



**Stadt Schöningen**

Vorlagen Nr.: 108/2018 vom 05.06.2018

erstellt durch: **Fachbereich Bauwesen**

Bearbeiter: Herr Kloth

an	Sitzungsdatum	Zuständigkeit	öffentlich	nicht-öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	14.06.2018	Zur Empfehlung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verwaltungsausschuss	19.06.2018	Zur Beschlussfassung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**Tagesordnungspunkt: Vergabe von Bau – und Dienstleistungen zur Umsetzung des Brandschutzkonzeptes vom Schloss Schöningen.**

*Pflichtfelder Haushaltsauswirkungen:*

<input checked="" type="checkbox"/> einmalige Kosten	<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt
<input type="checkbox"/> regelmäßig wiederkehrende Kosten	<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt (Investition)
kostenneutral bezogen auf diese Vorlage	
Produkt:	1122 / 1122335 Gebäude und Liegenschaften
Sachkonto:	
Ansatz:	
noch verfügbar:	
noch benötigt:	./.
es fehlen:	./.
ggfs. Deckungsvorschlag:	

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, sich die aus dem genehmigten Brandschutzkonzept ergebenden Maßnahmen des Brandschutzes zur Herstellung der Hotelzimmer auszuschreiben, zu beauftragen, zu koordinieren und zu überwachen.

**Sachverhaltsdarstellung:**

Das Schloss Schöningen hat zurzeit viele verschiedene Nutzungen. Diese sind alle in einem Brandschutzkonzept (BSK) zu berücksichtigen, um sie rechtskräftig fortzuführen. Im BSK werden Mängel aufgezeigt deren Ausführung zur sicheren Nutzung unabdingbar sind. Der Landkreis Helmstedt hat die oberen Hotelzimmer aus brandschutztechnischen Gründen gesperrt, da bis heute kein gesamtes Brandschutzkonzept eingereicht wurde. Daher wurde jetzt ein BSK für das gesamte Schloss erstellt und wird schnellst möglich mit dem Landkreis Helmstedt abgestimmt. Ist dieses erfolgt, wird der Teilbereich der Hotelzimmer als 1. Bauabschnitt vorgezogen und ausgeführt.

**Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1 Brandschutzkonzept (1. Entwurf)

  
Bausecke

## Brandschutzkonzept

Stand: 23.05.2018

### Schloss Schöningen

Burgplatz 1  
38364 Schöningen

### Pluralis®-Projekt: 3372

#### Auftraggeber:

Stadt Schöningen  
Fachbereich Bauwesen  
Markt 1  
38364 Schöningen

#### Pluralis®-Kontakt:

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

#### PL2 Pluralis® Planungsgesellschaft mbH

##### NL Ost

Ebendorfer Straße 3  
39108 Magdeburg  
Fon: +49 391 6310 77 77

E-Mail: [info@pl2-pluralis.de](mailto:info@pl2-pluralis.de)  
Web: [www.pl2-pluralis.de](http://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 SüdWest

Bahnhofstraße 67 a  
76352 Linkenheim  
Fon: +49 174 9629182  
Fax: +49 7247 888 502

##### NL Dortmund

Kammerstück 21  
44357 Dortmund  
Fon: +49 231 395595 0

##### NL Nord

Mengendamm 12  
30177 Hannover  
Fon: +49 511 899398 0  
Fax: +49 511 899398 25

## 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.....	7
2.5	BESTANDSSCHUTZANALYSE .....	7
3	GEFÄHRDUNGSANALYSE, RISIKOBESCHREIBUNG, SICHERUNG DER SCHUTZZIELE .....	8
3.1	BRANDBEKÄMPFUNG .....	8
3.1.1	ZU- UND DURCHFARTEN, 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.....	12
3.2.2.1	HORIZONTALER BRANDABSCHNITTE .....	12
3.2.2.2	VERTIKALER BRANDABSCHNITTE.....	12
3.2.3	INNERE RAUCHABSCHNITTE.....	13
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	HORIZONTALER FLUCHT- UND RETTUNGSWEGE .....	16
3.3.2	VERTIKALE FLUCHT- UND RETTUNGSWEGE .....	17
3.3.3	PERSONENANZAHL .....	17
3.4	LEITUNGS-, LÜFTUNGS- UND ALARMIERUNGSANLAGEN, ANLAGEN ZUR ENTRAUCHUNG .....	18
3.4.1	LEITUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGEN .....	18
3.4.2	BRANDMELDE- UND ALARMIERUNGSANLAGEN .....	18
3.4.3	ENTRAUCHUNGS- UND WÄRMEABZUGSANLAGEN .....	18
3.4.4	SICHERHEITSBELEUCHTUNG, SICHERHEITSTROMVERSORGUNG, BLITZSCHUTZ .....	19
3.5	ORGANISATORISCHE MAßNAHMEN .....	19
3.5.1	FLUCHT- UND RETTUNGSWEGPLÄNE .....	19
3.5.2	FEUERWEHRPLÄNE .....	19
3.5.3	BRANDSCHUTZORDNUNG .....	19
4	MAßNAHMENKATALOG .....	20
5	ABWEICHUNGEN .....	22

## **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**

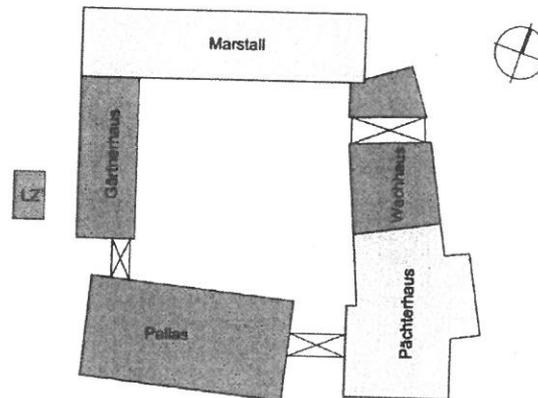
Im Hinblick auf die allgemeine Gebäudeinstandhaltung sollen die derzeit vorhandenen Mängel- punkte hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes im zu betrachtenden Ob- jekt beseitigt werden. Im Sinne einer nachhaltig wirtschaftlich und technisch sinnvollen Sanie- rungsmaßnahme soll der 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 Nie- dersächsischen Bauordnung (NBauO). Hier ist insbesondere der Personenschutz hervorzuheben. Hinsichtlich des Objektschutzes sind die Nutzervorteile mit den wirtschaftlichen Investitionen ab- zuwägen. Eine vollständige Erfüllung der heutigen Bauvorschriften ist im Regelfall aufgrund der vorzufindenden Bestandssituationen in Teilbereichen nicht möglich, so dass Kompensationsmaß- nahmen 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 beschrie- benen Maßnahmen die Schutzziele erreicht werden können. Das Herausgreifen von Einzelmaß- nahmen 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, Niederlassung Ost,  
Ebendorfer Straße 3, 39108 Magdeburg  
Ansprechpartner: Stefan Henze  
Fon: +49 391 63 10 77 79  
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  $h \approx 11 \text{ m} \mid A_{NE} < 400 \text{ m}^2$
- Wachhaus: Gebäudeklasse 3  $h \approx 6,5 \text{ m} \mid A_{NE} \approx 9 \times 28 \text{ m}^2$
- Marstall: Gebäudeklasse 4  $h \approx 8,5 \text{ m} \mid A_{NE} < 400 \text{ m}^2$
- Gärtnerhaus: Gebäudeklasse 2  $h \approx 3,8 \text{ m} \mid A_{NE} \approx 2 \times 150 \text{ m}^2$
- Pallas: Gebäudeklasse 3  $h \approx 2,8 \text{ m} \mid A_{NE} \approx 450 \text{ m}^2$

### 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 unregelter Sonderbau.
- Wachhaus: nach § 2 Abs. 5 Nr.8 NBauO – Beherbergungsstätte;  
Die Bettenanzahl beträgt 18. Es ist ein unregelter Sonderbau.
- Marstall: Büro- und Freizeitnutzung
- Gärtnerhaus: Büro- und Freizeitnutzung
- Pallas: nach § 2 Abs. 5 Nr.6 NBauO – Raumnutzung mit mehr als 100 Personen  
Da die zu erwartende Anzahl an Personen kleiner 200. Es ist ein unregelter 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.

## 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 auf Grund von Novellierungen 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 Errichtung des Gebäudes geltenden Vorschriften erstellt 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. Öffnungen in äußeren Brandwänden

Die Öffnungen sind mit entsprechenden Türqualitäten verschlossen. Diese können so erhalten bleiben.

### 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 muss erfolgen.

##### 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<sup>1</sup> herangezogen. Es ergibt sich bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung ein Grundschutz nach Kapitel 5, Tabelle 1, Spalte 2 der W405 von:

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

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, Instandhaltung und ständige Erreichbarkeit der Wasserentnahmestellen ist sicherzustellen. Eine Prüfung der Möglichkeiten zur Löschwasserentnahme fand nicht statt, da die Verantwortung dazu bei der Gemeinde liegt.

<sup>1</sup> 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 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 zgedachten 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 Treppenträume 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 folgenden Auflistung nach mit Löschmitteleinheiten (mindestens Brandklassen A und B) auszustatten:

Tabelle 1: erforderliche Löschmitteleinheiten in Abhängigkeit der Grundfläche

Gebäude \ Geschoss	Pächterhaus	Wachhaus	Marstall	Gärtnerhaus	Pallas
<b>KG</b>	n/a	n/a	n/a	9 (80m <sup>2</sup> )	15 (280m <sup>2</sup> )
<b>EG</b>	18 (340m <sup>2</sup> )	9 (85m <sup>2</sup> )	15 (270m <sup>2</sup> )	n/a	n/a
<b>ZwG</b>	n/a	9 (85m <sup>2</sup> )	21 (450m <sup>2</sup> )	12 (155m <sup>2</sup> )	n/a
<b>OG1</b>	18 (380m <sup>2</sup> )	12 (190m <sup>2</sup> )	21 (450m <sup>2</sup> )	12 (175m <sup>2</sup> )	21 (500m <sup>2</sup> )
<b>OG2</b>	18 (380m <sup>2</sup> )	12 (150m <sup>2</sup> )	12 (110m <sup>2</sup> )	n/a	n/a
<b>DG</b>	18 (310m <sup>2</sup> )	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 Überprüfungen 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.

Innere Brandwände sind nach § 8 DVO NBauO bei aneinander gereihten Gebäuden und bei ausgedehnten Gebäuden im Abstand von maximal 40 m erforderlich. 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 aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und lückenlos bis an die Bedachung reichen. 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. Es werden im Weiteren Kompensationsmaßnahmen gefordert.
- 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**

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 m<sup>2</sup> deutlich kleiner als die höchstzulässige Fläche von 1.600 m<sup>2</sup>. Alle anderen Gebäudeteile überschreiten eine Länge von 40 m nicht.

#### **3.2.2.2. Vertikale Brandabschnitte**

Die vertikale Trennung erfolgt über die Geschossdecken und Dächer. Diese müssen im Kellergeschoss 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 sind teilweise massiv und teilweise aus Holz, und besitzen eine anzunehmende Feuerwiderstandsfähigkeit in der Qualität feuerhemmend. Für die Gebäudeteile, die der Gebäudeklasse 4 angehören stellt dies eine Abweichung dar. Hier werden im weiteren Kompensationsmaßnahmen beschrieben.

Im Gebäude Pächterhaus existiert ein Lastenaufzug ohne abgetrennten Fahrtschacht 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 dauerhaft 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 Bauteile (bis auf einige Decken) 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.

Trennwände zwischen Beherbergungsräumen müssen mindestens feuerhemmend sein.

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. 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 m<sup>2</sup> 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 Treppenträumen gegenüber Nutzungseinheiten mit mehr als 200 m<sup>2</sup> 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 Wände 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. Es sind keine 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 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.
- 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.
- Pallas: Der erste Rettungsweg der Bühnendarsteller verläuft über die Bühne in das Gärtnerhaus. Dort ist ein notwendiger Treppenraum mit einem Ausgang ins Freie erreichbar. Die Rettungswege des Besucherraumes führen zu einem direkten Ausgang ins Freie mit einer lichten Breite von ca. 1,1 m und alternativ in einen notwendigen Treppenraum im Pächterhaus. Hier ist ein Ausgang im Erdgeschoss mit ca. 0,9 m vorhanden.

Weiterhin ist zu beachten, dass Flucht- und Rettungswege zu jederzeit passierbar, bzw. 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, Pallas und Gärtnerhaus über notwendige Treppen und notwendige Treppenträume. Notwendige Treppenträume sind frei von Brandlasten zu halten. Ist dies vom Betreiber nicht vertretbar, so sind nur schwer entflammbare Brandlasten 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 wird der zweite Flucht- und Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr geführt. Hier muss mindestens eine DL(A)K-23/12 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. Hier ist eine Vergrößerung der lichten Maße von Nöten. Es muss kurzfristig eine Anleiterprobe der örtlichen Feuerwehr mit schriftlicher Dokumentation erfolgen. In Rahmen dieser Anleiterprobe sind die Aufstell- und Bewegungsflächen herzustellen und auszuweisen. Das Gästezimmer 9 benötigt im Notfall Zugang zum Gästezimmer 8. Hierzu müssen die Türen automatisch entriegeln, wenn die Brandmeldeanlage ausgelöst wird.

### 3.3.3 Personenanzahl

Der Saal im Pallas hat abzüglich der notwendigen Rettungswege eine für Besucher nutzbare Fläche von ca. 170 m<sup>2</sup>. Gemäß § 1 Abs. 2 NVStättVO<sup>2</sup> erfolgt der rechnerische Nachweis der Anzahl an Besuchern. Es werden ausschließlich Veranstaltungen mit Sitzplätzen an Tischen durchgeführt. Es muss mit einer Person je 1 m<sup>2</sup> Grundfläche gerechnet werden. Es folgt eine anzunehmende Besucherzahl von 170 (vgl. Bestuhlungsplan im Anhang). Das Gebäude Pallas fällt nicht in den Anwendungsbereich der NVStättVO. Demnach dürfen zukünftig keine Veranstaltungen mit Sitzplätzen in Reihen (ohne Tische) oder mit Stehplätzen durchgeführt werden.

Unabhängig davon darf der Balkon/ Empore des Versammlungsraumes nicht weiter als Aufenthaltsbereich für Zuschauer und Gäste genutzt werden. Hier steht kein zweiter Flucht- und Rettungsweg zur Verfügung.

<sup>2</sup> Niedersächsische Versammlungsstättenverordnung vom 08.11.2004, zuletzt geändert am 13.11.2012

### **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. Lüftungszentralen sind allgemein nicht erforderlich, wenn die Lüftungskanäle nicht brandabschnittsübergreifend oder geschossübergreifend geführt werden. Da die Küche der Gaststätte im Pächterhaus keine Zuluftanlage benötigt (vgl. DIN EN 16282-1:2017), ist bauordnungsrechtlich keine Lüftungsanlage gefordert. Die bestehende Lüftungsanlage führt geschossübergreifend und hat keine ordnungsgemäße Lüftungszentrale. Die Anlage ist zurückzubauen und die Durchbrücke in den Geschossdecken und Wände sind zu verschließen.

#### **3.4.2 Brandmelde- und Alarmierungsanlagen**

Bauordnungsrechtlich ist keine Brandmelde- bzw. Alarmierungsanlage gefordert. Zur Kompensation der teils mangelnden Feuerwiderstandsdauern der Decken und der Rettungswegführung, muss jedoch eine Überwachung auf Rauch erfolgen. Dazu ist eine Brandmeldeanlage nach DIN 14675 für die Gebäude Pächterhaus, Wachhaus und Marstall notwendig. Es ist eine Kopplung der Türen zu den Gästezimmern 8 und 9 durchzuführen. Im Pächterhaus müssen nur die Räume des Lastenaufzuges überwacht werden. Es wird empfohlen die Brandmeldeanlage auf das gesamte Gebäude erweitern, da mit relativ geringem Mehraufwand eine signifikante Verbesserung der Sicherheit erreicht würde. Eine Aufschaltung zur Leitstelle der Feuerwehr muss nur für die Gebäude Wachhaus und Marstall erfolgen.

#### **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 offenbares Fenster mit einem freien Querschnitt von 0,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

#### **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 im gesamten Objekt langnacheuchtend oder beleuchtet sein. Eine Sicherheitsstromversorgung ist für alle sicherheitsrelevanten Anlagen herzustellen. Diese kann auch Batteriebetrieben sein. Das Objekt muss 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 offenbar und sicher passierbar ist	EG	1 Stück
EG.06	Herstellen einer mindestens feuerhemmenden Umschließung/ Abtrennung der Gasleitung	EG	1 Stück
ZG.01	Einbau einer feuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Tür	ZG	2 Stück
ZG.02	Bestandstür muss selbstschließend ertüchtigt werden	ZG	1 Stück
ZG.03	Einbau einer dicht- und selbstschließenden Tür	ZG	4 Stück
ZG.04	Einbau einer hochfeuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Tür	ZG	2 Stück
ZG.05	Einbau einer hochfeuerhemmenden, dicht- und selbstschließenden Tür	ZG	1 Stück
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, rauchdichten und selbst-schließenden Tür	OG 2	1 Stück
O2.05	Schaffung einer Fläche zur Rauchableitung von mindestens 0,5 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> wirksamer Fläche. Diese muss sich manuell vom untersten und vom obersten Treppenpodest aus öffnen lassen.	OG 2	2 Stück
O2.09	Kopplung der Türverriegelung mit der BMA. Bei Rauch müssen die Zugangstüren der Gästezimmer 8 und 9 im Wachhaus selbsttätig entriegeln.	OG 2	2 Stück
DG.01	Einbau einer rauchdichten und selbstschließenden Tür	DG	2 Stück
DG.02	Einbau einer dichtschießenden 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, Wachhaus, Marstall	verschiedene	n/a
A.02	Notwendige Treppenräume müssen frei von Brandlasten gehalten werden. Alternativ sind Brandlasten tolerierbar, die schwer entflammbar sind.	jedes	n/a

## 5 Abweichungen

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

### (1): Überschreitung der höchstzulässigen Brandabschnittslänge

<b>Öffentlich-rechtliche Anforderungen</b>	
§ 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).
<b>Abweichung</b>	
Betroffene Bereiche	Marstall
Art und Umfang der Abweichung	Die Länge des Brandabschnittes wird um ca. 9 m überschritten
<b>Kompensationsmaßnahmen</b>	
	keine
<b>Sicherung der Schutzziele</b>	
	Brandabschnitte müssen begrenzt sein, um eine Brandausbreitung zu verhindern, und um eine Brandbekämpfung zu begünstigen. Die Grundflächen des Brandabschnittes beträgt ca. 550 m <sup>2</sup> . Diese Fläche ist deutlich kleiner der höchstzulässigen Fläche von 1.600 m <sup>2</sup> . Zudem sind die Rettungswege relativ kurz und es stehen mehrere bauliche zur Verfügung.

### (2): Fenster in Wänden über Dächern ohne Brandschutzqualität

<b>Öffentlich-rechtliche Anforderungen</b>	
§ 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.
<b>Abweichung</b>	
betroffene Bereiche	Dachbereiche des Pächterhauses und Marstalls
Art und Umfang der Abweichung	Die entsprechenden Dachbereiche und die Fenster darüber haben keine brandschutztechnische Qualität.
Kompensationen	keine
<b>Sicherung der Schutzziele</b>	
	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.

**(3): Türqualitäten unterschreiten teilweise die Mindestanforderungen**

<b>Öffentlich-rechtliche Anforderungen</b>	
§ 7 (3); § 8 (5) DVO NBauO	Öffnungen in Trennwänden müssen entsprechend den tragenden und aussteifenden Bauteilen feuerwiderstandsfähig sein. Öffnungen in Brandwänden müssen in Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend sein. Öffnungen von notwendigen Fluren zu notwendigen Treppenträumen müssen rauchdicht und selbstschließend sein.
<b>Abweichung</b>	
betroffene Bereiche	Pächterhaus, Wachhaus und Marstall
Art und Umfang der Abweichung	Nicht jede Tür die hochfeuerhemmend sein muss, ist hochfeuerhemmend.
Kompensationen	keine

<b>Sicherung der Schutzziele</b>	
	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.

Magdeburg, den 23.05.2018

**PL2 Pluralis® Planungsgesellschaft mbH**

Stefan Henze, M.Sc.

**Anhang:**

- Grundrisspläne Keller- bis Dachgeschoss, Stand vom 23.05.2018
- Bestuhlungsplan Pallas, Stand 23.05.2018