25.11.2016
[U.10]	Ansicht West	P6_BH II-10_A_AW	1:100	20.11.2016

Genehmigungspläne, bauaufsichtlich geprüft 7.08.1986  
Sanierung zweier Scheunen zu einem Bürgerhaus Bauabschnitt II  
(Mehrzweckgebäude), An der südl.Mauerstr.

[U.11]	Kellergeschoss	1:100	12.03.1986
[U.12]	Erdgeschoss	1:100	12.03.1986
[U.13]	Obergeschoss	1:100	12.03.1986
[U.14]	Dachgeschoss	1:100	12.03.1986
[U.15]	Spitzboden	1:100	12.03.1986
[U.16]	Schnitt A-A	1:100	12.03.1986
[U.17]	Schnitt B-B	1:100	12.03.1986
[U.18]	Nordansicht	1:100	12.03.1986
[U.19]	Ostansicht	1:100	12.03.1986
[U.20]	Südansicht	1:100	12.03.1986
[U.21]	Westansicht	1:100	12.03.1986
[U.22]	Innenhof Westansicht	1:100	12.03.1986

### 1.2.2 Rechtliche Grundlagen und Normen

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
[1]	BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung: 25. Juli 2025
[1.1]	Vollzugshinweise zur BayBO
[1.2]	Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Juli 1982
[2]	BauVorIV Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen – Bauvorlagenverordnung in der Fassung November 2007, letzte berücksichtigte Änderung vom 23. Dez 2020
[3]	Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen (Leitungsanlagenrichtlinie – LAR) in der Fassung von Februar 2015, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom 03.09.2020

- [4] Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen (Lüftungsanlagen-Richtlinie LüAR) in der Fassung von September 2005, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom 03.09.2020
- [5] Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken in der Fassung Februar 2007, zuletzt geändert im Oktober 2009
- [6] DIN 4102-4: Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen - Teil 4: Zusammenstellung und Anwendung klassifizierter Baustoffe, Bauteile und Sonderbauteile in der Fassung von Mai 2016
- [6.1] DIN 4102-7: Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen – Teil 7: Bedachungen, Begriffe, Anforderungen und Prüfungen, Stand 11.2018
- [6.2] DIN EN 13501(Teil 1-6) Klassifizierung von Bauprodukten und Bauarten zu ihrem Brandverhalten, Stand: Teil 1 05.2019, Teil 2 12.2023, Teil 3 02.2010, Teil 4,5 12.2016, Teil 6 04.2026
- [6.3] DIN EN 1991 – DIN EN 1995 Eurocodes 1 – 5, Ausgabedatum: 2010-2022
- [6.4] DIN 4102 Teil 4- Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen (03-1994) und Änderung A1 (11-2004) und DIN 4102-22 (11-2004)
- [7] Verordnung über Prüfungen von sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen (Sicherheitsanlagen-Prüfverordnung - SPrüfV) vom 3. August 2001, letzte berücksichtigte Änderung vom 7. August 2018
- [7.1] Verordnung über die Prüfeningenieure, Prüfämter und Prüfsachverständigen im Bauwesen (PrüfVBau) vom 29. November 2007, letzte berücksichtigte Änderung vom 23. Dezember 2020
- [8] DIN 18065 Gebäudetreppen – Begriffe, Messregeln, Hauptmaße in der Fassung vom August 2020
- [9] DIN 18095-1 Rauchschutztüren, Begriffe und Anforderungen in der Fassung vom Oktober 1988
- [10] Verordnung über den Bau von Betriebsräumen für elektrische Anlagen (EltBauV) in der Fassung vom April 1977, zuletzt geändert durch Verordnung vom 08.12.1997
- [11] VVB Verordnung über die Verhütung von Bränden, zuletzt geändert durch Verordnung vom 10. Dezember 2012

- [12] Richtlinie zur Bemessung von Löschwasser-Rückhalteanlagen beim Lagern wassergefährdender Stoffe (LÖRüRI), Stand: August 1992.
- [13] Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe Februar 2025
- [14] DIN 14675-1 Brandmeldeanlagen - Teil 1: Aufbau und Betrieb in der Fassung von April 2018
- [15] DIN 33404-3 Gefahrensignale - Akustische Gefahrensignale - Teil 3: Einheitliches Notfallsignal in der Fassung von April 2016
- [16] DIN EN ISO 7731 "Ergonomie - Gefahrensignale für öffentliche Bereiche und Arbeitsstätten - Akustische Gefahrensignale", Stand: Dezember 2008.
- [17] DIN VDE 0833-2 Gefahrenmeldeanlagen für Brand, Einbruch und Überfall, Teil 2: Festlegungen für Brandmeldeanlagen in der Fassung: 06-2022
- [18] DIN EN 50172 (DIN VDE 0108-100) Sicherheitsbeleuchtungsanlagen, Stand: Januar 2005
- [18.1] DIN EN 1838 Angewandte Lichttechnik – Notbeleuchtung, Stand November 2019
- [19] DIN VDE 0100-718 Errichten von Niederspannungsanlagen – Anforderungen für Betriebsstätten, Räume und Anlagen besonderer Art – Öffentliche Einrichtungen und Arbeitsstätten, Stand: Juni 2014
- [20] DIN EN 62305 Teile 1-4 (VDE 0185-305) Blitzschutz, Stand: Oktober 2011/ Februar 2013
- [21] DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V) 405: Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Stand Februar 2008.
- [22] DIN 4844, Teil 1 und 2 Sicherheitskennzeichnung, Stand: Juni 2012/ November 2021
- [22.1] DIN EN ISO 7010:2012-10 Graphische Symbole- Sicherheitsfarben und Sicherheitszeichen
- [23] DIN ISO 23601 Sicherheitskennzeichnung, Flucht- und Rettungspläne Stand: 11.2021
- [24] DIN 4066 Hinweisschilder für die Feuerwehr, Stand Juli 1997.

- [25] DIN 14095 Feuerwehrpläne für bauliche Anlagen in der Fassung: Februar 2024
- [26] DIN 14096 Brandschutzordnung, Regeln für das Erstellen und das Aushängen in der Fassung Mai 2014
- [27] DIN EN 3 Tragbare Feuerlöscher (Normenreihe)
- [28] Feuerungsverordnung (FeuV) in der Fassung vom 11. November 2007, letzte Änderung vom 7. August 2018
- [29] Straßenverkehrsordnung (StVO), Stand 06.03.2013
- [30] Richtlinie über elektrische Verriegelungssysteme von Türen in Rettungswegen (EltVTR) in der Fassung Dezember 1997
- [31] DIN 18017-3 Lüftung von Bädern und Toilettenräumen ohne Außenfenster - Teil 3: Lüftung mit Ventilatoren, Ausgabe: 2022-05
- [32] DIN 14676 Rauchwarnmelder für Wohnhäuser, Wohnungen und Räume mit wohnungsähnlicher Nutzung - Einbau, Betrieb und Instandhaltung, Stand: September 2023.
- [33] DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen- Planungsgrundlagen, öffentlich zugängliche Gebäude Stand: Oktober 2010

### 1.2.3 Sonstige Grundlagen

- | <b>Nr.</b> | <b>Bezeichnung</b>  |
|------------|---|
| [S.01]     | AGBF Sitzungsergebnis Nr. 06/2002 vom April 2002: Ausstattung von Arbeitsstätten mit Feuerlöschern                          |
| [S.02]     | Verordnung über Arbeitsstätten (ArbStättV) vom 12.08.2004, zuletzt geändert am 27.03.2024                                   |
| [S.03]     | Brandschutz im Detail, Decken, Bewertung von Decken im Bestand von Stephan Appel, Feuertrutz Verlag, ISBN 978-3-86235-237-1 |
| [S.04]     | AGBF Empfehlungen Nr. 04/2019 vom November 2019: Objektfunkanlagen  |
| [S.05]     | Fachwerkinstandsetzung nach WTA XII: Brandschutz bei Fachwerkgebäuden, Merkblatt 8-12-04/D, Deutsche Fassung vom 14.07.2005 |

[S.06] Bescheid „Errichtung eines Bürgerhauses BA II (Sanierung von 2 Scheunen zu einem Mehrzweckgebäude) vom 07.08.1986

## 1.3 Anlagen

### 1.3.1 Brandschutzpläne

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Maßstab</b>	<b>Stand</b>
[B.01]	Kellergeschoss	1:150	11.11.2025
[B.02]	Erdgeschoss	1:150	11.11.2025
[B.03]	Obergeschoss	1:150	11.11.2025
[B.04]	Dachgeschoss	1:150	11.11.2025
[B.05]	Spitzboden	1:150	11.11.2025

### 1.3.2 Sonstige Anlagen

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Maßstab</b>	<b>Stand</b>
[U.01]	Lageplan	1:1000	05.11.2025

## 1.4 Hinweise zu Klassifizierung von Bauteilen

Im Brandschutzkonzept werden die bauaufsichtlichen Anforderungen der Baustoffklassen und Feuerwiderstandsfähigkeiten verwendet. Im Teil A 2 der BayTB [13] werden diese bauaufsichtlichen Anforderungen weiterführend beschrieben.

Tabelle 1.4.1 Mindestanforderungen an das Brandverhalten der Baustoffe von feuerwiderstandsfähigen Bauteilen

Bauaufsichtliche Anforderungen	Brandeinwirkung nach der ETK (DIN 4102-2:1977)	Tragende und aussteifende Teile	Raumabschließende Bauteile
Feuerhemmend	≥ 30 Minuten	aus brennbaren Baustoffen	
Hochfeuerhemmend	≥ 60 Minuten	aus brennbaren Baustoffen, müssen sie allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung)	
		aus nichtbrennbaren Baustoffen	zusätzlich eine in der Bauteilebene durchgehende Schicht aus nichtbrennbaren Baustoffen
Feuerbeständig	≥ 90 Minuten	aus nichtbrennbaren Baustoffen	zusätzlich eine in der Bauteilebene durchgehende Schicht aus nichtbrennbaren Baustoffen

**Für die weitergehende Klassifizierung von Bauteilen oder Baustoffen gelten grundsätzlich die Bayerische Technische Baubestimmungen Teil C [13].**

Bauaufsichtliche Anforderungen, Zuordnung der Klassen, Verwendung von Bauprodukten und Anwendung von Bauarten werden im Anhang 4 der Bay TB [13] beschrieben. Die wichtigsten Klassifizierungskriterien sind folgend aufgeführt.

Tabelle 1.4.2 Auszug aus der Anlage „Erläuterungen der Klassifizierungskriterien und der zusätzlichen Angaben zur Klassifizierung des Anhangs 4 der Bay TB [13]“

Kurzzeichen	Kriterium	Anwendungsbereich
R (Résistance)	Tragfähigkeit	zur Beschreibung der Feuerwiderstandsfähigkeit
E (Étanchéité)	Raumabschluss	
I (Isolation)	Wärmedämmung (unter Brandeinwirkung)	
W (Radiation)	Begrenzung des Strahlungsdurchtritts	
M (Mechanical)	Mechanische Einwirkung auf Wände (Stoßbeanspruchung)	
S (Smoke)	Rauchdichtheit (Begrenzung der Rauchdurchlässigkeit)	Entrauchungsleitungen, -klappen, Lüftungsleitungen, Brandschutzklappen
C... (Closing)	Selbstschließende Eigenschaft einschl. Dauerfunktion	Rauchschtüren, Feuerschutzabschlüsse
i←o i→o i↔o (in - out)	Richtung der klassifizierten Feuerwiderstandsdauer	Nichttragende Außenwände, Installations-schächte/ -kanäle, Lüftungsleitungen/ Brandschutz-; Entrauchungsklappen
a↔b (above - below)	Richtung der klassifizierten Feuerwiderstandsdauer	Unterdecken
v <sub>e</sub> , h <sub>o</sub> (vertical, horizontal)	für vertikalen/horizontalen Einbau klassifiziert	Lüftungsleitungen, Brandschutzklappen, Entrauchungsleitungen

**Für die verwendeten Bauteile bzw. Bauarten ist von der ausführenden Firma ein bautechnischer Nachweis vorzulegen. Nach Abschluss der Arbeiten ist der ordnungsgemäße Einbau entsprechend der technischen Regeln durch eine Abgabe einer Übereinstimmungserklärung (oder gleichwertig) für die Dokumentation zu bestätigen. Im Bestand ist gegebenenfalls eine abweichende Dokumentation möglich.**

## 1.5 Schutzziele – Zielsetzung und Brandrisiko

Im vorliegenden Brandschutzkonzept werden alle Festlegungen zu baulichen und anlagentechnischen Brandschutzmaßnahmen getroffen, die auf Basis der vorgesehenen und in den Plänen dargestellten Nutzungen erforderlich sind.

In der Bayerischen Bauordnung sind die Schutzziele wie folgt beschrieben:

Danach sind bauliche Anlagen so zu errichten, dass

- der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Rauch und Feuer vorgebeugt wird,
- bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren erfolgen kann,
- wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Im Rahmen dieses Brandschutzkonzeptes werden unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes die grundlegenden baulichen Anforderungen im Vergleich zu aktuellen bauaufsichtlichen Bestimmungen bewertet und festgelegt. Bauliche Maßnahmen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens sind nicht geplant. Die Nutzungen Wohnen, Sitzungs-/ Veranstaltungsräume und Bürgersaal werden fortgeführt.

Im Rahmen der Beurteilung liegt das Hauptaugenmerk auf der sicheren Funktionsweise der Rettungswege.

Über die bauordnungsrechtlichen Schutzziele hinaus werden keine Anforderungen definiert.

Obwohl in Wohnungen nicht von einem erhöhten Brandrisiko gesprochen werden kann und es hier auch nicht um große Menschenmengen oder besonders schutzbedürftige Personen geht, ist die Tatsache, dass es im Wohnungsbau die meisten Brand- und Rauchtoten gibt, nicht zu leugnen. Aufgrund des Vorhandenseins von nur einem baulichen Rettungsweg, den die Bewohner in der Nacht aufgrund einer sehr verzögerten Branderkennung oft nicht mehr erreichen können, bzw. allein durch die Rauchbelastung schon gesundheitliche Schäden davontragen, ist das Risiko, in Wohnungen durch Brand oder Rauch gefährdet zu werden, größer als in jeder anderen Gebäudenutzung. Dieses Risiko wird durch die Brandfrüherkennung (siehe Punkt 7.4) minimiert, so dass das vorhandene normale Brandrisiko nicht zweifellos zu Verletzten oder sogar Toten führen muss.

## 2.0 Objektbeschreibung – Zuordnung

### 2.1 Objektkurzbeschreibung

Im historischen Innenstadtkern von Schwabach soll das Bürgerhaus im Gebäudebestand, das ein Einzeldenkmal darstellt, brandschutztechnisch beurteilt werden. Bauliche Maßnahmen sind aktuell nicht geplant, jedoch bestehen, nach Einsicht von Bestandsunterlagen, kleine Differenzen zwischen der genehmigten zur vorliegenden Situation

Die direkte Lage an der öffentlichen Verkehrsfläche „Südliche Mauerstraße“ in Verbindung mit einem offenen Hofbereich ermöglicht eine gute Erreichbarkeit für die Feuerwehr

Die ursprünglichen Baujahre, in dem die beiden historischen Gebäudeteile mit den Anbauten als Scheunen errichtet wurden, werden nach Denkmalliste um das 16.-18.Jh. datiert.

Mit vorliegenden Planunterlagen und Baubescheid ist später die Sanierung und Umnutzung dieser zu einem gemeinsamen Bürgerhaus als Mehrzweckgebäude im Jahr 1986 dokumentiert. [U.11] - [U.22], [S.06]

Innerhalb des Bürgerhauses sind seither neben Räumen für Veranstaltungen (Bürgersaal/ Foyer) und Stadtratssitzungen (Sitzungsräume) auch eine Wohnnutzung integriert.

Die zwei- bis viergeschossigen Satteldachbauten sind jeweils mit einem Sandsteinerdgeschoss und Fachwerkobergeschossen, der nördliche zweigeschossige Gebäudeflügel als Sandsteinanbau errichtet.

Nur der westliche Gebäudeteil ist unterkellert und beherbergt Technikräume und einen Gewölbekeller, der aufgrund von Schäden nicht mehr als Veranstaltungsraum nutzbar ist.

Mit der Sanierung 1986 wurden einhergehend mit der Umnutzung auch bauliche Änderungen vorgenommen, so dass zum Teil historische Holzbalken- und Gewölbedeckenkonstruktionen sowie neuzeitliche Stahlbetondecken und Treppenkonstruktionen in Stahlbeton zu finden sind.

Eine zentrale Treppe (KG-OG) im notwendigen Treppenraum, die über den Nordeingang zugänglich ist, erschließt die einzelnen Geschosse beider Gebäudeteile. Zusätzlich ist dem Bürgersaal im 1. Obergeschoss eine Außentreppe als weiterer Rettungsweg an der Ostseite zugeordnet.

Eine weitere Treppe im notwendigen Treppenraum führt bis ins Dachgeschoss im westlichen Teil und erschließt zusätzlich die Wohneinheit. Über der Wohneinheit befindet sich ein weiterer Spitzboden, der durch eine Einschubtreppe begehbar ist und aktuell einen Aufenthaltsraum enthält. Eine rechtmäßige Genehmigung dieser Nutzung kann nicht nachvollzogen werden. Konforme Rettungswege sind im Bestand nicht gegeben, so dass eine Nutzung als Aufenthaltsraum ohne weitere Maßnahmen zukünftig ausgeschlossen ist.

Weiterhin wurden im Dachgeschoss zwei Räume abgeteilt (Wohnung wurde verkleinert) und anderen Nutzern als Büroräume zur Verfügung gestellt. Ob im Rahmen dieser Umnutzung entsprechende bauliche Maßnahmen durchgeführt wurden oder ob es sich um einen genehmigten Zustand handelt, kann nicht nachvollzogen werden. Planunterlagen liegen hierzu nicht vor.

Nördlich schließt ein 2-geschossiger Anbau an. Der Spitzboden im Dachraum wird über eine Einschubtreppe erreicht, der leer steht, aber nutzbar ist, jedoch sind hier keine Aufenthaltsräume möglich.

Der Spitzboden über dem Bürgersaal ist nicht zugänglich, konstruktiv bedingt (Deckenaufbau) und aufgrund verlegter Lüftungsleitungen nicht nutzbar. Zur Überwachung des Dachhohlraumes wurde die Installation einer Feuermeldeanlage innerhalb des damaligen Genehmigungsbescheides [S.06] angeordnet. Eine Nutzung dieses Hohlraumes war nicht vorgesehen, dieser kann lediglich von außen über eine Luke erreicht werden.

Aufgrund der Lage auf den Grundstücken schließen die westlichen Außenwände mit der Grundstücksgrenze ab.

Die genauen Maße und Flächen sind den Plänen zu entnehmen. Zusammenfassend stellt sich die Bruttogrundfläche des Gebäudes, wie folgt dar: Geschoss mit der größten Ausdehnung aus Planunterlagen entnommen

	Fläche	Maße
<b>Erdgeschoss</b>	ca. 414,7 m <sup>2</sup>	30,5 m x 22,2 m

## 2.2 Nutzung

Das Gebäude vereint unterschiedliche Nutzungen. Zum einen steht der östliche Gebäudeteil für Veranstaltungen (im Foyer und der Bürgersaal) aber auch für Sitzungen des Stadtrates zur Verfügung, zum anderen sind im westl. Gebäudeteil eine Wohneinheit im Dachgeschoss sowie weitere kleinere Sitzungsräume untergebracht.

Der zweigeschossig hohe Saal im Obergeschoss sowie das Foyer im Erdgeschoss ist für Nutzungen mit einer Besucherzahl von je maximal 200 Personen/ Besuchern möglich, so dass die VStättV keine Anwendung findet. Eine Betrachtung als Versammlungsstätte im Rahmen der VStättV wurde auch innerhalb der damaligen Genehmigung nicht vorgenommen [S.06]. Die beiden Ebenen (EG/ OG) weisen unabhängig voneinander eigene Rettungswege auf.

Die Nutzung des Sitzungsraumes im Obergeschoss (Westteil) wird nicht von „Besuchern“ im Sinne der VStättV vorgenommen und erhöht somit die Besucheranzahl und somit die Anwendungsschwelle gem. §1 (1) VStättV nicht. Die Sitzungsräume stehen jeweils für eine Anzahl von ca. 16-18 Personen zur Verfügung.

Im Kellergeschoss befindet sich ein großer Gewölberaum, der aktuell bedingt durch Bauschäden nicht genutzt wird, früher jedoch für weitere Kleinveranstaltungen vorgesehen und gem. Unterlagen genehmigt war. Der ursprünglich genehmigte Zustand [U.11], der einen Rettungsweg aus dem Gewölbekeller über eine Außentreppe vorsah, liegt aktuell nicht vor. Die Treppe wurde nicht errichtet, es führt

lediglich eine Steigleiter auf das Gelände in den Hof. Der Genehmigungsstand dieser Situation kann nicht nachvollzogen werden. Soll dieser Kellerbereich wieder für Besucher nutzbar sein, ist die vorliegende Situation zu genehmigen. Aufgrund der vorliegenden Rettungswegsituation über eine Steigleiter ins Freie (2.Rettungsweg) ist die Personenanzahl von max. 15 für diesen Raum zu beschränken.

Im nördlichen Anbau ist weiterhin eine Trafostation untergebracht.

## **2.3 Gebäudeeinstufung und rechtlicher Geltungsbereich**

Die Nutzungseinheiten verfügen über eine Fläche <400m<sup>2</sup> und die Oberkante Fertigfußboden des obersten Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, liegt bei > 7 m. Daher handelt es sich nach aktuellen bauaufsichtlichen Bestimmungen um ein Gebäude der

### **Gebäudeklasse 4.**

Aufgrund der Nutzung von einzelnen Räumen mit mehr als 100 Personen wird das Gebäude gem. Art. 2 (4) Nr. 6 BayBO [1] als

### **Sonderbau**

eingestuft.

## **2.4 Bestandsschutz**

### 2.4.1 Allgemeine Hinweise

Passiver Bestandsschutz besteht für eine bauliche Anlage unter folgenden Voraussetzungen:

- wenn sie zum Zeitpunkt der Errichtung rechtswirksam genehmigt worden ist (formelle Baurechtmäßigkeit)
- wenn sie, ohne rechtswidrig genehmigt zu sein, zur Zeit der Errichtung den materiellen Bauvorschriften entsprochen hat (materielle Baurechtmäßigkeit)
- wenn sie ohne rechtswirksam genehmigt und errichtet worden zu sein, nach der Errichtung längere Zeit den materiellen Baurechtsvorschriften entsprochen hat (materielle Baurechtmäßigkeit).

Genießt eine bauliche Anlage Bestandsschutz so hat das folgende Auswirkungen gegenüber Behörden und Nachbarn:

- Der Eigentümer ist berechtigt die bauliche Anlage zu erhalten und sie wie bisher zu nutzen. Das gilt selbst dann, wenn dies dem geltenden Baurecht entgegensteht.
- Er hat nach den Grundsätzen des aktiven Bestandsschutzes Anspruch auf die Genehmigung bestandserhaltender Maßnahmen.

- An bestandsgeschützte Anlagen können nur unter den erschwerten Voraussetzungen des Art. 54 (4) BayBO [1] nachträgliche Anforderungen (**Anpassungsverlangen**) gestellt werden.
- Bei wesentlichen Änderungen einer bestandsgeschützten Anlage, kann die Untere Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass auch nicht unmittelbar berührte Teile mit den bauaufsichtlichen Vorschriften in Einklang gebracht werden, wenn dies keine unzumutbaren Mehrkosten verursacht (Harmonisierungsverlangen nach Art. 54 (5) BayBO [1]).

Entsprechend der BayBO dürfen an rechtmäßig bestehende Gebäude weitere Anforderungen gestellt werden, wenn dies aufgrund einer konkreten Gefahr für die Sicherheit oder Gesundheit der Benutzer bzw. Beschäftigten erforderlich ist.

Die Gefahren, die solche Anforderungen rechtfertigen, müssen nach dem Erkenntnisstand im Einzelfall objektiv gegeben, z.B. fehlender baulicher zweiter Rettungsweg und so erheblich sein, dass sie Leben oder Gesundheit der Beschäftigten, Nutzer oder Besucher bedrohen, insbesondere die Personenrettung in Frage stellen. Die allgemeine Vermutung einer Gefahr oder die entfernte Möglichkeit, dass ein Schaden eintreten kann, reicht nicht aus.

Nachträgliche Maßnahmen müssen daher notwendig, zweckmäßig und verhältnismäßig sein. Sie müssen dem Gebot des geringstmöglichen Eingriffes genügen.

#### 2.4.2 Beurteilung des Objekts aus Sicht des Bestandsschutzes

Die betreffende Nutzungseinheit wurde im Jahr 1986 [S.06], [U.11] - [U.22] als Mehrzweckgebäude genehmigt. Ausgehend von einer materiellen und formell legalen Baugenehmigung, gilt für die Nutzungseinheit Bestandsschutz.

Die Umnutzung des Spitzbodens über der Wohneinheit sowie die nachträgliche Abtrennung einzelner Räume von der Wohnung, die anderen Nutzern zugeordnet sind, ist nicht dokumentiert bzw. bauaufsichtlich anscheinend nicht genehmigt. Entsprechende notwendige Baumaßnahmen bzw. brandschutztechnische Änderungen (bspw. Errichtung Trennwand, notwendige Flur, Überprüfung Rettungswege) wurden nicht durchgeführt. Der genehmigte Zustand ist wieder herzustellen oder bauliche Maßnahmen durchzuführen, die den brandschutztechnischen Anforderungen entsprechen.

Weiterhin kann aufgrund der fehlenden Treppe im Gewölbekeller nicht von Bestandsschutz ausgegangen werden. Die vorliegende Situation wurde augenscheinlich nicht genehmigt. Der Kellerraum kann momentan nicht genutzt werden. Sollen im Gewölberaum zukünftig Veranstaltungen stattfinden, ist die von der ursprünglichen Genehmigung abweichende Rettungswegsituation genehmigen zu lassen.

Es wird im Zuge des Brandschutzkonzeptes untersucht, ob konkrete Gefahren vorhanden sind, und ob die zurzeit der Errichtung resultierenden Forderungen umgesetzt wurden, bzw. ein Harmonisierungsverlangen vorliegt.

### 3.0 Bebauung des Grundstücks – Abstandsflächen

1 Die Beurteilung der brandschutzrechtlichen Abstandsflächen erfolgt gemäß der BayBO [1]. Der Bauherr versichert, dass auf dem Grundstück keine Lasten/Einschränkungen (z.B. Abstandsübernahmeerklärungen, Grunddienstbarkeiten, ggf. nichtbebaubare Flächen gem. Bebauungsplan) vorhanden sind.

Die Bewertung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO [1] erfolgt durch den Entwurfsverfasser.

2 Die brandschutzrechtlichen Abstandsflächen gegenüber der westl. Grundstücksgrenze werden nicht eingehalten [U.01], jedoch wird das Gebäude in seinen Abmessungen nicht verändert. Es gilt Bestandsschutz (s.a. 6.0). Das angrenzende Flurstück 34/2 stellt eine öffentliche Parkfläche (Apothekergarten) im Eigentum der Stadt Schwabach ohne Bebauung dar, so dass auf die Betrachtung als Gebäudeabschlusswände (Gebäudewestseite) verzichtet werden kann. Im Falle eines Verkaufs ist eine rechtliche Sicherung von brandschutztechnischen Abständen erforderlich.

3 Die brandschutztechnische Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze wird auch an der Südseite des Gebäudes nicht eingehalten. Diese befindet sich teilweise auf der öffentlichen Verkehrsfläche (südl. Mauerstr.), jedoch nur bis zu deren Mitte.

4 Der Gebäudekomplex befindet sich auf 2 Flurstücken im Eigentum der Stadt Schwabach. Eine Abweichung von Art. 28 BayBO liegt nicht vor. Nach Lesart des Art. 28 Abs. 1 BayBO ist an dieser Stelle keine Brandwand erforderlich, da das Gebäude an der Grenze nicht abschließt. Der Gebäudeteil liegt auf beiden Grundstücken. Eine rechtliche Sicherung ist nicht erforderlich, weil ein Fall gem. Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 offensichtlich nicht vorliegt.

## 4.0 Feuerwehr-Zufahrt und Aufstellflächen

- 1 Rechtsgrundlage ist Art. 5 der Bayerischen Bauordnung, die Richtlinie für die Flächen der Feuerwehr [5] sowie die BayTB [13].
- 2 Das zu behandelnde Grundstück wird von der Südl. Mauerstraße erreicht.
- 3 Eine Feuerwehrezufahrt ist nicht erforderlich. Das Gebäude kann von allen Seiten durch die Feuerwehr erreicht werden.
- 4 Die Bewegungsflächen befinden sich auf der öffentlichen Verkehrsfläche.
- 5 Aufstellflächen sind nicht erforderlich.

## 5.0 Löschwasserversorgung

- 1 Grundlage zur Ermittlung des Löschwasserbedarfs ist das DVGW-Arbeitsblatt W405 [21].

- Es ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h für 2 h. Die Löschwasserversorgung wird durch das öffentliche Trinkwassernetz realisiert. Eine gesonderte Prüfung der
- 2 Löschwasserversorgung wird nicht durchgeführt, da sich das Gebäude bereits im Bestand im Innenstadtbereich von Schwabach befindet (Grundschatz).

### 5.1 Löschwasserrückhaltung

- 1 Eine Löschwasserrückhalteanlage entsprechend der LÖRüRL [12] ist nicht erforderlich.

## 6.0 Baulicher Brandschutz

### 6.1 Brandwände und Brandschutzbereiche

- 1 Aufgrund der Gebäudeabmessungen ist keine Unterteilung in innere Brandabschnitte erforderlich.

Die westl. Außenwand mit Fensteröffnungen grenzt direkt an die Grundstücksgrenze. Das Nachbargrundstück stellt eine öffentliche Grünfläche der Stadt Schwabach dar.

- 2 Bereits zum Umbauzeitpunkt bestand diese Grünfläche ohne Bebauung, so dass gem. den vorliegenden Unterlagen keine Gebäudeabschlusswand als Brandwand vorgesehen bzw. gefordert war. [U.11] - [U.17]. Diese Situation unterliegt dem Bestandsschutz. Änderungen sind hier nicht vorgesehen.

### 6.2 Bauteilanforderungen

#### 6.2.1 Tragende Wände und Teile

Die tragenden und aussteifenden Wände und Stützen sind als Mauerwerk, Fachwerk und Holztragkonstruktionen im Bestand vorhanden. Mit dem Umbau im Jahr 1986/87 zu einem Mehrzweckgebäude [S.06] wurden innere Tragkonstruktionen und Mauerwerkswände als Hintermauerung innenseitig der Außenwände ergänzt. Die damalige Bauordnung [1.2] sah tragende Bauteile in feuerbeständiger Bauweise für Gebäude mit mehr als 2 Vollgeschossen vor bzw. wurden einzelne Bauteile in den

- 1 Plänen (F30) gekennzeichnet. Es wird angenommen, dass das Dachgeschoss als Vollgeschoss mit mind. 2/3 der Grundfläche mit Höhe 2,30 m galt. Gem. BayBO<sub>1982</sub>[1.2] galt das Kellergeschoss nicht als Vollgeschoss.

Die **Abweichung von Art. 25 (1) zur aktuell gültigen BayBO** [1], tragende und aussteifende Wände und Stützen bauaufsichtlich hochfeuerhemmend, ist somit dem historischen Bestand geschuldet und wird nicht erneut beantragt. Änderungen am Tragwerk sind nicht geplant, der Sachverhalt genießt Bestandsschutz.

Die tragenden Wände und Stützen sind im Teilkeller aus Mauerwerk und Stahlbeton errichtet. Zum Umbauzeitpunkt bestand die Vorgabe (BayBO<sub>1982</sub>), dass tragende und aussteifende Wände und Stützen von Kellergeschossen feuerbeständig auszubilden sind. Der Gewölbekeller weist Wände aus Sandsteinmauerwerk auf. Ein Nachweis

- 2 nach DIN 4102-4 [6] ist für Naturstein nicht möglich. Bei Wandstärken (Mauerwerk) von ca. 24 cm im Bestand kann jedoch eine Feuerwiderstandsdauer von 90 min angenommen werden. Die Ausführung befindet sich im genehmigten Bestand.

Zu aktuell gültigen Anforderungen liegt hier eine **Abweichung von Art. 25 (1) BayBO** [1] vor. Änderungen am Tragwerk sind nicht vorgesehen.

### 6.2.2 Trennwände

1 Trennwände im Sinne des Art. 27 BayBO [1] sind unter momentaner Betrachtung nicht vorhanden. Sollen Räume separat von der Wohneinheit genutzt werden, stellen diese eine eigene Nutzungseinheit dar und müssen von der Wohnung durch eine Trennwand raumabschließend, feuerhemmend getrennt sein.

2 Soll der Gewölbekeller zukünftig als Veranstaltungs- bzw. Aufenthaltsraum genutzt werden, erhält die Wand zwischen Technikzentrale/ Abst. und Gewölbekeller die Funktion als Trennwand (raumabschließend feuerbeständig/ Feuerwiderstandsdauer 90 min)

### 6.2.3 Decken

1 Die Decken müssen gem. den aktuellen bauaufsichtlichen Vorgaben der BayBO [1] als tragende und raumabschließende Bauteile hochfeuerhemmend (REI 60)/ feuerbeständig (REI 90) -KG errichtet sein. Das Kellergeschoss weist Gewölbedecken auf, die oberirdischen Geschosse Holzbalkendecken, teilweise Stahlbetondecken.

Einige Decken wurden im vorliegenden und genehmigten Plan der Geschosse [U.11] als Stahlbetondecken im Zuge des Umbaus 1986/87 neu errichtet, die feuerbeständig (F90) gefordert wurden. Von einer konformen Ausführung wird in diesen Bereichen ausgegangen, aktuelle Anforderungen sind somit erfüllt. Eine Bauteiluntersuchung wird nicht vorgenommen.

2 Weiterhin wurden historische Deckenkonstruktionen im Rahmen des Umbaus belassen und als F30-Konstruktionen innerhalb der Genehmigungspläne [U.16], [U.17] angeordnet. Historische Holzbalkendeckenkonstruktionen mit Sandfüllung (bzw. vergleichbarer Füllung) und Bekleidung, weisen mit dem vorhandenen Aufbau im Normalfall als tragendes und raumabschließendes Bauteil eine Feuerwiderstandsdauer von mindestens 30 Minuten auf.

Die bestehenden Konstruktionen einhergehend mit der **Abweichung von Art. 29 (1) zur aktuell gültigen BayBO** [1] unterliegen dem Bestandsschutz. Ein Anpassungsverlangen wird nicht gestellt. Auch zum nicht genutzten Dachraum über dem Bürgersaal sowie zum Spitzboden der Wohnung wurde ein Abschluss F30 gefordert.

Eine Detailprüfung erfolgt nicht (Bestand). Es wird davon ausgegangen, dass die beim Bau des Gebäudes gültigen Bauvorschriften eingehalten wurden.

3 Bauliche Maßnahmen sind an den Decken aktuell nicht vorgesehen. Sind zukünftig Umbauten geplant, sind jeweils aktuell gültige Bauvorschriften einzuhalten.

#### 6.2.4 Außenwände

- Die Außenwände des Bestandsgebäudes sind seit der Genehmigung unverändert im KG und EG als Sandsteinmauerwerk in den oberen Geschossen in Fachwerkbauweise
- 1 ausgeführt. Außenseitig ist ein Sichtfachwerk ausgebildet. Raumseitig wurde mit der Umnutzung 1986 eine innere nichtbrennbare Wandkonstruktion (Hintermauerung + Dämmung) ergänzt. Es werden keine Änderungen vorgenommen.

#### 6.2.5 Dächer

- 1 Die Satteldächer beider Gebäudeteile sind mit Dachziegeln als harte Bedachung nach DIN 4102-7 [6.1] ausgeführt.

#### 6.2.6 Flure

- 1 Notwendige Flure sind aufgrund der kleinen Nutzungseinheiten (Einheiten <200 m<sup>2</sup>) nicht erforderlich.

#### 6.2.7 Treppen und Treppenräume

- Das Gebäude verfügt über zwei notwendige Treppen (TR 1, TR 3) innerhalb je eines notwendigen Treppenraums. Diese Treppen sind als Stahlbetontreppen im Bestand
- 1 vorhanden und oberseitig mit Steinbelägen ausgestattet. Für die Treppen gilt Bestandsschutz. Tragende Teile dieser Treppen erfüllen aktuelle Anforderungen (aus nichtbrennbaren Baustoffen).

- Über eine Einschubtreppe ist der nutzbare Spitzboden der Wohneinheit (DG) im westlichen Gebäudeteil erreichbar. Diese Situation stellt eine **Abweichung von Art. 32 (2) zur aktuell gültigen BayBO** [1] dar, ist jedoch in den genehmigten Planunterlagen dokumentiert. Eine Nutzung als Aufenthaltsraum ist nicht zulässig. Die Ausführung genießt Bestandsschutz.
- 2

- Die Haupttreppe (TR 1) erschließt vom Keller- bis zum Obergeschoss die öffentlich zugänglichen Räume im östlichen Gebäudeteil. Der notwendige Treppenraum verfügt über mind. 11,5 cm starke Mauerwerkswände bzw. 24 cm starke verputzte Fachwerkbereiche, welche die Anforderung mit einer Feuerwiderstandsdauer von 60 min im Bestand gem. DIN 4102-4 [6.4] erfüllen. Die aktuelle Anforderung der mechanischen Beanspruchung gab es zum Genehmigungszeitpunkt noch nicht, so
- 3 dass formal eine **Abweichung von Art. 33 (4) zur aktuell gültigen BayBO** [1] vorliegt. Mit den gestempelten Plänen von 1986 [U.16], [U.17] besteht die Genehmigung für diese Ausführung. Die Ausführung genießt Bestandsschutz.

Die Wände führen raumabschließend bis zum oberen Abschluss/ Decke, der augenscheinlich, entgegen den genehmigten Plänen als Holzbalkendecke ausgebildet ist.

(Stahlbetondecke Feuerwiderstandsdauer 90 min im Plan gekennzeichnet) Der ausgeführte Deckenaufbau konnte nicht zerstörungsfrei festgestellt werden. Augenscheinlich handelt es sich um eine Holzbalkendecke, die analog zu den weiteren Decken mit einer Feuerwiderstandsdauer von 30 min angenommen wird. (vgl. Punkt 6.2.3 Abs. 2) Diese Ausführung stellt eine **Abweichung von Art. 33 (6) BayBO** [1] dar, die dem historischen Bestand geschuldet ist. Es stehen weitere Rettungswege zur Verfügung.

Im Bereich des kleinen Überganges war bauordnungsrechtlich ein Deckenabschluss in F30 angeordnet. Von einer entsprechenden Ausführung wird ausgegangen. Eine zerstörungsfreie Bauteiluntersuchung war nicht möglich.

Die Türen sind als feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Bauteile zu angrenzenden Räumen in den Geschossen im Bestand vorhanden. Vorliegende **Abweichungen von Art. 33 (6) zur aktuell gültigen BayBO** [1] entsprechen der <sup>4</sup> damaligen Genehmigung und bleiben im Bestand. [U.16], [U.17] Ein Anpassungsverlangen wird nicht gestellt. Werden zukünftig die Türen reparaturbedingt ausgetauscht, sind zum Kellergeschoss und zu Räumen und Einheiten >200 m<sup>2</sup> feuerhemmend, rauchdichte und selbstschließende Türen einzubauen.

Der Abstellraum im Kellergeschoss wurde anscheinend nachträglich abgeteilt, da diese Ausführung in der ursprünglichen Genehmigung nicht enthalten ist. Die Wände werden hinsichtlich Bauweise überprüft. Eine Feuerwiderstandsdauer von 60 min kann <sup>5</sup> bei einer Mauerwerkswand (11,5 cm) angenommen werden. Die Tür weist keine brandschutztechnische Qualität im Bestand auf. Sie wird neu als feuerhemmende, rauchdicht- und selbstschließende Tür an aktuelle Anforderungen angepasst.

Ein weiterer notwendiger Treppenraum (TR 3) ist vom Erd- bis zum Dachgeschoss ausgebildet. Weitgehend massive Mauerwerkswände mit Wandstärken von mind. 11,5 cm/24 cm bilden den Treppenraumabschluss, die mit einer Feuerwiderstandsdauer von 60 min gem. DIN 4102-4 [6.4] angenommen werden kann und eine **Abweichung von Art. 33 (4) zur aktuell gültigen BayBO** [1] wie unter Abs. 3 darstellt.

Im aktuellen Bestand ist der notwendige Treppenraum im 1. Obergeschoss zum angrenzenden Flur nicht abgeschlossen. Diese Situation ist zwar genehmigt, jedoch wird hier ein Anpassungsverlangen gestellt, um gleichzeitig die ungenügende <sup>6</sup> Rettungswegsituation aus dem Sitzungsraum zu ertüchtigen. Im aktuellen Bestand steht kein 2. Rettungsweg aus diesem Raum zur Verfügung. Das Wandstück wird vom Treppenraum zum Flur schutzzielorientiert raumabschließend hochfeuerhemmend (EI 60) ausgeführt, die Tür wird vollwandig, dicht- und selbstschließend errichtet. Die Einschränkung der Feuerwiderstandsdauer der raumabschließenden Treppenraumwand durch die lediglich feuerhemmenden Bestandsdecken kann akzeptiert werden, da sich die Einschränkung lediglich auf den Decken- bzw. Bodenanschluss bezieht.

Hinweis:

Vollwandig sind Türen, deren Türblatt keine Öffnungen und auch keine Hohlräume hat und bei Hitzebeaufschlagung nicht leicht durchbrennen oder zerstört werden. Vollwandig sind z.B.

Türblätter aus Vollholz oder Spanplatten mit ca. 4 cm Stärke oder auch Türblätter mit Hartholz- oder Stahlrahmen und Einlage aus einer widerstandsfähigen Verglasung (z.B. Verbundsicherheitsglas).

7 Zu angrenzenden Räumen sind **abweichend von Art. 33 (6)** zur aktuell **gültigen BayBO** [1] Türen vollwandig und dicht vorhanden. Diese Ausführung entspricht den gültigen bauaufsichtlichen Vorgaben zum Umbauzeitpunkt bzw. war zum Abstellr. im EG keine Anforderung gestellt und der Sachverhalt genießt Bestandsschutz. Um das Sicherheitsniveau dieses vertikalen Rettungsweges zu erhöhen, wird empfohlen die angrenzenden Türen mit Obentürschließern auszustatten.

Die Treppenraumwände verspringen je Geschoss und schließen an die Holzbalkendecken an, die gem. Punkt 6.2.3 als Bauteil mit einer Feuerwiderstandsdauer von 30 min angenommen werden können. Diese Ausführung ist dem historischen Bestand geschuldet.

8 Die Wände verlaufen im Dachgeschoss raumabschließend bis zum oberen Abschluss, der in **Abweichung von Art. 33 (4) BayBO** [1] zum einen durch den Deckenbereich als Holzbalkendecke mit Feuerwiderstand 30 min, zum anderen durch die Dachschräge gebildet wird. Ein brandschutztechnisch wirksamer Abschluss zum anschließenden Dachraum des Anbaus und zur Wohnung ist nicht eindeutig feststellbar. Ob die in den genehmigten Planunterlagen sowie nach Bauordnung<sub>1982</sub>[1.2] geforderte F30-Ebene im Verlauf der Dachschrägen raumseitig so hergestellt wurde, ist zerstörungsfrei nicht überprüfbar. Der anschließende Dachraum des Anbaus ist leer und wird nicht genutzt. Die Situation bleibt im Bestand, eine Anpassung ist nicht verhältnismäßig. Werden zukünftig Baumaßnahmen geplant ist hier der obere Abschluss zu überprüfen und entsprechend den aktuellen Anforderungen zu ertüchtigen.

Allgemein für beide notwendigen Treppenträume gültig:

Bodenbeläge sind aus Fliesen- bzw. Steinzeugbelag im Bestand ausgeführt und entsprechen heutigen Anforderungen.

9 Putze sind aus nichtbrennbaren Baustoffen hergestellt. **Abweichend zu Art. 33 (5) BayBO** [1] sind in einigen Bereichen Holzbalken und Holzdeckenverkleidungen vorhanden. Ein Anpassungsverlangen wird nicht gestellt. Es wird von einer Bestandssituation ausgegangen [U.17].

10 Die notwendigen Treppenträume besitzen direkte Ausgänge ins Freie.

11 Östlich ist eine überdachte Außentreppe (TR 2) angeordnet, die einen weiteren Rettungsweg aus dem Bürgersaal sicherstellt. Die tragenden Teile dieser Treppe sind **abweichend zu Art. 32 (4) BayBO** [1] aus Holz ausgeführt. Anforderungen wurden zum Umbauzeitpunkt anscheinend nicht gestellt. Die Treppe befindet sich vor einer massiven geschlossenen Sandsteinwand + innerer Wandschale aus Mauerwerk (Feuerwiderstand F60) und ist nicht gefährdet. Ein Anpassungsverlangen ist nicht verhältnismäßig.

## 6.2.8 Anforderungen an besondere Räume und sonstige Anforderungen

- Im nördlichen Anbau ist ein städtischer Trafo untergebracht, der bereits seit Umbau 1986 dort positioniert ist. Dieser Raum ist laut vorliegenden Planunterlagen [U.12] durch eine massive Wand mit  $d=24$  cm bis zur massiven Gewölbedecke abgetrennt. Eine Feuerwiderstandsdauer von 90 min kann gem. DIN 4102-4 [6.4] angenommen
- 1 werden. Der Raum ist von außen über Türen mit brennbaren Baustoffen in **Abweichung von §5(2) EltBauV [10]** zugänglich. Von einer genehmigten Bestandssituation wird ausgegangen (keine Planeintragungen). Änderungen sind nicht vorgesehen.  
Aufgrund des geringen Sicherheitsrisikos wird kein Anpassungsverlangen gestellt.

- In einem Technikraum im Kellergeschoss sind die Fernwärmeübergabe, die Lüftung sowie Heiztechnik angeordnet. Gemäß vorliegenden Planunterlagen ist diese Situation seit der Genehmigung vorhanden und bleibt weiterhin **abweichend zu Punkt**
- 2 **6.4 LüAR [4]** (keine Lüftungszentrale) in Betrieb. Die Tür zum notwendigen Treppenraum ist feuerhemmend, dicht- und selbstschließend ausgeführt. Muss diese reparaturbedingt ausgetauscht werden, wird dieses durch eine feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließende Tür ersetzt.

- 3 Türen, die gemäß Brandschutzkonzept selbstschließend sind, können über bauaufsichtlich zugelassene Feststellanlagen verfügen.

## **6.3 Rettungswege**

### 6.3.1 Allgemein

- Unter Rettungswegen werden sowohl die Fluchtwege für Personen, die sich in dem Gebäude befinden, als auch die Angriffswege für die Feuerwehr verstanden. Gemäß
- 1 § 22 Abs.1 VVB [11] werden Zu- und Ausgänge und Verkehrswege, die bei einem Brand als Rettungswege und als Angriffswege für die Feuerwehr dienen können, freigehalten.

### 6.3.2 Rettungswege

- Gemäß Art. 31 BayBO [1] müssen alle Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in
- 1 jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen.
  - 2 Aktuell bestehen keine Aufenthaltsräume im Kellergeschoss. Die Kellerräume können über den notwendigen Treppenraum ins Freie verlassen werden.

Die Rettungswege aus dem Foyer im Erdgeschoss können über direkte Ausgänge ins Freie gewährleistet werden. Die Rettungswege aus den westl. Räumen führen über  
3 den notwendigen Treppenraum und anschließend in den Hofbereich. Hausmeister- und Sitzungsraum verfügen über Fenster im Verlauf des zweiten Rettungsweges zum Außenbereich.

Die Rettungswege aus dem Obergeschoss führen aus dem Bürgersaal zum einen über den notwendigen Treppenraum, zum anderen über eine notwendige Außentreppe ins Freie [B.03].

Die Räume im westl. Gebäudeteil können im Verlauf des ersten Rettungsweges über  
4 die weitere Treppe im notw. Treppenraum verlassen werden.  
Ein weiterer Rettungsweg aus dem Sitzungsraum kann durch die Ertüchtigung bzw. neue Abtrennung des westl. Treppenraumes und der Bypassverbindung zu Stuhllager/ Flur zum Haupttreppenraum sichergestellt werden.  
Auch der Pausenraum im Anbau verfügt nun über zwei unabhängige vertikale Rettungswege über die notwendigen Treppen.

Aus dem Dachgeschoss (Wohneinheit) wird der erste Rettungsweg über den  
5 notwendigen Treppenraum und der zweite über Fenster und Rettungsgeräte der Feuerwehr hergestellt.

Nutzung Gewölbekeller:

Wird der Gewölberaum zukünftig genutzt, kann der 1. Rettungsweg über den notwendigen Treppenraum geführt werden und im Erdgeschoss ins Freie. Durch die  
6 Ausführung des 2. Rettungsweges als Notausstieg in Verbindung mit einer Steigleiter und Luke ist nur eine begrenzte Personenanzahl von max. 15 Personen in diesem Raum möglich. Die Steigleiter muss fest installiert sein. Die Luke muss leicht und ohne Hilfsmittel in Fluchrichtung zu öffnen sein und darf von außen nicht verstellt werden.. Der Notausstieg führt in den Außenbereich ins Freie.

### 6.3.3 Fenster für den zweiten Rettungsweg

Im Dachgeschoss (Wohneinheit) sind ausreichende Fenster in Gauben als  
1 Rettungsfenster vorhanden. Die Räume Hausmeister und Sitzungsraum im Erdgeschoss können selbständig über entsprechende Fenster verlassen werden.  
Die lichten Fenstergrößen/ lichte Öffnungsfläche bei Dachflächenfenster von mind. 0,60m Breite und 1,00m Höhe bei einer Brüstungshöhe von maximal 1,20m werden eingehalten.

### 6.3.4 Rettungsweglängen

1 Die Rettungsweglängen von 35,0 m werden im gesamten Gebäude nicht überschritten.

### 6.3.5 Rettungswegbreiten

- 1 Die nutzbare Breite der Rettungswege (Türen etc.) beträgt, aufgrund des Gebäudealtbestandes, nicht an jeder Stelle mind. 0,90 m. Die Ausgänge ins Freie (Foyer, Treppenraum EG) sind mit den Abmessungen im Bestand (mit je mind. 1,05 m) für eine Personenanzahl von 200 ausreichend. Die Tür zu Außentreppe aus dem Bürgersaal (OG) weist eine nutzbare Breite von 0,82 m im Bestand auf. Eine Nutzung als Rettungsweg ist aus Sicht der Nachweiserstellung ohne weiteres möglich.
- 2 Die Mindestbreiten der notwendigen Treppen von 1,00 m (lichtes Maß) gemäß DIN 18065 [8] werden eingehalten.
- 3 Entsprechend der DIN 18040 [33] Punkt 4.1 sind die Türbreiten (mind. 0,90 m) und Flächen im notwendigen Treppenraum in den öffentlich zugänglichen Bereichen ausreichend dimensioniert (barrierefreie Rettungswege)

- 4 Um die Nutzung des Bürgersaales barrierefrei zu erschließen, ist ein Treppenlift im Verlauf der notwendigen Haupttreppe installiert. Die Funktion des Rettungsweges Treppe (TR 1) darf durch die Führungskonstruktionen nicht beeinträchtigt werden. Die notwendige Treppe weist eine Mindestlaufbreite von ca. 1,55 m auf. Im Abgleich mit ASR 2.3 ist eine nutzbare Rettungswegbreite von 1,05 m bis zu einer Personenanzahl von bis zu 200 ausreichend. Weiterführende Anforderungen definiert die BayTB [13] Anlage A4.2/1. Der nicht benutzte Lift muss sich in einer Parkposition befinden, die den Treppenlauf nicht einschränkt. Während Leerfahrten muss der Sitz hochgeklappt sein. Der Treppenlift muss aus nichtbrennbaren Materialien bestehen, soweit möglich. Im Störfall muss sich der Treppenlift auch von Hand in die Parkposition fahren lassen. Abweichend von der BayTB Anlage A4.2/1 Punkt 1. Erschließt die Treppe öffentlich zugängliche Räume. Aufgrund der nutzbaren Treppenbreite von ca. 1,55 cm, der großzügigen Treppenraumsituation und der Erschließung nur bis ins Obergeschoss, kann dieser Ausführung zugestimmt werden. Im Ein- und Ausstiegsbereich des Liftes ist ausreichend Platz vorhanden. Weitere Rettungswegmöglichkeiten für Anwesende des Bürgersaales sind über die Außentreppe sowie zum westlichen notwendigen Treppenraum gegeben.

### 6.3.6 Türen in Rettungswegen

- 1 Türen in Rettungswegen sind während des Betriebes nicht verschlossen und können im Brandfall leicht geöffnet werden.
- 2 Die Türen von Notausgängen öffnen nach außen. Im westl. Treppenraum öffnet die Tür ins Freie gegen die Fluchtrichtung. Da dieser Rettungsweg ortskundigen Nutzern zu Verfügung steht, bestehen keine Bedenken gegen diese Ausführung im Bestand.

### 6.3.7 Barrierefreie Rettungswege

Das Erdgeschoss kann ebenerdig verlassen werden. Während Veranstaltungen im

- 1 Obergeschoss sind weitere Personen anwesend, die im Fluchtfall eingeschränkte Personen unterstützen können.
  
- 2 Eine besondere Alarmierung von Personen mit Seh- oder Hörbehinderung ist nicht erforderlich, da davon auszugehen ist, dass weitere Personen anwesend sind.

## 7.0 Technische Anlagen

### 7.1 Leitungsanlagen

Die Durchführungen von Installationsleitungen durch raumabschließende Wände und Decken mit Feuerwiderstandsdauer sind bereits im Bestand vorhanden. Die Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften bei baulichen Maßnahmen im Bestand obliegt dem Bauherrn. Werden Leitungen verändert oder ergänzt, so werden diese nach den aktuell geltenden Vorschriften verlegt bzw. die jeweils direkt betroffenen Bestandsdurchführungen dementsprechend ertüchtigt.

Die Durchführungen von Installationsleitungen durch raumabschließende Wände und Decken mit Feuerwiderstandsdauer werden dann im Rahmen der Ausführungsplanung kontrolliert und sind in der gleichen Feuerwiderstandsdauer wie das durchdrungene Bauteil herzustellen.

Die Leitungsdurchführungen werden entsprechend der LAR [3] ausgeführt bzw. werden nur zugelassene Schotts verwendet. Die jeweiligen Bestimmungen der Durchführungen werden eingehalten. Es wird ein Schottmanagement durchgeführt und die entsprechenden Übereinstimmungserklärungen (oder gleichwertig) mit Verwendbarkeitsnachweisen in einer Brandschutzakte angelegt.

#### Hinweis:

Die Absperreinrichtungen/ Schotts der Leitungsdurchführungen können in den Geschosdecken gemäß Absatz 2 hergestellt werden. Alternativ können die Leitungen in Installationsschächten durch die Geschosse geführt werden. Die Schachtwände werden raumabschließend und in der höchsten Feuerwiderstandsdauer der durchdrungenen Bauteile hergestellt. Bei der Durchführung der Leitungen durch die Schachtwände werden diese entsprechend Absatz 2 ausgeführt. Öffnungen in den Schachtwänden werden mit Revisionsabschlüssen in gleicher Feuerwiderstandsdauer verschlossen.

- 4 Innerhalb des Treppenraums werden neue Leitungsanlagen gem. LAR [3] errichtet.

### 7.2 Lüftungsanlagen

Die Lüftungsanlagen sind im Bestand vorhanden und werden nicht verändert. Es wird davon ausgegangen, dass die Anlagen den zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen Richtlinien entsprechen. Die Errichtung, Änderung und Instandhaltung von Lüftungsanlagen liegt grundsätzlich im Zuständigkeitsbereich des Bauherrn bzw. des Nutzers und müssen infolgedessen von diesen auf ihre ordnungsgemäße Ausführung überprüft werden. Es gilt allgemein die LüAR [4]. Werden Lüftungsanlagen verändert oder ausgetauscht, werden ergänzend bzw. hinweisend folgende Absätze beachtet und ausgeführt.

2 Lüftungsleitungen, die durch raumabschließende Bauteile mit Feuerwiderstandsdauer führen, werden mit Brandschutzklappen in der gleichen Qualität geschottet, wie die durchdrungenen Bauteile.

3 Bei Detektion von Rauch in der Zuluft und /oder in der Lüftungszentrale geht die Lüftungsanlage außer Betrieb.

Für die Lüftung der innenliegenden Bäder und Nebenräume können zentrale und dezentrale Lüftungsanlagen nach DIN 18017-3 [31] installiert werden. Die Schottungen der Lüftungsleitungen mit einem max. Querschnitt von 350 cm<sup>2</sup> in den Decken werden mit Absperrvorrichtungen vom Typ K30/90-18017 gem. LüAR [4] Abschnitt 7 durchgeführt. Die Lüftungsleitungen, inkl. Bekleidung und Dämmstoffe werden  
4 nichtbrennbar ausgeführt. Schottungen nach DIN 18017-3 verhindern auch eine „Kaltrauchweiterleitung“, z.B. mit Kaltrauchsperrern.

Hinweis:

Kaltrauch ist Rauch, der während der Brandentstehung unterhalb der Auslöstemperatur der Absperrvorrichtungen entsteht bzw. sich im Gebäude ausbreiten kann.

5 Bei Auslösen der Brandmeldeanlage wird die Lüftung außer Betrieb genommen.

6 Die Mündungen der Außen- und Fortluftleitungen sind von Wandöffnungen 2,5 m entfernt. Die Zuluftleitungen erhalten Rauchschutzklappen (BayTB Teil B, B3.2.1.9 [13]), die bei Detektion von Rauch automatisch schließen.

### 7.3 Entrauchung

1 Das Gebäude kann über Fenster entraucht werden.

2 Die notwendigen Treppenräume verfügen in jedem oberirdischen Geschoss über manuell öffnbare Tür/ Fenster mit einem freien Querschnitt von mindestens 0,50 m<sup>2</sup>.

Im nördl. Teilkeller ist eine Öffnung ins Freie zur Entrauchung des Gewölbekellers (Luke Notausstieg) vorhanden.

3 Die Technikzentrale verfügt über keine Öffnung zur Entrauchung. Diese **Abweichung von Art. 35 (3) BayBO** [1] ist bereits im Bestand vorhanden und gem. Planunterlagen [U.11] so genehmigt, genießt somit Bestandsschutz. Nachträglich eine Öffnung in Kellergeschossaußenwände herzustellen ist nicht verhältnismäßig.

## 7.4 Brandmeldetechnik – Alarmeinrichtung

### 7.4.1 Alarmierung

1 Im Gebäude ist in Teilbereichen eine Alarmierung in Verbindung mit einer Brandmeldeanlage im Bestand vorhanden, die durch akustische Signale Anwesende in Erd- und Obergeschoss (Besucherbereiche) alarmiert. Dieser Internalarm kann über Handtaster (im Bestand rot) im Erd- und Obergeschoss (östlicher Gebäudeteil) ausgelöst werden. Die Anlage bleibt im Bestand und wird in regelmäßigen Abständen auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft.

2 Im Dachgeschoss (westl. Gebäudeteil) erfolgt eine Alarmierung in der Wohneinheit gem. 7.4.2 mindestens in jedem Schlafräum und jedem Flur durch Rauchwarnmelder.

### 7.4.2 Brandmeldetechnik

1 Das Gebäude ist in Teilbereichen mit einer Brandmeldeanlage ausgestattet. Es erfolgt eine automatische Überwachung des kompletten östlichen Gebäudeteiles (Foyer, Bürgersaal, Spitzboden). Gem. Baugenehmigung [S.06] bestand die Vorgabe im Dachraum über dem Bürgersaal eine „Feuermeldeanlage mit optischer und akustischer Meldung“ zu installieren.

Weiterhin sind einzelne Räume im Keller- (Technikzentrale), Erd- und Obergeschoss im westlichen Gebäudeteil (Sitzungsraum) automatisch überwacht. Der Überwachungsumfang unterliegt dem Bestandsschutz.

Die Brandmeldeanlage ist zur Feuerwehr aufgeschaltet.

2 Der Feuerwehrschrüsselkasten ist für die Feuerwehr hofseitig erreichbar.

3 An der Brandmelderzentrale wird eine Liste von mind. drei Ansprechpartnern mit Kontaktdaten bereitgestellt, die mit der Anlage vertraut sind.

4 Das Gebäude ist zusätzlich aktuell mit Handfeuermeldern (Druckknopffeuermelder rot) ausgestattet.

5 Die Anlage wird wiederkehrend durch Sachkundige auf Funktionstüchtigkeit überprüft und bleibt im Bestand.

6 In der Wohnung wird, wenn nicht schon vorhanden, mindestens in jedem Schlafräum und jedem Flur ein Rauchwarnmelder installiert.

## 7.5 Blitzschutzanlagen

1 Das Gebäude verfügt im Bestand über eine Blitzschutzanlage. Eine Anpassung auf den jetzigen Stand der VDE Normung (VDE 0185 [20]) ist nicht verhältnismäßig. Es gilt Bestandsschutz, wenn die Anlage grundsätzlich funktionsfähig ist.

## 7.6 Sonstige sicherheitsrelevante Anlagen

### 7.6.1 Rettungswegkennzeichnung

Ausführung nach: DIN 4844 [22] und [22.1] DIN EN ISO 7010:2012-10	
Art <input type="checkbox"/> langnachleuchtende Piktogramme <input checked="" type="checkbox"/> notstromversorgte selbstleuchtende (hinterleuchtete) Einzelleuchten	<input checked="" type="checkbox"/> erforderlich <input type="checkbox"/> nicht erforderlich
Ort der Kennzeichnung Notausgänge und Rettungswege, wenn noch nicht im Bestand ausgeführt, für die Geschosse KG - OG	
Bemerkung: Die Rettungswegkennzeichnung ist zu überprüfen. Teilweise sind diese nicht oder nur als Piktogramme vorhanden.	
Hinweis: Die in den Brandschutzplänen aufgeführten Symbole stellen nicht die Lage der Rettungszeichen im Gebäude dar. Gemäß § 22 (4) VVB [11] dürfen Hinweise auf Ausgänge und Rettungswegzeichen nicht verstellt, verhängt oder unkenntlich gemacht werden.	

### 7.6.2 Sicherheitsstromversorgung

Ausführung nach: DIN VDE 0100-718 [19]	
Art - Alarmierungs-/Brandmeldeanlage - Sicherheitskennzeichen (Akkupufferung möglich)	<input checked="" type="checkbox"/> erforderlich/ im Bestand <input type="checkbox"/> nicht erforderlich

### 7.6.3 Sicherheitsbeleuchtung

Ausführung nach: DIN VDE 0108 [18] und LAR [3]	
Ort der Sicherheitsbeleuchtung OG: Bürgersaal, Flur, Stuhllager EG: Foyer KG: Veranstaltungsraum, falls Nutzung fortgeführt wird	<input checked="" type="checkbox"/> erforderlich <input type="checkbox"/> nicht erforderlich
Bemerkung: Im Rahmen der gültigen Baugenehmigung [S.06] war keine Sicherheitsbeleuchtung angeordnet. Aufgrund der Nutzung der Räume im EG u. OG durch auch ortsfremde Personen wird aus Sicht der Nachweiserstellung eine Sicherheitsbeleuchtung (außer Wohnen) als erforderlich angesehen. Es wird überprüft, inwieweit eine Sicherheitsbeleuchtung nachgerüstet werden muss, diese kann auch über die Rettungswegkennzeichen siehe Pkt. 7.6.1 erfolgen. Arbeitsschutzrechtlich kann weitere Sicherheitsbeleuchtung erforderlich sein!	

### 7.6.4 Funktionserhalt

Ausführung nach: LAR [3]	
Ort des Funktionserhalts	
- Sicherheitsbeleuchtung	<input checked="" type="checkbox"/> erforderlich/ keine erneute Anforderung
- Brandmelde-/ Alarmierungsanlage (Bestand)	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich

### 7.6.5 Weitere sicherheitsrelevante Anlagen

- 1 Für das Gebäude ist keine Gebädefunkanlage erforderlich.

## **7.7 Aufzüge**

- 1 In dem Gebäude ist kein Aufzug errichtet.

## **7.8 Einrichtungen und Geräte zur Brandbekämpfung**

### 7.8.1 Automatische Löschanlagen

- 1 Eine automatische Löschanlage ist nicht erforderlich.

### 7.8.2 Wandhydranten

- 1 Wandhydranten sind nicht erforderlich und werden nicht installiert.

### 7.8.3 Feuerlöscher

Das Objekt wird bzw. ist bereits mit tragbaren Feuerlöschern nach DIN EN 3 [27]

- 1 ausgestattet, die an gut zugänglichen Stellen in ständig einsatzbereitem Zustand im Objekt vorgehalten werden.

In maximal halber Rettungsweglänge (17,5 m) kann ein Feuerlöscher erreicht werden. Diese werden an augenfälligen und stets erreichbaren Stellen möglichst in

- 2 Wandhalterungen mit einer max. Griffhöhe von 1,20 m montiert. Ist die Anbringung nicht für jeden sichtbar, werden eindeutige Hinweisschilder nach DIN 4844 [22] bzw. DIN EN ISO 7010:2012-10 [22.1] angebracht.

Nach den Maßgaben der AGBF [S.01] werden, wenn nicht schon im Bestand vorhanden, im Gebäude Feuerlöscher nach Absatz 4 mit einem Löschvermögen von mind. 27A nach DIN EN 3 [27], z.B. Feuerlöscher mit einem Inhalt von 6 Liter wässriger

- 3 Lösung aufgestellt. Wird die unter Absatz 2 beschriebene Erreichbarkeit der Löscher auch mit einer abweichenden Anzahl erreicht, bestehen keine Bedenken, die unten genannte Anzahl anzupassen. Die relevante Bedingung ist die Lauflänge zu einem Löscher von jeder Stelle eines Aufenthaltsraums/ Rettungswegs.

- |                 |  |
|-----------------|--|
| Obergeschoss:   | 1 Feuerlöscher je Gebäudeteil                              |
| 4 Erdgeschoss:  | 1 Feuerlöscher je Gebäudeteil                              |
| Kellergeschoss: | 2 Feuerlöscher (1xTechnik/ 1x Gewölbekeller, wenn Nutzung) |

- 5 Das Personal wird im Umgang mit Feuerlöschern regelmäßig geschult.
- 6 Wohnungen sind bauordnungsrechtlich keine Feuerlöscher gefordert.

## 7.9 Prüfungen

1 Es werden keine neuen sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen nach § 2 SPrüfV [7] in dem Gebäude errichtet. Bestehende Anlagen werden wiederkehrend überprüft. Diese Prüfungen werden weiterhin unverzüglich nach einer wesentlichen Änderung der baulichen Anlage oder der sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen sowie jeweils innerhalb einer Frist von drei Jahren (wiederkehrende Prüfungen) durchgeführt.

Abweichend hiervon können die wiederkehrenden Prüfungen von Brandmelde- und Alarmierungsanlagen sowie Sicherheitsstromversorgungen auch von sachkundigen Personen durchgeführt werden, die hierüber eine Bestätigung auszustellen haben. Sachkundige Personen sind:

- 2
1. Ingenieure der entsprechenden Fachrichtungen mit mindestens fünfjähriger Berufserfahrung,
  2. Personen mit abgeschlossener handwerklicher Ausbildung oder mit gleichwertiger Ausbildung und mindestens fünfjähriger Berufserfahrung in der Fachrichtung, in der sie tätig werden.

3 Die Wirksamkeit und Betriebssicherheit sonstiger sicherheitstechnisch wichtiger Anlagen und Einrichtungen, an die bauordnungsrechtliche Anforderungen gestellt werden, insbesondere Brandschutzklappen, Feuerschutzabschlüsse, Türen mit elektrischen Verriegelungen in Rettungswegen, Blitzschutzanlagen und tragbare Feuerlöscher, werden vor der ersten Inbetriebnahme und wiederkehrend durch sog. Sachkundige gem. Absatz 3 Satz 2 SPrüfV [7] geprüft. Dabei werden die Verwendbarkeitsnachweise berücksichtigt; weitergehende Anforderungen in diesen Verwendbarkeitsnachweisen bleiben unberührt.

Sachkundige Personen sind:

1. Ingenieure der entsprechenden Fachrichtungen mit mindestens fünfjähriger Berufserfahrung,
2. Personen mit abgeschlossener handwerklicher Ausbildung oder mit gleichwertiger Ausbildung und mindestens fünfjähriger Berufserfahrung in der Fachrichtung, in der sie tätig werden.

## 8.0 Organisatorischer Brandschutz

### 8.1 Feuerwehrpläne

Ausführung nach: DIN 14095 Teil1 [25]
<input checked="" type="checkbox"/> erforderlich/ Bestand <input type="checkbox"/> nicht erforderlich

### 8.2 Flucht- und Rettungspläne

Ausführung nach: DIN ISO 23601:2009 [23]
<input checked="" type="checkbox"/> erforderlich <input type="checkbox"/> nicht erforderlich

### 8.3 Brandschutzordnung und sonstige organisatorische Vorgaben

Ausführung nach: DIN 14096 [26]
<input checked="" type="checkbox"/> erforderlich <input type="checkbox"/> nicht erforderlich
Bemerkung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die BSO ist zu aktualisieren.</li> <li>- Der Betreiber unterweist seine Mitarbeiter regelmäßig über brandschutz-technischen Gegebenheiten, sowie über die Vorgaben der VVB [11], der Brandschutzordnung und über die schutzzielbezogenen Anforderungen des Brandschutznachweises, sowie des Prüfberichts, soweit vorhanden.</li> <li>- Es wird in der BSO beschrieben, wie die Brandmeldeanlage/ Rauchmelder zu bedienen sind.</li> <li>- Wird zukünftig der Gewölbekeller genutzt, muss in der BSO die Personenbeschränkung aufgeführt werden.</li> </ul>

### 8.4 Brandschutzbeauftragter

<input type="checkbox"/> erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
---

### 8.5 Kennzeichnung

Ausführung nach: DIN 4066 [24]		
Ort der Kennzeichnung	Art	<input type="checkbox"/> vorgesehen <input checked="" type="checkbox"/> nicht vorgesehen
	-	

## 9.0 Abweichungen

Tabelle 9.0.1: Bestehende Abweichungen, die nicht erneut beantragt werden

<b>Abweichungen im Bestand</b>			
<b>Lfd. Nr. im Nachweis</b>	<b>Forderung</b>	<b>Ausführung</b>	<b>Abweichung von</b>
6.2.1 Absatz 1	Tragende Wände/ Stützen ab EG Hochfeuerhemmend REI 60	Tragwerk im Bestand Mischkonstruktionen Fachwerk, Sandstein- Mauerwerk Feuerwiderstandsdauer 30 min, 60 min	Art. 25 (1) BayBO
6.2.1 Absatz 2	Tragende Wände/ Stützen – KG- feuerbeständig REI 90	Tragende Wände im KG teilweise Sandsteinmauerwerk	Art. 25 (1) BayBO
6.2.3 Absatz 2	Decken als tragendes Bauteil raumabschließend, hochfeuerhemmend REI 60	Holzbalkendecken m. Feuerwiderstandsdauer 30 min, Bekleidung F30 von unten im Bestand	Art. 29 (1) BayBO
6.2.7 Absatz 2	Einschiebbare Treppen keine notwendigen Treppen	Einschubtreppe zum nutzbaren Spitzboden der Wohnung -Bestand	Art. 32 (2) BayBO
6.2.7 Absatz 3,6	Wände notw. Treppenräume hochfeuerhemmend+ zusätzl. mechan. Beanspruchung EI 60+M	Wände notw. Treppenraum teilweise als Fachwerkwände u. Mauerwerk verputzt – FW 60 min, Ertüchtigung westl. Treppenraum raumabschließend, hochfeuerhemmend (EI 60)	Art. 33 (4) BayBO
6.2.7 Absatz 3, 8	Oberer Abschluss notw. Treppenräume raumabschließend Hochfeuerhemmend EI 60	Oberer Abschluss Haupttreppe Holzbalkendecke FW 30 min, westl. Treppenraum im Bereich Dachschräge nichtbrennbare Bekleidung	Art. 33 (4) BayBO
6.2.7 Absatz 4	In notw. Treppenräumen sind Öffnungen zum KG, zu NE >200 m <sup>2</sup> feuerhemmend,	Türen feuerhemmend, dicht- und selbstschließend zum KG und Räumen >200 m <sup>2</sup> im Bestand	Art. 33 (6) BayBO

	rauchdicht und selbstschließend		
6.2.7 Absatz 7	Türen v. notw. Treppenraum zu Räumen vollwandig, dicht- u. selbstschließend	Türen vollwandig, dichtschießend Bestand	Art. 33 (6) BayBO
6.2.7 Absatz 9	Bekleidungen im notw. Treppenraum nichtbrennbar	Holzbalkendecke m. Verkleidung in Zwischenfeldern Holz	Art. 33 (5) BayBO
6.2.7 Absatz 11	Tragende Teile notw. Treppen aus nichtbrennbaren Baustoffen	Notw. Außentreppe in Holzbauweise - Bestand	Art. 32 (4) BayBO
7.3 Absatz 3	Kellergeschosse mit Öffnung ins Freie zur Rauchableitung	Keine Öffnung im Bereich Technikzentrale - Bestand	Art. 35 (3) BayBO
	<b>Abweichungen im Bestand von technischen Baubestimmungen</b>		
6.2.8 Absatz 1	Türen von Traforäumen aus nichtbrennbaren Baustoffen	Türen mit brennbaren Baustoffen	§5(2) EitBauV
6.2.8 Absatz 2	Räume mit Lüftungsanlagen als Lüftungszentralen	Technikzentrale mit Heizung, Lüftung, Elektroverteilung	6.4 LüAR

Die aufgeführten Abweichungen sind im Bestand vorhanden und werden nicht erneut beantragt.

## 10.0 Zusammenfassung


In dem vorliegenden Brandschutzkonzept wurde für das Bauvorhaben eine brandschutztechnische Überprüfung vorgenommen.

Änderungen der brandschutztechnischen Einrichtungen, bzw. bauliche Änderungen oder Änderungen, die Auswirkungen auf den Brandschutz haben können, erfordern eine Überprüfung des Brandschutzkonzeptes.

Das Brandschutzkonzept darf nur ungekürzt vervielfältigt werden und ist nur mit den kompletten Anlagen gültig.

Der Brandschutzkonzept ist urheberrechtlich geschützt, jede Weitergabe an Dritte bedarf der Zustimmung des Auftraggebers.

Der Brandschutzkonzept wurde aufgrund Art.51 (2) BayBO [1] erstellt. Die unterzeichnenden Fachplaner oder Sachverständige des Brandschutzes sind für die von Ihnen gefertigten Unterlagen, die sie zu unterzeichnen haben, verantwortlich. (Art.51 (2) Satz 2 BayBO [1])

	Unterschrift	Stempel
Fachplaner/-in		 <p>Digital signiert von ING. Brandschutz Datum: 12/November/2025</p>
Entwurfsverfasser/-in		
Bauherr/-in		

## 11.0 Anhang zur Information

### 11.1 Abweichungen von Bemessungsnormen

Abweichungen von Bemessungsnormen, die keine eingeführten technischen Baubestimmungen sind, wie z.B. DIN VDE 0833-2 [17], sind möglich und bedürfen keiner Zustimmung durch eine baurechtliche Genehmigungsinstanz. Es ist sinnvoll, Abweichungen von diesen Regeln mit dem Bauherrn abzustimmen und zu dokumentieren.

### 11.2 Rettungswegbreiten und Notausgänge

Der Ordnungsgeber definiert in einigen Verordnungen, wie z.B. der VStättV Rettungswegbreiten. Die Abmessungen sind u.U. nicht vergleichbar mit den Vorgaben des Arbeitsschutzrechtes. Wie bereits in Punkt 1.1 des Brandschutzkonzeptes beschrieben, kann sich die bauordnungsrechtliche Betrachtung von einer arbeitsschutzrechtlichen Betrachtung unterscheiden.

Grundsätzlich müssen Fluchtwege und Notausgänge in Arbeitsstätten gemäß Nr. 2.3. des Anhangs zur Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) sich in der Abmessung nach der Nutzung, Einrichtung und den Abmessungen der Arbeitsstätte sowie nach der höchstmöglichen Anzahl der dort anwesenden Personen richten.

Bei einer Anwendung der Technischen Regel für Arbeitsstätten ASR A 2.3, „Fluchtwege, Notausgänge, Flucht und Rettungsplan“, welche die Anwendung der ArbStättV im Rahmen des Anwendungsbereichs konkretisiert, kann der Arbeitgeber insoweit davon ausgehen, dass die entsprechenden Anforderungen der Verordnungen erfüllt sind.

Der Arbeitgeber kann jedoch im Rahmen seiner Gefährdungsbeurteilung gemäß § 3 ArbStättV zur Ermittlung der Rettungswegbreiten eine andere Lösung heranziehen, wenn damit mindestens die gleiche Sicherheit für die Beschäftigten erreicht wird.

Die arbeitsschutzrechtliche Betrachtung und damit verbundene Gefährdungsbeurteilung kann z.B. auch ein anderes Rettungswegkonzept, als im Brandschutzkonzept gewählt, umsetzen.

Die Forderung des Anhangs 2.3 der ArbStättV, dass Notausgänge von Hauptfluchtwegen in Fluchtrichtung aufschlagen müssen, sind im Gegensatz zu den Rettungswegbreiten nicht „verhandelbar“. Ein Ausnahmeantrag bei der zuständigen Behörde gem. §3a (3) ArbStättV zu stellen ist nach derzeitigem Stand aussichtslos.

Wir weisen hiermit auf diesen Umstand hin!



# LEGENDE:

- Tür feuerbeständig, dicht- und selbstschließend
- Tür feuerbeständig, rauchdicht- und selbstschließend
- Tür feuerhemmend, dicht- und selbstschließend
- Tür feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend
- VDS - Tür vollwandig, dicht- & selbstschließend
- DS - Tür dicht- & selbstschließend
- D - Tür dichtschießend
- Tür rauchdicht und selbstschließend
- Feuerhemmend
- Hochfeuerhemmend
- Feuerbeständig
- Brandwand/ Wand in Bauart einer Brandwand
- notwendiger Flur
- notwendiger Treppenraum/ notwendige Treppe
- Bereich nicht berücksichtigt
- gesprinkelter Bereich
- Notausgang
- Rettungsweg
- Anleiterstelle
- Brandwand / Wand anstelle einer Brandwand
- Rauchableitungsoffnung
- Sprinkleranlage

Es wurden die brandschutztechnischen Mindestanforderungen dargestellt. Die Kennzeichnung der Wände in den Brandschutzplänen bezieht sich nur auf raumabschließende Bauteile. Anforderungen an tragende und ausleitende Bauteile sowie Installations-schächte wurden nicht dargestellt. Die Brandschutzpläne sind nur in Verbindung mit dem Brandschutznachweis gültig. Bei Abweichungen zwischen der textlichen und der grafischen Darstellung ist die textliche Darstellung maßgeblich.

**brandschutztechnische Überprüfung**  
**Bürgerhaus Schwabach**  
 Königsplatz 33a, 91126 Schwabach

Bauherr:  
 Stadt Schwabach - Amt für Gebäudemanagement  
 Albrecht-Achilles-Str. 6-8, 91126 Schwabach

<b>ERDGESCHOSS</b>	
Erstellt am:	11.11.2025 / GR
Erstellt von:	A. Fischer
geändert:	
Planm.:	B.02
Projektnr.:	G-25-4-022
Maßstab:	1:150

Schlemmerwiesen 9  
 96123 Litzendorf  
 Tel.: 09505 806200-0  
 www.ing-brandschutz.de  
 info@ing-brandschutz.de



Zugang/-fahrt Hof

südl. Mauerstraße

# LEGENDE:

- Tür feuerbeständig, dicht- und selbstschließend
- Tür feuerbeständig, rauchdicht- und selbstschließend
- Tür feuerhemmend, dicht- und selbstschließend
- Tür feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend
- VDS - Tür vollwandig, dicht- & selbstschließend
- DS - Tür dicht- & selbstschließend
- D - Tür dichtsicher
- Tür rauchdicht und selbstschließend
- Feuerhemmend
- Hochfeuerhemmend
- Feuerbeständig
- Brandwand/ Wand in Bauart einer Brandwand
- notwendiger Flur
- notwendiger Treppenraum/ notwendige Treppe
- Bereich nicht berücksichtigt
- gesprinkelter Bereich
- ➔ Notausgang
- ➔ Rettungsweg
- ⌋ Anleiterstelle
- ⌋ Brandwand / Wand anstelle einer Brandwand
- ⌋ Rauchableitungsoffnung
- ⌋ Sprinkleranlage

Es wurden die brandschutztechnischen Mindestanforderungen dargestellt. Die Kennzeichnung der Wände in den Brandschutzplänen bezieht sich nur auf raumabschließende Bauteile. Anforderungen an tragende und aussteifende Bauteile sowie Installationsschächte wurden nicht dargestellt. Die Brandschutzpläne sind nur in Verbindung mit dem Brandschutznachweis gültig. Bei Abweichungen zwischen der textlichen und der grafischen Darstellung ist die textliche Darstellung maßgeblich.

**brandschutztechnische Überprüfung**  
**Bürgerhaus Schwabach**  
 Königsplatz 33a, 91126 Schwabach

Bauherr:  
 Stadt Schwabach - Amt für Gebäudemanagement  
 Albrecht-Achilles-Str. 6-8, 91126 Schwabach

<b>OBERGESESCHOSS</b>	
Erstellt am:	11.11.2025 / GR
Erstellt von:	A. Fischer
geändert:	
Planm.:	B.03
Projektnr.:	G-25-4-022
Maßstab:	1:150

Schlemmerwiesen 9  
 96123 Litzendorf  
 Tel.: 09505 806200-0  
 www.ing-brandschutz.de  
 info@ing-brandschutz.de

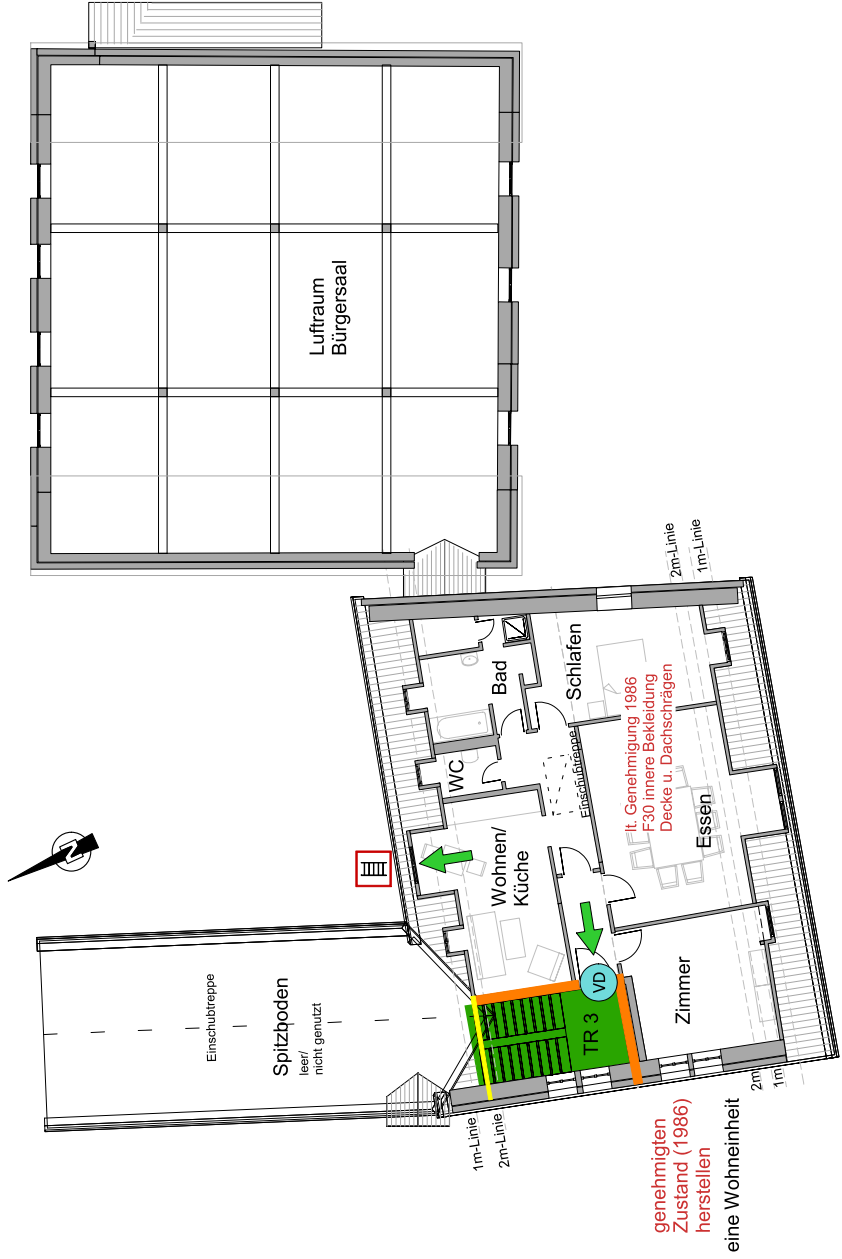


# LEGENDE:

- Tür feuerbeständig, dicht- und selbstschließend
- Tür feuerbeständig, rauchdicht- und selbstschließend
- Tür feuerhemmend, dicht- und selbstschließend
- Tür feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend
- VDS - Tür vollwandig, dicht- & selbstschließend
- DS - Tür dicht- & selbstschließend
- D - Tür dichtschießend
- Tür rauchdicht und selbstschließend

- Feuerhemmend
- Hochfeuerhemmend
- Feuerbeständig
- Brandwand/ Wand in Bauart einer Brandwand
- notwendiger Flur
- notwendiger Treppenraum/ notwendige Treppe
- Bereich nicht berücksichtigt
- gesprinkelter Bereich
- Notausgang
- Rettungsweg
- Anleiterstelle
- Brandwand / Wand anstelle einer Brandwand
- Rauchableitungsoffnung
- Sprinkleranlage

Es wurden die brandschutztechnischen Mindestanforderungen dargestellt. Die Kennzeichnung der Wände in den Brandschutzplänen bezieht sich nur auf raumabschließende Bauteile. Anforderungen an tragende und ausleitende Bauteile sowie Installationschächte wurden nicht dargestellt. Die Brandschutzpläne sind nur in Verbindung mit dem Brandschutznachweis gültig. Bei Abweichungen zwischen der textlichen und der grafischen Darstellung ist die textliche Darstellung maßgeblich.



genehmigten Zustand (1986) herstellen eine Wohneinheit

## brandschutztechnische Überprüfung Bürgerhaus Schwabach























Königsplatz 33a, 91126 Schwabach

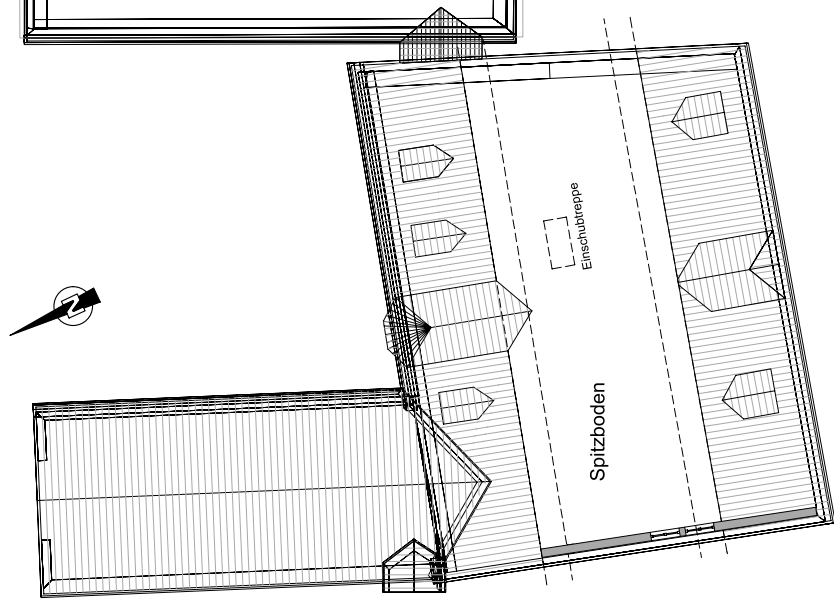
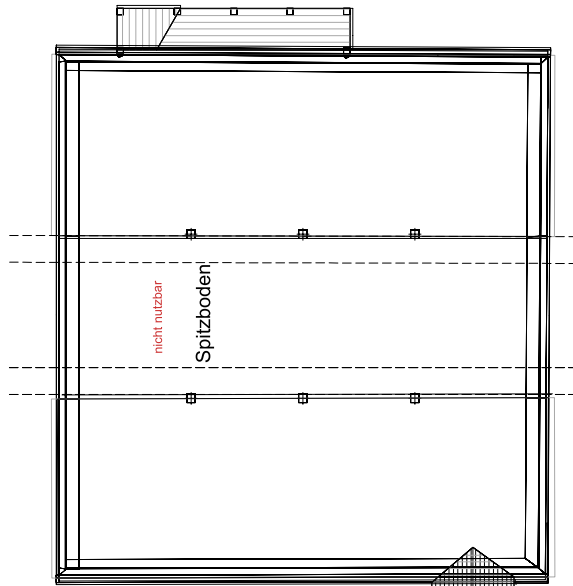
Bauherr:  
Stadt Schwabach - Amt für Gebäudemanagement  
Albrecht-Achilles-Str. 6-8, 91126 Schwabach

DACHGESCHOSS	
Erstellt am:	11.11.2025 / GR
Erstellt von:	A. Fischer
geändert:	
Planm.:	B.04
Projektnr.:	G-25-4-022
Maßstab:	1:150
Schlemmerwiesen 9 96123 Litzendorf Tel.: 09505 806200-0 www.ing-brandschutz.de info@ing-brandschutz.de	

**ING. BRANDSCHUTZ**  
Ingenieure für Brandschutz  
GmbH & Co. KG

# LEGENDE:

-  Tür feuerbeständig, dicht- und selbstschließend
-  Tür feuerbeständig, rauchdicht- und selbstschließend
-  Tür feuerhemmend, dicht- und selbstschließend
-  Tür feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend
-  VDS - Tür vollwandig, dicht- & selbstschließend
-  DS - Tür dicht- & selbstschließend
-  D - Tür dichtschießend
-  Tür rauchdicht und selbstschließend
-  Feuerhemmend
-  Hochfeuerhemmend
-  Feuerbeständig
-  Brandwand/ Wand in Bauart einer Brandwand
-  notwendiger Flur
-  notwendiger Treppenraum/ notwendige Treppe
-  Bereich nicht berücksichtigt
-  gesprinkelter Bereich
-  Notausgang
-  Rettungsweg
-  Anleiterstelle
-  Brandwand / Wand anstelle einer Brandwand
-  Rauchableitungsöffnung
-  Sprinkleranlage



Es wurden die brandschutztechnischen Mindestanforderungen dargestellt. Die Kennzeichnung der Wände in den Brandschutzplänen bezieht sich nur auf raumabschließende Bauteile. Anforderungen an tragende und ausleitende Bauteile sowie Installationschächte wurden nicht dargestellt. Die Brandschutzpläne sind nur in Verbindung mit dem Brandschutznachweis gültig. Bei Abweichungen zwischen der textlichen und der grafischen Darstellung ist die textliche Darstellung maßgeblich.

**brandschutztechnische Überprüfung**  
**Bürgerhaus Schwabach**  
 Königsplatz 33a, 91126 Schwabach

Bauherr:  
 Stadt Schwabach - Amt für Gebäudemanagement  
 Albrecht-Achilles-Str. 6-8, 91126 Schwabach

<b>SPITZBODEN</b>	
Erstellt am:	11.11.2025 / GR
Erstellt von:	A. Fischer
geändert:	
Planm.:	B.05
Projektr.:	G-25-4-022
Maßstab:	1:150
Schlemmerwiesen 9 96123 Litzendorf Tel.: 09505 806200-0 www.ing-brandschutz.de info@ing-brandschutz.de	

**ING. BRANDSCHUTZ**  
 Ingenieure für Brandschutz  
 GmbH & Co. KG



**STADT SCHWABACH**



Königsplatz 1, 91126 Schwabach  
Tel. (09122) 860-0

Die Goldschlägerstadt.

Bezeichnung:	<b>Bürgerhaus</b>
Lage:	
Gem.(Flurstück):	32/1
Bearbeiter:	SIMONE KIRSCH
Datum(Maßstab):	05.11.2025 (1 : 1000)

**Ausschnitt aus der kommunalen Stadtkarte.**  
 Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. In der Darstellung können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.