Stadt Schöningen
Der Bürgermeister

Vorlage
V123/2021

Vergabe von Bau – und Dienstleistungen zur Umsetzung des Brandschutzkonzeptes vom Schloss Schöningen

☒ Haushaltsrechtliche / finanzielle Auswirkungen siehe Sachverhaltsdarstellung (Förderm.)

Fachbereich: Bauwesen *BearbeiterIn: Mathias Kloth*	*Datum* *18.11.2021*

Beratungsfolge

Gremium	*Zuständigkeit*	*Sitzungsdatum*	*öffentlich*	*nicht öffentlich*
Ausschuss für Bauwesen	Zur Empfehlung	01.12.2021	☒	☐
Verwaltungsausschuss	Zur Empfehlung	07.12.2021	☐	☒
Rat	Zur Beschluss-fassung	14.12.2021	☐	☒

Beschlussvorschlag:
Die Verwaltung wird beauftragt, die Maßnahmen aus dem Fördermittelbescheid auf Grundlage des genehmigten Brandschutzkonzeptes (BSK) auszuschreiben, zu beauftragen, zu koordinieren und zu überwachen.

Sachverhaltsdarstellung, Begründung, ggf. finanzielle Auswirkungen:

Das Schloss Schöningen hat derzeit unterschiedliche Nutzungsbereiche. Alle wurden nun zusammengefasst und mit dem vom Landkreis genehmigten Brandschutzkonzept (BSK) berücksichtigt.
Im BSK werden erhebliche Mängel sichtbar, die nach heutigem Standard nicht mehr zulässig sind. Selbst der Bestandsschutz zählt in diesen Fällen nicht, da es um die Sicherheit des Menschen geht.
Durch Mittel in Höhe von 1.523.640,30 €, wobei 760.000 € gefördert sind, ist es uns möglich, das komplette BSK auf einmal umzusetzen. Zu beachten ist hierbei, dass es während der Ausführung zu Einschränkungen im Gaststätten- und Hotelgewerbe kommen wird.
Da bei den Hotelbereichen die Wände keiner Brandschutzklasse zugeordnet werden können, sind diese zu prüfen und ggf. zu ersetzen.

(Unterschrift)

Mitzeichnung

BGM	AV	FB 10	FB 13	FB 20	FB 21	80	GB
☒ U	☐	☐	☐	☒	☒	☐	☐

Anlagen

- **Fördermittelbescheid**
- **Brandschutzkonzept**
- **Maßnahmenliste**

Ø FB 20 v

Niedersächsisches Ministerium
für Inneres und Sport

Nds. Ministerium für Inneres und Sport, Postfach 221, 30002 Hannover

Stadt Schöningen
Markt 1
38364 Schöningen

d.d. Landkreis Helmstedt
- Kommunalaufsicht -
Postfach 1560
38335 Helmstedt

Landkreis Helmstedt
22. Dez. 2020
Ø 2002

Stadt Schöningen
Eing.: 04. Jan. 2021
21.3 über 21.1

6.22.12.

Bearbeitet von:
Thomas Behnke
E-Mail: Thomas.Behnke@mi.niedersachsen.de
Telefax: (0511) 120 99 47 26

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl Nr. (05 11) 1 20-	Hannover
Antrag vom 22.10.2020	33.24–10464 154019 (2020)	47 28	14.12.2020

Gewährung von Bedarfszuweisungen gemäß § 13 Abs. 1 NFAG im Verfahren 2020

**hier: Bedarfszuweisungen wegen besonderer Aufgaben (BzB);
Brandschutztechnische Sanierungsmaßnahmen im Schloß Schöningen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren o. g. Antrag bewillige ich der Stadt Schöningen gemäß § 13 Abs. 1 NFAG eine Bedarfszuweisung wegen einer besonderen Aufgabe in Höhe von

760.000,00 Euro

(in Worten: Siebenhundertsechzigtausend, 00/100 Euro).

Die Zuweisung dient der Sicherstellung der Finanzierung der o.g. Maßnahme und ist entsprechend zu verwenden. Die Inanspruchnahme der Bedarfszuweisungsmittel hat unter strenger Beachtung des Haushaltsgrundsatzes der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit, den ich im Übrigen für die gesamte Planung und Umsetzung des Projektes voraussetze, zu erfolgen.

Der durch die o.g. Maßnahme ausgelöste, notwendige Finanzierungsbedarf wird durch die Bedarfszuweisung (BzB) anteilig sichergestellt. Die Mittel werden unabhängig vom Maßnahmebeginn vollständig ausgezahlt. Eine Erhöhung des Ihnen bewilligten Bedarfszuweisungsbetrages im Rahmen der Maßnahmeabrechnung ist ausgeschlossen.

Die Umsetzung der Maßnahme und der damit tatsächlich ausgelöste Finanzierungsbedarf sind über einen Verwendungsnachweis zu belegen.

Den bewilligten Betrag werde ich in Kürze auf das Konto der Stadtkasse, Braunschweigische Landessparkasse, IBAN: DE86 2505 0000 0006 8020 29, BIC: NOLADE2HXXX, überweisen. Ich bitte, mir den Eingang des Betrages kurz zu bestätigen.

Auf Grundlage des § 13 Abs. 1 NFAG und meines Erlasses vom 09.09.2020, Az. 33.24-10464 (2020) wurden die im Verfahren 2020 vorgelegten Anträge ausgewertet. Im Interesse eines effektiven Mitteleinsatzes sowie unter Berücksichtigung des Antragsvolumens, der begrenzt zur Verfügung stehenden Zuweisungsmittel und der rechtlichen Rahmenbedingungen war die Festlegung enger Bewilligungskriterien erforderlich.

Zertifikat seit 2008
audit berufundfamilie

Grundlegende Voraussetzungen jeder Bedarfszuweisung sind neben einer besondere Finanzschwäche, die anhand der durchschnittlichen Steuereinnahmekraft der vergangenen drei Jahre im Vergleich zu einer sachgerecht ermittelten Größenklasse festgelegt wird, auch die besondere Bedürftigkeit einer Kommune, die u.a. über die Ermittlung einer Gesamtfehlbetragsquote bewertet wird.

Haushaltswirtschaft und Konsolidierungsverhalten müssen die Bedarfszuweisungsgewährung rechtfertigen; beides ist – auch vergleichend – zu überprüfen und über eine Zielvereinbarung zu dokumentieren. Vorhandenes Vermögen und liquide Mittel sind soweit rechtlich möglich und wirtschaftlich vertretbar, einzusetzen.

Die Stadt Schöningen erfüllt die genannten grundlegenden Voraussetzungen für die Bewilligung einer Bedarfszuweisung wegen einer besonderen Aufgabe. Die zwischen der Stadt Schöningen und dem Land Niedersachsen geschlossene Stabilisierungsvereinbarung ersetzt in diesem Verfahren noch einmal das Zielvereinbarungserfordernis.

Bedarfszuweisungen wegen „besonderer Aufgaben" können als Finanzierungshilfen u.a. für Investitionen gewährt werden, wenn damit außergewöhnliche, von den Kommunen zu erbringende notwendige Leistungen unterstützt werden.

Diese Außergewöhnlichkeit kann sich insbesondere aus dem Herausragen aus dem üblichen Aufgabenkatalog der Kommunen oder andererseits durch eine durch höhere Gewalt verursachte Ausnahmesituation ergeben. Darüber hinaus kann sich die Außergewöhnlichkeit auch aus einer notwendigen Anpassung kommunaler Infrastruktur im Rahmen oder im Anschluss einer gebietsstrukturellen Veränderung (Fusion) begründen.

Die vorrangig zur Liquiditätssicherung zu bewilligenden Bedarfszuweisungen wegen einer außergewöhnlichen Lage setzen dem für Bedarfszuweisungen wegen besonderer Aufgaben verbleibenden Budget allerdings enge Grenzen.

Nach dem landesweit bekannt gemachten Verfahrensaufruf sind insgesamt 54 Anträge einge-gangen, deren Gesamtantragsvolumen die zur Verfügung stehenden Bedarfszuweisungsmittel erheblich übersteigt, so dass eine Antragsauswahl anhand nachfolgend genannter Entscheidungskriterien vorzunehmen war:

1. Bewilligungen von BzB werden auf den Bereich der pflichtigen Selbstverwaltungsaufgaben beschränkt.

2. Es wird lediglich ein Antrag pro Antragsteller berücksichtigt.

3. Als inhaltliches Auswahlkriterium wird die Notwendigkeit der von der Kommune zu erbringenden Leistung festgelegt. Die Notwendigkeit ist gegeben,
   bei präventiven Maßnahmen, die der Sicherheit der Einwohnerinnen und Einwohner dienen.
   Als Förderschwerpunkt sind Maßnahmen im Aufgabenbereich Brandschutz und Hilfeleistung festgelegt.

Die dem o.g. Antrag der Stadt Schöningen zugrundeliegende Maßnahme erfüllt das genannte Anforderungsprofil für die Gewährung einer Bedarfszuweisung wegen einer besonderen Aufgabe im Verfahren 2020.

Die Höhe der Bedarfszuweisung wird einheitlich wie folgt ermittelt:

1.) Finanzierungsbedarf (Eigenmittel in Euro)

2.) 50 v.H. aus 1.)

3.) Ergebnis aus 2.) abgerundet auf volle 10.000 Euro (BzB)

4.) Ggfls. Deckelung des unter 3.) ermittelten BzB-Betrages auf max. 1 Mio. Euro.

Auf die konkrete Maßnahme bezogen ergeben sich auf Grundlage Ihres Antrages folgende Werte:

1.) Finanzierungsbedarf (Eigenmittel):	1.523.640,30 Euro
2.) 1.523.640,30 Euro x 50 v.H.	761.820,15 Euro
3.)	760.000,00 Euro
4.) Bedarfszuweisung:	760.000,00 Euro

Diese Bedarfszuweisung wird unter dem Vorbehalt des Widerrufes bewilligt; sie wird insbesondere widerrufen, wenn sie nicht, nicht zeitgerecht oder nicht unter Beachtung des Haushaltsgrundsatzes der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit eingesetzt wird.

Die Bedarfszuweisungsmittel sind bis spätestens 31.12.2022 zweckentsprechend einzusetzen. Die Verwendung der Mittel ist bis zum 31.03.2023 nachzuweisen.

Rechtsbehelfsbelehrung:
Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Niedersächsischen Ministerium für Inneres und Sport, Lavesallee 6, 30169 Hannover, erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Thomas Behnke

PLURALIS
PLANUNGSGESELLSCHAFT

Brandschutzkonzept

Stand: 27.07.2018

Schloss Schöningen
Burgplatz 1
38364 Schöningen

Pluralis®-Projekt: 3372

Auftraggeber:
Stadt Schöningen
Fachbereich Bauwesen
Markt 1
38364 Schöningen

Pluralis®-Kontakt:

Planungszentrum:	Ost
Ansprechpartner:	Stefan Henze
Telefon:	+49 391 6310 77 79
E-Mail:	henze@pl2-pluralis.de

PL2 Pluralis®
Planungsgesellschaft mbH

Planungszentrum Ost
Ebendorfer Str. 3
39108 Magdeburg
Fon: +49 391 6310 77 77

E-Mail: info@pl2-pluralis.de
Web: www.pl2-pluralis.de

Geschäftsführer:
Michael Kenski

Amtsgericht Neuss HRB 12279
Steuernummer 122/5761/4270
Sparkasse Neuss
BLZ 305 500 00, Konto 80190317
IBAN: DE 17 3055 0000 0080 1903 17
BIC: WELADEDNXXX

Zentrale
Mollsfeld 1
40670 Meerbusch
Fon: +49 2159 828155 0
Fax: +49 2159 828155 50

Niederlassungen:

NL Mitte
Hammstraße 20
67227 Frankenthal
Fon: +49 6233 49 64 60
Fax: +49 6233 49 64625

NL Süd
Bahnhofstr. 67 a
76352 Linkenheim
Fon: +49 174 9629182
Fax: +49 7247 888 502

NL West
Tannenkamp 17
44359 Dortmund
0163/292 29 54

NL Nord
Prinz-Albrecht-Ring 8
30657 Hannover
Fon: +49 511 8993 9812

PLURALIS
PLANUNGSGESELLSCHAFT

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINES / AUFGABENSTELLUNG / EINLEITUNG 4
1.1 ZIELSETZUNG 4
1.2 OBJEKTBESCHREIBUNG 5
1.3 PLANUNGSBETEILIGTE, UNTERLAGEN UND VORGESPRÄCHE 5
1.3.1 AUFTRAGGEBER 5
1.3.2 PLANVERFASSER BRANDSCHUTZ 5
1.3.3 UNTERLAGEN 5
2 BAURECHTLICHE EINSTUFUNG 6
2.1 RECHTLICHE GRUNDLAGE 6
2.2 GEBÄUDEKLASSE 6
2.3 NUTZUNG DES GEBÄUDES/ SONDERBAUDEFINITION 6
2.4 GEFAHRENEINSCHÄTZUNG DES GEBÄUDES 6
2.5 BESTANDSSCHUTZANALYSE 7
3 GEFÄHRDUNGSANALYSE, RISIKOBESCHREIBUNG, SICHERUNG DER SCHUTZZIELE 8
3.1 BRANDBEKÄMPFUNG 8
3.1.1 ZU- UND DURCHFAHRTEN, AUFSTELL- UND BEWEGUNGSFLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR 8
3.1.2 LÖSCHWASSERVERSORGUNG 8
3.1.3 BEMESSUNG, LAGE UND ANORDNUNG DER LÖSCHWASSERRÜCKHALTUNG 9
3.1.4 GERÄTE ZUR BRANDBEKÄMPFUNG 9
3.2 SYSTEM DER ABSCHOTTUNGEN 10
3.2.1 ÄUßERE ABSCHOTTUNGEN 10
3.2.2 INNERE BRANDABSCHNITTE/ INNERE BRANDBEKÄMPFUNGSABSCHNITTE 11
3.2.2.1. HORIZONTALE BRANDABSCHNITTE 11
3.2.2.2. VERTIKALE BRANDABSCHNITTE 12
3.2.3 INNERE RAUCHABSCHNITTE 12
3.2.4 BAULICHE ANFORDERUNGEN AN TRAGENDE UND AUSSTEIFENDE BAUTEILE 13
3.2.5 DÄCHER 13
3.2.6 DÄMMSTOFFE UND BEKLEIDUNGEN 13
3.2.7 TRENNWÄNDE 13
3.2.8 RÄUME MIT ERHÖHTER BRAND- ODER EXPLOSIONSGEFAHR 14
3.2.9 TÜRKLASSIFIKATION 14
3.2.10 PERSONENAUFZÜGE 15
3.3 SYSTEM DER FLUCHT- UND RETTUNGSWEGE 15

3.3.1 HORIZONTALE FLUCHT- UND RETTUNGSWEGE 15
3.3.2 VERTIKALE FLUCHT- UND RETTUNGSWEGE 17
3.3.3 PERSONENANZAHL 18
3.4 LEITUNGS-, LÜFTUNGS- UND ALARMIERUNGSANLAGEN, ANLAGEN ZUR ENTRAUCHUNG 19
3.4.1 LEITUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN 19
3.4.2 BRANDMELDE- UND ALARMIERUNGSANLAGEN 20
3.4.3 ENTRAUCHUNGS- UND WÄRMEABZUGSANLAGEN 20
3.4.4 SICHERHEITSBELEUCHTUNG, SICHERHEITSSTROMVERSORGUNG, BLITZSCHUTZ 21
3.5 ORGANISATORISCHE MAßNAHMEN 21
3.5.1 FLUCHT- UND RETTUNGSWEGPLÄNE 21
3.5.2 FEUERWEHRPLÄNE 21
3.5.3 BRANDSCHUTZORDNUNG 21
4 MAßNAHMENKATALOG 22
5 ABWEICHUNGEN 24

1 Allgemeines / Aufgabenstellung / Einleitung

Die PL2 Pluralis® Planungsgesellschaft mbH (fortan Pluralis®) wurde von der Stadt Schöningen beauftragt, für das Schloss Schöningen ein Brandschutzkonzept zu erstellen.
Auftragsgemäß erfolgten zunächst eine Bestandserfassung und eine Bewertung der brandschutztechnischen Risiken. Bei der brandschutztechnischen Betrachtung des Objektes wurden dabei die Möglichkeiten des Bestandsschutzes geprüft und sind in die Gesamtbetrachtung mit eingeflossen.

1.1 Zielsetzung

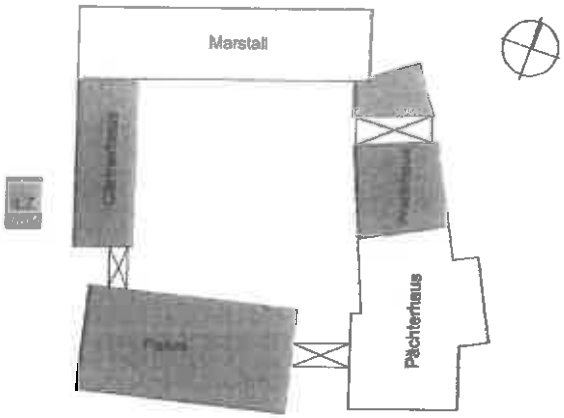
Im Hinblick auf die allgemeine Gebäudeinstandhaltung sollen die derzeit vorhandenen Mangelpunkte hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes im zu betrachtenden Objekt beseitigt werden. Im Sinne einer nachhaltig wirtschaftlich und technisch sinnvollen Sanierungsmaßnahme soll der Bestand weitestgehend an den derzeitigen Stand der Technik und an das derzeit gültige Baurecht angepasst werden.

Bezüglich des vorbeugenden Brandschutzes gelten generell die Schutzziele gemäß § 14 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Hier ist insbesondere der Personenschutz hervorzuheben. Hinsichtlich des Objektschutzes sind die Nutzervorteile mit den wirtschaftlichen Investitionen abzuwägen. Eine vollständige Erfüllung der heutigen Bauvorschriften ist im Regelfall aufgrund der vorzufindenden Bestandssituationen in Teilbereichen nicht möglich, so dass Kompensationsmaßnahmen beschrieben werden, um ein entsprechendes Sicherheitsniveau und die Erreichung der Schutzziele zu ermöglichen.

Es ist zu beachten, dass ausschließlich mit vollständiger Anwendung und Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen die Schutzziele erreicht werden können. Das Herausgreifen von Einzelmaßnahmen gewährleistet nicht die erwartete brandschutztechnische Sicherheit. Sollten zukünftig bauliche Änderungen vorgenommen oder nutzungsspezifische Anpassungen erforderlich werden, sind die Inhalte dieses Konzeptes gegebenenfalls anzupassen.

1.2 Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein Gebäudekomplex von ca. 55 m Länge und ca. 65 m Tiefe mit Innenhof und Tordurchfahrten. Es sind mehrere Gebäude aneinander gebaut. Es werden die Abschnittsbezeichnungen der Gebäudeteile aus den Architektenplänen übernommen: Pächterhaus / Wachhaus / Marstall / Gärtnerhaus / Palas. Die Gebäude sind mehrere Hundert Jahre alt und denkmalgeschützt.



1.3 Planungsbeteiligte, Unterlagen und Vorgespräche

1.3.1 Auftraggeber

Stadt Schöningen
Markt 1
38364 Schöningen

1.3.2 Planverfasser Brandschutz

PL2 Pluralis® Planungsgesellschaft mbH, Planungszentrum Ost,
Ebendorfer Straße 3, 39108 Magdeburg
Niederlassungsleiter: Wolf-Eckard Bartels
Fon: +49 391 6310 77 77
E-Mail: henze@pl2-pluralis.de

1.3.3 Unterlagen

Pluralis® lagen zur Untersuchung des zu betrachtenden Objektes folgende Unterlagen vor:

- Grundrisse der Feuerwehrpläne im pdf- und dwg-Format, Stand April 2015

2 Baurechtliche Einstufung

2.1 Rechtliche Grundlage

Grundlage bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 25.09.2017 und die Allgemeine Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO NBauO) vom 26.09.2012, zuletzt geändert am 13.11.2012.

2.2 Gebäudeklasse

Die Gebäudeklasse folgt aus der Gebäudehöhe *h* und der Anzahl sowie Fläche der Nutzungseinheiten A_{NE} gemäß § 2 NBauO. Die Gebäude sind folgendermaßen einzuteilen:

- Pächterhaus: Gebäudeklasse 4 — $h \approx 11$ m | $A_{NE} < 400$ m²
- Wachhaus: Gebäudeklasse 3 — $h \approx 6{,}5$ m | $A_{NE} \approx 9 \times 28$ m²
- Marstall: Gebäudeklasse 4 — $h \approx 8{,}5$ m | $A_{NE} < 400$ m²
- Gärtnerhaus: Gebäudeklasse 2 — $h \approx 3{,}8$ m | $A_{NE} \approx 2 \times 150$ m²
- Pallas: Gebäudeklasse 3 — $h \approx 2{,}8$ m | $A_{NE} \approx 450$ m²

2.3 Nutzung des Gebäudes/ Sonderbaudefinition

Die Nutzungen sind für die Gebäude folgendermaßen verschieden:

- Pächterhaus: nach § 2 Abs. 5 Nr.8 NBauO – Gaststätte;
  Die anzunehmende Besucherzahl der Gaststätte ist größer 40. Es ist ein ungeregelter Sonderbau.
- Wachhaus: nach § 2 Abs. 5 Nr.8 NBauO – Beherbergungsstätte;
  Die Bettenanzahl beträgt 16. Es ist ein ungeregelter Sonderbau.
- Marstall: Büro- und Freizeitnutzung
- Gärtnerhaus: Büro- und Freizeitnutzung
- Pallas: nach § 2 Abs. 5 Nr.6 NBauO – Raumnutzung mit mehr als 100 Personen
  Es ist ein ungeregelter Sonderbau.

2.4 Gefahreneinschätzung des Gebäudes

Besondere, aus der Nutzung heraus resultierende Risiken eines Brandes sind nicht erkennbar. Es ist jedoch mit einer relativ großen Anzahl an ortunkundigen Personen zu rechnen. Deshalb muss die Führung und Ausweisung der Flucht- und Rettungswege besonders beachtet werden.

Da das Gebäude Pallas in einem Raum durch mehr als 100 Personen genutzt werden soll, werden hier erweiterte Anforderungen an die Flucht- und Rettungswege gestellt:

- Die Flucht- und Rettungswege müssen eine Breite von 1,2 m aufweisen
- es muss eine Sicherheitsbeleuchtung installiert werden
- es muss eine Alarmierungsanlage installiert werden

2.5 Bestandsschutzanalyse

Der Bestandsschutz definiert den Schutz eines bereits vorhandenen, tatsächlichen Bestandes oder einer getroffenen rechtlichen Position, auch dann, wenn sich die Rechtslage oder die tatsächlichen Gegebenheiten ändern. Im Bereich des Baurechts ergibt sich die Fragestellung, inwiefern eine rechtmäßig und nach zum Errichtungszeitpunkt geltenden Recht geschaffene bauliche Anlage auch dann weiter erhalten und genutzt werden darf, wenn sich die Rechtslage geändert hat. Ferner gilt folgender Grundsatz: In Bezug auf die Sicherstellung der Rettungswege besteht kein Bestandsschutz, wenn unmittelbare Gefahren für Leib und Leben von Personen bestehen. Im vorliegenden Fall wird Bestandsschutz für folgende Punkte geltend gemacht:

1. Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile, Decken und Dächer

Es wird davon ausgegangen, dass die tragenden Bauteile, Decken und Dächer nach den zum Zeitpunkt der letzten Genehmigung geltenden Vorschriften erstellt, bzw. hergerichtet wurden, da keine Hinweise auf Mängel bestehen.

2. Bestehende Türen mit Brandschutzfunktion

Bestehende Türen, die nicht die Gesundheit und das Leben der Nutzer mittelbar gefährden (z.B. aufgrund einer geringeren Feuerwiderstandsdauer) können als Bestand erhalten bleiben.

3. Positionen der äußeren Brandwände

Die Ausgestaltung der derzeitigen Brandwände verhindert nicht an allen Stellen einen Eckü-berschlag eines Brandes. Türöffnungen in den Brandwänden sind mit entsprechenden Türqualitäten verschlossen. Fensteröffnungen bleiben ohne Feuerwiderstandsdauer. Für diese Sachverhalte wird Bestandsschutz geltend gemacht.

4. Löschwasserversorgung

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Gemeinde. Bei einem Bestandsgebäude muss ohne besonderen Grund keine wiederkehrende Überprüfung erfolgen.

3 Gefährdungsanalyse, Risikobeschreibung, Sicherung der Schutzziele

3.1 Brandbekämpfung

- *Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr*
- *Nachweis Löschwassermenge und Löschwasserversorgung*
- *Bemessung, Lage und Anordnung der Löschwasserrückhaltung*
- *Lage, Anordnung und Bemessung von Anlagen, Einrichtungen und Geräten zur Brandbekämpfung mit Angaben zu Schutzbereichen und zur Bevorratung von Sonderlöschmitteln*

3.1.1 Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr

Ziel: Im Falle eines Brandes müssen die Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet sein, um den Löschangriff der Feuerwehr zu gewährleisten. Jede zum Anleitern bestimmte Stelle muss mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbar sein.

Das Grundstück ist über die öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar. Flächen für Hubrettungsfahrzeuge sind für das Wachhaus erforderlich. Diese Flächen für die Feuerwehr sind nach Maßgabe der örtlichen Brandschutzdienststelle herzurichten und auszuweisen. Die „Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr" des IS-ARGEBAU ist zu beachten. Eine praktische Erprobung der Erreichbarkeit der Fenster des Wachhauses mit dem TGM 23/12 (Teleskopgelenkmastfahrzeug) der Feuerwehr Schöningen erfolgte.

3.1.2 Löschwasserversorgung

Ziel: Das für einen Löschangriff erforderliche Wasser muss ausreichend zur Verfügung stehen.

Als Bemessungsgrundlage für die Löschwasserversorgung wird das Arbeitsblatt vom DVGW, W 405[1] herangezogen. Es ergibt sich bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung ein Grundschutz nach Kapitel 5, Tabelle 1, Spalte 2 der W405 von:

$$96\ \frac{m^3}{h}\ .$$

Dieser Volumenstrom an Löschwasser muss über einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet werden. Dazu zählen alle Wasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m. Für einen über den Grundschutz hinausgehenden Löschwasserbedarf gibt es keine Veranlassung. Die Wartung, Instanthaltung und ständige Erreichbarkeit der Wasserentnahmestellen ist sicherzustellen. Eine Prüfung der Möglichkeiten zur Löschwasserentnahme fand nicht statt, da die Verantwortung dazu bei der Gemeinde liegt.

[1] Deutsche Verein des Gas- und Wasserfaches e. V., technische Regel W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung

3.1.3 Bemessung, Lage und Anordnung der Löschwasserrückhaltung

Die in der LöRüRL[2] benannten Massen und Mengen wassergefährdender Stoffe werden nicht erreicht. Diesbezügliche Richtwerte und Schwellenwerte setzen sich wie folgt zusammen:

- bei WGK 1 (schwach Wassergefährdende Stoffe) mehr als 100 t je Lagerabschnitt
- bei WGK 2 (Wassergefährdende Stoffe) mehr als 10 t je Lagerabschnitt oder
- bei WGK 3 (stark Wassergefährdende Stoffe) mehr als 1 t je Lagerabschnitt.

Aus dem üblichen Nutzungsalltag und der dem Gebäude zugedachten Nutzung können geringe Mengen an Öle für Haushalts- und Gastronomiezwecke oder auch Reinigungsmittel im üblichen Umfang vorhanden sein. Aufgrund der Gebäudenutzung ergeben sich Mengen, die weit unterhalb der benannten Grenzwerte und Schwellenwerte liegen, deshalb ist eine Löschwasserrückhaltung nicht erforderlich.

3.1.4 Geräte zur Brandbekämpfung

Ziel: Ein Brand muss in der Entstehungsphase durch die im Gebäude befindlichen Personen frühzeitig bekämpft werden können.

Es sind Kleinlöschgeräte zur Ermöglichung von ersten Brandbekämpfungsmaßnahmen sinnvoll und entsprechend der Gebäudenutzung zu bemessen und anzuordnen. Die Entfernung von jeder Stelle zum nächstgelegenen Kleinlöschgerät (z.B. Feuerlöscher) sollte nicht mehr als 20 m betragen. In jedem Geschoss sind Kleinlöschgeräte bereitzustellen. Dabei sind sie, wenn mehrere Feuerlöscher benötigt werden, zweckmäßig in den Bereichen zu verteilen. Dabei ist zu beachten, dass die Feuerlöscher jederzeit zugänglich sein müssen. Geeignete Standorte sind Flure und Treppenräume oder ihre nähere Umgebung. Ungeeignet für Feuerlöscherstandorte sind gefangene Räume, Aufstellungsorte unterhalb von Treppenaufgängen, unübersichtliche Nischen oder als Lagerbereich in Anspruch genommene Orte. Sie sollten so befestigt sein, dass sie eine Person ohne Probleme abnehmen und verwenden kann. Das Gebäude ist gemäß Punkt 5.2.1, Abs. 1, ASR A2.2 mindestens der Tabelle 1 nach mit Löschmitteleinheiten (mindestens Brandklassen A und B) auszustatten:

[2] Löschwasser-Rückhalte-Richtlinie von 1992

Tabelle 1: erforderliche Löschmitteleinheiten in Abhängigkeit der Grundfläche

Gebäude / Geschoss	Pächterhaus	Wachhaus	Marstall	Gärtnerhaus	Pallas
KG	n/a	n/a	n/a	9 (80m²)	15 (280m²)
EG	18 (340m²)	9 (85m²)	15 (270m²)	n/a	n/a
ZwG	n/a	9 (85m²)	21 (450m²)	12 (155m²)	n/a
OG1	18 (380m²)	12 (190m²)	21 (450m²)	12 (175m²)	21 (500m²)
OG2	18 (380m²)	12 (150m²)	12 (110m²)	n/a	n/a
DG	18 (310m²)	n/a	n/a	n/a	n/a

Für Küchen empfiehlt sich das zusätzliche Vorhalten von Feuerlöschern der Brandklasse F. Das Betriebspersonal muss im Umgang mit Feuerlöschern geschult sein. Die Verantwortung liegt beim Objektbetreiber. Ergibt sich zukünftig eine abweichende Gefährdungslage, sind die Löschmittel anzupassen. Wiederkehrende Prüfungen der Löschgeräte sind durchzuführen.

3.2 System der Abschottungen

System der äußeren und inneren Abschottungen in Brandabschnitte bzw. Brandbekämpfungsabschnitte sowie das System der Rauchabschnitte mit Angaben über die Lage und Anordnung und zum Verschluss von Öffnungen in abschottenden Bauteilen

3.2.1 Äußere Abschottungen

Ziel: Eine Brandausbreitung auf benachbarte Gebäude soll verhindert werden.

Gebäudeabschlusswände (äußere Brandwände) sind notwendig, wenn der Abstand von Gebäuden zur Grundstücksgrenze nicht den im § 8 der DVO NBauO geforderten Mindestabständen von 2,50 m, bzw. 5 m zwischen zwei Gebäuden entspricht. Da alle Gebäude miteinander verbunden sind, werden brandabschnittsbildende Wände benötigt. Die Abstände zur Grundstücksgrenze von 2,5 m, bzw. 5 m zu fremden Gebäuden werden eingehalten.

Brandwände müssen so beschaffen sein, dass sie bei einem Brand ausreichend lang standsicher bleiben und die Ausbreitung von Feuer und Rauch auf andere Gebäude oder Gebäudeabschnitte ausreichend lang verhindern. Sie müssen:

- in Gebäudeklasse 2 und 3 hochfeuerhemmend,
- in Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend, unter zusätzlicher mechanischer Belastung sein.

Da die brandschutztechnische Anforderung der angrenzenden höheren Gebäudeklasse maßgebend ist, müssen die brandabschnittsbildenden Wände hochfeuerhemmend und mechanisch ausgesteift sein. Die brandabschnittsbildenden Wände müssen lückenlos bis an die Bedachung reichen und unter der Bedachung eine jeweils 0,5 m breite hochfeuerhemmende, auskragende Platte besitzen.

Diese Wände sind an den folgenden geforderten Stellen vorhanden:

- zur Trennung des Wachhauses vom Pächterhaus.
  Öffnungen sind teilweise feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend verschlossen. Hierfür wird Bestandsschutz geltend gemacht, da sich dadurch keine akuten Gefährdungen für Leben und Gesundheit der Nutzer ergeben. Öffnungen, die derzeit ohne brandschutztechnische Qualität sind müssen regelkonform hochfeuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend verschlossen werden.
- zur Trennung des Wachhauses vom Marstall.
  Innere Öffnungen sind hier feuerbeständig verschlossen, was eine Übererfüllung des Baurechts darstellt. Die brandabschnittsbildende Wand müsste jeweils 5 m in südlicher und östlicher Richtung fortgeführt werden, um einen Ecküberschlag zu verhindern. Hier sind jedoch Fensteröffnungen vorhanden. Diese Fenster erhöhen die Wahrscheinlichkeit, dass ein Brandüberschlag stattfindet. Zudem ist die entsprechende Wand im zweiten Obergeschoss nur als feuerhemmend anzunehmen, da die Wände des Wachhauses im zweiten Obergeschoss Holzfachwerk sind. Eine unmittelbare Gefährdung der Nutzer erfolgt jedoch nicht. Aus diesem Grunde wird hier Bestandsschutz geltend gemacht.
- zur Trennung des Marstalls vom Gärtnerhaus.
  Hier sind drei Öffnungen hochfeuerhemmend, dicht- und selbstschließend zu verschließen. Die vierte Öffnung im Dachboden muss ebenfalls hochfeuerhemmend als Tür, Revisionstür oder in massiver Weise (dauerhaft) verschlossen werden.

3.2.2 Innere Brandabschnitte/ Innere Brandbekämpfungsabschnitte

Ziel: Im Falle eines Brandes soll dieser auf einen überschaubaren Abschnitt innerhalb des Gebäudes begrenzt bleiben. Dies erleichtert den Löschangriff sowie die Rettung von Personen in den übrigen Teilen des Gebäudes.

3.2.2.1. Horizontale Brandabschnitte

Innere Brandwände sind nach § 8 DVO NBauO bei aneinander gereihten Gebäuden und bei ausgedehnten Gebäuden im Abstand von maximal 40 m erforderlich. Das Gebäude Marstall verbleibt mit einer Länge von ca. 49 m. Eine Trennung wird nicht gefordert, da sich hierdurch keine

Sicherheitsvorteile der Nutzer ergeben. Zudem ist die Brandabschnittsfläche mit rund 550 m² deutlich kleiner als die höchstzulässige Fläche von 1.600 m². Alle anderen Gebäudeteile überschreiten eine Länge von 40 m nicht. Für diese bauliche Situation wird Bestandsschutz geltend gemacht.

3.2.2.2. Vertikale Brandabschnitte

Die vertikale Trennung erfolgt über die Geschossdecken und Dächer. Diese müssen im Kellergeschossen der Gebäudeklasse 3 und 4 feuerbeständig sein. In der Gebäudeklasse 2 feuerhemmend. Die Kellerdecken sind massiv und besitzen eine ausreichende Feuerwiderstandsfähigkeit. Die Kellerdecke des Pallas' ist auf unzulässige Durchbrüche zu überprüfen. Anlass dazu gibt eine ehemalige Kaminöffnung im Keller.

Die Decken der darüber liegenden Geschosse aller Gebäude sind teilweise massiv und teilweise aus Holz, und besitzen eine anzunehmende Feuerwiderstandsfähigkeit in der Qualität feuerhemmend. Für den Marstall stellt dies eine Abweichung dar. Hier wird Bestandsschutz geltend gemacht. Im Pächterhaus sind die Decken als hochfeuerhemmend anzunehmen.

Im Gebäude Pächterhaus existiert ein Lastenaufzug ohne abgetrennten Fahrschacht vom Erdgeschoss über das erste Obergeschoss zum zweiten Obergeschoss. Es besteht die Gefahr einer beschleunigten Verrauchung und Brandausbreitung über die Geschosse hinweg. Um die Nutzer frühzeitig alarmieren zu können muss jeder Raum an dem der Aufzug eine Öffnung hat auf Rauch überwacht werden. Die Alarmierung muss im gesamten Gebäude Pächterhaus wahrnehmbar sein. Alternativ ist der Aufzug außer Betrieb zu nehmen und die Öffnungen hochfeuerhemmend zu verschließen.

Der Durchgang vom Pächterhaus zum Pallas stellt eine Abweichung von § 7 DVO NBauO dar. Die darüberliegenden Fenster und das Dach des Durchgangs besitzen keine brandschutztechnische Qualität. Eine Gefahr folgt aus dieser Abweichung jedoch nicht, da der Durchgang und der darüberliegende Raum zum notwendigen Treppenraum gehören und dieser brandlastfrei zu halten ist.

3.2.3 Innere Rauchabschnitte

Ziel: Es müssen Rauchabschnitt von höchstens 30 m Länge gebildet werden. Dies soll eine zumutbare Evakuierung im Notfall ermöglichen, da eine Rauchausbreitung nicht ausgeschlossen werden kann. Rauchgase wirken bereits in kleinen Dosen akut toxisch.

Es werden einige notwendige Flure gebildet, die eine Länge kleiner 30 m haben. Es müssen hier keine Unterteilungen erfolgen.

3.2.4 Bauliche Anforderungen an tragende und aussteifende Bauteile

Ziel: Im Falle eines Brandes müssen die tragenden Bauteile lange genug tragfähig bleiben, um eine Evakuierung der Nutzer und ein gefahrloses Betreten des Gebäudes durch die Einsatzkräfte zu sichern.

Gemäß § 5 Abs. 1 DVO NBauO müssen Bauteile der Gebäudeklasse 2 und 3 feuerhemmend und der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend sein. Es wird davon ausgegangen, dass die entsprechenden Wände die geforderten Feuerwiderstandsdauern besitzen, da diese ohne sichtbare Mängel sind. Nur das Wachhaus ist mit Holzfachwerk gebaut. Die Wände der anderen Gebäudeteile sind massiv.

3.2.5 Dächer

Alle Dächer besitzen eine harte Bedachung. Diese muss beibehalten werden. Weitere Anforderungen bestehen nicht.

3.2.6 Dämmstoffe und Bekleidungen

Nach § 6 Abs. 5 DVO NBauO liegen für die Gebäude Wachhaus und Gärtnerhaus keine Einschränkungen für die Dämmstoffeigenschaften vor. Für das Pächterhaus und den Marstall dürfen nur schwerentflammbare Dämmstoffe verwendet werden.

3.2.7 Trennwände

Ziel: Um der Brandausbreitung innerhalb eines Geschosses entgegenzuwirken, müssen Trennwände als raumabschließende Bauteile von Räumen oder Nutzungseinheiten ausreichend lang widerstandsfähig gegen eine Brandausbreitung sein.

Trennwände müssen gemäß § 7 Abs. 1 DVO NBauO zwischen Nutzungseinheiten und anders genutzten Räumen, mit den Eigenschaften der tragenden und aussteifenden Bauteile (Gebäude Pächterhaus und Marstall hochfeuerhemmend und im Wachhaus, Gärtnerhaus und Pallas feuerhemmend) vorhanden sein. Türen müssen bauordnungsrechtlich mindestens feuerhemmend, dicht- und selbstschließend sein.

Feuerbeständige Trennwände sind zur Abtrennung von Räumen mit erhöhter Brand- und Explosionsgefahr notwendig. Die genauen Positionen sind den Grundrissplänen in der Anlage zu entnehmen.

Alle Trennwände zwischen Beherbergungsräumen (Wachhaus und Pächterhaus) müssen mindestens feuerhemmend sein.

Im Marstall muss gemäß dem Grundrissplan Zwischengeschoss eine neue hochfeuerhemmende Trennwand als Abgrenzung des Mehrzweck- und Aufenthaltsraumes hergestellt werden. Wird

jedoch die Variante 2 des Zwischengeschosses gewählt, bei dem eine Bibliothek mit ca. 141 m² nutzbarer Fläche entstünde, muss keine weitere Trennung erfolgen.
Im südlichen, notwendigen Treppenraum des zweiten Obergeschosses im Pächterhaus ist eine neue Wand als Treppenraumwand zu errichten. Sie muss hochfeuerhemmend und mechanisch ausgesteift sein. Diese ist notwendig, um den zweiten Flucht- und Rettungsweg aus dem Trauzimmer zu gewährleisten.

3.2.8 Räume mit erhöhter Brand- oder Explosionsgefahr

Räume mit erhöhter Brand- oder Explosionsgefahr sind durch feuerbeständige Bauteile von angrenzenden Räumen allseitig abzutrennen. Die Wände müssen vom Rohfußboden bis zur Rohdecke, bzw. dem Dach geführt werden. Öffnungen in den feuerbeständigen Trennwänden sind durch feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Türen zu schließen.
Räume mit erhöhter Brand- und Explosionsgefahr sind: Der Heizungs-, Hauptverteilungs- und Batterieraum des Pächterhauses im Erdgeschoss; das Kühl- und Trockenlager des Wachhauses im Erd- und Zwischengeschoss (das Zwischengeschoss befindet sich zwischen Erd- und ersten Obergeschoss); die Lagerbereiche und der Heizungsraum des Marstalls im Erdgeschoss; der Heizungs- und Gasanschlussraum des Gärtnerhauses im Zwischengeschoss.
Das Gebäude Pallas wird von einer Lüftungsanlage mit Wärme versorgt, die sich außerhalb in einem separaten Gebäudeteil mit einer Grundfläche kleiner 50 m² befindet. Davon gehen keine Gefahren aus.

3.2.9 Türklassifikation

Ziel: Türen, die Öffnungen in Wänden verschließen, an die Brandschutzanforderungen gestellt werden, müssen ihrerseits ebenfalls Rauch- bzw. Brandschutzqualitäten besitzen, um eine Ausbreitung von Rauch oder Feuer und Rauch zu verhindern.

Nicht alle Türen haben die in der DVO NBauO geforderten Qualitäten. Einige Türen, die derzeit keine brandschutztechnische Qualität besitzen, müssen jedoch ausgetauscht bzw. ertüchtigt werden. Dazu zählen u.a.:
Türen, die zur Abgrenzung von notwendigen Treppenräumen gegenüber Nutzungseinheiten mit mehr als 200 m² dienen, müssen feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend sein. Türen zu sonstigen Nutzungseinheiten und Räumen müssen dicht und selbstschließend sein. Türen zur Abgrenzung von Räumen mit erhöhter Brand- und Explosionsgefahr müssen feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend sein. Türen in brandabschnittsbildenden Wänden müssen mindestens hochfeuerhemmend, dicht und selbstschließend sein. Eine vollständige Auflistung ist im Kapitel 4 Maßnahmenkatalog und in den Grundrissplänen zu finden.

Bestehende Türen, deren Austausch nicht erforderlich ist, müssen dennoch auf ordnungsgemäße Funktion geprüft werden, und ggf. hergerichtet werden. So existieren derzeit Türen mit defekten Selbstschließern oder mit zu großen Spaltmaßen zwischen Tür und Boden.
Sollen Brand- oder Rauchschutztüren aus nutzungsbedingten Gründen ständig offengehalten werden, so sind dafür nur zugelassene Feststelleinrichtungen zu verwenden, die im Brandfall selbsttätig schließen. Im laufenden Betrieb ist darauf zu achten, dass diese Türen nicht unterkeilt werden.

3.2.10 Personenaufzüge

Die Aufzüge im Pächterhaus und Marstall liegen ausschließlich und ordnungsgemäß im notwendigen Treppenraum. Zur Entrauchung siehe auch Kapitel 3.4.3. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

3.3 System der Flucht- und Rettungswege

Lage, Anordnung, Bemessung und Kennzeichnung der Rettungswege im Objekt.
Ziel: Die Flucht- und Rettungswege dienen der schnellen Evakuierung des Gebäudes im Brandfall. Sie sind deshalb ständig freizuhalten und müssen im Brandfall solange gefahrlos passierbar sein, bis alle Personen das Gebäude verlassen haben. Oberste Priorität hat dabei die Rauchfreihaltung der Rettungswege, da durch die toxische Wirkung der Rauchgase schon nach kurzer Zeit akute Lebensgefahr für Personen besteht.

Laut § 33 Abs. 1 NBauO muss jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie besitzen. Hat eine Nutzungseinheit einen unmittelbaren Ausgang ins Freie ist nur ein Flucht- und Rettungsweg ausreichend, solange eine gefahrarme Durchquerung sichergestellt werden kann. Kellergeschosse ohne Aufenthaltsräume müssen mindestens einen Ausgang ins Frei oder einen Zugang zu einem notwendigen Treppenraum besitzen. Die horizontale Rettungsweglänge darf höchstens 35 m betragen.

3.3.1 Horizontale Flucht- und Rettungswege

Direkte Ausgänge ins Freie besitzen die Gebäudebereiche:

- Kellergeschosse Gärtnerhaus und Pallas
- Erdgeschoss Pächterhaus und Wachhaus
- Zwischengeschoss Wachhaus und Marstall
- Erstes Obergeschoss Pächterhaus und Pallas

Für alle anderen Aufenthaltsräume (außer der Bühne im Pallas) führt der erste Flucht- und Rettungsweg zu notwendigen Treppenräumen, entweder unmittelbar oder über notwendige Flure. Alle notwendigen Treppenräume haben direkte Ausgänge.

Die zweiten horizontalen Flucht- und Rettungswege verlaufen folgendermaßen:

- Pächterhaus: Unmittelbar oder über einen notwendigen Flur zu einem weiteren notwendigen Treppenraum. Die Wände und die Decke des notwendigen Flures müssen feuerhemmend sein. Für die Flurdecke wird eine feuerhemmende Qualität angenommen, da die Bodenluke ordnungsgemäß feuerhemmend ausgeführt wurde. Da jedoch kein Nachweis erbracht wurde, muss der Dachboden über dem Flur automatisch auf Rauch überwacht werden.
- Wachhaus: Die Gästezimmer des Wachhauses haben direkten Anschluss an die notwendigen Treppenräume. Ein zweiter baulicher Flucht- und Rettungsweg fehlt, und muss deshalb über Rettungsgeräte der Feuerwehr realisiert werden (vgl. nächstes Kapitel).
- Marstall: Für den Aufenthaltsraum im Erdgeschoss muss ein Notausstieg durch ein Fenster geschaffen werden, da rechtlich kein zweiter baulicher Rettungsweg existiert. Es müsste der notwendige Treppenraum auf eine Strecke von ca. 4,5 m durchquert werden. Die Fensterabmaße des Raumes liegen bei 0,7 m x 1,1 m. Die Abmaße sind kleiner dem bauordnungsrechtlich geforderten 0,9 m x 1,2 m. Die Abweichung wird als geringfügig bewertet, da hierdurch keine Gefährdung der Nutzer entsteht.
  Das Büro des zweiten Obergeschosses hat derzeit keinen zweiten Rettungsweg. Hier wird eine neu zu bauende, innenliegende Treppe im Raum Jugendcafé notwendig.
- Gärtnerhaus: Für das erste Obergeschoss verläuft der zweite Rettungsweg brandabschnittsübergreifend in den Marstall. Von dort aus ist ein notwendiger Treppenraum verfügbar.

Der direkte Ausgang des Veranstaltungsraumes im Pallas muss eine Breite von mindestens 1,2 m besitzen (siehe Kapitel 2.4). Es sind 1,3 m lichte Breite vorhanden. Die Ausgangstür besitzt hingegen eine lichte Breite von 1,05 m. Dies ist in Anlehnung an Punkt 5 Abs. 3 ASR A2.3 vertretbar, da eine Einschränkung an Türen von 15 cm unbedenklich ist. Der andere Flucht- und Rettungsweg führt brandabschnittsübergreifend in einen notwendigen Treppenraum. Dieser Durchgang hat eine Breite von ca. 1,8 m. Die Breiten der Ausgänge sind somit größer als das bauordnungsrechtlich geforderte Minimum. Der Flucht- und Rettungsweg von der Bühne führt in das Gärtnerhaus. Dort ist ein notwendiger Treppenraum mit einem Ausgang ins Freie erreichbar. Das

Gärtnerhaus ist vom Pallas feuerbeständig abgetrennt. Es ist zu beachten, dass Flucht- und Rettungswege zu jederzeit passierbar und einfach zu öffnen sein müssen. Notwendige Flure sind brandlastfrei zu halten.

3.3.2 Vertikale Flucht- und Rettungswege

Die vertikalen Flucht- und Rettungswege verlaufen für die Gebäude Pächterhaus, Marstall und Gärtnerhaus über notwendige Treppen und notwendige Treppenräume. Notwendige Treppenräume sind frei von Brandlasten zu halten. Ist dies vom Betreiber nicht vertretbar, so sind nur schwer entflammbare Objekte mit geringer Rauchfreisetzung (nach DIN EN 13501-1) zu verwenden. Dies ist notwendig, um eine Passierbarkeit der Rettungswege auch im Brandfall zu gewährleisten.

Das Büro im zweiten Obergeschoss des Marstalls besitzt derzeit keinen zweiten Rettungsweg. Hier muss eine neue innenliegende Treppe vom Raum Jugendcafé zu dem Büro entstehen.

Für das zweite Obergeschoss des Wachhauses (Zimmer 1, 2, 8 und 9) wird der zweite Flucht- und Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr geführt. Da für das Zimmer 9 kein zweiter Rettungsweg, unter Beachtung des Denkmalschutzes möglich ist, muss ein Zugang zum angrenzenden Zimmer 8 entstehen. Dieser Zugang muss mindestens im Brandfall gewährleistet sein (es empfiehlt sich eine Nutzung der Zimmer 8 und 9 durch ein und denselben Nutzer, bzw. als Suite). Damit wird garantiert, dass bei einer Verrauchung des Treppenraumes immer mindestens ein Fenster zur Rettung erreichbar sein wird.

Für die Rettung muss mindestens eine DL(A)K-23/12[3] oder ein gleichwertiges Gerät (wie der derzeit vorhandene TGM-23/12) zur Verfügung stehen. Die Fenster entsprechen in ihren Abmaßen nicht den geforderten 0,9 m x 1,2 m bei maximal 1,2 m Brüstungshöhe. Die Tabelle 2 zeigt die Fenstermaße der Räume, deren zweiter Flucht- und Rettungsweg über Hubrettungsgeräte der Feuerwehr führt.

Tabelle 2: Fenstermaße der größten Fenster ausgewählter Räume im Wachhaus

Raumbezeichnung	Breite [cm]	Höhe [cm]
Zimmer 1	150	85
Zimmer 2	150	85
Zimmer 8	135	87
Zimmer 9	35	85

[3] DL(A)K-23/12: automatische Drehleiter mit Korb, Nennrettungshöhe 23m, Nennausladung 12m, TGM-23/12: Teleskopgelenkmast, Nennrettungshöhe 23m, Nennausladung 12m

Eine Anleiterprobe mit der örtlichen Feuerwehr, in Beisein des Fachbereiches Bauwesen der Stadt Schöningen ergab, dass an die Fenster der Zimmer 1, 2 und 8, bzw. deren Gauben erfolgreich angeleitert werden kann. Zur Verwendung der Fenster in den Zimmern 1, 2 und 8 als zweiten Flucht- und Rettungsweg wird eine Abweichung beantragt. Aus brandschutztechnischer Sicht sind die Fenstermaße vertretbar, da zwar die Höhe kleiner ist, die Breite jedoch wesentlich größer. Ebenso hat auch die Feuerwehr keine Bedenken hinsichtlich der Personenrettung.
Die Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind entsprechend herzustellen, auszuweisen und freizuhalten.

3.3.3 Personenanzahl

Gebäude Pallas:

Der Saal im Pallas hat abzüglich der notwendigen Rettungswege eine für Besucher nutzbare Fläche von ca. 175 m². Gemäß § 1 Abs. 2 NVStättVO[4] erfolgt der rechnerische Nachweis der Anzahl an Besuchern. Es werden ausschließlich Veranstaltungen mit Sitzplätzen durchgeführt. Es muss mit einer Person je 1 m² Grundfläche, bzw. bei Reihenbestuhlung ohne Tischen mit zwei Personen je 1 m² gerechnet werden. Bei einer Bestuhlung mit Tischen folgt eine anzunehmende Besucherzahl von maximal 180 (vgl. Bestuhlungspläne #1 bis #3 im Anhang). Bei einer Bestuhlung in Reihe ohne Tische muss die Fläche, auf der Stühle aufgestellt werden auf höchstens 100 m² beschränkt bleiben. Die restliche Fläche, abzüglich der Flucht- und Rettungswege muss abgesperrt werden. Zudem dürfen sich nicht mehr als 200 Gäste gleichzeitig im Veranstaltungsraum des Pallas' aufhalten. Veranstaltungen mit Stehplätzen sind unzulässig.
Das Gebäude Pallas fällt demnach nicht in den Anwendungsbereich der NVStättVO. Da sich jedoch deutlich mehr als 100 Personen im Raum aufhalten werden, müssen zusätzliche Anforderungen (siehe Kapitel 2.4) erfüllt werden. Damit übertrifft das Gebäude Pallas die Vorgaben gemäß Bauordnung deutlich. Unabhängig davon darf der Balkon/ Empore des Veranstaltungsraumes nicht weiter als Aufenthaltsbereich für Zuschauer und Gäste genutzt werden. Hier steht kein zweiter Flucht- und Rettungsweg zur Verfügung.

Gebäude Marstall:

Im Gebäude Marstall befinden sich die Räume „Jugendcafé" und „Saal/Vortrag". Hierbei handelt es sich um Aufenthaltsräume mit jeweils ca. 165 m² Grundfläche. Diese besitzen getrennte

[4] Niedersächsische Versammlungsstättenverordnung vom 08.11.2004, zuletzt geändert am 13.11.2012

Flucht- und Rettungswege, sodass die Personenzahlen ebenfalls getrennt betrachtet werden. Diese Räume sind stark möbliert und anhand der typischen Nutzung ist zu erwarten, dass die Personenzahlen deutlich kleiner 200 sind. Zudem besitzt der Raum „Saal/Vortrag" einen unmittelbaren Ausgang ins Freie, sodass, auch bei einer Anzahl an Personen von größer 100, aber kleiner 200 die Rettungswege als günstig zu bewerten sind. Der geplante Merzweck- und Aufenthaltsraum im Zwischengeschoss kann bei einer nutzbaren Fläche von ca. 75 m² rechnerisch 150 Personen aufnehmen. Es ist ein unmittelbarer Ausgang ins Freie als erster Rettungsweg vorhanden und zudem ein zweiter baulicher Rettungsweg verfügbar. Praktisch ist zu erwarten, dass die Personenanzahl im Bereich 20...30 liegen wird. Die vorhandenen Flucht- und Rettungswege sind somit ausreichend. Für die alternative Variante mit einer der Nutzung als Bibliothek sind die Flucht- und Rettungswege ebenfalls ausreichend. Bei einer nutzbaren Fläche von ca. 140 m² abzüglich der Flächen, die von Möbelstücken eingenommen werden, ist nicht mit einer Anzahl an Personen von größer 100 zu rechnen.
Weitere Einschränkungen und Forderungen sind hier nicht notwendig. Der Marstall liegt nicht im Anwendungsbereich der NVStättVO.

<u>Gebäude Pächterhaus und Wachhaus:</u>
Die Anzahl an Betten für das Pächterhaus beträgt acht. Die Anzahl im Wachhaus beträgt 16. Wie bereits beschrieben ist das Wachhaus als Sonderbau einzustufen. Jedoch existiert im Land Niedersachsen keine Vorschrift für Beherbergungsstätten, es gilt auch keine andere Sonderbauvorschrift. Um jedoch den Personenschutz sicherzustellen, werden im Kapitel 3.4.2 und 3.4.4 bauliche Forderungen gestellt.

3.4 Leitungs-, Lüftungs- und Alarmierungsanlagen, Anlagen zur Entrauchung

3.4.1 Leitungs- und Lüftungsanlagen

Ziel: Haustechnische Anlagen und Leitungen sind so auszubilden, dass eine Brandübertragung auszuschließen ist. Brandlasten in Rettungswegen sind zu vermeiden.

Für alle Bauteile, an die brandschutztechnische Anforderungen gestellt werden, müssen grundsätzlich alle Durchdringungen von Installationen in der entsprechenden Brandschutzqualität ausgeführt bzw. ertüchtigt werden. Die Leitungsanlagenrichtlinie (LAR) und die Lüftungsanlagenrichtlinie (LüAR) sind zu beachten.

Bauordnungsrechtlich und brandschutztechnisch wird keine Lüftungsanlage gefordert (bezüglich der Küchenabluft vgl. auch DIN EN 16282-1:2017). Die derzeit bestehende Lüftungsanlage führt geschossübergreifend und hat keine ordnungsgemäße Lüftungszentrale. Die Anlage ist zurückzubauen und die Durchbrüche in den Geschossdecken und Wänden sind zu verschließen. Alternativ ist eine Lüftungsanlage ohne Lüftungszentrale brandschutztechnisch zulässig, wenn die Lüftungskanäle in Strömungsrichtung nicht geschoss- und brandabschnittsübergreifend geführt werden.

3.4.2 Brandmelde- und Alarmierungsanlagen

Bauordnungsrechtlich ist keine Brandmelde- bzw. Alarmierungsanlage gefordert. Zur Kompensation der Mängel muss jedoch eine Überwachung auf Rauch erfolgen. Dazu ist eine Brandmeldeanlage nach DIN 14675 für die betroffenen Gebäudebereiche notwendig.

- Wachhaus: Vollschutz, Kategorie I, mit Aufschaltung zur Feuerwehr (Mängelkompensation: Frühalarmierung der Feuerwehr, da teilweise kein zweiter baulicher Rettungsweg existiert)
- Pächterhaus: Die Räume, in denen sich der Lastenaufzug befindet, die Rettungswege der Hotelzimmer und der Dachboden müssen auf Rauch überwacht werden (Mängelkompensation: Deckendurchbrüche des Aufzuges und unbekannte Qualität der Decke des notwendigen Flurs im Dachgeschoss).

Die Alarmierung muss jeweils im entsprechenden Gebäude wahrnehmbar sein. Für das Gebäude Pallas ist eine Alarmierungsanlage mit Handauslösung vorzusehen.

3.4.3 Entrauchungs- und Wärmeabzugsanlagen

Gemäß § 15 Abs. 2 DVO NBauO müssen notwendige Treppenräume in jedem über dem zu ebener Erde gelegenen Geschoss mindestens ein öffenbares Fenster mit einem freien Querschnitt von 0,5 m² haben. Es müssen zwei Fensterflächen, wie im Maßnahmenkatalog beschrieben, erweitert werden.

Im Gebäudeteil Wachhaus benötigen die beiden vorhandenen notwendigen Treppenräume je eine Öffnung zur Rauchableitung mit einer wirksamen Fläche von 1 m² an der obersten Stelle. Diese muss sich manuell sowohl vom jeweils untersten und obersten Treppenpodest aus öffnen lassen. Das Gebäude Pallas besitzt genügend Fenster zur Entrauchung.

Nach § 21 Abs. 3 DVO NBauO müssen Fahrschächte gelüftet und entraucht werden können. Die Personenaufzüge (siehe Kapitel 3.2.10) benötigen je an oberster Stelle eine Entrauchungsöffnung

mit 2,5 % der Grundfläche des Schachtes, mindestens jedoch 0,1 m². Die Öffnung muss so hergestellt sein, dass der Rauchaustritt durch eventuellen Wind nicht negativ beeinflusst wird.

3.4.4 Sicherheitsbeleuchtung, Sicherheitsstromversorgung, Blitzschutz

Eine Sicherheitsbeleuchtung muss im Verlauf der Rettungswege und allen anderen Bereichen, die für Gäste, Besucher, Betriebspersonal und Darsteller zugänglich sind vorhanden sein. Zudem muss diese in allen sicherheitsrelevanten Bereichen (wie z.B. elektrische Betriebsräume, Heizungsräume) und deren Zugangswegen vorhanden sein. Die Forderung gilt für alle Bereiche, die im Zusammenhang mit dem Veranstaltungsraum Pallas und der Beherbergungsstätte betrieben werden.

Die Sicherheitskennzeichen gemäß ASR A1.3 müssen in allen Gebäuden langnachleuchtend oder beleuchtet sein. Eine Sicherheitsstromversorgung ist für alle sicherheitsrelevanten Anlagen herzustellen. Diese kann auch Batteriebetrieben sein. Sämtliche Gebäude müssen mit einer Blitzschutzanlage ausgerüstet sein.

3.5 Organisatorische Maßnahmen

3.5.1 Flucht- und Rettungswegpläne

Flucht- und Rettungswegpläne sind anzupassen und an gut sichtbaren Orten im Objekt auszuhängen.

3.5.2 Feuerwehrpläne

Ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 ist nach Maßgabe der zuständigen Brandschutzdienststelle zu erstellen.

3.5.3 Brandschutzordnung

Eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 in den Teilen A, B und C ist zu erstellen und entsprechend intern bekannt zu machen.

4 Maßnahmenkatalog

Bezeichnung	Beschreibung	Geschoss	Größe
EG.01	Einbau einer feuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Tür	EG	3 Stück
EG.02	Bestandstür muss selbstschließend ertüchtigt werden	EG	1 Stück
EG.03	Einbau einer dicht- und selbstschließenden Tür	EG	1 Stück
EG.04	Herstellen einer hochfeuerhemmenden, raumabschließenden Wand ohne unverschlossenen Öffnungen; Glasflächen müssen hochfeuerhemmende Brandschutzverglasungen sein	EG	1 Wandabschnitt
EG.05	Sicherstellung, dass das Fenster als Notausstieg öffenbar und sicher passierbar ist	EG	1 Stück
EG.06	Herstellen einer mindestens feuerhemmenden Umschließung/ Abtrennung der Gasleitung	EG	1 Stück
EG.07	Herstellung eines Fluchtweges, der zu jeder Zeit passierbar ist (vgl. ASR A2.3)	EG	1 Abschnitt
ZG.01	Einbau einer feuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Tür	ZwG	2 Stück
ZG.02	Bestandstür muss selbstschließend ertüchtigt werden	ZwG	1 Stück
ZG.03	Einbau einer dicht- und selbstschließenden Tür	ZwG	4 Stück
ZG.04	Einbau einer hochfeuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Tür	ZwG	2 Stück
ZG.05	Einbau einer hochfeuerhemmenden, dicht- und selbstschließenden Tür	ZwG	1 Stück
ZG.06	Einbau einer feuerhemmenden, dicht- und selbstschließenden Tür	ZwG	1 Stück
ZG.07	Herstellen einer hochfeuerhemmenden Trennwand	ZwG	1 Abschnitt
O1.01	Einbau einer feuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Tür	OG 1	4 Stück
O1.02	Verschließung von unzulässigen Wanddurchbrüchen; Herstellung eines ordnungsgemäßen unteren Abschlusses der Tür mit Brandschutzqualität entsprechend der Tür	OG 1	1 Abschnitt
O1.03	Einbau einer dicht- und selbstschließenden Tür	OG 1	10 Stück
O1.04	Einbau einer hochfeuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Tür	OG 1	1 Stück
O1.05	Einbau einer hochfeuerhemmenden, dicht- und selbstschließenden Tür	OG 1	2 Stück

O2.01	Einbau einer feuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Tür	OG 2	1 Stück
O2.02	Einbau einer hochfeuerhemmenden, mechanisch ausgesteiften, raumabschließenden Wand als Treppenraumwand	OG 2	1 Wandabschnitt
O2.03	Einbau einer dicht- und selbstschließenden Tür	OG 2	7 Stück
O2.04	Einbau einer hochfeuerhemmenden, dicht- und selbstschließenden Tür	OG 2	1 Stück
O2.05	Schaffung einer Fläche zur Rauchableitung von mindestens 0,5 m² wirksamer Fläche.	OG 1 und OG 2	2 Stück
O2.06	Einbau einer innenliegenden Treppe vom Jugendcafé zum Büro Marstall	OG 1 und OG 2	1 Stück
O2.07	Balkon (Empore) des Pallas' darf nicht als Aufenthaltsbereich für Gäste/ Zuschauer genutzt werden	OG 2	1 Abschnitt
O2.08	Schaffung einer Fläche zur Rauchableitung an der obersten Stelle des Treppenraumes von mindestens 1 m² wirksamer Fläche. Diese muss sich vom untersten und vom obersten Treppenpodest aus öffnen lassen.	OG 2	2 Stück
O2.09	Schaffung Durchbruch von Zimmer 8 zu 9	OG 2	1 Stück
DG.01	Einbau einer rauchdichten und selbstschließenden Tür	DG	2 Stück
DG.02	Einbau einer dichtschließenden Tür	DG	5 Stück
DG.03	Einbau einer dicht- und selbstschließenden Tür	DG	1 Stück
DG.04	Raum Turmzimmer darf zukünftig nicht als Aufenthaltsraum genutzt werden.	DG	n/a
A.01	Installation einer Brandmeldeanlage für die Gebäudeteile Pächterhaus und Wachhaus	verschiedene	n/a
A.02	Notwendige Treppenräume müssen frei von Brandlasten gehalten werden.	jedes	n/a

5 Abweichungen

Nach Umsetzung des Brandschutzkonzeptes weicht das Gebäude in vier Punkten vom derzeitigen Bauordnungsrecht ab, es werden Abweichungen nach § 66 NBauO beantragt:

(1): Überschreitung der höchstzulässigen Brandabschnittslänge

Öffentlich-rechtliche Anforderungen	
§ 8 (1) Nr. 2 DVO NBauO	Eine Brandwand muss vorhanden sein in Abständen von nicht mehr als 40 m innerhalb eines ausgedehnten Gebäudes zu dessen Unterteilung (innere Brandwände).
Abweichung	
Betroffene Bereiche	Marstall
Art und Umfang der Abweichung	Die Länge des Brandabschnittes wird um ca. 9 m überschritten
Kompensationen	Installation einer Brandmeldeanlage
Sicherung der Schutzziele	
	Brandabschnitte müssen begrenzt sein, um eine Brandausbreitung zu verhindern, und um eine Brandbekämpfung zu begünstigen. Die Grundflächen des Brandabschnittes beträgt ca. 550 m². Diese Fläche ist deutlich kleiner der höchstzulässigen Fläche von 1.600 m². Zudem sind die Rettungswege relativ kurz und es stehen mehrere bauliche zur Verfügung.

(2): Fenster in Wänden über Dächern ohne Brandschutzqualität

Öffentlich-rechtliche Anforderungen	
§ 7 DVO NBauO	Dächer, die [...] an Außenwände mit Öffnungen oberhalb des Daches angebaut sind, müssen innerhalb eines Abstandes von 5 m von diesen Außenwänden als raumabschließende Bauteile einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile von innen nach außen der Feuerwiderstandsfähigkeit der Decken des Gebäudeteils, an den sie angebaut sind, entsprechend feuerwiderstandsfähig sein.
Abweichung	
betroffene Bereiche	Dachbereiche des Pächterhauses
Art und Umfang der Abweichung	Das Dach des Durchganges und des Behinderten-WC's im Erdgeschoss und die Fenster darüber haben keine brandschutztechnische Qualität.
Kompensationen	keine
Sicherung der Schutzziele	
	Die Forderung der Bauordnung zielt auf eine Begrenzung des Brandes, bzw. auf eine Verzögerung der Brandausbreitung ab. Wenn die Flucht- und Rettungswege auch im Brandfall sicher begehbar sind, ergeben sich durch die Abweichung keine unmittelbaren Gefährdungen für die Nutzer. Es muss lediglich mit einem erhöhten Sach- und Umweltschaden gerechnet werden. Zudem ist das Brandrisiko nur unwesentlich größer, da in den o.g. Räumen nur sehr geringe Brandlasten zu erwarten sind.

(3): Türqualitäten unterschreiten teilweise die Mindestanforderungen

Öffentlich-rechtliche Anforderungen	
§ 8 (5) DVO NBauO	Öffnungen in brandabschnittsbildenden Wänden müssen in der Gebäudeklasse 4 mindestens hochfeuerhemmend sein.
Abweichung	
betroffene Bereiche	Pächterhaus zu Wachhaus
Art und Umfang der Abweichung	Zwei Türen die hochfeuerhemmend sein müssen, sind nur feuerhemmend.
Kompensationen	keine
Sicherung der Schutzziele	
	Die Forderung der Bauordnung zielt auf eine Begrenzung der Brandfläche, bzw. auf eine Verzögerung der Brandausbreitung ab. Wenn die Flucht- und Rettungswege auch im Brandfall sicher begehbar sind, ergeben sich durch die Abweichung keine unmittelbaren Gefährdungen für die Nutzer. Es muss lediglich mit einem erhöhten Sach- und Umweltschaden gerechnet werden.

(4): Abweichung der lichten Fenstermaße im zweiten Rettungsweg

Öffentlich-rechtliche Anforderungen	
§ 20 (2) DVO NBauO	Fenster, die als Rettungswege dienen, müssen im Lichten mindestens 0,9 m breit und 1,2 m hoch sein.
Abweichung	
Betroffene Bereiche	Wachhaus, Zimmer 1, 2 und 8 (einschließlich 9)
Art und Umfang der Abweichung	Die lichten Fenstermaße betragen minimal 1,35 m x 0,87 m.
Kompensationen	Installation einer Brandmelde- und Alarmierungsanlage
Sicherung der Schutzziele	
	Die Brandmelde- und Alarmierungsanlage gewährleistet eine zeitnahe Alarmierung sowohl der Nutzer als auch der Feuerwehr. Somit ergibt sich mehr Zeit zur Rettung, bis ein Brand ein lebensbedrohliches Ausmaß annimmt. Zudem ist die Abweichung der Fenstermaße relativ gering, sodass eine Verzögerung während der Fremdrettung in nur kleinen Ausmaße anzunehmen ist.

PLURALIS
PLANUNGSGESELLSCHAFT

Magdeburg, den 27.07.2018

PL2 Pluralis® Planungsgesellschaft mbH

Wolf-Eckard Bartels
Dipl.-Ing., Architekt
Nachweisberechtigter für vorbeugenden Brandschutz in Hessen
unter 751259-B-AKH
Nachweisberechtigter für Brandschutz in Sachsen-Anhalt
unter 81-14-NB

Stefan Henze, M.Sc.

Anhang:

- Grundrisspläne Keller-, Erd- und erstes Obergeschoss, Stand: 05.07.2018
- Grundriss Zwischengeschoss und Variante 2 Zwischengeschosses, Stand: 27.07.2018
- Grundriss zweites Obergeschoss und Dachgeschoss, Stand: 15.06.2018
- Bestuhlungsplan #1, Stand 08.06.2018
- Bestuhlungsplan #2 und #3, Stand 06.06.2018

Bezeichnung	Beschreibung	Geschoss	Anzahl	Einheit	Einzelpreis	Gesammtpreis
EG.01	Einbau einer feuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Tür	EG	3	Stück	6.000,00 €	18.000,00 €
EG.02	Bestandstür muss selbstschließend ertüchtigt werden	EG	3	Stück	1.000,00 €	3.000,00 €
EG.03	Einbau einer dicht- und selbstschließenden Tür	EG	1	Stück	1.500,00 €	1.500,00 €
EG.04	Herstellen einer hochfeuerhemmenden, raumabschließenden Wand ohne unverschlossenen Öffnungen; Glasflächen müssen hochfeuerhemmende Brandschutzverglasungen sein	EG	1	Stück	5.000,00 €	5.000,00 €
EG.05	Sicherstellung, dass das Fenster als Notausstieg öffenbar und sicher passierbar ist	EG	1	Stück	1.000,00 €	1.000,00 €
EG.06	Herstellen einer mindestens feuerhemmenden Umschließung/ Abtrennung der Gasleitung	EG	1	Stück	2.000,00 €	2.000,00 €
EG.07	Herstellung eines Fluchtweges, der zu jeder Zeit passierbar ist (vgl. ASR A2.3)	EG	1	Stück	5.000,00 €	5.000,00 €
ZG.01	Einbau einer feuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Tür	ZwG	2	Stück	2.000,00 €	4.000,00 €
ZG.02	Bestandstür muss selbstschließend ertüchtigt werden	ZwG	1	Stück	2.000,00 €	2.000,00 €
ZG.03	Einbau einer dicht- und selbstschließenden Tür	ZwG	4	Stück	2.000,00 €	8.000,00 €
ZG.04	Einbau einer hochfeuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Tür	ZwG	2	Stück	4.000,00 €	8.000,00 €
ZG.05	Einbau einer hochfeuerhemmenden, dicht- und selbstschließenden Tür	ZwG	1	Stück	4.000,00 €	4.000,00 €
O1.01	Einbau einer feuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Tür	OG 1	5	Stück	6.000,00 €	30.000,00 €
O1.02	Verschließung von unzulässigen Wanddurchbrüchen; Herstellung eines ordnungsgemäßen unteren Abschlusses der Tür mit Brandschutzqualität entsprechend der Tür	OG 1	1	Stück	1.000,00 €	1.000,00 €
O1.03	Einbau einer dicht- und selbstschließenden Tür	OG 1	10	Stück	1.500,00 €	15.000,00 €
O1.04	Einbau einer hochfeuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Tür	OG 1	1	Stück	4.000,00 €	4.000,00 €

O1.05	Einbau einer hochfeuerhemmenden, dicht und selbstschließenden Tür	OG 1	2	Stück	4.000,00 €	8.000,00 €
O2.01	Einbau einer feuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Tür	OG 2	1	Stück	4.000,00 €	4.000,00 €
O2.02	Einbau einer hochfeuerhemmenden, mechanisch ausgesteiften, raumabschließenden Wand als Treppenraumwand	OG 2	1	Stück	10.000,00 €	10.000,00 €
O2.03	Einbau einer dicht- und selbstschließenden Tür	OG 2	7	Stück	1.500,00 €	10.500,00 €
O2.04	Einbau einer hochfeuerhemmenden, dicht und selbstschließenden Tür	OG 2	1	Stück	4.000,00 €	4.000,00 €
O2.05	Schaffung einer Fläche zur Rauchableitung von mindestens 0,5 m² wirksamer Fläche	OG 1 & OG 2	2	Stück	5.000,00 €	10.000,00 €
O2.06	Einbau einer innenliegenden Treppe vom Jugendcafé zum Büro Marstall	OG 1 & OG 2	1	Stück	15.000,00 €	15.000,00 €
O2.07	Balkon (Empore) des Pallas´darf nicht als Aufenthaltsbereich für Gäste/ Zuschauer genutzt werden	OG 2	1	Stück	- €	- €
O2.08	Schaffung einer Fläche zur Rauchableitung an der obersten Stelle des Treppenraumes von mindestens 1 m² wirksamer Fläche. Diese muss sich vom untersten und vom obersten Treppenpodest aus öffnen lassen.	OG 2	2	Stück	5.000,00 €	10.000,00 €
O2.09	Schaffung Durchbruch von Zimmer 8 zu 9	OG 2	1	Stück	5.000,00 €	5.000,00 €
DG.01	Einbau einer rauchdichten und selbstschließenden Tür	DG	2	Stück	2.000,00 €	4.000,00 €
DG.02	Einbau einer dichtschließenden Tür	DG	5	Stück	1.500,00 €	7.500,00 €
DG.03	Einbau einer dicht- und selbstschließenden Tür	DG	1	Stück	1.500,00 €	1.500,00 €
DG.04	Raum Turmzimmer darf zukünftig nicht als Aufenthaltsraum genutzt werden (nur Lager)	DG	1	Stück	- €	- €
A.01	Installation einer Brandmeldeanlage für die Gebäudeteile Pächterhaus und Wachhaus		1	Stück	250.000,00 €	250.000,00 €
A.02	Notwendige Treppenräume müssen frei von Brandlasten gehalten werden		1	Stück	- €	- €
Heizungsanlage	Erneuerung der Heizungsanlage		1	Stück	80.000,00 €	80.000,00 €
Sicherheitsbeleuchtung	Erneuerung der Beleuchtung und Schaffung einer Sicherheitsbeleutun im JFZ		1	Stück	40.000,00 €	40.000,00 €
Lüftungsanlage	für die Küche und dem Gastraum		1	Stück	200.000,00 €	200.000,00 €

Elektroarbeiten	Erneuerung des Elektroraums		1	Stück	50.000,00 €	50.000,00 €
Maler	Nach den Arbeiten malerische Ertüchtigung		1	Stück	50.000,00 €	50.000,00 €
Gesamtpreis:						**871.000,00 €**
Planungskosten	25%					217.750,00 €
Nebenkosten	2%					17.420,00 €
Umbau im Bestand	20%					174.200,00 €
Gesamtkosten:						1.280.370,00 €

MWSt.	243.270,30 €
	1.523.640,30 €

?