

**HINSICHTLICH DES BRANDSCHUTZES
GEPRÜFT**

In Verbindung mit dem Prüfbericht Nr. 2021-168-1
Trünzig, den 22.04.2022 Unterschrift:

PRÜFINGENIEUR FÜR BRANDSCHUTZ
- vom Sächsischen Staatsministerium des Innern
anerkannter Prüfsachverständiger

Dipl.-Ing. (TU) Andreas Welsch
Waldhäuser 1, 08428 Langenbernsdorf, OT Trünzig
Tel.: 036608/92762 Fax: 036608/20522
e-mail: WelschArchitekten@GMX.de



Dipl.-Ing.
Andreas Oehme

Von der
Ingenieurkammer Sachsen
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Vorbeugenden Brandschutz
Prüfsachverständiger für Brandschutz

Nonnengasse 19
09599 Freiberg

Telefon: 03731 20390-0
Fax: 03731 20390-29

www.ib-brandschutz.de
mail: info@ib-brandschutz.de

1.Nachtrag zum Brandschutznachweis
gemäß § 12 (4) DVOSächsBO

Revitalisierung
ehemaliges Kaufhaus Schocken
08056 Zwickau

24. März 2022

Revitalisierung ehemaliges Kaufhaus Schocken Marienplatz – Mariengässchen – Hauptstraße 08056 Zwickau

Erstellt von
IBBS
Ingenieurbüro Brandschutz
Dipl.-Ing. Andreas Oehme
Beratender Ingenieur
Az.: 30-2021-060
(Version 1.1)



Dipl.-Ing.
Andreas Oehme
Von der
Ingenieurkammer Sachsen
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Vorbeugenden Brandschutz
Prüfingenieur für Brandschutz

Nonnengasse 19
09599 Freiberg
Telefon: 03731 20390-0
Fax: 03731 20390-29
www.ib-brandschutz.de
mail: info@ib-brandschutz.de

| | |
|---------------------------------------|--|
| Auftraggeber | GP Papenburg Hochbau GmbH Niederlassung SF-Bau Berliner Straße 239 06112 Halle |
| Auftrag vom | 26.07.2021 |
| Vorhaben | 1. Nachtrag zur brandschutztechnischen Gesamtbewertung für die Revitalisierung des ehemaligen Kaufhaus Schocken Marienplatz – Mariengässchen – Hauptstr. in 08056 Zwickau Version 1.1 |
| Bauherr | GP Papenburg Hochbau GmbH Berliner Straße 239 06112 Halle |
| Objektplanung | Baukonzept Planungsgesellschaft mbH Bachgasse 2 09350 Lichtenstein/Sa. Telefon: 037204 670-0 E-Mail: info@baukonzept.com |
| Bearbeiter Brandschutznachweis | Dipl.-Ing. Antje Wunderlich Dipl.-Wi.-Ing. Jens Ticken |



Dipl.-Ing.
Andreas Oehme
Von der
Ingenieurkammer Sachsen
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Vorbeugenden Brandschutz
Prüfingenieur für Brandschutz

Nonnengasse 19
09599 Freiberg
Telefon: 03731 20390-0
Fax: 03731 20390-29
www.ib-brandschutz.de
mail: info@ib-brandschutz.de

Dieser 1. Nachtrag zum Brandschutznachweis umfasst 10 Seiten und drei Anlagen.

1 Anlass und Auftrag

Der Bauherr GP Papenburg Hochbau GmbH beabsichtigt eine Revitalisierung des ehemaligen Kaufhauses Schocken, gelegen am Marienplatz, am Mariengässchen und an der Hauptstraße in 08056 Zwickau. Geplant ist die Nutzung des Kaufhauses als Gewerbe- und Handelsstätte, als Beherbergungsstätte sowie für Technik, Lagerung und für TGA-Flächen. Mit Datum 05.11.2021 wurde ein objektbezogener Brandschutznachweis (Version 1.0) durch das Ingenieurbüro Brandschutz erstellt.

Hinsichtlich der vorliegenden Stellungnahme der Stadt Zwickau, Feuerwehramt vom 07.02.2022 sowie dem Prüfbericht zur Prüfung des Brandschutznachweises, Nr.: 2021-168 vom 17.02.2022, besteht die Notwendigkeit den vorliegenden Brandschutznachweis mittels Nachtrags (Version 1.1) in den im Prüfbericht benannten Bedingungen 10.2 bis 10.5 zu ergänzen sowie den Löschwassernachweis zu erbringen.

Brandschutznachweis
Version 1.1
für das Bauvorhaben

Revitalisierung
ehemal. Kaufhaus Schocken
08056 Zwickau



Dipl.-Ing.
Andreas Oehme

Von der
Ingenieurkammer Sachsen
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Vorbeugenden Brandschutz
Prüfingenieur für Brandschutz

Nonnengasse 19
09599 Freiberg
Telefon: 03731 20390-0
Fax: 03731 20390-29
www.ib-brandschutz.de
mail: info@ib-brandschutz.de

2 Allgemeine Angaben

2.1 Beurteilungsunterlagen

Zur Beurteilung des Sachverhaltes standen neben der Version 1.0 des Brandschutznachweises vom 05. November 2021 folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Stellungnahme der Wasserwerke Zwickau vom 27.04.2020
- Stellungnahme der Stadt Zwickau, Feuerwehramt vom 07.02.2022
- Prüfbericht zur Prüfung des Brandschutznachweises, Nr.: 2021-168 vom 17.02.2022
- Verpflichtungserklärungen, Stadtverwaltung Zwickau vom 18.02.2022
- Lageplan zum Bauantrag, M 1:250, 22.02.2022

2.2 Angaben zur baulichen Anlage

Baurechtliche Einstufung

Bei dem zu beurteilenden Gebäudekomplex handelt es sich nach der Sächsischen Bauordnung um ein Gebäude der Gebäudeklasse 5 [vgl. § 2(3) Nr. 5 SächsBO]. Der Gebäudekomplex erfüllt gleichzeitig den Tatbestand eines Sonderbaus im Sinne von § 2 (4) Nr. 3, 4, 5, 8 SächsBO.

Die brandschutztechnische Beurteilung erfolgt nach den allgemeinen Vorschriften der Sächsischen Bauordnung i.V.m. der Sächsischen Beherbergungsstättenbaurichtlinie (SächsBeBauR).

Eine Bewertung nach der Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren über den Bau und Betrieb von Verkaufsstätten (SächsVerkBauR) erfolgt nicht, da die Brutto-Grundfläche der Verkaufsräume kleiner als 2000 m² ist.

Angaben zur baulichen Ausführung der Anlage

Hinsichtlich der baulichen Ausführung der Anlage haben sich Änderungen gegenüber den Benennungen im Brandschutznachweis vom 05.11.2021 ergeben. Dies betrifft die Ausführung von Trenn- und Brandwänden, die Gestaltung der Rettungswegführung und die Installation von Abschlüssen und Bedienelementen. Die Änderungen werden im Folgenden brandschutztechnisch bewertet.

Nutzung der baulichen Anlage

Hinsichtlich der Nutzung und Größe des Gebäudekomplexes sowie der Anzahl und Art, der die Anlage nutzenden Personen, haben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber der Benennung im Brandschutznachweis vom 05.11.2021 ergeben.

Besondere Brandgefahren

Hinsichtlich der Ausführung im Brandschutznachweis vom 05.11.2021 sind keine veränderten Brandgefahren zu erkennen.

Besondere Brandlasten

Hinsichtlich der Ausführungen im Brandschutznachweis vom 05.11.2021 sind keine veränderten Brandlasten vorhanden.

Brandschutznachweis
Version 1.1
für das Bauvorhaben

Revitalisierung
ehemal. Kaufhaus Schocken
08056 Zwickau



Dipl.-Ing.
Andreas Oehme

Von der
Ingenieurkammer Sachsen
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Vorbeugenden Brandschutz
Prüfingenieur für Brandschutz

Nonnengasse 19
09599 Freiberg
Telefon: 03731 20390-0
Fax: 03731 20390-29
www.ib-brandschutz.de
mail: info@ib-brandschutz.de

3 Brandschutztechnische Bewertung

Zuerst werden die ergänzungspflichtigen Bedingungen nach Nr. 10 der Prüfbemerkungen aus Prüfbericht zur Prüfung des Brandschutznachweises vom 17.02.2022 dargestellt. Des Weiteren haben sich Änderungen in der Planung, bei der sich im Erdgeschoss befindlichen Verkaufsstätte, ergeben. Diese werden im Anschluss erläutert.

Zur Veranschaulichung und Dokumentation umfasst dieser Brandschutznachweis drei Anlagen. Die Anlage 1 umfasst die Stellungnahme der Wasserwerke Zwickau. Die Anlage 2 enthält die Verpflichtungserklärung der Vereinigungsbaulast. Und in der 3. Anlage wird der Brandschutznachweis visualisiert.

Die im Prüfbericht benannten erforderlichen Änderungen und Ergänzungen werden im Folgenden als *kursiver Text* fortlaufend benannt und beantwortet.

Bedingung 1:

„Die gesicherte Löschwasserversorgung ist durch Bestätigung des Versorgungsunternehmens oder der Brandschutzdienststelle noch nachzuweisen.“

Gemäß der Stellungnahme der Wasserwerke Zwickau vom 27.04.2020 [vgl. Anlage 1] können 96 m³/h Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden. Die gleichzeitig zu nutzenden Hydranten befinden sich in der Nähe der Marienstraße 70 auf der Versorgungsleitung DN 150 GG sowie in der Nähe des Hauptmarktes 3 auf der Versorgungsleitung 280x16,6 PE-HW.

Bedingung 2:

„§ 4 (2) SächsBO verbietet grundsätzlich die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken. Das Grundstück im Sinne des Bauordnungsrechts ist das Buchgrundstück im Sinne des Zivilrechts, ohne Rücksicht darauf, in welcher Weise es genutzt wird und ob es eine wirtschaftliche Einheit mit einem anderen Grundstück bildet. Es kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen, deren Bezeichnung und Größe aus dem Liegenschaftskataster übernommen wird. Als rechtliche Sicherung kommt die Eintragung einer Vereinigungsbaulast in Betracht. (siehe VwVSächsBO, Pkt.4.2). Die Flurstücke Zwickau, 261, 267, 269, 270 sind entsprechend zu vereinigen.“

Die Verpflichtungserklärung der Vereinigungsbaulast gemäß § 4 (2) SächsBO der Flurstücke Zwickau, 261, 267, 269, 270 liegt mit Datum 02.03.2022 vor [vgl. Anlage 2].

Bedingung 3:

„Im 1.OG, BA I ist die Tür vom notwendigen Treppenraum in die Büro-Nutzungseinheit feuerbeständig, rauchdicht und selbstschließend auszuführen (Brandabschnittstrennung).“

Der erforderliche Abschluss wurde im beiliegenden Brandschutzplan - 1.Obergeschoss ergänzt [vgl. Anlage 3].

Brandschutznachweis
Version 1.1
für das Bauvorhaben

Revitalisierung
ehemal. Kaufhaus Schocken
08056 Zwickau



Dipl.-Ing.
Andreas Oehme

Von der
Ingenieurkammer Sachsen
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Vorbeugenden Brandschutz
Prüfingenieur für Brandschutz

Nonnengasse 19
09599 Freiberg
Telefon: 03731 20390-0
Fax: 03731 20390-29
www.ib-brandschutz.de
mail: info@ib-brandschutz.de

Bedingung 4:

„Stellungnahme der Stadt Zwickau, Feuerwehramt vom 07.02.2022:

- Es fehlen in der Bauvorlage die Schnitte mit der Kennzeichnung der Feuerwiderstände;
- Es fehlt in der Bauvorlage ein Lageplan mit Bemaßung der Abstände zur Nachbarbebauung;

Die vorhandenen Brandschutzpläne wurden um einen Schnitt I-I ergänzt, der die erforderlichen Feuerwiderstände der vorhandenen und der neu geplanten Decken zeigt [vgl. Anlage 3]. Im vorliegenden Lageplan wurden ebenfalls die Abstände zur umliegenden Nachbarbebauung eingetragen.

Keller:

- Der Funktionserhalt der Entrauchung im Kellerbereich (Technikraum, Lager 1 und 2) muss mind. 90 min aufrechterhalten werden. Die manuelle Bedienung ist vom FIBS aus zu ermöglichen.
- Die nicht genutzten Kellerräume (alle bis auf Lager 1 + 2, Technik und deren Zugänge) sind zu verschließen und mit einem Hinweisschild für die Feuerwehr gem. DIN 4066 mit „Nutzung untersagt“, „keine Nutzung“ oder ähnlich und eindeutig zu beschriften. Außerhalb der drei Räume darf keine Lagerung erfolgen.
- Die genutzten Räume sind entsprechend zu beschriften, auf Gefahren ist mit der Kennzeichnung gem. ASR A1.3 hinzuweisen.

Diese Anforderungen werden in der Ausführung umgesetzt.

Erdgeschoss:

- Die Tür zum Raum Abfall im BA 1 ist mit der Anforderung T30-RS auszuführen.

Diese Anforderung wurde im Brandschutzplan - Erdgeschoss ergänzt [vgl. Anlage 3].

- Wenn der Verkaufsraum einen Ausgang zur Hauptstraße bekommt, sollte dieser als Rettungsweg ausgeführt werden, da Menschen die Objekte über die ihnen bekannten Wege verlassen.

Ein Ausgang zur Hauptstraße ist nicht geplant. Für den Verkaufsraum stehen drei bauliche Rettungswege zur Verfügung, sodass die erforderliche Rettungsweglänge nicht überschritten wird. Aus brandschutztechnischer Sicht ist mit der vorliegenden Planung eine gesicherte Rettungswegsituation für den Verkaufsraum festzustellen.

- Die Tür zu den Stellplätzen ist mit Freilaufschließer oder Feststellanlage auszuführen, oder regelmäßig in sehr kurzen Zeitabständen zu prüfen.

Diese Anforderung wird in der Ausführung umgesetzt.

- Die Notausgangstür von TR 3 - Verlängerung ist nach außen offenbar zu gestalten.

Der Treppenraum TR 3 verfügt mit der zur Hauptstraße befindlichen Tür über einen unmittelbaren Ausgang ins Freie. Die Tür ist als historisch wertvoll einzustufen und soll in ihrer Ausführung erhalten bleiben, sodass der Forderungen, diese nach außen offenbar zu gestalten nicht entsprochen werden kann. Demzufolge wird dieser Ausgang nicht als Notausgang deklariert. Der Rettungsweg wird im Erdgeschoss über die zweiflüglige Tür in den angrenzenden Brandabschnitt bzw. Treppenraum TR H7 und von da ins Freie geführt.

- Die Notausgangstür vom TR H 11 ist in Ihrer Öffnungsrichtung nach außen zu drehen.

Diese Anforderung wurde im Brandschutzplan - Erdgeschoss umgesetzt [vgl. Anlage 3].

Brandschutznachweis
Version 1.1
für das Bauvorhaben

Revitalisierung
ehemal. Kaufhaus Schocken
08056 Zwickau



Dipl.-Ing.
Andreas Oehme

Von der
Ingenieurkammer Sachsen
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Vorbeugenden Brandschutz
Prüfingenieur für Brandschutz

Nonnengasse 19
09599 Freiberg
Telefon: 03731 20390-0
Fax: 03731 20390-29
www.ib-brandschutz.de
mail: info@ib-brandschutz.de

- Die Schiebetüren zum Marienplatz 8 sind gemäß der „Richtlinie über automatische Schiebetüren in Rettungswegen“ auszuführen. AutSchR - (1997-12)

Diese Anforderung wird in der Ausführung umgesetzt.

1. Obergeschoss:

- Die Anleiterstellen könnten je Geschoss um eine reduziert werden, dies ist zu prüfen, um die Abweichung minimal zu halten.

Eine Umgestaltung der Betreiberwohnung im 1.Obergeschoss, sodass zwei bauliche Rettungswege vorhanden sind, um die Anzahl an Notausstiegen zu verringern, ist in Planung. Gemäß der Aussage des Entwurfsverfassers ist die Umgestaltung jedoch nicht Teil des aktuellen Genehmigungsprozesses und ist demzufolge auch nicht in dieser Version des Brandschutznachweises aufzunehmen. Alle weiteren Notausstiege an dieser Stelle sind nicht zu minimieren, da es sich um getrennte Nutzungen/Beherbergungszimmer handelt.

- Für den AR neben dem „TR MG“ und dem Raum Technik zwischen „TR 1“ und „TR MG“ ist eine Baulasteintragung erforderlich oder die Fenster sind zu verschließen. Dies gilt für die darüber liegenden Geschoße analog.

Die benannten Öffnungen werden lt. Planung feuerbeständig verschlossen [vgl. Brandschutzpläne; Anlage 3], womit die Abweichung 4 des bereits vorliegenden Brandschutznachweises (V 1.0) für diese Bereiche hinfällig wird.

Neu:

Gemäß baurechtlichen Belangen ist eine brandschutztechnische Trennung zum BA III vorgesehen. Das bedeutet, dass eine Brandwand entlang dieser Trennung verlaufen muss. Zur Sicherung der Rettungswegführung aus dem BA III ist im 1. Obergeschoss der Einbau einer Außentür zum Treppenraum TR 3 vorgesehen. Damit führt der zweite Rettungsweg über den Flur aus dem BA III über das Gründach zum TR 3 und über diesen Treppenraum direkt ins Freie. Somit wird eine Abweichung notwendig.

Abweichung:

Abweichend von § 30 (8) SächsBO werden aus Gründen der Rettungswegführung und Rauchableitung im TR 3, Öffnungen ohne Brandschutzanforderungen in der äußeren Brandwand zwischen BA II + III vorgesehen.

Begründung:

Aus brandschutztechnischer Sicht kann die geplante Ausführung zugestimmt werden, wenn folgende Anforderungen umgesetzt werden:

- Die Dachfläche der erdgeschossigen Bebauung vor dieser Brandwand wird feuerbeständig ausgeführt.
- Die Ausführung von Öffnungen ohne Brandschutzanforderungen in dieser Brandwand ist bauordnungsrechtlich zu sichern, was mit der vorliegenden Baulastübernahme vom 18.02.2022 bereits erfolgt ist [vgl. Anlage 2].

Brandschutznachweis
Version 1.1
für das Bauvorhaben

Revitalisierung
ehemal. Kaufhaus Schocken
08056 Zwickau



Dipl.-Ing.
Andreas Oehme

Von der
Ingenieurkammer Sachsen
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Vorbeugenden Brandschutz
Prüfingenieur für Brandschutz

Nonnengasse 19
09599 Freiberg
Telefon: 03731 20390-0
Fax: 03731 20390-29
www.ib-brandschutz.de
mail: info@ib-brandschutz.de

- Für BA 3 ist eine Personenzahl in Abhängigkeit von der Rettungswegbreite festzuschreiben. Die Tür im Flur sollte in Fluchtrichtung gedreht werden. Die Nutzung des TR 3 muss ständig möglich sein.

Die maximale Personenzahl ist in Abhängigkeit vom aktuell gültigen Arbeitsstättenrecht zu benennen, was nicht Gegenstand des Brandschutzes ist. Die Tür im Flur wird in Fluchtrichtung gedreht und ist im Brandschutzplan - 1.Obergeschoss dargestellt [vgl. Anlage 3].

5. Obergeschoss:

- Die Tür vom Flur zum TR MG ist zu drehen.

Dies wurde im Brandschutzplan - 5.Obergeschoss umgesetzt [vgl. Anlage 3].

Allgemein:

- Für die Büroeinheiten ist zu beschreiben, wo die Kopiergeräte aufgestellt werden sollen. Die fehlende Betrachtung führt oft zu Brandlasten in den Rettungswegen.
- Die Brandmeldeanlage ist gem. Zeichnung nur auf einer Seite mit Bedienelementen für die Feuerwehr ausgestattet, dies soll beidseitig erfolgen. Zusätzlich sind alle Standorte Zugangskennzeichnungen, Blitzlampen, Ausrüstung usw. mit der Brandschutzbehörde abzustimmen.
- Die zentrale Einspeisestelle für alle Trockensteigleitungen und die Ausführung der Trockensteigleitung sind mit der Brandschutzbehörde abzustimmen und im BSK zu ergänzen.
- Die selbstschließenden Türen in Fluchtwege der barrierefreien Hotelzimmer sollten mit Freilauftürschließer ausgeführt werden.

Die Aufstellräume der Kopiergeräte wurden, soweit bereits bekannt, in den einzelnen Bürogeschossen ergänzt. Die raumabschließenden Wände werden feuerbeständig und die Abschlüsse feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend ausgeführt.

Die Bedienelemente (2 x FIBS, 2 x Schlüsseldepot, etc.) der Brandmeldeanlage werden an zwei Gebäudezugängen (Marienplatz und Mariengässchen) ausgeführt [vgl. Anlage 3; Brandschutzplan - Erdgeschoss]. Die genaue Lage ist noch in Abstimmung mit der Feuerwehr zu treffen.

Die erforderlichen Einspeisepunkte der Trockensteigleitungen an allen notwendigen Treppenträumen wurden im beiliegenden Brandschutzplan - Erdgeschoss ergänzt [vgl. Anlage 3]. Alle weiteren Anforderungen und Abstimmungen sind in der Ausführung umzusetzen.

Bedingung 5:

„Brandwände sind erforderlich als Gebäudeabschlusswand, wenn diese Abschlusswände an oder mit einem Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist.

Die vorhandene Gebäudeabschlusswand an der Flurstücksgrenze zum Mariengässchen kann aufgrund ihrer vorhandenen Öffnungen nicht als Brandwand ausgebildet werden und ist weniger als 5 m von der gegenüberliegenden Bebauung/ Flurstücksgrenze entfernt, da das Mariengässchen < 5 m breit ist. Laut Stellungnahme der Stadt Zwickau, Feuerwehramt vom 07.02.2022 ist die Abweichung mit konkreten Maßen anzugeben und die sich ergebenden Brandübertragungswahrscheinlichkeiten sind zu bewerten. Außerdem ist hier zwischen Neu- und Bestandsbau zu unterscheiden.

Der Schutz Dritter ist eines der zentralen Aufgaben der Bauordnung. Es kann hier nicht nachvollzogen werden, wie das Schutzniveau der Bauordnung gleichwertig gehalten wird. Die Brandmeldeanlage kann in der jetzigen Ausführung nur dem Eigenschutz dienen.“

Brandschutznachweis
Version 1.1
für das Bauvorhaben

Revitalisierung
ehemal. Kaufhaus Schocken
08056 Zwickau



Dipl.-Ing.
Andreas Oehme

Von der
Ingenieurkammer Sachsen
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Vorbeugenden Brandschutz
Prüfingenieur für Brandschutz

Nonnengasse 19
09599 Freiberg
Telefon: 03731 20390-0
Fax: 03731 20390-29
www.ib-brandschutz.de
mail: info@ib-brandschutz.de

Die konkreten Maße wurden im Brandschutzplan - Lageplan ergänzt [vgl. Anlage 3].

Das zurückzubauende Bestandsgebäude besteht in einer historisch gewachsenen Blockrandbebauung. Es wird durch einen Neubau ersetzt. Im Zuge des Neubaus der baulichen Anlage werden u. a. für die Fassade nichtbrennbare Baustoffe und Bauteile (z. B. Blech, Glas) verwendet. Unter anderem ist die Ausbildung eines neuen Flachdachs geplant. Somit entfallen im Zuge des Abbruchs und des Neubaus der baulichen Anlage erhebliche Brandlasten (z. B. hölzerner Dachstuhl).

Die Ausbildung eines neuen Flachdachs und die Ausführung mittels nichtbrennbarer Baustoffe und Bauteile stellt somit unter Berücksichtigung einer Brandübertragungswahrscheinlichkeit aus brandschutztechnischer Sicht eine Verbesserung ggü. der Bestandssituation dar.

Zudem sollte das Stadtentwicklungskonzept nach § 171b (2) BauGB berücksichtigt werden. Grundlegend regeln zwar Bund und Länder nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht die Anforderungen. Jedoch werden den zuständigen Genehmigungsbehörden der Kommunen Ermessensspielräume zugestanden. Die Kommunen haben demnach das Recht, entsprechend ihren Entwicklungskonzepten, Regelungen zu treffen. Somit wird ihnen eine möglichst weitgehende Gestaltungsfreiheit gewährt.¹ Demzufolge wird ihnen auch hinsichtlich der konkret notwendigen Brandschutzmaßnahmen ein Ermessensspielraum eingeräumt.²

Entsprechend der Ziffer 2.9.2 des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Zwickau (INSEK Zwickau 2030 gemäß BV 205/13) wird das vorliegende Bauvorhaben priorisiert.

„Im Mittelpunkt der Ansiedlungsbemühungen muss die Innenstadt stehen und hier besonders die Revitalisierung des Schocken-Areals. Das Schocken Areal hat eine zentrale Verbindungsfunktion zwischen den Hauptgeschäftslagen bzw. zwischen Hauptmarkt und Marienplatz.“

Unter Berücksichtigung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Zwickau, der bestehenden kompakten innerstädtischen Bebauung, und dem Fakt, dass durch den Neubau eine brandschutztechnische Verbesserung gegenüber dem Status Quo erreicht wird, bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken.

Änderung in der Verkaufsstätte:

Zwischen der Verkaufsstätte und der zur Verkaufsstätte gehörenden Lagerfläche ist der Einbau eines Leergutautomaten geplant. Somit ist eine brandschutztechnische Trennung von Verkaufs- und Lagerfläche mittels einer feuerbeständigen Trennwand und ohne Öffnung nicht sinnvoll.

Es bestehen keine Bedenken gegen die Reduktion der brandschutztechnischen Trennung, denn eine erhöhte Brandgefahr ist nicht vorhanden, da das Verkaufssortiment und die gelagerten Güter identisch sind. Die Größe der geplanten Lagerfläche beträgt $\approx 200 \text{ m}^2$. Zudem wird der Lagerraum zur Rampe neu durch ein feuerbeständiges, rauchdichtes und selbstschließendes Tor abgeschlossen.

Brandschutznachweis
Version 1.1
für das Bauvorhaben

Revitalisierung
ehemal. Kaufhaus Schocken
08056 Zwickau



Dipl.-Ing.
Andreas Oehme

Von der
Ingenieurkammer Sachsen
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Vorbeugenden Brandschutz
Prüfingenieur für Brandschutz

Nonnengasse 19
09599 Freiberg

Telefon: 03731 20390-0
Fax: 03731 20390-29

www.ib-brandschutz.de
mail: info@ib-brandschutz.de

¹ Herke, Sebastian (2019) Das Leistungsbild des Architekten beim Planen und Bauen im Bestand

² Geburtig, Gerd (2019) Basiswissen Brandschutz. Band 1: Grundlagen

4 Fazit

Nach der Anhörung des Feuerwehramts der Stadt Zwickau und des Prüfberichtes zur Prüfung des Brandschutznachweises (Version 1.0) vom 05.11.2021 kann festgestellt werden, dass dieser auch unter Berücksichtigung der Anhörungen den Anforderungen des Brandschutzes entspricht.

Die sich aus der Stellungnahme des Feuerwehramtes der Stadt Zwickau und dem Prüfbericht zur Prüfung des Brandschutznachweises ergebenden Änderungen / Ergänzungen wurden in diesem 1. Nachtrag zum Brandschutznachweis berücksichtigt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass neben den oben benannten Änderungen / Ergänzungen, der Brandschutznachweis (Version 1.0) vom 05.11.2021 weiterhin uneingeschränkt Gültigkeit hat.

5 Ausfertigungen

Der 1. Nachtrag (Version 1.1) zum Brandschutznachweis wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt. Die 1. bis 2. Ausfertigung erhält die Untere Bauaufsichtsbehörde / der Prüfingenieur für Brandschutz, die 3. Ausfertigung ist für den Bauherrn, die 4. Ausfertigung für das Planungsbüro bestimmt und die 5. Ausfertigung verbleibt bei meinen Akten.

Dies ist die ____ . Fertigung.
(pdf-Ausfertigung)

Eine Ausfertigung des 1. Nachtrages zum Brandschutznachweis wird in digitaler Form als pdf-Datei an den Auftraggeber versendet.

Freiberg, 24.03.2022
Dokument unterschrieben
von: Andreas Oehme
am: 24.03.2022 15:04
Ort: Freiberg



Oehme
Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Vorbeugenden Brandschutz
Prüfingenieur für Brandschutz

Brandschutznachweis
Version 1.1
für das Bauvorhaben

Revitalisierung
ehemal. Kaufhaus Schocken
08056 Zwickau



Dipl.-Ing.
Andreas Oehme
Von der
Ingenieurkammer Sachsen
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Vorbeugenden Brandschutz
Prüfingenieur für Brandschutz

Nonnengasse 19
09599 Freiberg
Telefon: 03731 20390-0
Fax: 03731 20390-29
www.ib-brandschutz.de
mail: info@ib-brandschutz.de

Anlage 1 zum Brandschutznachweis gemäß § 12 (4) DVOSächsBO

Löschwassernachweis



Dipl.-Ing.
Andreas Oehme

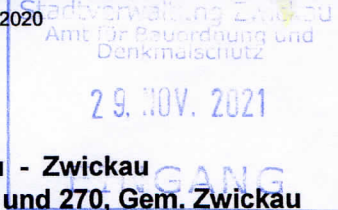
Von der
Ingenieurkammer Sachsen
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Vorbeugenden Brandschutz
Prüfingenieur für Brandschutz

Nonnengasse 19
09599 Freiberg
Telefon: 03731 20390-0
Fax: 03731 20390-29
www.ib-brandschutz.de
mail: info@ib-brandschutz.de

WASSERWERKE ZWICKAU GmbH | PSF 201209 | 08014 Zwickau
Bauconcept
 Planungsgesellschaft mbH
 Bachgasse 2
 09350 Lichtenstein



BEREICH Technisches Management
 SACHBEARBEITUNG Frau Schoesau
 TELEFON 0375/533 410
 E-MAIL andrea.schoesau@wasserwerke-zwickau.de
 DATUM 27.04.2020



Stellungnahme zur trink- und abwasserseitigen Erschließung Umbau - Zwickau
Grundstück: Hauptstr. 3-11, Marienplatz 4-8, Flurstücke 261, 267, 269 und 270, Gem. Zwickau
Sanierung und Erweiterung ehem. Kaufhaus Schocken

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Trinkwasserversorgung

Die o. g. Flurstücke sind trinkwasserseitig erschlossen. Es bestehen drei Vertragsverhältnisse. Der im Hausgrundstück Hauptstr. 7/9 vorhandene Hausanschluss wurde in 90x5,4 PE ausgeführt. Dieser Anschluss ist für das gesamte Areal des ehemaligen Kaufhauses Schocken ausreichend. Der derzeit vorhandene Wasserzähler Q₃ 4 (QN 2,5) ist durch einen Q₃ 40 (QN 25) zu ersetzen. Diese Änderung ist mit beiliegendem Antrag zu beantragen.

Die beiden anderen Hausanschlüsse (Hauptstr. 3 und Marienplatz 4) sind zu kündigen.

Löschwasserbereitstellung

Derzeitig können 96 m³/h Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden.

Die gleichzeitig zu nutzenden Hydranten befinden sich in der Nähe der Marienstr. 70 auf der Versorgungsleitung DN 150 GG sowie in der Nähe des Hauptmarktes 3 auf der Versorgungsleitung 280x16,6 PE-HW.

Abwasserentsorgung

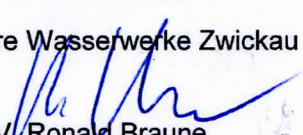
Auch abwasserseitig ist das gesamte Grundstück erschlossen. Über die vorhandenen Anschlusskanäle können die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer abgeleitet werden. Sollten abwasserseitig Anschlüsse zusammengelegt werden, legen Sie uns bitte die Planung vor.

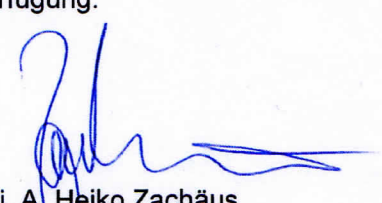
Das beiliegende Antragsformular ist vom Bauherrn auszufüllen und mit den erforderlichen Unterlagen einzureichen. Für Rückfragen sollte die Telefonnummer bitte mit angegeben werden.

Für weitere Anfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Wasserwerke Zwickau

i. V. 
 Bereichsleiter
 Technisches Management

i. A. 
 Fachplaner
 Strategie

Anlagen

WASSERWERKE ZWICKAU GmbH
 Erlmühlenstraße 15 | 08066 Zwickau
 TELEFON 0375 533-0
 TELEFAX 0375 533-291
 E-MAIL info@wasserwerke-zwickau.de
 www.wasserwerke-zwickau.de

AUFSICHTSRATSVORSITZENDE
 Dr. Pia Findeiß
 GESCHÄFTSFÜHRUNG
 Dipl.-Ing. Heike Kröber
 Dipl.-Ing. Jürgen Schleier

BANK
 HypoVereinsbank AG Zwickau
 IBAN DE23870200880009219196
 BIC HYVEDEMM441

GERICHTSSTAND Zwickau
 HRB Nr. 6404
 Amtsgericht Chemnitz
 UST-IDNR. DE 154927623
 STEUER-NR. 227/122/01634

Anlage 2 zum Brandschutznachweis
gemäß § 12 (4) DVOSächsBO

**Verpflichtungserklärung
der Vereinigungsbaulast**



Dipl.-Ing.
Andreas Oehme

Von der
Ingenieurkammer Sachsen
Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Vorbeugenden Brandschutz
Prüfingenieur für Brandschutz

Nonnengasse 19
09599 Freiberg
Telefon: 03731 20390-0
Fax: 03731 20390-29
www.ib-brandschutz.de
mail: info@ib-brandschutz.de

Behörde/Geschäftszeichen
Stadtverwaltung Zwickau
Amt für Bauordnung und Denkmalschutz
34-00281-22

PLZ, Ort, Datum
08009 Zwickau, 18.02.2022

VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG

Antragsteller (Name, Vorname)

GP Papenburg Hochbau GmbH, vertr. d. d. GF

Straße, Haus-Nr., PLZ, Wohnort

Berliner Str. 239, 06112 Halle (Saale)

Bauvorhaben (Bezeichnung der baulichen Anlage)

Neubau/Revitalisierung/Umbau ehem. Kaufhaus Schocken (Gz. 1850-21)

Grundstück in der Stadt Zwickau

Flurstück(e) 261, 267, 269, 270

Gemarkung Zwickau

Grundbuch

Zur Erteilung der Baugenehmigung ist als öffentlich-rechtliche Verpflichtung die Übernahme einer Baulast gemäß § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) erforderlich.

Ich/Wir (Name, Vorname, Str., Haus-Nr., PLZ, Wohnort)

GP Papenburg Hochbau GmbH

vertr. d. d. GF

Berliner Str. 239

06112 Halle (Saale)

bin/sind Eigentümer des

Grundstückes in der Stadt Zwickau

Flurstück(e) 270

Gemarkung Zwickau

Grundbuch

Bezeichnung der Baulast:

Der/die Grundstückseigentümer lt. Grundbuch des zu belastenden Grundstückes übernimmt / übernehmen die sich auf sein / ihr Grundstück erstreckende brandschutzbedingte Abstandsfläche gemäß § 30 Abs. 2 Pkt. 1 SächsBO des o.g. Bauvorhabens wie im Lageplan dargestellt

in einer Tiefe von max. 5,0 m und einer Länge von max. 11,35 m.

Gemäß § 6 SächsBO / Fassung vom 11.05.2016 wird gegenüber der Bauaufsichtsbehörde versichert, dass die übernommene Abstandsfläche nicht überbaut wird und nicht auf die auf eigenem Grundstück erforderlichen bzw. erforderlich werdenden Abstandsflächen angerechnet werden.

Ein amtlicher bzw. von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur beglaubigter oder angefertigter Lageplan ist - nicht - beigelegt. Die Flächen, auf die sich die Baulast erstreckt, sind farbig angelegt.

Der Eintragung der Baulast in das Baulastverzeichnis stimme(n) ich/wir zu. Mir/Uns ist bekannt, dass die Baulast unwiderruflich und gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam ist. Die Rechtsfolgen, die sich aus dieser öffentlich-rechtlichen Verpflichtung mit der Übernahme der Baulast auf das Grundstück ergeben, sind mir/uns bekannt. Rechte Dritter werden durch diese Baulast nicht betroffen.

Unterschrift(en)

Halle, 2.3.22

Die vorstehende(n) Unterschrift(en)

☐ wurde(n) als richtig anerkannt

☐ wurde(n) heute vor mir geleistet

☐ wird/werden hiermit beglaubigt.

Ort, Datum

Zwickau,

I. A.

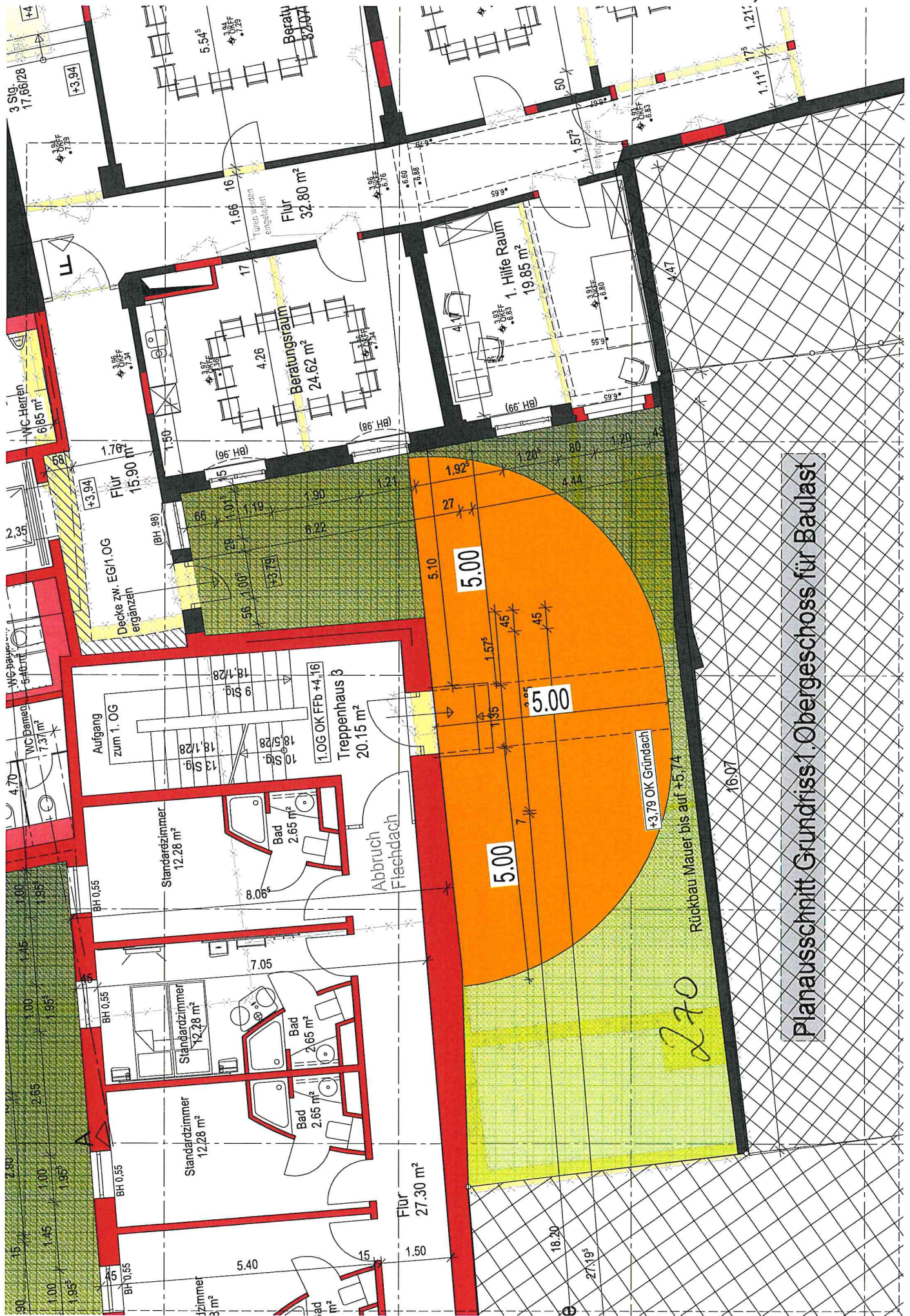
Dipl.-Ing. Thomas Freitag
Amtsleiter

Unterschrift und Dienstbezeichnung

Dienstsiegel



3. Матрица



Behörde/Geschäftszeichen
Stadtverwaltung Zwickau
Amt für Bauordnung und Denkmalschutz
34-00282-22

PLZ, Ort, Datum
08009 Zwickau, 18.02.2022

VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG

Antragsteller (Name, Vorname)

GP Papenburg Hochbau GmbH, vertr. d. d. GF

Straße, Haus-Nr., PLZ, Wohnort

Berliner Str. 239, 06112 Halle (Saale)

Bauvorhaben (Bezeichnung der baulichen Anlage)

Neubau/Umbau/Revitalisierung ehem. Kaufhaus Schocken (1850-21)

Grundstück in der Stadt Zwickau

Gemarkung Zwickau

Flurstück(e) 261, 267, 269, 270

Grundbuch

Zur Erteilung der Baugenehmigung ist als öffentlich-rechtliche Verpflichtung die Übernahme einer Baulast gemäß § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) erforderlich.

Ich/Wir (Name, Vorname, Str., Haus-Nr., PLZ, Wohnort)

GP Papenburg Hochbau GmbH

vertr. d. d. GF

Berliner Str. 239

06112 Halle (Saale)

bin/sind Eigentümer des

Grundstückes in der Stadt Zwickau

Gemarkung Zwickau

Flurstück(e) 261, 267, 269, 270

Grundbuch

Bezeichnung der Baulast:

Vereinigungsbaulast gem. § 4 Abs. 2 SächsBO der Flurstücke 261, 267, 269 und 270, alle Gemarkung Zwickau.

Die Baulastgeber übernehmen die Verpflichtung, das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob diese Flurstücke gemeinsam ein einziges Baugrundstück bilden würden. Diese Baulast wird jeweils zulasten und zugunsten jedes der Flurstücke übernommen.

Ein amtlicher bzw. von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur beglaubigter oder angefertigter Lageplan ist - nicht - beigelegt. Die Flächen, auf die sich die Baulast erstreckt, sind farbig angelegt.

Der Eintragung der Baulast in das Baulastverzeichnis stimme(n) ich/wir zu. Mir/Uns ist bekannt, dass die Baulast unwiderruflich und gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam ist. Die Rechtsfolgen, die sich aus dieser öffentlich-rechtlichen Verpflichtung mit der Übernahme der Baulast auf das Grundstück ergeben, sind mir/uns bekannt. Rechte Dritter werden durch diese Baulast nicht betroffen.

Unterschrift(en)

Halle, 2.3.22

Die vorstehende(n) Unterschrift(en)

☐ wurde(n) als richtig anerkannt

☐ wurde(n) heute vor mir geleistet

☐ wird/werden hiermit beglaubigt.

Ort, Datum

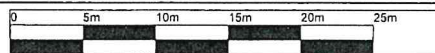
Zwickau,

Im Auftrag

Unterschrift und Dienstbezeichnung

Dienstsiegel

Dipl.-Ing. Thomas Freitag
Amtsleiter



IntraGIS der Stadt Zwickau

17.02.2022

Maßstab : 1:500

Nur zur verwaltungsinternen Verwendung