



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](http://www.ib-brandschutz.de)  
mail: [info@ib-brandschutz.de](mailto:info@ib-brandschutz.de)

Brandschutznachweis gemäß § 12 (4) DVOSächsBO

# **Revitalisierung ehemaliges Kaufhaus Schocken 08056 Zwickau**

**06. Dezember 2024**

# 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 2.0)



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](http://www.ib-brandschutz.de)  
mail: [info@ib-brandschutz.de](mailto:info@ib-brandschutz.de)

**Auftraggeber** Bauconcept Planungsgesellschaft mbH  
Bachgasse 2  
09350 Lichtenstein/Sa.

**Auftrag vom** 26.07.2021 / 12.08.2024

**Vorhaben** Brandschutztechnische Gesamtbewertung  
für die Revitalisierung des  
ehemaligen Kaufhaus Schocken  
Marienplatz – Mariengässchen – Hauptstr.  
in 08056 Zwickau  
Version 2.0

**Bauherr** GP Papenburg Hochbau GmbH  
Berliner Straße 239  
06112 Halle

**Objektplanung** Bauconcept Planungsgesellschaft mbH  
Bachgasse 2  
09350 Lichtenstein/Sa.  
Telefon: 037204 670-0  
E-Mail: [info@bauconcept.com](mailto:info@bauconcept.com)

**Bearbeiter Brandschutznachweis** Dipl.-Ing. Antje Wunderlich  
Dipl.-Wi.-Ing. Jens Ticken

Dieser Brandschutznachweis umfasst 63 Seiten und 3 Anlagen.



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](http://www.ib-brandschutz.de)  
mail: [info@ib-brandschutz.de](mailto:info@ib-brandschutz.de)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Anlass und Auftrag</b>	<b>5</b>
<b>2 Allgemeine Angaben</b>	<b>7</b>
2.1 Angaben zur baulichen Anlage	7
2.2 Baurechtliche Einordnung der baulichen Anlage	8
2.3 Beurteilungsunterlagen	8
2.4 Termine und Ortsbesichtigungen	8
2.5 Gesetzliche Bestimmungen und Beurteilungshilfen	9
2.6 Schutzziele	10
2.7 Brandgefahren und Zündquellen	11
2.8 Risikoschwerpunkte	11
<b>3 Brandschutztechnisches Gesamtkonzept</b>	<b>12</b>
3.1 Baulicher Brandschutz	12
3.1.1 Tragende Konstruktion	12
3.1.2 Nichttragende Außenwände und Außenwandbekleidungen	13
3.1.3 Trennwände	14
3.1.4 Anordnung und Ausführung von Brandabschnitten	16
3.1.5 Decken	22
3.1.6 Bedachungen	24
3.1.7 Erster und zweiter Rettungsweg	26
3.1.8 Notwendige Treppen	29
3.1.9 Notwendige Treppenräume	31
3.1.10 Notwendige Flure, offene Gänge	34
3.1.11 Abschlüsse von Öffnungen in Bauteilen	37
3.2 Gebäudetechnischer Brandschutz	38
3.2.1 Aufzüge	38
3.2.2 Leitungen, Installationsschächte und -kanäle	40
3.2.3 Lüftungsanlagen	41
3.2.4 Einrichtungen zur Rauchableitung	42
3.2.5 Brandmelde- und Alarmierungseinrichtungen	44
3.2.6 Blitzschutzanlage	46
3.2.7 Sicherheitsbeleuchtung	46
3.2.8 Sicherheitsstromversorgung und Funktionserhalt	47
3.3 Organisatorischer Brandschutz	49
3.3.1 Allgemeines	49
3.3.2 Brandschutzordnung	49
3.3.3 Kennzeichnung der Rettungswege	50
3.3.4 Flucht- und Rettungspläne	50
3.3.5 Kleinlöschgeräte	51
3.4 Abwehrender Brandschutz	51
3.4.1 Löschwasserversorgung	51
3.4.2 Löschwasserrückhaltung	53
3.4.3 Feuerwehrplan	53
3.4.4 Flächen für die Feuerwehr	53

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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



<b>4 Prüfungen</b>	<b>55</b>
<b>5 Zusammenfassung</b>	<b>56</b>
5.1 Abweichungen von der Landesbauordnung	56
5.2 Abschließende Beurteilung	60
<b>6 Hinweis zur Bauausführung</b>	<b>61</b>
<b>7 Schlussbemerkung</b>	<b>62</b>
7.1 Urheberrecht	62
7.2 Haftung	62
7.3 Ausfertigungen	63

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Stellungnahme der Wasserwerke Zwickau

Anlage 2: Verpflichtungserklärung der Vereinigungsbaulast

Anlage 3: visualisierter Brandschutznachweis (Brandschutzpläne)

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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](http://www.ib-brandschutz.de)  
mail: [info@ib-brandschutz.de](mailto:info@ib-brandschutz.de)

# 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. In diesem Zusammenhang wurden folgende Brandschutznachweise und Nachträge von unserem Büro gemäß § 12 (4) DVOSächsBO erstellt und vom Prüfenieur für Brandschutz geprüft:

Nachweis	Nr.	Datum	Prüfbericht	Datum
Brandschutznachweis	V 1.0	05.11.2021	2021-168	17.02.2022
1. Nachtrag	V 1.1	24.03.2022	2021-168-1	22.04.2022
			2021-168-2	05.09.2022
2. Nachtrag	V 1.2	10.08.2023	2021-168-3	06.11.2023

Hinsichtlich der nun vorliegenden Planung besteht die Notwendigkeit einer weiteren brandschutztechnischen Bewertung. Für das Gesamtgebäude wird hiermit eine Tektur (Version 2.0) zum Brandschutznachweis erforderlich.

Ergänzungen innerhalb der Tektur (Version 2.0) in Bezug auf den bereits vorliegenden Brandschutznachweis (Version 1.0) werden **seitlich neben dem Text mit einer roten Linie** gekennzeichnet bzw. Änderungen mittels **roter Unterstreichungen** hervorgehoben. Änderungen aus den bereits vorliegenden Nachträgen wurden ebenfalls in die Tektur eingefügt.

Bezüglich der Nutzung, besonderer Brandgefahren/Brandlasten sowie der Anzahl und Art, der nutzenden Personen, haben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber der Benennung im Brandschutznachweis vom 05.11.2021 ergeben.

Im Brandschutznachweis sind die Fragen bezüglich der Bildung von Brandabschnitten einschließlich der Sicherstellung der baulichen Rettungswege für die bauliche Anlage gemäß einer dem Bauordnungsrecht entsprechenden Ausführung zu klären sowie welche brandschutztechnischen und baurechtlichen Anforderungen an die Gebäudeausführung gestellt werden. Der Brandschutznachweis soll der Unteren Bauaufsichtsbehörde als Entscheidungshilfe dienen, welche brandschutztechnischen Anforderungen notwendig werden. Aus diesem Grund erscheint im vorliegenden Fall die Hinzuziehung eines Brandschutzsachverständigen geboten.

Bei der Beurteilung der Planungsunterlagen wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass bei der Ausführung die allgemein anerkannten Regeln der Technik zur Anwendung kommen. Gemäß dem Auftrag wird die brandschutztechnische Beurteilung auf der Grundlage der Mindestanforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und der allgemein anerkannten Regeln der Technik durchgeführt. Es wird vorausgesetzt, dass die bestehenden Bauteile den zu ihrer Bauzeit geltenden Bestimmungen entsprechen und keine akuten Gefahrensituationen aufgrund ihres Zustandes bezüglich des baulichen Brandschutzes bestehen, die ein Anpassungsverlangen an die aktuellen bauordnungsrechtlichen Vorschriften zwingend erfordern würden. Die bestehende Situation darf sich nicht verschlechtern.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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  
Prüfenieur für Brandschutz

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

Die Einschätzung der Feuerwiderstandsdauer und der Baustoffklassen ersetzt nicht die Prüfstatik und setzt die Bauausführung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik voraus. Werden planerische Lösungen, die nur auf der Grundlage von Abweichungen möglich sind, als zulässig bewertet, darf deren Ausführung nur nach bauordnungsrechtlicher Genehmigung erfolgen. Versicherungsrechtliche Regelungen hinsichtlich notwendiger Brandschutzmaßnahmen werden im Rahmen des Brandschutznachweises nicht bewertet. Dem Bauherrn wird daher empfohlen, die versicherungsrechtlichen Belange vor Abschluss der Baumaßnahme mit seinem Sachversicherer zu klären.

Die Rechtsgrundlage für die Einschaltung von Sachverständigen/Fachplanern ergibt sich aus § 54 (2) Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 12. April 2021. Der vorliegende Brandschutznachweis ist gemäß § 12 (4) DVOSächsBO als Bestandteil der Bauantragsunterlagen zu verwenden.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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](http://www.ib-brandschutz.de)  
mail: [info@ib-brandschutz.de](mailto:info@ib-brandschutz.de)

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zur baulichen Anlage

Das ehemalige Kaufhaus Schocken liegt in der Innenstadt von Zwickau. Es handelt sich hierbei um einen zusammenhängenden Gebäudekomplex, welcher an der Westseite durch den Marienplatz, an der Nordseite durch das Mariengässchen und an der Ostseite durch die Hauptstraße begrenzt wird. An der Südseite wird der Komplex durch mehrere Bestandsgebäude begrenzt. Weiterhin gibt es eine Begrenzung durch bestehende Gebäude an der Nord-Westseite.

Der Bauherr beabsichtigt die Revitalisierung des ehemaligen Kaufhauses. Der Gebäudekomplex soll als Gewerbe- und Handelsstätte, als Beherbergungsstätte sowie für Technik, Lagerung und für TGA-Flächen auf dem Dach genutzt werden.

Die Beherbergungsstätte, respektive das B&B Hotel, ist über den Marienplatz erreichbar. Im Erdgeschoss befindet sich der Haupteingang mit Zugang zum Hotel am Marienplatz 4. Am Marienplatz 8 befindet sich ein Nebeneingang für Hausmeister und Haustechniker, der aber auch einen Rettungsweg aus dem B&B-Hotel darstellt. Für die Übernachtung ist die Nutzung vom ersten bis zum fünften Obergeschoss geplant.

Des Weiteren ist eine Verkaufsstätte von ca. 1.850 m<sup>2</sup> (Verkaufsraum inkl. Lager- und Technikraum, Lager, Durchfahrt) geplant. Diese wird über den Marienplatz erschlossen. Die LKW-Einfahrt für den Wareneingang befindet sich am Marienplatz. Zudem befinden sich weiterhin auf der Hauptstraße zwei kleinere Verkaufsstätten/Gewerbeeinheiten. Die Nutzung aller Verkaufsstätten ist auf das Erdgeschoss beschränkt.

Ab dem ersten bis zum fünften Obergeschoss werden die Gebäude an der Hauptstraße (1.- 5.OG) und am Mariengässchen (1.- 4.OG) als Büro und ggf. als Therapieräume genutzt. Die Erschließung dieser Räumlichkeiten erfolgt über die Hauptstraße und über den Treppenraum auf dem Mariengässchen. Die zugehörigen Kellerräume der Gebäude werden zum Teil als Lager- oder Technikfläche genutzt bzw. aus statischen Gründen verfüllt. Lager- und Fahrradräume im Keller sind öffentlich begehbar.

Die Abgrenzung von den Wartungsgängen und von nicht genutzten Teilen des Kellergeschosses erfolgt über Gitterelemente (keine brandschutztechnische Unterteilung), um eine bauphysikalisch notwendige Kellerlüftung nicht zu beeinträchtigen.

Die Fußbodenoberkante (OKF) des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes im Gebäudekomplex, welcher als Beherbergungsstätte genutzt wird, befindet sich in einer Höhe von  $\approx 18,20$  m über der Geländeoberfläche. Die OKF des als Verkaufsstätte und Büros genutzten Teiles beträgt  $\approx 18,80$  m.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

Der gesamte Gebäudekomplex hat die maximalen Abmessungen von  $\approx 68 \text{ m} \times 70 \text{ m}$  was einer zusammenhängenden Grundfläche von  $\approx 2.920 \text{ m}^2$  entspricht. Durch geplante Brandabschnittstrennungen gliedert sich der Komplex in drei (EG) bzw. ab dem 1. OG in folgende vier Brandabschnitte [BA], die sich jedoch in ihrer Funktionalität und gebäudetechnischen Ausführung durchmischen:

BA I	<u>360 m<sup>2</sup></u>
BA II a+b / EG	<u>2.290 m<sup>2</sup></u>
BA II a / OG	620 m <sup>2</sup>
BA II b / OG	950 m <sup>2</sup>
BA III	320 m <sup>2</sup>

## 2.2 Baurechtliche Einordnung der baulichen Anlage

Bei dem zu beurteilenden Gebäudekomplex handelt es sich nach der Sächsischen Bauordnung um ein Gebäude der **Gebäudeklasse 5**, da die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in denen ein Aufenthaltsraum möglich ist, im Mittel über 13 m oberhalb der Geländeoberfläche liegt [vgl. § 2 (3) Nr. 5 SächsBO]. Der Gebäudekomplex fällt in den Geltungsbereich des § 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 m<sup>2</sup> ist.

## 2.3 Beurteilungsunterlagen

Zur Beurteilung des Sachverhaltes standen folgende Unterlagen zur Verfügung.

- Stellungnahme der Wasserwerke Zwickau vom 27.04.2020
- Genehmigungsunterlagen, M 1:100, 30.09.2021
- Baubeschreibung eines B&B Hotels, Stand August 2019
- Lageplan zum Bauantrag, M 1:250, 22.02.2022
- Verpflichtungserklärungen, Stadtverwaltung Zwickau vom 18.02.2022
- Konzept zur Fassadenüberwachung vom 03.05.2023
- Prüfberichte 2021-168, 2021-168-1, 2021-168-2, 2021-168-3 inkl. der Stellungnahmen vom Feuerwehramt der Stadt Zwickau
- Tekturplanung, Stand Oktober 2024

## 2.4 Termine und Ortsbesichtigungen

Im Vorfeld der Erstellung der Tektur des Brandschutznachweises wurde durch die Bearbeiter am 12.09.2024 ein Termin für eine Beratung und Ortsbegehung wahrgenommen.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
für das Bauvorhaben

Revitalisierung  
ehemal. Kaufhaus Schocken  
80556 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

## 2.5 Gesetzliche Bestimmungen und Beurteilungshilfen

- /1/ Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 in der geltenden Fassung
- /2/ Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Durchführung der Sächsischen Bauordnung (Durchführungsverordnung zur SächsBO – DVOSächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. September 2004 in der geltenden Fassung
- /3/ Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über Prüfung technischer Anlagen nach Bauordnungsrecht (Sächsische Technische Prüfverordnung – SächsTechPrüfVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Februar 2000 in der geltenden Fassung
- /4/ Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über den Bau und Betrieb von Feuerungsanlagen (Sächsischen Feuerungsverordnung – Sächs-FeuVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2007 in der geltenden Fassung
- /5/ Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung über die Regelungen für Bauprodukte und Bauarten nach Bauordnungsrecht (Sächsische Bauprodukten- und Bauartenverordnung – SächsBauPAVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2004 in der geltenden Fassung
- /6/ Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die bautechnische Prüfung von Bauvorhaben (VwVBauPrüf) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2005 in der geltenden Fassung
- /7/ Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2005 in der geltenden Fassung
- /8/ Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über den Bau von Betriebsräumen für elektrische Anlagen (SächsEltBauR) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. August 2012, Anlage 4 zur VwVSächsBO
- /9/ Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten (Sächsische Beherbergungsstättenbaurichtlinie – SächsBeBauR); Anlage 5 zur Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO)
- /10/ Verwaltungsvorschrift über Technische Baubestimmungen (VwV TB) vom 24. Juli 2024
- /11/ Anlage zu Ziffer I der Verwaltungsvorschrift über Technische Baubestimmungen vom 24. Juli 2024
- /12/ Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr: 2009-10, Anhang A 2.2.1.1 Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VwV TB) in der geltenden Fassung
- /13/ Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen (Muster-Leitungsanlagenrichtlinie - MLAR):2015-02M – Redaktionsstand 05.04.2016, Anhang A 2.2.1.8 Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VwV TB) in der geltenden Fassung
- /14/ Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen (Muster-Lüftungsanlagenrichtlinie - M-LüAR): 2005-09, zuletzt geändert 11.12.2015, Anhang A 2.2.1.11 Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VwV TB) in der geltenden Fassung

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

- /15/ DIN 4102, Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen
- /16/ DIN EN 13501, Klassifizierung von Bauprodukten und Bauarten zu ihrem Brandverhalten
- /17/ DIN 14675, Brandmeldeanlagen
- /18/ DIN VDE 0833-2, Gefahrenmeldeanlagen für Brand, Einbruch und Überfall, Festlegungen für Brandmeldeanlagen
- /19/ DVGW-Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Februar 2008
- /20/ sonstige Vorschriften

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
für das Bauvorhaben

Revitalisierung  
ehemal. Kaufhaus Schocken  
08056 Zwickau

## 2.6 Schutzziele

Gemäß der SächsBO sind bauliche Anlagen unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, insbesondere der anerkannten Regeln der Baukunst, so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden.

Außerdem müssen bauliche Anlagen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren, sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Im Rahmen des Brandschutznachweises ist zunächst die Erreichung der definierten Schutzziele zu bewerten. Die Schutzziele sind aus den öffentlich-rechtlichen Vorgaben sowie den Vorstellungen des Bauherrn/Eigentümers abzuleiten. Unter Berücksichtigung der Nutzung, des Brandrisikos und des zu erwartenden Schadenausmaßes sind dann im Brandschutznachweis die Einzelkomponenten und ihre Verknüpfung mit den Schutzzielen zu beschreiben. Das vorrangige Schutzziel des Baurechts ist auf die Personenrettung abgestimmt.

Ist trotz der Anforderung an die Errichtung baulicher Anlagen ein Brand entstanden, muss gewährleistet sein, dass sich die Benutzer selbst, rechtzeitig vor Feuer und Rauch in Sicherheit bringen können. Die baulichen Anlagen müssen deshalb die erforderlichen Rettungswege vorhalten und deren Schutzfunktion über eine ausreichende Zeitdistanz aufrechterhalten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die allgemeinen Schutzziele, wie sie in der SächsBO definiert sind, die Vorbeugung der Brandentstehung, die Vorbeugung der Brand- und Rauchausbreitung, die Ermöglichung der Personenrettung und von wirksamen Löschmaßnahmen die Grundlagen für den Brandschutznachweis bilden.



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

## 2.7 Brandgefahren und Zündquellen

Im betrieblichen Ablauf sowie in der anlagentechnischen Ausstattung sind keine Zündquellen nachzuweisen, die besondere Schutzmaßnahmen erfordern. Im Normalbetrieb sind deshalb die Bedingungen für eine Brandentstehung insgesamt als sehr ungünstig einzuschätzen. Für die Einschätzung des Brandrisikos kommen deshalb nur infrage:

- Brandentstehung durch technischen Defekt
- Brandentstehung durch menschliches Versagen und
- Brandstiftung.

## 2.8 Risikoschwerpunkte

Unter einem Brandrisiko versteht man die Wahrscheinlichkeit, dass durch einen Brand Schaden für Leben oder Leib und/oder Sachschaden verursacht werden. Das Risiko ist theoretisch durch die Wahrscheinlichkeit für die Entstehung eines Brandes und die Ausbreitung zu einem gefährlichen Brand pro Bezugsfläche und pro Zeiteinheit sowie dem zu erwartenden Schadensumfang gegeben.

In der SächsBO wird nicht auf eine bestimmte Brandsicherheit abgestellt, sondern es werden vielmehr die Schutzziele ganz allgemein benannt. Die Erfüllung der baurechtlichen Vorschriften ergibt stillschweigend ein bestimmtes Sicherheitsniveau. Bei den Maßnahmen des baulichen Brandschutzes handelt es sich in seiner Gesamtheit, um Maßnahmen zur Erzielung einer bestimmten, im Einzelnen durch das Bauordnungsrecht und deren ergänzenden Vorschriften nicht näher zahlenmäßig quantifizierte, Sicherheit.

Die Sicherheit wird gegenüber der Gefährdung durch geeignete Maßnahmen auf ein akzeptierbar kleines Risiko beschränkt, weil es eine absolute Sicherheit, wie in vielen Fällen der Technik, nicht gibt.

Durch die Erhöhung von Qualität und Quantität der Maßnahmen zum Brandschutz in Gebäuden und Räumen besonderer Art oder Nutzung wird versucht, dass zunächst höhere Risiko auf ein Standardniveau zu bringen.

Unter Beachtung der vorgesehenen Nutzung sowie der Gebäudeart ergeben sich aus der Sicht des Brandschutzes keine erhöhten Risikoschwerpunkte für die Bewertung der baulichen Anlage. Aufgrund der Nutzung und der baulichen Gegebenheiten wird ein schutzzielorientierter Brandschutznachweis erarbeitet, welcher die oben genannten Gesetze, Verordnungen und Richtlinien berücksichtigt und bei Abweichungen kompensatorische Maßnahmen aufzeigt. Wird von den genannten Vorschriften abgewichen, wird dies detailliert im Brandschutznachweis ausgewiesen.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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 Brandschutztechnisches Gesamtkonzept

### 3.1 Baulicher Brandschutz

#### 3.1.1 Tragende Konstruktion

##### ■ § 27 SächsBO

- (1) <sup>1</sup>Tragende und aussteifende Wände und Stützen müssen im Brandfall ausreichend lang standsicher sein. <sup>2</sup>Sie müssen
1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig,
  2. ...
  3. ...
- sein. <sup>3</sup>Satz 2 gilt
1. für Geschosse im Dachraum nur, wenn darüber noch Aufenthaltsräume möglich sind; § 29 Absatz 4 bleibt unberührt;
  2. nicht für Balkone, ausgenommen offene Gänge, die als notwendige Flure dienen.
- (2) Im Kellergeschoss müssen tragende und aussteifende Wände und Stützen
1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 feuerbeständig und
  2. ...
- sein.

##### ■ Ziffer 4.1 SächsBeBauR

Tragende Wände, Stützen und Decken müssen feuerbeständig sein. Dies gilt nicht für oberste Geschosse von Dachräumen, wenn sich dort keine Beherbergungsräume befinden.

Tragende und aussteifende Wände und Stützen müssen gemäß § 27 SächsBO und Ziffer 4.1 SächsBeBauR im Brandfall ausreichend lang standsicher, d.h. sie müssen in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig sein. Für Geschosse im Dachraum gilt dies nur, wenn darüber noch Aufenthaltsräume möglich sind; § 29 Abs. 4 bleibt unberührt.

Im verbleibenden Bestand sind die tragenden Wände und Stützen vom Keller bis in die Obergeschosse aus massivem Mauerwerk sowie aus massiv ummantelten Stahlstützen errichtet. Erfahrungsgemäß wird mit dieser Ausführung ein ausreichend feuerbeständiger Feuerwiderstand erreicht. Neu zu errichtendes Tragwerk wird in Stahlbeton/Mauerwerk/Stahl und wahlweise in Holz ausgeführt und entspricht damit nicht vollumfänglich den Anforderungen aus § 27 (1) Nr. 1 SächsBO und Ziffer 4.1 SächsBeBauR.

##### **Abweichung 1:** (Bestandteil BSN V 1.0 vom 05.11.2021; für F 60-B genehmigt)

Abweichend vom § 27 (1) Nr. 1 SächsBO kann für das Holztragwerk, entsprechend Abweichung 5 / Decken, nur ein maximal feuerbeständiger Feuerwiderstand der Bauart F90-B erbracht bzw. ertüchtigt werden.

##### **Begründung:**

Aus brandschutztechnischer Sicht kann diese Ausführung toleriert werden, wenn eine Brandmeldeanlage der Kategorie 1 ausgeführt wird. Ein Feuerwiderstand von 90 min ist aus brandschutztechnischer Sicht ausreichend, sofern die konsequente Umsetzung des Brandschutznachweises erfolgt.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

#### Hinweis:

Vorhandene, freiliegende Stahlelemente, die weiterhin eine tragende und aussteifende Funktion übernehmen und entsprechend neu geplante Stahlkonstruktionen, sind feuerbeständig zu verkleiden / zu beschichten.

Den Nachweis zum Feuerwiderstand der Tragkonstruktion führt der Tragwerksplaner und die bauaufsichtliche Prüfung erfolgt durch den Prüfenieur für Baustatik.

#### Beherbergungsstätte:

keine erweiterten Anforderungen

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
für das Bauvorhaben

Revitalisierung  
ehemal. Kaufhaus Schocken  
08056 Zwickau

### 3.1.2 Nichttragende Außenwände und Außenwandbekleidungen

#### ■ § 28 SächsBO

- (1) Außenwände und Außenwandteile wie Brüstungen und Schürzen sind so auszubilden, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist.
- (2) <sup>1</sup>Nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. <sup>2</sup>Sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. <sup>3</sup>Satz 1 gilt nicht für
  1. Türen und Fenster,
  2. Fugendichtungen und
  3. brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen Profilen der Außenwandkonstruktion.
- (3) <sup>1</sup>Oberflächen von Außenwänden sowie Außenwandbekleidungen müssen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen schwerentflammbar sein. <sup>2</sup>Unterkonstruktionen aus normalentflammbaren Baustoffen sind zulässig, wenn die Anforderungen nach Absatz 1 erfüllt sind. <sup>3</sup>Balkenbekleidungen, die über die erforderliche Umwehrungshöhe hinaus hochgeführt werden, und mehr als zwei Geschosse überbrückende Solaranlagen an Außenwänden müssen schwerentflammbar sein. <sup>4</sup>Baustoffe, die schwerentflammbar sein müssen, dürfen in Bauteilen nach den Sätzen 1 und 3 nicht brennend abfallen oder abtropfen.
- (4) Bei Außenwandkonstruktionen mit geschossübergreifenden Hohl- oder Lufträumen wie Doppelfassaden und hinterlüfteten Außenwandbekleidungen sind gegen die Brandausbreitung besondere Vorkehrungen zu treffen.
- (5) ...

Nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände müssen gemäß § 28 SächsBO aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. Oberflächen von Außenwänden sowie Außenwandbekleidungen müssen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen schwerentflammbar sein.

Bei der Anbringung einer Wärmedämmung, ist darauf zu achten, dass die Oberflächen der Außenwände sowie Außenwandbekleidungen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen mindestens aus schwerentflammbaren Baustoffen nach DIN 4102-1 bzw. DIN EN 13501-1 bestehen. Weiterhin sind die Hinweise der Anlage zu Ziffer I der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Geltung der Technischen Baubestimmungen (VwV TB) vom 06.01.2021, Pkt. A 2.1.5 "Außenwände" in Verbindung mit Anhang 11 - WDVS mit ETA nach ETAG 004, zu beachten.



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

An Brandwänden, hinterlüfteten Fassaden sowie an notwendigen Treppenräumen sind nichtbrennbare Materialien/Dämmstoffe zu wählen.

Die Außenwände im verbleibenden Bestand sind aus Mauerwerk errichtet, sodass diese als nichtbrennbar nach DIN 4102-1 bzw. DIN EN 13501 zugeordnet werden können. Neu geplante nichttragende Außenwände werden aus Mauerwerk oder Stahlbetonfertigteilen errichtet, womit die benannten Anforderungen nach nichtbrennbaren Baustoffen erfüllt werden.

#### Beherbergungsstätte:

Das Staffelgeschoss im 4. OG am Marienplatz 6 + 8 wird als Stahlkonstruktion, was nichtbrennbaren Baustoffen entspricht, und OSB-Platten innerhalb der Wand ausgeführt. Die Außenwandbekleidung vom 4. + 5 OG erfolgt aus nichtbrennbarer Wärmedämmung, einer Lattung, einer vollflächigen Holzverschalung sowie einer schwerentflammbaren Fassadenplatte. Da es sich um eine Fassade handelt, die sich über maximal zwei Geschosse erstreckt und die Außenwand im 5. OG wieder als massive Stahlbetonfassade ausgeführt wird sowie Laibungen zur Außenwandbekleidung Stahlblechabdeckungen erhalten, bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken bzgl. der vorgesehenen Ausführung. Entsprechend Pkt. 28.4 der VwVSächsBO werden ausreichende Vorkehrungen gegen eine Brandausbreitung getroffen.

### 3.1.3 Trennwände

#### ■ § 29 SächsBO

- (1) Trennwände nach Absatz 2 müssen als raumabschließende Bauteile von Räumen oder Nutzungseinheiten innerhalb von Geschossen ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein.
- (2) Trennwände sind erforderlich
  1. zwischen Nutzungseinheiten sowie zwischen Nutzungseinheiten und anders genutzten Räumen, ausgenommen notwendigen Fluren;
  2. zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr und
  3. zwischen Aufenthaltsräumen und anders genutzten Räumen im Kellergeschoss.
- (3) <sup>1</sup>Trennwände nach Absatz 2 Nummer 1 und 3 müssen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Bauteile des Geschosses haben, jedoch mindestens feuerhemmend sein. <sup>2</sup>Trennwände nach Absatz 2 Nummer 2 müssen feuerbeständig sein.
- (4) <sup>1</sup>Die Trennwände nach Absatz 2 sind bis zur Rohdecke, im Dachraum bis unter die Dachhaut zu führen. <sup>2</sup>Werden in Dachräumen Trennwände nur bis zur Rohdecke geführt, ist diese Decke als raumabschließendes Bauteil einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile feuerhemmend herzustellen.
- (5) <sup>1</sup>Öffnungen in Trennwänden nach Absatz 2 sind nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind. <sup>2</sup>Sie müssen feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.
- (6) ...

Die Trennwände der Nutzungseinheiten/Mietbereiche und die Trennwände der Technikräume sowie der Räume mit zu erwartenden hohen Brandlasten nach § 29 (2) SächsBO müssen einen feuerbeständigen Feuerwiderstand einhalten. Die Trennwände sind bis zur Rohdecke, im Dachraum bis unter die Dachhaut zu führen. Werden in Dachräumen Trennwände nur bis zur Rohdecke geführt, ist diese Decke als raumabschließendes Bauteil einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile feuerhemmend herzustellen.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

Öffnungen in Trennwänden sind mit mindestens feuerhemmenden, dicht- und selbstschließenden Türen zu verschließen. An Rettungswegen ist zusätzlich ein rauchdichter Abschluss (Bauart T30-RS) nachzuweisen. Technikräume sind zu beschildern.

### Verkaufsstätte

Zwischen der Verkaufsstätte und der zugehörigen 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  $\approx 250 \text{ m}^2$ . Zudem wird der Lagerraum zur Rampe durch eine feuerbeständige, rauchdichte und selbstschließende Tür abgeschlossen.

### **Achtung:**

Die Technikzentrale Rewe – mit HZG, Lüftung und Gewerbekälte – erfordert nach Angaben der Errichterfirma höherwertige Türabschlüsse. Hier sind feuerbeständige, rauchdichte und selbstschließende Türen auszuführen.

### Beherbergungsstätte:

#### ■ *Ziffer 5 SächsBeBauR*

- 5.1 Trennwände müssen feuerbeständig sein
  - a) zwischen Räumen einer Beherbergungsstätte und Räumen, die nicht zu der Beherbergungsstätte gehören,
  - b) zwischen Beherbergungsräumen und Gasträumen,
  - c) zwischen Beherbergungsräumen und Küchen

*Soweit in Beherbergungsstätten die tragenden Wände, Stützen und Decken nur feuerhemmend zu sein brauchen, genügen feuerhemmende Trennwände.*
- 5.2 Trennwände zwischen Beherbergungsräumen sowie zwischen Beherbergungsräumen und sonstigen Räumen müssen feuerhemmend sein.
- 5.3 In Trennwänden
  - a) zwischen Beherbergungsräumen und Gasträumen
  - b) zwischen Beherbergungsräumen und Küchen
  - c) zwischen Beherbergungsräumen sowie
  - d) zwischen Beherbergungsräumen und sonstigen Räumen

*sind Öffnungen zulässig.*

Trennwände zwischen den einzelnen Gästezimmern, unter Beachtung der folgenden Ausnahme, müssen gemäß Ziffer 5 SächsBeBauR mindestens feuerhemmend nachgewiesen werden.

Um den wirtschaftlichen Belangen des Bauherrn entgegenzukommen, wird eine Zusammenlegung von jeweils zwei angrenzenden Bewohnerzimmern inkl. Bädern zu einer "F30-Einheit" vorgesehen, sodass einer Trennung jeder Bewohnereinheit nicht vollständig möglich ist. Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken, wenn zwei Zellen zu einer Einheit, welche einen feuerhemmenden Raumabschluss nachweist, zusammengeschlossen werden, wenn mindestens ein rauchdichter Abschluss zwischen den Bädern ausgebildet wird. Da in den geschossweisen Nutzungseinheiten Rauchabschnitte gebildet werden, eine Brandmeldeanlage der Kategorie 1 vorhanden ist und notwendige Flure ausgebildet werden, bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken gegen diese Ausnahme.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

Trennwände zwischen Räumen einer Beherbergungsstätte und Räumen, die nicht zu der Beherbergungsstätte gehören, zwischen Beherbergungsräumen und Gasträumen sowie zwischen Beherbergungsräumen und Küchen sowie zu Lager- und Technikräumen müssen feuerbeständig sein. Öffnungen in diesen Wänden sind feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend (Bauart T30-RS) zu verschließen.

Gemäß vorliegender Planung werden in der Beherbergungsstätte die Trennwände in Trockenbauweise errichtet, die die benannten Anforderungen nach einem mindestens feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Feuerwiderstand erfüllen müssen [vgl. Brandschutzpläne]. Die separat konzipierte "Betreiberwohnung" im 1. OG wird analog den Anforderungen feuerbeständig von der Beherbergungsstätte abgetrennt.

Aufgrund der Tatsache, dass das Gesamtgebäude über Fernwärme beheizt wird, ist die SächsFeuVO nicht anzuwenden.

### 3.1.4 Anordnung und Ausführung von Brandabschnitten

#### ■ § 30 SächsBO

- (1) *Brandwände müssen als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden (Gebäudeabschlusswand) oder zur Unterteilung von Gebäuden in Brandabschnitte (innere Brandwand) ausreichend lang die Brandausbreitung auf andere Gebäude oder Brandabschnitte verhindern.*
- (2) *Brandwände sind erforderlich*
  1. *als Gebäudeabschlusswand, ausgenommen von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt, 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;*
  2. *als innere Brandwand zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude in Abständen von nicht mehr als 40 m;*
  3. *als innere Brandwand zur Unterteilung landwirtschaftlich genutzter Gebäude in Brandabschnitte von nicht mehr als 10.000 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und*
  4. *als Gebäudeabschlusswand zwischen Wohngebäuden und angebauten landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sowie als innere Brandwand zwischen dem Wohnteil und dem landwirtschaftlich genutzten Teil eines Gebäudes.*
- (3) *<sup>1</sup>Brandwände müssen auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. ....*
- (4) *<sup>1</sup>Brandwände müssen bis zur Bedachung durchgehen und in allen Geschossen übereinander angeordnet sein. <sup>2</sup>Abweichend davon dürfen anstelle innerer Brandwände Wände geschossweise ersetzt angeordnet werden, wenn*
  1. *die Wände im Übrigen Absatz 3 Satz 1 entsprechen;*
  2. *die Decken, soweit sie in Verbindung mit diesen Wänden stehen, feuerbeständig sind, aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und keine Öffnungen haben;*
  3. *die Bauteile, die diese Wände und Decken unterstützen, feuerbeständig sind und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen;*
  4. *die Außenwände in der Breite des Versatzes in dem Geschoss oberhalb oder unterhalb des Versatzes feuerbeständig sind und*
  5. *Öffnungen in den Außenwänden im Bereich des Versatzes so angeordnet oder andere Vorkehrungen so getroffen sind, dass eine Brandausbreitung in andere Brandabschnitte nicht zu befürchten ist.*
- (5) *<sup>1</sup>Brandwände sind 0,30 m über die Bedachung zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen. <sup>2</sup>Darüber dürfen brennbare Teile des Daches nicht hinweggeführt werden. <sup>3</sup>Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 sind Brandwände mindestens bis unter die Dachhaut zu führen. <sup>4</sup>Verbleibende Hohlräume sind vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen.*

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

- (6) <sup>1</sup>Müssen Gebäude oder Gebäudeteile, die über Eck zusammenstoßen, durch eine Brandwand getrennt werden, muss der Abstand dieser Wand von der inneren Ecke mindestens 5 m betragen. <sup>2</sup>Das gilt nicht, wenn der Winkel der inneren Ecke mehr als 120 Grad beträgt oder mindestens eine Außenwand auf 5 m Länge als öffnungslose feuerbeständige Wand aus nichtbrennbaren Baustoffen, bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 4 als öffnungslose hochfeuerhemmende Wand, ausgebildet ist.
- (7) <sup>1</sup>Bauteile mit brennbaren Baustoffen dürfen über Brandwände nicht hinweggeführt werden. <sup>2</sup>Bei Außenwandkonstruktionen, die eine seitliche Brandausbreitung begünstigen können, wie hinterlüftete Außenwandbekleidungen oder Doppelfassaden, sind gegen die Brandausbreitung im Bereich der Brandwände besondere Vorkehrungen zu treffen. <sup>3</sup>Außenwandbekleidungen von Brandwänden müssen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. <sup>4</sup>Bauteile dürfen in Brandwände nur soweit eingreifen, dass deren Feuerwiderstandsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird; für Leitungen, Leitungsschlitze und Schornsteine gilt dies entsprechend.
- (8) <sup>1</sup>Öffnungen in Brandwänden sind unzulässig. <sup>2</sup>Sie sind in inneren Brandwänden nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind. <sup>3</sup>Die Öffnungen müssen feuerbeständige, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.
- (9) In inneren Brandwänden sind feuerbeständige Verglasungen nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind.
- (10) Absatz 2 Nummer 1 gilt nicht für seitliche Wände von Vorbauten im Sinne des § 6 Absatz 6, wenn sie von dem Nachbargebäude oder der Nachbargrenze einen Abstand einhalten, der ihrer eigenen Ausladung entspricht, mindestens jedoch 1 m beträgt.
- (11) ...

Brandwände sind gemäß § 30 SächsBO als Gebäudeabschlusswand erforderlich, wenn diese Abschlusswände an oder in einem Abstand von bis zu 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 Verpflichtungserklärung der Vereinigungsbaulast gemäß § 4 (2) SächsBO der Flurstücke Zwickau, 261, 267, 269, 270 liegt mit Datum 02.03.2022 vor [vgl. Anlage 2].

Der gesamte Gebäudekomplex ist Bestandteil einer Blockrandbebauung und hält die oben benannten Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen bzw. zur Nachbarbebauung nicht ein, was eine Errichtung von Brandwänden zur Abtrennung zu Nachbargebäuden bzw. Nachbargrundstücken erforderlich macht, sodass diese Gebäudeabschlusswände als Brandwände im Sinne von § 30 SächsBO nachzuweisen sind.

#### Abweichung 2:

(Bestandteil BSN V 1.0 vom 05.11.2021; genehmigt unter Bedingungen Feuerwehr)

Abweichend von § 30 (2) Nr. 1 SächsBO soll aus nutzungsbedingten Gründen auf die Anordnung einer Brandwand als Gebäudeabschlusswand zum Mariengässchen verzichtet werden.

#### Begründung:

Gemäß dem vorliegenden Prüfbericht zur Prüfung des Brandschutznachweises (Nr.: 2021-168-2) vom 05.09.2022 wurde seitens der Stadt Zwickau/Feuerwehramt der Unterschreitung des Brandwandabstands im Bereich Mariengässchen unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

- Errichtung einer Brandmeldeanlage der Kategorie 1 gem. DIN 14675
- Einbeziehung der Überwachung in BMA

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

- Sprinklerschutz an entsprechender Fassade Mariengässchen

Bzgl. der Überwachung liegt folgende Konkretisierung vor:

- zur Überwachung werden schwenkbare IR-Flammenmelder eingesetzt
- Melder reagieren auf Infrarotstrahlung und wirken über Koppler auf BMA
- nahezu flächendeckende Überwachung der Fassade gegeben
- Anzahl der Melder realisiert die 2-Melder-Abhängigkeit

Da dieses Konzept in Absprache zwischen dem Planungsbüro und der Feuerwehr Zwickau erfolgte, bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken bzgl. der angedachten Ausführung.

Zur Unterteilung von ausgedehnten Gebäuden ist nach § 30 (2) Nr. 2 SächsBO außerdem eine Brandabschnittstrennung nach 40 m vorzunehmen.

Der hier zu betrachtende Gebäudekomplex überschreitet diese maximale Länge/Tiefe, womit auch innere Brandwände notwendig sind. Mit dem geplanten Umbau erfolgt eine Unterteilung in einzelne Brandabschnitte. Durch geplante Brandabschnittstrennungen gliedert sich der Komplex in drei (EG) bzw. ab dem 1. OG in folgende vier Brandabschnitte [BA], die sich jedoch in ihrer Funktionalität und gebäudetechnischen Ausführung durchmischen:

<b>BA I</b>	24 m x 15 m	<u>360 m²</u>
<b>BA II a+b / EG</b>	60 m x 52 m	<u>2.290 m²</u>
<b>BA II a / OG</b>	42 m x 32 m	620 m²
<b>BA II b / OG</b>	31 m x 34 m	950 m²
<b>BA III</b>	28 m x 20 m	320 m²

Im Ergebnis überschreiten die Brandabschnitte BA II a+b und BA II a die maximale Brandabschnittslänge von 40 m.

**Abweichung 3:** (Bestandteil BSN V 1.0 vom 05.11.2021; genehmigt)

Auf eine Trennung in Brandabschnitte < 40 m mittels weiterer innerer Brandwände gemäß § 30 (2) Nr. 2 SächsBO soll aus nutzungsbedingten Gründen verzichtet werden.

#### **Begründung:**

Aus brandschutztechnischer Sicht kann die vorhandene Ausführung ohne weitere Brandabschnittstrennung toleriert werden, da weitere feuerbeständige Trennwände, welche einer Trennung in Brandbekämpfungsabschnitte entsprechen zur Verfügung stehen. Des Weiteren ist im Gesamtkomplex eine flächendeckende Brandmeldeanlage der Kategorie 1 vorgesehen.

Öffnungen in Brandwänden sind unzulässig. Sie sind in inneren Brandwänden nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind. Die Türen in den inneren Brandwänden sind grundlegend feuerbeständig, rauchdicht und selbstschließend (Bauart T90-RS) auszuführen [vgl. Brandschutzpläne]. Öffnungen, welche im Rahmen der Baumaßnahme verschlossen werden müssen, müssen mindestens feuerbeständig ausgeführt werden.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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



### Abweichung A: (NEU)

Abweichend von § 30 (8) SächsBO sollen die Türabschlüsse zwischen TR H11 und der Hauptstraße 9 lediglich feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend ausgeführt werden. Der Abschluss vom TR MG auf die Dachfläche BA I wird maximal feuerhemmend und selbstschließend ausgeführt und nur zu Revisionszwecken begangen.

#### Begründung:

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen diesbezüglich keine Bedenken, da es sich um Abschlüsse zwischen einem notwendigen Treppenraum TR H11 und notwendigen Fluren innerhalb der Hauptstraße 9 handelt, die grundsätzlich von Brandlasten freizuhalten sind. Vor dem Austritt auf die Dachfläche BA I ist eine geschlossene Stahlbetondecke geplant, womit auch hier keine Gefahr eines Brandüberschlags zwischen Brandabschnitten besteht. Weiterhin ist eine flächendeckende Brandmeldeanlage der Kategorie 1 im Gesamtkomplex geplant, die eine schnellstmögliche Alarmierung der Feuerwehr ermöglicht.

Gemäß vorliegender Planung werden aber auch Öffnungen in äußeren Brandwänden vorgesehen, womit den Anforderungen aus § 30 (8) SächsBO nicht entsprochen wird.

#### ■ § 47 (2) Aufenthaltsräume

- (2) <sup>1</sup>Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. <sup>2</sup>Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.

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 (f. beeinträchtigte Personen; vgl. Abschnitt 3.1.7) aus dem BA III ist im 1. Obergeschoss der Einbau einer Außentür [nur von innen zu öffnen] zum Treppenraum TR 3 vorgesehen. Damit führt der zweite Rettungsweg über den Flur aus dem BA III über das Gründach (hier Wartebereich mit Handtaster) zum TR 3 und über diesen Treppenraum direkt ins Freie.

### Abweichung B: (Bestandteil 1. Nachtrag vom 24.03.2022; genehmigt)

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 [1.-5. OG] vorgesehen.

#### Begründung:

Aus brandschutztechnischer Sicht kann dieser geplanten Ausführung zugestimmt werden, wenn folgende Anforderungen umgesetzt werden:

- Die Dachfläche der erdgeschossigen Bebauung [Gründach 1.OG] 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 2.0  
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



#### Abweichung 4:

(Bestandteil BSN V 1.0 vom 05.11.2021;

genehmigt unter Bedingungen Feuerwehr => feuerbeständiger Verschluss [Verglasung oder Mauerwerk])

Abweichend von § 30 (8) SächsBO werden aus nutzungsbedingten Gründen und aus Gründen der ausreichenden Belüftung und Belichtung von Aufenthaltsräumen, Öffnungen ohne Brandschutzanforderungen in der äußeren Brandwand zum Marienplatz 10 [MP10] vorgesehen. Brandschutzvorhänge übernehmen den geforderten feuerbeständigen Raumabschluss.

#### Begründung:

Aus brandschutztechnischer Sicht kann die geplante Ausführung toleriert werden, da im Gesamtkomplex eine flächendeckende Brandmeldeanlage der Kategorie 1 installiert wird und sich in einem Ausstrahlbereich von 120° und einem Abstand von 5 m keine Öffnungen innerhalb der angrenzenden Nachbarbebauung befinden. Der sich unmittelbare unter den Öffnungen befindliche erdgeschossige Bestandsbau [MP10; alter Traforaum] wird/wurde abgebrochen. Eine unmittelbare Gefährdung beider Gebäude über Eck ist aus brandschutztechnischer Sicht nicht gegeben.

Brandwände müssen auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Im Bestand sind mindestens 24 cm starke Mauerwerkswände vorhanden bzw. werden massive Mauerwerks- oder Stahlbetonwände geplant, womit aus brandschutztechnischer Sicht den Anforderungen aus § 30 (3) SächsBO mittels feuerbeständiger Wände entsprochen wird. Da Gebäudeteile, die durch eine Brandwand getrennt werden müssen, über Eck zusammenstoßen, muss der Abstand dieser Wand von der inneren Ecke mindestens 5 m betragen.

Brandwände müssen bis zur Bedachung durchgehen und in allen Geschossen übereinander angeordnet sein. Abweichend davon dürfen anstelle innerer Brandwände Wände geschossweise versetzt angeordnet werden [hier: KG / Hauptstraße 5 + 7]. Um dem § 30 (4) SächsBO zu entsprechen werden folgende Anforderungen umgesetzt:

- die Wände sind auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung feuerbeständig und bestehen aus nichtbrennbaren Baustoffen;
- die Decken, soweit sie in Verbindung mit diesen Wänden stehen, sind feuerbeständig, bestehen aus nichtbrennbaren Baustoffen und haben keine Öffnungen [Anforderung Türen in inneren Brandwänden beachten];
- die Bauteile, die diese Wände und Decken unterstützen, sind feuerbeständig und bestehen aus nichtbrennbaren Baustoffen;
- die Außenwände in der Breite des Versatzes in dem Geschoss oberhalb oder unterhalb des Versatzes sind feuerbeständig und
- Öffnungen in den Außenwänden im Bereich des Versatzes sind so angeordnet oder andere Vorkehrungen so getroffen, dass eine Brandausbreitung in andere Brandabschnitte nicht zu befürchten ist.

Die vorliegende Tekturplanung des Kellergeschosses entspricht den eben benannten Anforderungen und ist in der Ausführung dementsprechend umzusetzen.

Den Nachweis zum Feuerwiderstand der Brandwände führt der Tragwerksplaner.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

Bauteile mit brennbaren Baustoffen dürfen über neue und bestehende Brandwände nicht hinweggeführt werden. Außenwandbekleidungen der Brandwände müssen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

Weiterhin sind Brandwände mindestens 0,30 m über die Bedachung zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen. Diese Anforderung ist bei den neu geplanten Brandwänden umzusetzen.

**Abweichung 5: (Bestandteil BSN V 1.0 vom 05.11.2021; genehmigt)**

Im Bestand ist z.T. eine Führung der Brandwände lediglich bis unter die Dachhaut vorhanden, womit den Anforderungen aus § 30 (5) SächsBO nicht entsprochen wird. Aus stadtplanerischen Gründen wird an dieser Stelle von einer nachträglichen Ertüchtigung der Brandwände über Dach abgesehen.

**Begründung:**

Für die Ausführung der Brandwände zu den benachbarten Gebäuden wird der Bestandsschutz angesetzt. Es ergeben sich aus der vorliegenden Planung keine höheren Gefahren für die beplanten bzw. die benachbarten Gebäude. Die Führung der Brandwände bis unter die Dachdeckung ist zu prüfen und im Rahmen der Baumaßnahmen bei Erfordernis ordnungsgemäß und hohlraumfrei herauszustellen. Im Bereich angrenzender Dachflächen aus einer Holzkonstruktion, die eine Gefährdung höher liegender Nachbarbauten darstellen, ist eine **feuerbeständige Verkleidung auf einer Tiefe von mindestens 1 m an der Dachunterseite** auszuführen. In diesem Bereich sind nichtbrennbare Dämmmaterialien (z. B. Mineralwolle, > 1.000 °C) zu verwenden und auch Hohlräume sind mit nichtbrennbaren Baustoffen zu verfüllen. An folgenden Übergängen der Brandabschnitte liegt aus brandschutztechnischer Sicht eine Gefährdung von Nachbarbauten vor / nicht vor:

Übergang Brandabschnitt [BA]	BW über Dach	Gefährdung	Maßnahmen
MP2 – MP4	ja	nein	-
MP8 – MP10	ja	nein	-
MG12 – TR MG – MG11	ja	nein	-
HS9-HS11	ja [Flachdach] nein [Dachschräge]	nein ja	- F90-Verkleidung + MIWO der Dachschräge HS9 im 4.OG sowie nichtbrennbare Bekleidung der Gauben
HS5-HS7	nein	<u>nein</u>	F90-Verkleidung + MIWO der Dachschräge HS7 im 4.OG sowie nichtbrennbare Bekleidung der Gauben; HS5 ab dem 3.OG ohne Nutzung; Höhendifferenz der Dachflächen > 3 m
HS3-HS1	nein	<u>nein</u>	Nachbarbebauung/BW HS1 neu errichtet; HS3 historischer Dachstuhl ohne Ausbau; Nutzung nur im 1.OG

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen diese Abweichung, wenn die benannten Maßnahmen vollumfänglich umgesetzt werden.

Weiterhin sind in Bezug der Ausbildung der Dachflächen, Mindestabstände von Gauben und Öffnungen im Dach einzuhalten.

#### ■ § 32 (5) SächsBO

<sup>1</sup>Dachüberstände, Dachgesimse und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Dachflächenfenster, Lichtkuppeln, Oberlichte und Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. <sup>2</sup>Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m entfernt sein

1. Dachflächenfenster, Oberlichte, Lichtkuppeln und Öffnungen in der Bedachung, wenn diese Wände nicht mindestens 0,30 m über die Bedachung geführt sind, und
2. Solaranlagen, Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie nicht durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind.

Dachgauben und Öffnungen in der Dachfläche (Dachflächenfenster) sind mit einem Abstand von mindestens 1,25 m auszuführen, wenn die Brandwände z. T. nicht 0,30 m über die Bedachung führen.

#### Abweichung C: (NEU)

Gemäß vorliegender Planung wird abweichend von § 32 (5) SächsBO dieser Mindestabstand im 4. OG, im Bereich der HS 9 zur HS 11 und von der HS 7 zur HS 5, nicht eingehalten.

#### Begründung:

Entlang der Brandwand von HS 9 und HS 7 sind im 4.OG auf einer Breite von mind. 1 m nichtbrennbare Dämmmaterialien (z. B. Mineralwolle, > 1.000 °C) zu verwenden und die Dachinnenseiten feuerbeständig zu bekleiden. Im Bereich der Gauben ist aufgrund konstruktiver Gesichtspunkte eine feuerbeständige Bekleidung nicht möglich. Demzufolge sind die Gauben mit mindestens nichtbrennbaren Baustoffen innen-seitig zu bekleiden. Damit wird aus brandschutztechnischer Sicht der Gefahr eines Brandüberschlags zwischen den Brandabschnitten ausreichend vorgebeugt. Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen diesbezüglich keine Bedenken. Weiterhin ist eine flächendeckende Brandmeldeanlage der Kategorie 1 im Gesamtkomplex geplant, die eine schnellstmögliche Alarmierung der Feuerwehr ermöglicht.

#### Beherbergungsstätte:

keine erweiterten Anforderungen

### 3.1.5 Decken

#### ■ § 31 SächsBO

- (1) <sup>1</sup>Decken müssen als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen Geschossen im Brandfall ausreichend lang standsicher und widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein. <sup>2</sup>Sie müssen

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig,
2. ...
3. ...

sein.

<sup>3</sup>Satz 2 gilt

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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. für Geschosse im Dachraum nur, wenn darüber Aufenthaltsräume möglich sind; § 29 Absatz 4 bleibt unberührt,
  2. nicht für Balkone, ausgenommen offene Gänge, die als notwendige Flure dienen.
- (2) <sup>1</sup>Im Kellergeschoss müssen Decken
1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 feuerbeständig und
  2. ...
- sein. <sup>2</sup>Decken müssen feuerbeständig sein
1. unter und über Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr, ausgenommen in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, und
  2. zwischen dem landwirtschaftlich genutzten Teil und dem Wohnteil eines Gebäudes.
- (3) Der Anschluss der Decken an die Außenwand ist so herzustellen, dass er den Anforderungen aus Absatz 1 Satz 1 genügt.
- (4) Öffnungen in Decken, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, sind nur zulässig
1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
  2. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als insgesamt 400 m<sup>2</sup> in nicht mehr als zwei Geschossen und
  3. im Übrigen, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind und Abschlüsse mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der Decke haben.

#### ■ Ziffer 4.1 SächsBeBauR

Tragende Wände, Stützen und Decken müssen feuerbeständig sein. Dies gilt nicht für oberste Geschosse von Dachräumen, wenn sich dort keine Beherbergungsräume befinden.

Die Geschossdecken müssen als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen Geschossen im Brandfall ausreichend lang standsicher und widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein. Dies wird erreicht, wenn die Geschossdecken in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 gemäß § 31 SächsBO feuerbeständig ausgebildet sind. Für Geschosse im Dachraum gilt dies nur, wenn darüber Aufenthaltsräume möglich sind; § 29 Absatz 4 bleibt unberührt.

Im verbleibenden Bestand sind die Decken vom Keller bis in die Obergeschosse aus z. T. Stahlsteindecken, Stahlbetondecken und Holzbalkendecken errichtet. Erfahrungsgemäß wird mit der massiven Ausführung ein ausreichend feuerbeständiger Feuerwiderstand erreicht. Neu zu errichtende Decken werden ebenfalls in Stahlbeton ausgeführt und entsprechen damit den Anforderungen aus § 31 SächsBO und Ziffer 4.1 SächsBeBauR.

#### Abweichung 6: (Bestandteil BSN V 1.0 vom 05.11.2021; für F 60-B genehmigt)

Abweichend vom § 31 (2) Nr. 1 SächsBO können die vorhandenen Holzbalkendecken aus Gründen des Denkmalschutzes maximal auf einen feuerbeständigen Feuerwiderstand, mit einer Brandbeanspruchung von unten und oben, der **Bauart F90-B** ertüchtigt werden.

#### Begründung:

Aus brandschutztechnischer Sicht kann diese Ausführung toleriert werden, wenn eine Brandmeldeanlage der Kategorie 1 ausgeführt wird. Ein Feuerwiderstand von 90 min ist aus brandschutztechnischer Sicht ausreichend, sofern die konsequente Umsetzung des Brandschutznachweises erfolgt. Folgende beispielhafte Maßnahmen gegen eine unbemerkte Brandausbreitung werden vorgeschlagen:

- fehlende Füllungen in den Hohlräumen der Holzbalkendecken, sofern statisch oder akustisch erforderlich, durch nichtbrennbares Material, wie z. B. Mineralwolle, ergänzen

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

- Installationsführungen in den Deckenhohlräumen der Holzbalkendecken vermeiden; ansonsten brandschutztechnisch abtrennen / ummanteln
- bei Erneuerung der Böden wird zur Verbesserung brandschutztechnischer Eigenschaften ein schwimmender Estrich mit mind. 15 mm Mineralwolle empfohlen

#### Wichtig:

Vorhandene Stahlelemente, die weiterhin eine tragende und aussteifende Funktion der Decken übernehmen und entsprechend neu geplante Stahlkonstruktionen, sind feuerbeständig zu verkleiden / zu beschichten.

Den Nachweis zum Feuerwiderstand der Tragkonstruktion bzw. der Decken führt der Tragwerksplaner und die bauaufsichtliche Prüfung erfolgt durch den Prüfenieur für Baustatik.

Im Dachraum der Hauptstraße HS 7/9 im 4. und 5.OG werden Verwaltungsräume der Stadt Zwickau angeordnet. Der freie Deckendurchgang der Dachsparren verbindet aktuell die beiden Etagen miteinander. Gleiches gilt für den Dachraum des Hauses MP 4.

#### Abweichung D: (NEU)

Decken müssen grundlegend widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein. Abweichend von § 31 (3) SächsBO kann der Anschluss der Decke HS 7/9 und MP 4, zw. dem 4. und 5.OG an die Außenwand (Dachschräge) nicht so hergestellt werden, dass er den Anforderungen aus § 31 (1) Satz 1 SächsBO genügt

#### Begründung:

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen diesbezüglich keine Bedenken, wenn die benannten **Dachschrägen im 4. OG feuerbeständig** bekleidet werden und Hohlräume mittels nichtbrennbarer Dämmung (z. B. Mineralwolle, > 1.000 °C) verfüllt werden. Im Bereich der Gauben ist aufgrund konstruktiver Gesichtspunkte eine feuerbeständige Bekleidung nicht möglich. Demzufolge sind die **Gauben mit mindestens nichtbrennbaren Baustoffen** innenseitig zu bekleiden [s. Brandschutzplan 4. OG]. Damit wird aus brandschutztechnischer Sicht der Gefahr eines Brandüberschlags zwischen den Geschossen ausreichend vorgebeugt. Weiterhin ist eine flächendeckende Brandmeldeanlage der Kategorie 1 im Gesamtkomplex geplant, die eine schnellstmögliche Alarmierung der Feuerwehr ermöglicht. Eine zusätzliche feuerbeständige Bekleidung der Dachschrägen im 5. OG wird aus brandschutztechnischer Sicht nicht für zwingend erforderlich gehalten.

#### Beherbergungsstätte:

keine erweiterten Anforderungen

### 3.1.6 Bedachungen

#### ■ § 32 SächsBO

- (1) Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung).
- (2) ...
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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  
Prüfenieur für Brandschutz

Nonnengasse 19  
09599 Freiberg  
Telefon: 03731 20390-0  
Fax: 03731 20390-29

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

1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt,
  2. lichtdurchlässige Bedachungen aus nichtbrennbaren Baustoffen; brennbare Fugendichtungen und brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren Profilen sind zulässig,
  3. Dachflächenfenster, Oberlichte und Lichtkuppeln von Wohngebäuden,
  4. Eingangsüberdachungen und Vordächer aus nichtbrennbaren Baustoffen und
  5. Eingangsüberdachungen aus brennbaren Baustoffen, wenn die Eingänge nur zu Wohnungen führen.
- (4) Abweichend von den Absätzen 1 und 2 sind
1. lichtdurchlässige Teilflächen aus brennbaren Baustoffen in Bedachungen nach Absatz 1 und
  2. begrünte Bedachungen
- zulässig, wenn eine Brandentstehung bei einer Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen werden.
- (5) <sup>1</sup>Dachüberstände, Dachgesimse und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Dachflächenfenster, Lichtkuppeln, Oberlichte und Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. <sup>2</sup>Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m entfernt sein
1. Dachflächenfenster, Oberlichte, Lichtkuppeln und Öffnungen in der Bedachung, wenn diese Wände nicht mindestens 0,30 m über die Bedachung geführt sind, und
  2. Solaranlagen, Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie nicht durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind.
- (6) ...
- (7) <sup>1</sup>Dächer von Anbauten, die an Außenwände mit Öffnungen oder ohne Feuerwiderstandsfähigkeit anschließen, müssen innerhalb eines Abstands von 5 m von diesen Wänden als raumabschließende Bauteile für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile die Feuerwiderstandsfähigkeit der Decken des Gebäudeteils haben, an den sie angebaut werden. ...
- (8) ...
- (9) Für vom Dach aus vorzunehmende Arbeiten sind sicher benutzbare Vorrichtungen anzubringen.

Bedachungen (Aufbau z. B. bestehend aus: Dachhaut, Wärmedämmung, Dampfsperre, Träger der Dachhaut u. Ä.) sind so auszubilden, dass eine Brandausbreitung über das Dach behindert wird. Deshalb ist das Dach widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme auszubilden (= harte Bedachung).

Als harte Bedachung können Bedachungen nach der DIN 4102-4 Nr. 8.7 und DIN 4102-7 eingestuft werden. Eine harte Bedachung wird bei Ausführung der Dachhaut nach DIN 4102-4 Abschnitt 8.7 und mit Bauprodukten, die ein gültiges allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis für harte Bedachung haben, erreicht.

Durch die geplanten Bedachungen aus Bitumenbahnen/-schindeln, Dachsteinen oder Dachfolien wird die Anforderung an eine harte Bedachung gemäß SächsBO bei oben benannten Nachweisen als erfüllt betrachtet.

Die Ausführung der Bedachung mit einer extensiven Dachbegrünung muss gesondert betrachtet werden. Das Brandverhalten eines begrünten Daches kann nicht nach der DIN 4102 beurteilt werden. Dächer mit extensiver Begrünung, welche in der Regel nicht bewässert und nur einmal jährlich gewartet werden, gelten dann als harte Bedachung, wenn:

- a) die Substratschicht (Systemerde etc.) mindestens 3 cm dick ist,
- b) das Substrat höchsten 20 Gewichtsprozent organische Bestandteile aufweist,

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

- c) vor Öffnungen in der Dachfläche, (Lichtkuppeln, Lichtbänder) und vor Wänden mit Öffnungen ein Streifen aus Grobkies, Betonplatten o. ä. angeordnet wird
- d) bei großflächigen Begrünungen nach höchstens 40 m Brandabschnitte gebildet werden, z. B. durch Streifen aus Kies, Betonplatten oder durch Aufkantungungen.

Um die Anforderungen einer harten Bedachung bei begrünten Dächern zu erfüllen, sind o. g. Anforderungen gemäß den Punkten a) bis c) bei der weiteren Planung zu beachten. Im Rahmen der jährlichen Wartung ist darauf zu achten, dass die genannten Sicherheitsstreifen frei von entflammbarem Bewuchs bleiben, wobei im vorliegenden Fall der Punkt d) aufgrund der Dachgröße nicht zum Tragen kommt.

Dächer von Anbauten (hier: Lichthöfe und Gründächer, EG/1. OG), welche an Außenwänden mit Öffnungen liegen, müssen gemäß § 32 (7) SächsBO innerhalb eines Abstands von 5 m von diesen Wänden als raumabschließende Bauteile für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile die Feuerwiderstandsfähigkeit der Decken des Gebäudeteils (hier: feuerbeständig) haben, an den sie angebaut sind. Mit den vorhandenen öffnungsfreien Stahlbetondächern in den Brandabschnitten BA II und III wird diese Anforderung erfüllt.

#### **Abweichung 7: entfällt**

~~Im Brandabschnitt BA I sind im Erdgeschoss Dachöffnungen zum Lichthof [Hauptstraße 11] vorhanden, womit den Anforderungen aus § 32 (7) SächsBO nicht entsprochen wird.~~

#### **Begründung:**

~~Für die Ausführung der Lichtkuppeln sind feuerhemmende Abschlüsse zu wählen, welche mittels Rauchmelder ein sofortiges automatisches Schließen der Öffnungen ermöglichen. Mit der Ausführung einer Brandmeldeanlage der Kategorie 1 bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken gegen diese Abweichung, wenn die benannten Maßnahmen vollumfänglich umgesetzt werden.~~

#### **Beherbergungsstätte:**

keine erweiterten Anforderungen

### **3.1.7 Erster und zweiter Rettungsweg**

#### **■ § 33 SächsBO**

- (1) <sup>1</sup>Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten müssen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. <sup>2</sup>Beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen.
- (2) <sup>1</sup>Für Nutzungseinheiten nach Absatz 1, die nicht zu ebener Erde liegen, muss der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe führen. <sup>2</sup>Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. <sup>3</sup>Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum).

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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) <sup>1</sup>Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitem bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. <sup>2</sup>Der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

#### ■ § 35 (2) SächsBO

Von jeder Stelle eines Aufenthaltsraumes sowie eines Kellergeschosses muss mindestens ein Ausgang in einen notwendigen Treppenraum oder ins Freie in höchstens 35 m Entfernung erreichbar sein. ... Sind mehrere notwendige Treppenträume erforderlich, müssen sie so verteilt sein, dass sie möglichst entgegengesetzt liegen und dass die Rettungswege möglichst kurz sind.

Die Rettungswege in Gebäuden umfassen den gesamten Weg von jeder Stelle eines Raumes bis zu einem Ausgang in einen notwendigen Treppenraum oder ins Freie bzw. bis zur öffentlichen Verkehrsfläche. Nach den bauordnungsrechtlichen Regelungen, § 35 SächsBO, darf die horizontale Rettungsweglänge nicht größer als 35 m sein. Bei der Ermittlung der Rettungsweglänge ist die tatsächliche Lauflänge anzusetzen. Zu den Flucht- und Rettungswegen gehören die Hauptgänge, die notwendigen Flure und die notwendigen Treppen.

In den Nutzungseinheiten sind die Ausgänge zu notwendigem Treppenräumen oder ins Freie so angeordnet, dass von jeder Stelle eines Aufenthaltsraumes ein Ausgang in max. 35 m Entfernung erreichbar ist. Damit wird den Anforderungen des § 35 (2) SächsBO im Gesamtgebäude aus brandschutztechnischer Sicht entsprochen.

Nach der SächsBO müssen für jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sein.

Den 1. + 2. Rettungsweg aus den Nutzungseinheiten bilden grundlegend die jeweils angrenzenden notwendigen Treppenträume, wo im Erdgeschoss ein Ausgang ins Freie sichergestellt werden kann. Im 5. OG des Bürobereiches BA II b ist es ratsam, den Besprechungsraum an Achse H5 mit nicht abschließbaren Türen auszubilden, da in diesem Geschoss kein Zugang vom Flur zum BA I möglich ist. Für den Verkaufsraum im Erdgeschoss stehen gegenüberliegend zwei Ausgänge zur Verfügung. Damit ist grundlegend von zwei baulichen Rettungswegen auszugehen, womit den Anforderungen aus § 35 (1) SächsBO entsprochen wird.

Eine Besonderheit bildet der 2. Rettungsweg aus dem **1.OG des BA III**. Die zulässige Personenzahl ist in dieser Einheit auf **maximal 10-12 Personen** zu begrenzen. Hier ist **zusätzlich ein "Wartebereich"** für beeinträchtigte Personen, die nicht über den Notausstieg gerettet werden können, auszubilden. Diesbezüglich ist ein Handmelder (mit BMA gekoppelt) im Bereich der Dachfläche 1. OG / BA III erforderlich sowie eine Rampe und ein befahrbarer Streifen auf der Dachfläche auszubilden, um barrierefrei das Gebäude verlassen zu können und in gesichertem Abstand auf Hilfe (über TR 3) zu warten.

Im 2. OG des BA III ist nunmehr ebenfalls eine Büronutzung angedacht. Diese beschränkt sich auf maximal 3-4 Personen, womit der 2. Rettungsweg über das Rettungsgerät der Feuerwehr als zulässig anzusehen ist.

Aus Nutzungsbereichen, die über keine Aufenthaltsräume verfügen, ist ein baulicher Rettungsweg ausreichend und wird in der Tekturplanung erfüllt.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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



Im Verkaufsraum des Erdgeschosses ist bei der Regalierung darauf zu achten, dass in höchstens 10 m Entfernung ein Hauptgang erreichbar ist. Die Hauptgänge sollten eine Breite von 2 m haben. Kassengitter und Drehkreuze sind so auszuführen, dass sie im Gefahrenfall ohne Hilfsmittel und mit einem Griff zur Seite geschwenkt werden können.

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

Bezüglich Rettungswegbreiten ist die Arbeitsstättenrichtlinie anzuwenden, welche nicht Bestandteil der Bewertung seitens des Brandschutzes ist.

### **Beherbergungsstätte:**

#### ■ **Ziffer 3 SächsBeBauR**

- 3.1 Für jeden Beherbergungsraum müssen mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sein; sie dürfen jedoch innerhalb eines Geschosses über denselben notwendigen Flur führen. Der erste Rettungsweg muss für Beherbergungsräume, die nicht zu ebener Erde liegen, über eine notwendige Treppe führen, der zweite Rettungsweg über eine weitere notwendige Treppe oder eine Außentreppe. In Beherbergungsstätten mit insgesamt nicht mehr als 60 Gastbetten genügt als zweiter Rettungsweg eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle des Beherbergungsraums; dies gilt nicht, wenn in einem nicht zu ebener Erde liegenden Geschoss mehr als 30 Gastbetten vorhanden sind.
- 3.2 An den Abzweigungen notwendiger Flure, an den Zugängen zu notwendigen Treppenräumen und an den Ausgängen ins Freie ist durch Sicherheitszeichen auf die Ausgänge hinzuweisen. Die Sicherheitszeichen müssen beleuchtet sein.

#### ■ **Ziffer 12.1 SächsBeBauR**

Die Rettungswege müssen frei von Hindernissen sein. Türen im Zuge von Rettungswegen dürfen nicht versperrt werden und müssen von innen leicht zu öffnen sein.

...

Nach der SächsBeBauR müssen in Beherbergungsstätten mit insgesamt mehr als 60 Gastbetten, was hier zutrifft, in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege vorhanden sein.

Den 1. Rettungsweg aus den Beherbergungsräumen bildet der jeweils angrenzende notwendige Flur und Treppenraum ins Erdgeschoss, wo ein direkter Ausgang ins Freie sichergestellt werden kann. Der 2. Rettungsweg ist ebenfalls baulich gesichert, muss aber aus einzelnen Beherbergungsräumen (vgl. Brandschutzpläne) über das Rettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt werden.

#### **Abweichung 8: (Bestandteil BSN V 1.0 vom 05.11.2021; genehmigt)**

Für einzelne Beherbergungsräume [Marienplatz 2.+3. OG] kann der zweite Rettungsweg nur über Rettungsfenster und Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden. Der Ziffer 3.1 SächsBeBauR wird somit nach zwei baulichen Rettungswegen nicht vollständig entsprochen.

(Entsprechend der vorliegenden Tekturplanung entfallen im 4.+5. OG aufgrund der veränderten Grundrisslösung die bisher angedachten Notausstiege.)

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

#### **Begründung:**

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen diesbezüglich keine Bedenken, da es sich um eine überschaubare Anzahl an Räumen handelt und eine flächendeckende Brandmeldeanlage der Kategorie 1 im Gesamtgebäude geplant ist. Weiterhin werden diese Räume **feuerhemmend** von den angrenzenden Gästezimmern abgetrennt und die Türen zum notwendigen Treppenraum feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend (Bauart T30-RS) verschlossen. Damit ist ein "gesicherter Bereich" bis zum Einsatz der Feuerwehr gewährleistet.

Der 2. Rettungsweg über den Gemeinschaftsraum im 1. OG kann aus brandschutztechnischer Sicht toleriert werden, da ein feuerbeständiger Raumabschluss inkl. feuerhemmender, rauchdichter und selbstschließend Tür (Bauart T30-RS) ausgeführt wird.

#### **Anmerkung:**

Eine Angabe zur lichten Durchgangshöhe und -breite von Türen in Rettungswegen wird in der aktuellen SächsBeBauR nicht gemacht. Diesbezüglich ist die Arbeitsstättenrichtlinie anzuwenden, welche nicht Bestandteil der Bewertung seitens des Brandschutzes ist.

#### **Gesamtkomplex**

Die Rettungsfenster müssen im Lichten mindestens 0,90 m x 1,20 m groß und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein.

#### ■ § 37 (4) SächsBO

<sup>1</sup>Fenster, die als Rettungswege nach § 33 Absatz 2 Satz 2 dienen, müssen im Lichten mindestens 0,90 m mal 1,20 m groß und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein. <sup>2</sup>Liegen diese Fenster in Dachschrägen oder Dachaufbauten, darf ihre Unterkante oder ein davor liegender Austritt von der Traufkante horizontal gemessen nicht mehr als 1 m entfernt sein.

Im BA III sind Rettungsfenster mit einer lichten Öffnung von 0,90 m x 1,40 m vorhanden, womit die benannte Anforderung erfüllt wird.

#### **Abweichung E: (NEU)**

Rettungsfenster innerhalb der Beherbergungsstätte MP 6-8 können aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten abweichend von § 37 (4) SächsBO maximal mit einer lichten Öffnung von 0,70 m x 1,70 m ausgeführt werden.

#### **Begründung:**

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen diesbezüglich keine Bedenken, da gemäß Pkt. 37.4.1 VwVSächsBO abweichend kleinere lichte Öffnungsmaße bei Rettungsfenstern zulässig sind. Ein lichtetes Öffnungsmaß von 0,70 m in der Breite wird bei Einhaltung der Höhe von 1,20 m akzeptiert, was den Gegebenheiten entspricht.

### **3.1.8 Notwendige Treppen**

#### ■ § 34 SächsBO

- (1) <sup>1</sup>Jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoss und der benutzbare Dachraum eines Gebäudes müssen über mindestens eine Treppe zugänglich sein (notwendige Treppe). <sup>2</sup>Statt notwendiger Treppen sind Rampen mit flacher Neigung zulässig.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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) ...
- (3) <sup>1</sup>Notwendige Treppen sind in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen zu führen. <sup>2</sup>Sie müssen mit den Treppen zum Dachraum unmittelbar verbunden sein. <sup>3</sup>Dies gilt nicht für Treppen
1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
  2. nach § 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2.
- (4) <sup>1</sup>Die tragenden Teile notwendiger Treppen müssen
1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerhemmend und aus nichtbrennbaren Baustoffen,
  2. ...
  3. ... sein. ...
- (5) Die nutzbare Breite der Treppenläufe und Treppenabsätze notwendiger Treppen muss für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen.
- (6) ...
- (7) <sup>1</sup>Eine Treppe darf nicht unmittelbar hinter einer Tür beginnen, die in Richtung der Treppe aufschlägt. <sup>2</sup>Zwischen Treppe und Tür ist ein ausreichender Treppenabsatz anzuordnen.

Aufgrund der Einstufung in die Gebäudeklasse 5 müssen die tragenden Teile der notwendigen Treppen gemäß § 34 (4) Nr. 1 SächsBO aus nichtbrennbaren Baustoffen (Baustoffklasse A nach DIN 4102-2) bestehen und feuerhemmend sein. Bei neu geplanten Treppenläufen wird diese Anforderung nach statischen Angaben mittels Stahlbetontreppen umgesetzt.

**Abweichung 9: (Bestandteil BSN V 1.0 vom 05.11.2021; genehmigt)**

Die vorhandenen notwendigen Treppen sind Massivtreppen und erfüllen die Anforderungen des § 34 SächsBO nach nichtbrennbaren Baustoffen, aber der Nachweis für einen feuerhemmenden Feuerwiderstand im Bestand kann nicht erbracht werden.

**Begründung:**

Erfahrungsgemäß gehen von dieser Abweichung keine Gefahren bezüglich der Personenrettung aus, womit aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken gegen eine Abweichung von § 34 (4) Nr. 1 SächsBO bestehen.

Gemäß § 34 (3) SächsBO sind notwendige Treppen in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen zu führen, was mit der vorliegenden Planung über die notwendigen Treppenträume für die oberirdischen Geschosse erfüllt wird. Eine Ausnahme bilden die Kellerbereiche, welche nur von drei einzelnen Treppenträumen erschlossen werden.

**Abweichung 10: (Bestandteil BSN V 1.0 vom 05.11.2021; genehmigt)**

Abweichend zu § 34 (3) SächsBO wird das Kellergeschoss nicht von allen notwendigen Treppenträumen erschlossen.

**Begründung:**

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation bestehen gegen diese Abweichung keine Bedenken. Zur Unterteilung des großflächigen Kellergeschosses werden feuerbeständige Trennungen um vorgesehene Brandlasten ausgeführt [vgl. Brandschutzplan KG]. Die Begehung aller Wartungsgänge ist für ausgewiesene Personen und die Feuerwehr aufgrund des offenen Nutzungskonzeptes von drei Treppenträumen aus möglich. Aus brandschutztechnischer Sicht kann die geplante Erschließung toleriert werden, sofern die konsequente Umsetzung des Brandschutznachweises vorgenommen wird, insbesondere die Installation einer Brandmeldeanlage der Kategorie 1 auf das Gesamtgebäude.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

## Beherbergungsstätte:

keine erweiterten Anforderungen

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
für das Bauvorhaben

Revitalisierung  
ehemal. Kaufhaus Schocken  
08056 Zwickau

### 3.1.9 Notwendige Treppenträume

#### ■ § 35 SächsBO

- (1) <sup>1</sup>Jede notwendige Treppe muss zur Sicherstellung der Rettungswege aus den Geschossen ins Freie in einem eigenen, durchgehenden Treppenraum liegen (notwendiger Treppenraum). <sup>2</sup>Notwendige Treppenträume müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung der notwendigen Treppen im Brandfall ausreichend lang möglich ist. <sup>3</sup> ...
- (2) <sup>1</sup>Von jeder Stelle eines Aufenthaltsraumes sowie eines Kellergeschosses muss mindestens ein Ausgang in einen notwendigen Treppenraum oder ins Freie in höchstens 35 m Entfernung erreichbar sein. <sup>2</sup>Übereinander liegende Kellergeschosse müssen jeweils mindestens zwei Ausgänge in notwendigen Treppenträume oder ins Freie haben. <sup>3</sup>Sind mehrere notwendige Treppenträume erforderlich, müssen sie so verteilt sein, dass sie möglichst entgegengesetzt liegen und dass die Rettungswege möglichst kurz sind.
- (3) <sup>1</sup>Grundsätzlich muss jeder notwendige Treppenraum einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben. <sup>2</sup>Hat ein notwendiger Treppenraum keinen unmittelbaren Ausgang ins Freie, muss der Raum zwischen dem notwendigen Treppenraum und dem Ausgang ins Freie
  1. mindestens so breit sein wie die dazugehörigen Treppenläufe,
  2. Wände haben, die die Anforderungen an die Wände des Treppenraumes erfüllen,
  3. rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse zu notwendigen Fluren haben und
  4. ohne Öffnungen zu anderen Räumen, ausgenommen zu notwendigen Fluren, sein.
- (4) <sup>1</sup>Die Wände notwendiger Treppenträume müssen als raumabschließende Bauteile
  1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 die Bauart von Brandwänden haben,
  2. ...
  3. ...sein. <sup>2</sup>Dies ist nicht erforderlich für Außenwände von Treppenträumen, die aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und durch andere an diese Außenwände anschließende Gebäudeteile im Brandfall nicht gefährdet werden können. <sup>3</sup>Der obere Abschluss notwendiger Treppenträume muss als raumabschließendes Bauteil die Feuerwiderstandsfähigkeit der Decken des Gebäudes haben. <sup>4</sup>Dies gilt nicht, wenn der obere Abschluss das Dach ist und die Treppenraumwände bis unter die Dachhaut reichen.
- (5) In notwendigen Treppenträumen und in Räumen nach Absatz 3 Satz 2 müssen
  1. Bekleidungen, Putze, Dämmstoffe, Unterdecken und Einbauten aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,
  2. Wände und Decken aus brennbaren Baustoffen eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben und
  3. Bodenbeläge, ausgenommen Gleitschutzprofile, aus mindestens schwerentflammbaren Baustoffen bestehen.
- (6) <sup>1</sup>In notwendigen Treppenträumen müssen Öffnungen
  1. zu Kellergeschossen, zu nicht ausgebauten Dachräumen, Werkstätten, Läden, Lager- und ähnlichen Räumen sowie zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten mit einer Fläche von mehr als 200 m<sup>2</sup>, ausgenommen Wohnungen, mindestens feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse,
  2. zu notwendigen Fluren rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse und
  3. zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten mindestens dicht- und selbstschließende Abschlüssehaben. <sup>2</sup>Die Feuerschutz- und Rauchschutzabschlüsse dürfen lichtdurchlässige Seitenteile und Oberlichte enthalten, wenn der Abschluss insgesamt nicht breiter als 2,50 m ist.
- (7) <sup>1</sup>Notwendige Treppenträume müssen zu beleuchten sein. <sup>2</sup>Notwendige Treppenträume ohne Fenster müssen in Gebäuden mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 13 m eine Sicherheitsbeleuchtung haben.



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

(8) <sup>1</sup>Notwendige Treppenräume müssen belüftet und zur Unterstützung wirksamer Löscharbeiten ent-  
traucht werden können. <sup>2</sup>Sie müssen

1. in jedem oberirdischen Geschoss unmittelbar ins Freie führende Fenster mit einem freien Quer-  
schnitt von mindestens 0,50 m<sup>2</sup> haben, die geöffnet werden können, oder
2. an der obersten Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung haben.

<sup>3</sup>In den Fällen des Satzes 2 Nummer 1 ist in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 zudem an der ober-  
sten Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung erforderlich; in den Fällen des Satzes 2 Nummer 2 sind  
in Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5, soweit dies zur Erfüllung der Anforderungen nach  
Satz 1 erforderlich ist, besondere Vorkehrungen zu treffen. <sup>4</sup>Öffnungen zur Rauchableitung nach  
den Sätzen 2 und 3 müssen in jedem Treppenraum einen freien Querschnitt von mindestens 1 m<sup>2</sup>  
und Vorrichtungen zum Öffnen ihrer Abschlüsse haben, die vom Erdgeschoss und vom obersten  
Treppenabsatz aus bedient werden können.

Unter Berücksichtigung, dass es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 5 handelt,  
müssen die Trennwände der Treppenräume als raumabschließende Bauteile in der  
Bauart einer Brandwand (Bauart F 90-A +M) vorhanden sein bzw. ausgeführt werden.

#### **Abweichung 11: (Bestandteil BSN V 1.0 vom 05.11.2021; genehmigt)**

Abweichend von § 35 (4) Nr. 1 SächsBO kann eine zusätzliche mechanische Beanspru-  
chung (Bauart einer Brandwand) der vorhandenen Treppenraumwände im Bestand  
nicht nachgewiesen werden.

#### **Begründung:**

Die Wände der notwendigen Treppenräume sind aus massivem Mauerwerk mit aus-  
reichender Stärke errichtet, gelten damit jedoch nicht automatisch als widerstands-  
fähig gegen mechanische Stoßbeanspruchung, wie es unter § 35 (4) SächsBO für Trep-  
penraumwände der Gebäudeklasse 5 gefordert wird. Aufgrund der Geschossigkeit, der  
Nutzung und der Ausbildung der Rettungswege geht von dieser Abweichung erfah-  
rungsgemäß keine Gefährdung aus, die eine Anpassung erforderlich machen würde.  
Da die Treppenraumwände unverändert bleiben, wird keine Anpassung der Wände an  
das geltende Baurecht gefordert.

Neu angelegte Treppenraumwände sind entsprechend der Forderung aus  
§ 35 (4) Nr. 1 SächsBO in Bauart einer Brandwand auszuführen. Den Nachweis zum  
Feuerwiderstand notwendiger Treppenräume führt der Tragwerksplaner und die bau-  
aufsichtliche Prüfung erfolgt durch den Prüfer für Baustatik.

Die Zugänge vom jeweiligen notwendigen Treppenraum zu Nutzungseinheiten  
< 200 m<sup>2</sup> sind mit dicht- und selbstschließenden Türen (Bauart T-DS) zu verschließen.  
Zu notwendigen Fluren sind rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse (Bauart T-  
RS) auszuführen. Zu Nutzungseinheiten > 200 m<sup>2</sup>, zum Kellergeschoss, zu Technikräu-  
men, zu Räumen mit erhöhter Brandlast und zu Abstellräumen sind feuerhemmende,  
rauchdichte und selbstschließende Türen (Bauart T30-RS) notwendig [vgl. Brand-  
schutzpläne].

Die Feuerschutz- und Rauchschutzabschlüsse dürfen lichtdurchlässige Seitenteile und  
Oberlichte enthalten, wenn der Abschluss insgesamt nicht breiter als 2,50 m ist.

Der obere Abschluss von Treppenräumen muss als raumabschließendes Bauteil die  
Feuerwiderstandsklasse der Decken des Gebäudes haben. Wenn der obere Abschluss  
das Dach ist und die Treppenraumwände bis dicht unter die Dachhaut reichen, so gilt  
nach § 35 (4) SächsBO dies nicht. In diesem Fall kann der obere Raumabschluss wie  
das Dach ausgebildet werden.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

Bei allen Treppenräumen bestehen keine brandschutztechnischen Anforderungen an den oberen Dachabschluss, da sichergestellt werden kann, dass die Treppenraumwände bis an die Dachhaut geführt werden.

In notwendigen Treppenräumen und in Treppenraumerweiterungen müssen Bekleidungen, Putze, Dämmstoffe, Unterdecken und Einbauten aus nichtbrennbaren Baustoffen und Bodenbeläge, ausgenommen Gleitschutzprofile, aus mindestens schwerentflammenden Baustoffen bestehen.

#### **Notwendige Treppenräume sind von zusätzlichen Brandlasten freizuhalten.**

Grundsätzlich müssen nach § 35 (3) SächsBO die notwendigen Treppenräume einen direkten Ausgang ins Freie haben, was mit der vorliegenden Planung für drei der sechs Treppenräume über das Erdgeschoss erfüllt wird.

#### **Hinweis:**

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 öffenbar zu gestalten, nicht entsprochen werden kann.

Demzufolge wird dieser Ausgang nicht als Notausgang deklariert. Der Rettungsweg wird im Erdgeschoss über die zweiflügelige Tür in den angrenzenden Brandabschnitt bzw. Treppenraum TR H7 und von da ins Freie geführt.

Die zwei Treppenräume am Marienplatz und der Treppenraum an der Hauptstraße 5 haben keinen unmittelbaren Ausgang ins Freie. Die notwendigen Treppenraumerweiterungen sind entsprechend § 35 (3) SächsBO zu beurteilen.

#### ■ **§ 35 (3) SächsBO**

<sup>1</sup>Grundsätzlich muss jeder notwendige Treppenraum einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben.

<sup>2</sup>Hat ein notwendiger Treppenraum keinen unmittelbaren Ausgang ins Freie, muss der Raum zwischen dem notwendigen Treppenraum und dem Ausgang ins Freie

1. mindestens so breit sein wie die dazugehörigen Treppenläufe,
2. Wände haben, die die Anforderungen an die Wände des Treppenraumes erfüllen,
3. rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse zu notwendigen Fluren haben und
4. ohne Öffnungen zu anderen Räumen, ausgenommen zu notwendigen Fluren, sein.

Die Anforderungen 1-3 von § 35 (3) SächsBO werden in den betreffenden Treppenraumerweiterungen erfüllt.

#### **Abweichung 12: (Bestandteil BSN V 1.0 vom 05.11.2021; genehmigt)**

Abweichend von § 35 (3) Nr. 4 SächsBO besitzen die Treppenraumerweiterungen an der Hauptstraße 5 [TR 3] und am Marienplatz 4 [TR 2] Öffnungen zu anderen Räumen.

#### **Begründung:**

Da zu den angrenzenden Räumen mindestens feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Türen ausgeführt werden, Aufzugstüren der DIN EN 8158/E90 entsprechen und eine Brandmeldeanlage der Kategorie 1 installiert wird, bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken bzgl. der benannten Abweichung.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

In Bezug auf die Entrauchung notwendiger Treppenräume gilt, dass eingedrungener Rauch möglichst schnell und vollständig auf natürlichem Weg ins Freie abgeleitet wird. Besonderes Augenmerk ist dabei, auf die obersten Öffnungen zu legen. Befindet sich diese Öffnungen nicht im obersten Bereich des Treppenraumes, ist davon auszugehen, dass sich bei einer Verrauchung des Treppenraumes ein so genannter "Rauchsack" bildet.

Um eine natürliche Beleuchtung, Belüftung und Entrauchung zu gewährleisten, ist in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 an der obersten Stelle eine Öffnung mit einem freien Querschnitt von mindestens 1 m<sup>2</sup> zur Rauchableitung vorzusehen sowie Vorrichtungen zum Öffnen dieser Abschlüsse, die vom Erdgeschoss und vom obersten Treppenabsatz aus bedient werden können.

#### **Achtung:**

In den innenliegenden Treppenräumen sind die Vorrichtungen zum Öffnen dieser Abschlüsse in jeder Geschossebene auszuführen.

Da es sich um einen Sonderbau handelt und Treppenräume ohne direkten Ausgang ins Freie vorhanden sein werden, sind alle Öffnungen zur Rauchableitung an oberster Stelle inkl. Rauchmelder auszuführen, der neben der manuellen Auslösung auch ein automatisches Öffnen ermöglicht.

#### **Beherbergungsstätte:**

keine erweiterten Anforderungen

### **3.1.10 Notwendige Flure, offene Gänge**

#### **■ § 36 SächsBO**

- (1) <sup>1</sup>Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen oder aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zu Ausgängen in notwendige Treppenräume oder ins Freie führen (notwendige Flure), müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung im Brandfall ausreichend lang möglich ist. <sup>2</sup>Notwendige Flure sind nicht erforderlich
  1. in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2;
  2. in sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, ausgenommen in Kellergeschossen;
  3. innerhalb von Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> und innerhalb von Wohnungen sowie
  4. innerhalb von Nutzungseinheiten, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen, mit nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>; das gilt auch für Teile größerer Nutzungseinheiten, wenn diese Teile nicht größer als 400 m<sup>2</sup> sind, Trennwände nach § 29 Absatz 2 Nummer 1 haben und jeder Teil unabhängig von anderen Teilen Rettungswege nach § 33 Absatz 1 hat.
- (2) <sup>1</sup>Notwendige Flure müssen so breit sein, dass sie für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen. <sup>2</sup>In den Fluren ist eine Folge von weniger als drei Stufen unzulässig.
- (3) <sup>1</sup>Notwendige Flure sind durch nichtabschließbare, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse in Rauchabschnitte zu unterteilen. <sup>2</sup>Die Rauchabschnitte sollen nicht länger als 30 m sein. <sup>3</sup>Die Abschlüsse sind bis an die Rohdecke zu führen. <sup>4</sup>Sie dürfen bis an die Unterdecke der Flure geführt werden, wenn die Unterdecke feuerhemmend ist. ...

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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



- (4) <sup>1</sup>Die Wände notwendiger Flure müssen als raumabschließende Bauteile feuerhemmend, in Keller-geschossen, deren tragende und aussteifende Bauteile feuerbeständig sein müssen, feuerbeständig sein. <sup>2</sup>Die Wände sind bis an die Rohdecke zu führen. <sup>3</sup>Sie dürfen bis an die Unterdecke der Flure geführt werden, wenn die Unterdecke feuerhemmend und ein demjenigen nach Satz 1 vergleichbarer Raumabschluss sichergestellt ist. <sup>4</sup>Türen in diesen Wänden müssen dicht schließen. <sup>5</sup>Öffnungen zu Lagerbereichen im Kellergeschoss müssen feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.
- (5) ...
- (6) In notwendigen Fluren sowie in offenen Gängen nach Absatz 5 müssen
1. Bekleidungen, Putze, Unterdecken und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und
  2. Wände und Decken aus brennbaren Baustoffen eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben.

Die in den Geschossen vorhandenen Flure innerhalb der Nutzungseinheiten < 200 m<sup>2</sup> sowie der Büroeinheiten < 400 m<sup>2</sup>, sind nicht als notwendige Flure gemäß § 36 SächsBO einzustufen, womit keine weiterführenden brandschutztechnischen Anforderungen an diese Flure notwendig werden.

Büroeinheiten > 400 m<sup>2</sup> erfordern notwendige Flure, welche nach den Anforderungen aus § 36 SächsBO auszuführen sind.

Grundlegend müssen die Wände der notwendigen Flure in oberirdischen Geschossen als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sein und bis an die Rohdecke führen. Die Wände dürfen bis an die Unterdecke des Flurs geführt werden, wenn die Unterdecke einen vergleichbaren Raumabschluss sicherstellt. Türen sind lediglich dichtschießend (Bauart T-D) erforderlich.

Technikräume und Räume, in denen eine erhöhte Brandlast zu erwarten ist, sind feuerbeständig abzutrennen und mittels feuerhemmender, rauchdichter und selbstschließender Abschlüsse (Bauart T30-RS) zu verschließen.

Den Nachweis zum Feuerwiderstand raumabschließender Wände führt der Tragwerksplaner.

Weiterhin ist zu beachten, dass notwendige Flure durch nichtabschließbare, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse (Bauart T-RS) in Rauchabschnitte von maximal 30 m zu unterteilen sind [vgl. Brandschutzpläne]. Diese Abschlüsse sind bis an die Rohdecke zu führen. Sie dürfen bis an die Unterdecke der Flure geführt werden, wenn die Unterdecke feuerhemmend ist. Dies ist bei der weiteren Planung zu beachten und umzusetzen.

Öffnungen von notwendigen Fluren zu notwendigen Treppenträumen sind mindestens rauchdicht und selbstschließend (Bauart T-RS) auszuführen [vgl. Abschnitt 3.1.9].

#### **Beherbergungsstätte:**

##### **■ Ziffer 3.1 SächsBeBauR**

*Für jeden Beherbergungsraum müssen mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sein; sie dürfen jedoch innerhalb eines Geschosses über denselben notwendigen Flur führen. ...*

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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



#### ■ Ziffer 6 SächsBeBauR

- 6.1 § 36 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und 3 SächsBO sind nicht anzuwenden.
- 6.2 In notwendigen Fluren müssen Bodenbeläge aus mindestens schwerentflammenden Baustoffen bestehen.
- 6.3 In notwendigen Fluren mit nur einer Fluchtrichtung (Stichfluren) darf die Entfernung zwischen Türen von Beherbergungsräumen und notwendigen Treppenträumen oder Ausgängen ins Freie nicht länger als 15 m sein.
- 6.4 Stufen in notwendigen Fluren müssen beleuchtet sein.

#### ■ Ziffer 7 SächsBeBauR

- 7.1 Feuerhemmende Feuerschutzabschlüsse, die auch die Anforderungen an Rauchschutzabschlüsse erfüllen, müssen vorhanden sein in Öffnungen
  - a) von notwendigen Treppenträumen zu anderen Räumen, ausgenommen zu notwendigen Fluren, und
  - b) von notwendigen Fluren in Kellergeschossen zu Räumen, die von Gästen nicht benutzt werden. Befinden sich im Kellergeschoss keine für Gäste zugänglichen Räume, genügt es, wenn die Tür zwischen notwendigem Flur und Treppenraum feuerhemmend und rauchdicht ist.
- 7.2 Rauchschutzabschlüsse müssen vorhanden sein in Öffnungen
  - a) von notwendigen Treppenträumen zu notwendigen Fluren
  - b) von notwendigen Fluren zu Beherbergungsräumen und
  - c) von notwendigen Fluren zu Gasträumen, wenn an den Fluren in demselben Rauchabschnitt Öffnungen zu Beherbergungsräumen liegen.

Die in den Planungsunterlagen ausgewiesenen Flure innerhalb der Beherbergungsstätte sind gemäß Ziffer 3.1 SächsBeBauR, analog den Anforderungen aus § 36 (4) SächsBO, als notwendige Flure auszubilden.

Grundlegend müssen die Wände der notwendigen Flure in oberirdischen Geschossen als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sein und bis an die Rohdecke führen. Die Wände dürfen bis an die Unterdecke des Flurs geführt werden, wenn die Unterdecke einen wie oben genannten vergleichbaren Raumabschluss sicherstellt.

Türen zu den Beherbergungsräumen müssen gemäß Ziffer 7.2 b) SächsBeBauR rauchdicht und selbstschließend sein (Bauart T-RS). Öffnungen zu notwendigen Treppenträumen sind ebenfalls rauchdicht und selbstschließend zu verschließen.

Technikräume und Räume, in denen eine erhöhte Brandlast zu erwarten ist, sind feuerbeständig abzutrennen und mittels feuerhemmender, rauchdichter und selbstschließender Abschlüsse (Bauart T30-RS) zu verschließen.

Da die Flure innerhalb der Beherbergungsstätte nicht länger als 30 m sind, ist eine Unterteilung der notwendigen Flure in Rauchabschnitte nicht notwendig.

#### Hinweis:

In den raumabschließenden Flurwänden können Verglasungen eingesetzt bzw. dann verwendet werden, wenn sie der Feuerwiderstandsklasse F 30 nach DIN 4102-13 entsprechen.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

Hinsichtlich der Verlegung von Leitungen im notwendigen Flur (Rettungsweg) ist die Muster-Leitungsanlagenrichtlinie (MLAR) zu beachten. Nach dieser gilt, werden im notwendigen Flur Brandlasten durch elektrische Leitungen, brennbare Rohrleitungen, Rohrleitungen mit brennbaren Dämmungen oder Lüftungsleitungen eingebracht, sind diese entweder in Form eigenständiger Kanäle (z. B. L 30 nach DIN 4102-6 oder I 30 nach DIN 4102-11) gegenüber dem Rettungsweg oder im Bereich der Decke durch eine selbstständige feuerhemmende Unterdecke (Bauart F 30) mit Brandbeanspruchung von oben und unten abzutrennen.

In den notwendigen Fluren sind gemäß Ziffer 6.2 SächsBeBauR Bodenbeläge aus mindestens schwerentflammbaren Baustoffen zu wählen.

#### **Gesamtkomplex:**

Bezüglich der Möblierung der notwendigen Flure ist darauf zu achten, dass die Benutzung im Brandfall gemäß § 36 (1) SächsBO ausreichend lang möglich ist. Notwendige Flure sind grundsätzlich frei von zusätzlichen Brandlasten (Kopierer, Möbel etc.) zu halten.

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.

#### **Abweichung F: (NEU)**

Entsprechend des vorliegenden Raumkonzeptes sollen Sitzgelegenheiten im notwendigen Flur vom 1. - 5. OG der Büroeinheiten [Hauptstraße 7/9] vorgesehen werden.

#### **Begründung:**

Aus brandschutztechnischer Sicht kann dieser Abweichung zugestimmt werden, wenn zumindest eine Ausführung der Möblierung aus nichtbrennbaren Baustoffen erfolgt, die Polsterungen nachweislich aus mindestens schwerentflammbaren Materialien eingestuft werden und die erforderlichen Rettungswegbreiten nicht eingeschränkt werden.

### **3.1.11 Abschlüsse von Öffnungen in Bauteilen**

Anforderungen an Türen stellt die SächsBO im Hinblick auf Brandschutz und Verkehrssicherheit. Danach werden die erforderlichen Abschlüsse von Öffnungen in Wänden, an die Anforderungen an den Feuerwiderstand gestellt werden, und die, um den Schutzzweck der Wand nicht zu gefährden, selbst bestimmte Brandschutzqualität haben müssen, benannt. Entsprechend dem Baurecht wird der Einbau von brandschutztechnisch notwendigen Türen vorgesehen. Diese werden in den beiliegenden Brandschutzplänen visuell dargestellt.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

#### **Hinweis:**

Als dicht schließende Tür wird nach geltendem Baurecht (VwV TB) in Sachsen folgende Türausbildung akzeptiert:

*Türen sind dann dichtschießend oder schließen dicht, wenn sie formstabile Türblätter haben und mit dreiseitig umlaufenden dauerelastischen Dichtungen ausgestattet sind, die aufgrund ihrer Form (Lippen-/Schlauchdichtung) und des Dichtungsweges bei geschlossenen Türen nach dem Einbau sowohl an den Zargen als auch an den Türflügeln anliegen. Türblätter sind dann formstabil, wenn sie geschlossen sind und Verformungen  $\leq 4$  mm, bezogen auf die Türblattebene in Längsrichtung (im Sinne von RAL-GZ 426/1), aufweisen. Eine Tür ist dann dichtschießend, wenn sie die Anforderungen der unter Lfd. Nr. A 2.2.1.2 genannten technischen Regel, Abschnitt 5.4, erfüllt. Die Türen sind dann dauerhaft selbstschließend, wenn die Kriterien der Dauerfunktion nach DIN 4102-18:1991-03 erfüllt sind.*

Falls die selbstschließenden Feuerschutztüren offengehalten werden sollen, sind Feststellanlagen zu verwenden, die bei Raucheinwirkung ein selbsttätiges Schließen der Türen bewirken. Die Türen müssen auch von Hand geschlossen werden können. Zweiflügelige Türen sind mit Schließfolgeregler auszustatten. Die Feststellanlage muss neben der Feststellereinrichtung, Auslöseeinrichtung und der Energiequelle eine Branderkennungseinrichtung (z. B. Wärme- und/oder Rauchmelder) enthalten.

Automatische Schiebetüren, die die Rettungswege nicht beeinträchtigen, sind zulässig, wenn die bauaufsichtlichen Anforderungen an automatische Türen in Rettungswegen (AutSchR vom Dezember 1997) beachtet werden.

#### **Beherbergungsstätte:**

keine weiteren Anforderungen

### **3.2 Gebäudetechnischer Brandschutz**

#### **3.2.1 Aufzüge**

##### **■ § 39 SächsBO**

- (1) <sup>1</sup>Aufzüge im Innern von Gebäuden müssen eigene Fahrschächte haben, um eine Brandausbreitung in andere Geschosse ausreichend lang zu verhindern. <sup>2</sup>In einem Fahrschacht dürfen bis zu drei Aufzüge liegen. <sup>3</sup>Aufzüge ohne eigene Fahrschächte sind zulässig
1. innerhalb eines notwendigen Treppenraumes, ausgenommen in Hochhäusern,
  2. innerhalb von Räumen, die Geschosse überbrücken,
  3. zur Verbindung von Geschossen, die offen miteinander in Verbindung stehen dürfen, und
  4. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.
- <sup>4</sup>Sie müssen sicher umkleidet sein.
- (2) <sup>1</sup>Die Fahrschachtwände müssen als raumabschließende Bauteile
1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen,
  2. ...
  3. ...
- sein. <sup>2</sup>Fahrshachtwände aus brennbaren Baustoffen müssen schachtseitig eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben. <sup>3</sup>Fahrshachttüren und andere Öffnungen in Fahrshachtwänden mit erforderlicher Feuerwiderstandsfähigkeit sind so herzustellen, dass die Anforderungen nach Absatz 1 Satz 1 nicht beeinträchtigt werden.
- (3) <sup>1</sup>Fahrshächte müssen zu lüften sein und eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von mindestens 2,5 Prozent der Fahrshachtgrundfläche, mindestens jedoch 0,10 m<sup>2</sup> haben. <sup>2</sup>Diese Öffnung darf einen Abschluss haben, der im Brandfall selbsttätig öffnet und von mindestens einer geeigneten Stelle aus bedient werden kann. <sup>3</sup>Die Lage der Rauchaustrittsöffnungen muss so gewählt werden, dass der Rauchaustritt durch Windeinfluss nicht beeinträchtigt wird.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

- (4) <sup>1</sup>Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 13 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. <sup>2</sup>Von diesen Aufzügen muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. <sup>3</sup>Dieser Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen in dem Gebäude aus stufenlos erreichbar sein. <sup>4</sup>Haltestellen im obersten Geschoss, im Erdgeschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können.
- (5) <sup>1</sup>Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m mal 2,10 m, zur Aufnahme eines Rollstuhls von mindestens 1,10 m mal 1,40 m haben. <sup>2</sup>Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben. <sup>3</sup>In einem Aufzug für Rollstühle und Krankentragen darf der für Rollstühle nicht erforderliche Teil der Fahrkorbgrundfläche durch eine verschließbare Tür abgesperrt werden. <sup>4</sup>Vor den Aufzügen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.

Der Gebäudekomplex wird barrierefrei gestaltet. Es sind vier Aufzüge als Ergänzung der vertikalen Erschließung vorgesehen. Feuerwehraufzüge sind nicht geplant.

Die SächsBO verlangt allgemein, dass Aufzüge im Gebäudeinneren in eigenen Fahrschächten geführt werden, damit eine Brandausbreitung in andere Geschosse verhindert wird. Analog den Anforderungen an das Tragwerk bedeutet dies, dass der jeweilige Aufzug in einem Fahrschacht mit feuerbeständigen Trennwänden geführt werden muss; ausnehmend Aufzüge, die ausschließlich in einem notwendigen Treppenraum geführt werden.

Grundlegend sind die Hinweise der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Einführung Technischer Baubestimmungen (VwV TB) vom 24. Juli 2024, Anlage zu Ziffer I Nummer 1 der VwV TB mit den Technischen Baubestimmungen zu beachten.

Die Fahrschächte müssen so beschaffen sein, dass Feuer und Rauch nicht in andere Geschosse übertragen werden können. Diese Anforderung kann nur dann erfüllt werden, wenn die Fahrschächte ausreichend lang feuerwiderstandsfähig (hier: feuerbeständig) sind und:

- a) die Fahrschachttüren nachfolgenden Anforderungen genügen:
  - sie sind nach DIN 4102-5:1977-09 nachgewiesen und als Fahrschachttür klassifiziert und
  - sie wurden in massive Wände aus Mauerwerk oder Beton eingebaut,
- b) die Fahrkörbe überwiegend aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Fahrkörbe gelten als überwiegend aus nichtbrennbaren Baustoffen hergestellt, wenn die tragenden und aussteifenden Teile des Fahrkorbs aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und die übrigen Teile des Fahrkorbs (wie Wand- und Deckenbekleidungen, Fußbodenbeläge, Lüftungs- und Beleuchtungsabdeckungen) keinen höheren Anteil an brennbaren, mindestens normalentflammbaren Baustoffen aufweisen als 2,5 kg je m<sup>2</sup> Fahrkorbbinnenfläche,
- c) die Türen so gesteuert werden, dass sie nur so lange offen bleiben, wie es das Betreten oder Verlassen des Fahrkorbs erfordert; jeweils zwei übereinanderliegende Türen verhindern im geschlossenen Zustand eine Brandübertragung vom Brandgeschoss ins darüber liegende Geschoss und
- d) der Fahrschacht eine Öffnung zur Rauchableitung gemäß § 39 (3) SächsBO aufweist. Die Rauchabzugsöffnung muss eine Größe von 2,5 % der Fahrschachtgrundfläche, jedoch mindestens 0,10 m<sup>2</sup> haben.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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 geplanten Personenaufzüge liegen jeweils in einem eigenen Fahrtschacht aus massiven Baustoffen/Stahlbeton. Aufgrund der Wandstärke ist davon auszugehen, dass die Fahrtschächte einen feuerbeständigen Feuerwiderstand besitzen und die oben benannten Anforderungen erfüllt werden. Den Nachweis zum Feuerwiderstand führt der Tragwerksplaner.

Aufgrund der Tatsache, dass die Aufzüge direkt verschiedene Nutzungseinheiten bzw. Brandabschnitte anfahren, sind die **Fahrtschachttüren entsprechend der DIN EN 8158 als E90-Türen** auszubilden.

Zusätzlich zu den benannten Ausführungen, wurden, entsprechend der vorliegenden Tekturplanung, zwischen Hauptstraße 5+7 Schleusen vor dem Aufzug angeordnet. Da es sich bei den Aufzügen um "Durchlader" zwischen zwei Brandabschnitten handelt, wird mit dieser zusätzlichen feuerbeständigen Trennung und den feuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Türabschlüssen zu den Nutzungseinheiten, ein möglicher Brandüberschlag zwischen den Brandabschnitten ausreichend verhindert.

Die Aufzugsanlagen sind nicht für eine Rettung von Personen erforderlich und auch nicht dafür ausgelegt. Alle Fahrtschachttüren sind mit dem Hinweis "Aufzug im Brandfall nicht benutzen!" zu kennzeichnen.

#### **Beherbergungsstätte:**

##### ■ **Ziffer 9.3 SächsBeBauR**

*Aufzüge von Beherbergungsstätten mit mehr als 60 Gastbetten sind mit einer Brandfallsteuerung auszustatten, die durch die automatische Brandmeldeanlage ausgelöst wird. Die Brandfallsteuerung muss sicherstellen, dass die Aufzüge ein Geschoss mit Ausgang ins Freie oder das diesem nächstgelegene, nicht von der Brandmeldung betroffene Geschoss, unmittelbar anfahren und dort mit geöffneten Türen außer Betrieb gehen.*

Da es sich um eine Beherbergungsstätte mit mehr als 60 Betten handelt, ist nach Pkt. 9.3 SächsBeBauR der Aufzug mit einer statischen Brandfallsteuerung auszustatten.

#### **ACHTUNG:**

**Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem gesamten Gebäudekomplex um einen Sonderbau mit integrierter Beherbergungsstätte handelt, sind alle Aufzüge mit einer mindestens statischen Brandfallsteuerung auszustatten.** Die Brandfallsteuerung muss sicherstellen, dass der jeweilige Aufzug ein Geschoss mit Ausgang ins Freie (hier: EG) unmittelbar anfährt und dort mit geöffneten Türen außer Betrieb geht.

### **3.2.2 Leitungen, Installationsschächte und -kanäle**

##### ■ **§ 40 SächsBO**

(1) <sup>1</sup>Leitungen dürfen durch raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, nur hindurchgeführt werden, wenn eine Brandausbreitung ausreichend lang nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen sind. <sup>2</sup>Dies gilt nicht

1. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. innerhalb von Wohnungen und
3. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als insgesamt 400 m<sup>2</sup> in nicht mehr als zwei Geschossen.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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) *In notwendigen Treppenträumen, in Räumen nach § 35 Absatz 3 Satz 2 und in notwendigen Fluren sind Leitungsanlagen nur zulässig, wenn eine Nutzung als Rettungsweg im Brandfall ausreichend lang möglich ist.*
- (3) *Für Installationsschächte und -kanäle gelten Absatz 1 sowie § 41 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3 entsprechend.*

Leitungen und Rohre durch Wände und Decken, an die Feuerwiderstandsanforderung gestellt werden, dürfen durch diese nur hindurchgeführt werden, wenn eine Übertragung von Feuer und Rauch nicht zu befürchten ist oder entsprechende Vorkehrungen hiergegen getroffen werden. Eine Übertragung ist nicht zu befürchten, wenn bei der Verlegung bzw. Durchführung von Leitungen die brandschutztechnischen Vorgaben aus der Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen (MLAR) eingehalten werden.

Bei geschossübergreifenden Installationsschächten müssen feuerbeständige und nicht-brennbare Schachtwände ausgeführt werden. Besitzen die Schächte entsprechende brandschutzgerechte Abschottungen für die Mediendurchführung (R 90, S 90, K 90) in der Geschossdecke, so richtet sich die Feuerwiderstandsdauer der Schachtwände nach den Wandqualitäten der anliegenden Räume sowie den Brandlasten in den Schachtabschnitten. Besitzen die Schächte keine entsprechenden brandschutztechnischen Abschottungen in der Geschossdecke, so müssen sämtliche Schachtein- und austritte von Medien brandschutzgerechte Abschottungen (R 90, S 90, K 90) erhalten.

Installationen innerhalb von durchgängigen Schächten müssen i. d. R. revisionierbar sein, demzufolge sind Revisionsöffnungen in derselben Feuerwiderstandsdauer wie die jeweilige Schachtwand (hier: feuerbeständig) auszuführen. Werden hierfür Feuer-schutzabschlüsse nach DIN 4102-5 (z. B. Türen der Bauart T 90) vorgesehen, so sind diese mit einer vierseitigen umlaufenden Zarge, Dichtung und entsprechendem Anschlag auszuführen. Diese Türen müssen außerdem rauchdicht sein (Bauart T90-RS).

### 3.2.3 Lüftungsanlagen

Aufenthaltsräume müssen Lüftungsanlagen haben, wenn eine ausreichende Erneuerung der Raumluft durch eine Fensterlüftung nicht möglich ist. Die Lüftungsanlagen müssen so beschaffen sein, dass während des Betriebes keine gesundheitsschädlichen oder unzumutbaren belastenden Luftverhältnisse auftreten.

Grundlegend sind Lüftungsanlagen (Zu- und Abluft) so herzustellen, dass Feuer und Rauch nicht in Treppenträume, andere Brandabschnitte oder andere Geschosse übertragen werden können. Eine Übertragung von Feuer und Rauch ist nicht zu befürchten, wenn die Anforderungen der als technischen Baubestimmung eingeführten Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen – M-LüAR – eingehalten werden.

- Abschottungen durch Wände und Decken mit Anforderung an den Feuerwiderstand sind mit zugelassenen Produkten zu schotten.
- Bei Lüftungsanlagen gemäß DIN 18017 sind Deckenschotts der Klassifikation K90-DIN 18017 vorzusehen, welche rein thermisch auslösen.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

- In der sonstigen Lüftungsinstallation sind zugelassene Brandschutzklappen gemäß DIN EN 15650 einzubauen, welche ebenfalls rein thermisch über Schmelzlot oder Thermoelement auslösen (Ausnahmen: Mindestanforderungen nach MLüAR entsprechend Absatz 5.1.3, 5.1.4 und 6.4.4).

#### Beherbergungsstätte:

keine erweiterten Anforderungen

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
für das Bauvorhaben

Revitalisierung  
ehemal. Kaufhaus Schocken  
08056 Zwickau

### 3.2.4 Einrichtungen zur Rauchableitung

Im Gebäude sind notwendige Treppenträume und Aufzüge vorhanden, die aus bauordnungsrechtlicher Sicht einer Entrauchung bedürfen. Die Anforderungen an die Rauchableitungsöffnungen der notwendigen Treppenträume und Aufzüge wurden bereits in den Abschnitten 3.1.9 bzw. 3.2.1 beschrieben.

#### Kellergeschoss

##### ■ § 37 (3) SächsBO

<sup>1</sup>Jedes Kellergeschoss ohne Fenster muss mindestens eine Öffnung ins Freie haben, um eine Rauchableitung zu ermöglichen. <sup>2</sup>Gemeinsame Kellerlichtschächte für übereinanderliegende Kellergeschosse sind unzulässig.

Laut 2. Nachtrag zum Brandschutznachweis Az. 30-2021-060, Version 1.2 vom 10.08.2023 kann in Absprache mit der Feuerwehr Zwickau auf die Rauchabführung in Kellerräumen verzichtet werden, wenn diese Räume ohne Nutzung verbleiben sowie ohne technische Ausrüstung (ausgenommen Beleuchtung) sind. Innerhalb der Wartungsgänge sind aus brandschutztechnischer Sicht Versorgungsleitungen tolerierbar.

Ausgenommen von dieser Forderung soll der vorgesehene Raum für den Fettabscheider (HS7-9\_-01.30 im Untergeschoss) nicht entraucht werden.

Laut Stellungnahme der Stadt Zwickau, Feuerwehramt vom 18.10.2022 kann auf eine Erweiterung der MRA auf den Raum des Fettabscheiders verzichtet werden, wenn der Raum nicht anderweitig genutzt wird und Öffnungen mit feuerhemmenden und rauchdichten Abschlüssen versehen werden. Sollte es zu einem Brand kommen, wird die Entrauchung über die vorhandenen Möglichkeiten vorgenommen. Dies kann zu Folgeschäden führen (Beaufschlagung Keller + Treppenträume bzw. Lagerbereich). Hierüber ist der Gebäudeversicherer durch den Betreiber zu informieren.

**Alle weiteren Räume, die für Lagerzwecke genutzt werden und Technikräume, sind maschinell zu entrauchen.** Die manuelle Bedienung der maschinellen Entrauchung der Räume ist vom FIBS aus zu ermöglichen. Die entsprechende Zuluft ist ebenfalls maschinell sicherzustellen. Unter dem Aspekt, dass diese Räume eine feuerbeständige Abtrennung inkl. feuerhemmender, rauchdichter und selbstschließender Türen der Bauart T30-RS erhalten müssen, kann auf die Rauchableitung der Hauptgänge / Wartungsgänge im Keller verzichtet werden. Diese Gänge sollen aufgrund bauphysikalischer Probleme (Nässe) nicht unterteilt werden. Aus brandschutztechnischer Sicht ist dies zu vertreten, da sämtliche Brandlasten innerhalb der definierten Räume feuerbeständig "gekapselt" werden. Geplante Gittertüren verhindern ein unbefugtes Betreten der Hauptgänge bzw. ein unkontrolliertes Abstellen von Lagergut; die Zugänglichkeit dieser Gittertüren für die Feuerwehr ist zu gewährleisten.



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 genutzten Räume sind entsprechend ihrer Gefährdung gemäß ASR A1.3 zu kennzeichnen. Die nicht genutzten Kellerräume sind mit einem Hinweisschild für die Feuerwehr gem. DIN 4066 mit "Nutzung untersagt", "keine Nutzung" oder ähnlich und eindeutig zu beschriften. Außerhalb der gekennzeichneten Lager- und Technikräume darf keine Lagerung erfolgen.

### Verkaufsraum EG

Da es sich bei der Verkaufsstätte (< 2.000 m<sup>2</sup>) um einen ungeregelten Sonderbau handelt, werden aus baurechtlicher Sicht keine Anforderungen an den Markt gestellt. Jedoch dienen Rauchabzüge zur Unterstützung der Feuerwehr bei ihrer Arbeit und sind somit Bestandteil der brandschutztechnischen Bewertung.

In Anlehnung an die aktuelle Fassung der Verkaufsstättenbaurichtlinie gilt, dass in Verkaufsstätten Verkaufsräume und sonstige Aufenthaltsräume mit jeweils mehr als 50 m<sup>2</sup> Grundfläche, Lagerräume mit mehr als 200 m<sup>2</sup> Grundfläche, Ladenstraßen sowie notwendige Treppenträume zur Unterstützung der Brandbekämpfung entraucht werden müssen.

#### ■ **Pkt. 2.14 SächsVerkBauR**

2.14.1 In Verkaufsstätten müssen Verkaufsräume und sonstige Aufenthaltsräume mit jeweils mehr als 50 m<sup>2</sup> Netto-Raumfläche, Lagerräume mit mehr als 200 m<sup>2</sup> Netto-Raumfläche, Ladenstraßen sowie notwendige Treppenträume zur Unterstützung der Brandbekämpfung entraucht werden können.

2.14.2 Die Anforderung der Nummer 2.14.1 ist insbesondere erfüllt bei

a) Verkaufs- und sonstigen Aufenthaltsräumen bis 200 m<sup>2</sup> Netto-Raumfläche, wenn diese Räume Fenster nach § 47 Absatz 2 der Sächsischen Bauordnung haben,

b) Verkaufs-, sonstigen Aufenthalts- und Lagerräumen mit nicht mehr als 1 000 m<sup>2</sup> Netto-Raumfläche, wenn diese Räume entweder an der obersten Stelle Öffnungen zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von insgesamt 1 Prozent der Netto-Raumfläche oder im oberen Drittel der Außenwände angeordnete Öffnungen, Türen oder Fenster mit einem freien Querschnitt von insgesamt 2 Prozent der Netto-Raumfläche haben und Zuluftflächen in insgesamt gleicher Größe, jedoch mit nicht mehr als 12 m<sup>2</sup> freiem Querschnitt, vorhanden sind, die im unteren Raumdrittel angeordnet werden sollen,

...

2.14.3 Die Anforderung der Nummer 2.14.1 ist insbesondere auch erfüllt, wenn in den Fällen der Nummer 2.14.2 Buchstabe a bis d maschinelle Rauchabzugsanlagen vorhanden sind, bei denen je höchstens 400 m<sup>2</sup> der Netto-Raumfläche der Räume mindestens ein Rauchabzugsgerät oder eine Absaugstelle mit einem Luftvolumenstrom von 10 000 m<sup>3</sup>/h im oberen Raumdrittel angeordnet wird.

...

Die Zuluftflächen müssen im unteren Raumdrittel in solcher Größe und so angeordnet werden, dass eine maximale Strömungsgeschwindigkeit von 3 m/s nicht überschritten wird. Anstelle der Rauchabzugsanlagen für sonstige Ladenstraßen nach Nummer 2.14.2 Buchstabe e können maschinelle Rauchabzugsanlagen verwendet werden, wenn sie bezüglich des Schutzziels nach Nummer 2.14.1 ausreichend bemessen sind.

Die Lagerfläche (≈ 250 m<sup>2</sup> > 200 m<sup>2</sup>) wird über die Toreinfahrt ins Freie entraucht, was aus brandschutztechnischer Sicht als ausreichend eingeschätzt wird.

Der Verkaufsraum hat eine Grundfläche von ≈ 1.120 m<sup>2</sup>. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Netto-Raumfläche und der vorhandenen Gebäudestruktur sind aus brandschutztechnischer Sicht die Punkte 2.14.2 b oder 2.14.3 der SächsVerkBauR zur Umsetzung der Rauchableitung möglich.

Eine endgültige Entscheidung für die **Ausführungsvariante 2.14.3 der SächsVerkBauR** wurde getroffen und kommt zur Ausführung.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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 Ausführung einer maschinellen Rauchabzugsanlage, bei der je höchstens 400 m<sup>2</sup> der Netto-Raumfläche mindestens ein Rauchabzugsgerät oder eine Absaugstelle mit einem Luftvolumenstrom von 10 000 m<sup>3</sup>/h im oberen Raumdrittel angeordnet wird, wird umgesetzt.

Maschinelle Rauchabzugsanlagen sind für eine Betriebszeit von 30 Minuten bei einer Rauchgastemperatur von 600 °C auszulegen. Die Auslegung kann mit einer Rauchgastemperatur von 300°C erfolgen, wenn der Luftvolumenstrom des Raums mindestens 40 000 m<sup>3</sup>/h beträgt. **Innerhalb von Sonderbauten, für die solche Anlagen im Einzelfall verlangt werden, ist ein Funktionserhalt von 90 Minuten erforderlich [s. Abschnitt 3.2.8; Abweichung G = 45 Minuten].** Die Zuluftführung muss durch automatische Ansteuerung und spätestens gleichzeitig mit Inbetriebnahme der Anlage erfolgen. Maschinelle Lüftungsanlagen können als maschinelle Rauchabzugsanlagen betrieben werden, wenn sie die an diese gestellten Anforderungen erfüllen.

Rauchabzugsanlagen müssen automatisch auslösen und von Hand von einer jederzeit zugänglichen Stelle ausgelöst werden können. Manuelle Bedienungs- und Auslösestellen sind mit einem Hinweisschild mit der Bezeichnung „RAUCHABZUG“ zu versehen.

#### Beherbergungsstätte:

keine erweiterten Anforderungen

### 3.2.5 Brandmelde- und Alarmierungseinrichtungen

#### ■ Ziffer 9 SächsBeBauR

- 9.1 Beherbergungsstätten müssen Alarmierungseinrichtungen haben, durch die im Gefahrenfall die Betriebsangehörigen und Gäste gewarnt werden können. Bei Beherbergungsstätten mit mehr als 60 Gastbetten müssen sich die Alarmierungseinrichtungen bei Auftreten von Rauch in den notwendigen Fluren auch selbsttätig auslösen. In Beherbergungsräumen nach Nummer 11 muss die Auslösung des Alarms optisch und akustisch erkennbar sein.
- 9.2 Beherbergungsstätten mit mehr als 60 Gastbetten müssen Brandmeldeanlagen mit automatischen Brandmeldern, die auf die Kenngröße Rauch in den notwendigen Fluren ansprechen, sowie mit nichtautomatischen Brandmeldern (Handfeuermelder) zur unmittelbaren Alarmierung der zuständigen Stelle haben. Die automatischen Brandmeldeanlagen müssen in einer Betriebsart ausgeführt sein, bei der mit technischen Maßnahmen Falschalarme vermieden werden. Brandmeldungen sind unmittelbar und automatisch zur zuständigen Leitstelle im Sinne von § 2 Absatz 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz vom 24. Juni 2004 (SächsGVBl. S. 245, 647), das zuletzt durch das Gesetz vom 10. August 2015 (SächsGVBl. S. 466) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zu übertragen.

Da es sich bei dem Gebäudekomplex um einen Sonderbau handelt, der unter anderem eine Beherbergungsstätte beinhaltet [vgl. Ziffer 9 SächsBeBauR], und zur Kompensation bauordnungsrechtlich gestellter Abweichungen ist eine nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführte **Brandmeldeanlage mit automatischen und nichtautomatischen Brandmeldern mit angeschlossener Alarmierungseinrichtung im gesamten Gebäudekomplex** zu installieren. Die Brandmeldeanlage muss auf die zuständige Rettungsleitstelle der Feuerwehr aufgeschaltet werden.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

Es ist eine Brandmeldeanlage der Kategorie 1 nach DIN 14675 i. V. m. DIN EN 54 und DIN VDE 0833 (Vollschutz – alle Räume werden in den Überwachungsumfang einbezogen) zu installieren. Um Fehlalarmierungen und damit ein unnötiges Ausrücken der Feuerwehr zu vermeiden, ist der Einbau einer Brandmeldeanlage mit geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung von Falschalarmen vorzunehmen.

Für die Ausführungsplanung ist im Vorfeld ein Brandmeldekonzept zu erstellen. Im Rahmen der Erarbeitung des Brandmeldekonzeptes sind die grundsätzlichen Anforderungen der Anlage mit dem Bauherrn/Betreiber, der Genehmigungsbehörde, dem Prüfsachverständigen für sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen und der Brandschutzbehörde abzustimmen und zu dokumentieren.

Zum Überwachungsumfang der der automatischen Brandmeldeanlage werden folgende konkrete Aussagen getroffen.

- Die Installation der Brandmeldeanlage dient dem Personenschutz und zur Kompensation gestellter Abweichungen.
- Umfang des Überwachungsbereichs: **Vollschutz über die automatische Brandmeldeanlage der Kategorie 1 nach DIN 14675**; Zwischendecken sind in den Überwachungsumfang der Brandmeldeanlage gemäß Anforderung einzubeziehen.
- Lüftungsanlagen sind mit Rauchmeldern innerhalb der Zu- und Abluft auszustatten, die bei Auslösen dieser Rauchmelder sofort abgeschaltet werden.
- Art der Melder: manuell/automatische Rauchmelder; evtl. Rauchansaugsysteme in den Aufzügen
- Handmelder im Bereich Dachfläche 1. OG / BA III (= "Wartebereich" für beeinträchtigte Personen, s. Abschnitt 3.1.7)
- Art der Alarmierung: Fernalarm

*Automatische Brandmeldeanlagen müssen durch technische Maßnahmen gegen Falschalarme gesichert sein. Brandmeldungen müssen von der Brandmeldezentrale unmittelbar und automatisch zur Leitstelle der Feuerwehr weitergeleitet werden.*

Seitens der Feuerwehr besteht die Forderung, die Brandmeldeanlage so zu gestalten, dass die Beherbergungsstätte / Büro / Verkaufsstätte separat an die Leitstelle der Feuerwehr gemeldet werden können.

- Die technischen Anschlussbedingungen für Brandmeldeanlagen zur Aufschaltung auf die Integrierte Regionalleitstelle Zwickau sind zu beachten.
- Um Fehlalarmierungen und damit ein unnötiges Ausrücken der Feuerwehr zu vermeiden, ist der Einbau einer Brandmeldeanlage mit geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung von Falschalarmen gemäß der Richtlinie VdS 2095 (Betriebsart TM – Brandmeldeanlage mit technischen Maßnahmen zur Vermeidung von Falschalarmen) vorzunehmen.
- Auslösung bestimmter Steuerungsvorgänge:
  - Auslösung von geeigneten akustischen/optischen Signalgebern (Internalarm); behindertengerechte und barrierefreie Zimmer der Beherbergungsstätte erhalten zusätzliche Blitzleuchten zur optischen Alarmierung
  - Bei Rauchdetektion in den Lüftungsgeräten bzw. im Kanalsystem hat ein Abschalten der Lüftungsanlagen zu erfolgen. Eine eventuelle Entrauchung der Verkaufsstätte im Erdgeschoss über die Lüftungsanlage ist dabei zu beachten.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

- Abschottungen durch Wände und Decken mit Anforderungen an den Feuerwiderstand sind bei Rauchdetektion zu schließen.
  - Eine automatische Steuerung der Aufzüge hat über die Brandmeldeanlage zu erfolgen.
  - Feuer- und Rauchschutzabschlüsse sowie Rauchabzugsöffnungen sind nicht unmittelbar auf die Brandmeldeanlage aufzuschalten; separate Melder sind erforderlich
  - Rauchabzugsanlagen (Verkaufsraum EG) sind mit der BMA zu koppeln.
- Erfordernis einer Brandmeldezentrale (BMZ) mit drei Meldepunkten besteht (3 x FIBS, 3 x Schlüsseldepot).
- Die Bedienelemente (3 x FIBS, 3 x Schlüsseldepot, etc.) der Brandmeldeanlage werden an drei Gebäudezugängen (Marienplatz 8, Mariengässchen und Hauptstraße 7) ausgeführt [vgl. Anlage 3; Brandschutzplan - Erdgeschoss].
- Erfordernis von Feuerwehrlaufkarten besteht.
- Erfordernis eines Feuerwehrschrüsseldepots mit Freischaltelement besteht.
- Erfordernis der Prüfpflicht der Brandmeldeanlage nach MPrüfVO besteht.
- Erfordernis einer Funkfeldmessung für den notwendigen Feuerwehrrunk / Objektfunkanlage nach § 55 (4) SächsBRKG besteht.
- **Ein Brandmeldekonzert ist in Absprache mit dem Prüfsachverständigen der Brandmeldeanlage zu erstellen und mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.**

### 3.2.6 Blitzschutzanlage

#### ■ § 46 SächsBO

*Bauliche Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Nutzung Blitzschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.*

Da es sich bei dem Gesamtgebäude um einen Sonderbau handelt, der unter anderem eine Beherbergungsstätte beinhaltet, ist eine nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführte Blitzschutzanlage nach DIN VDE 0100443, -444, -534, DIN EN 62305 und VDE 0185 (äußerer und innerer Blitzschutz) gefordert.

### 3.2.7 Sicherheitsbeleuchtung

#### ■ Ziffer 8.1 SächsBeBauR

*Beherbergungsstätten müssen eine Sicherheitsbeleuchtung haben*

- a) *in notwendigen Fluren und in notwendigen Treppenträumen,*
- b) *in Räumen zwischen notwendigen Treppenträumen und Ausgängen ins Freie,*
- c) *für Sicherheitszeichen, die auf Ausgänge hinweisen, und*
- d) *für Stufen in notwendigen Fluren.*

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

Gemäß Ziffer 8.1 SächsBeBauR und der Tatsache, dass es sich um einen Sonderbau handelt, ist im gesamten Gebäudekomplex eine nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN EN 1838) ausgeführte Sicherheitsbeleuchtung notwendig und umzusetzen. Dies betrifft insbesondere notwendige Flure, notwendige Treppenträume, öffentliche Bereiche, wie z. B. öffentliche Sanitärbereiche und Verkaufsräume sowie Sicherheitszeichen der Rettungswegführung.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
für das Bauvorhaben

Revitalisierung  
ehemal. Kaufhaus Schocken  
08056 Zwickau

### 3.2.8 Sicherheitsstromversorgung und Funktionserhalt

#### ■ Ziffer 8.2 SächsBeBauR

*Beherbergungsstätten müssen eine Sicherheitsstromversorgung haben, die bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung den Betrieb der sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen übernimmt, insbesondere*

- a) *der Sicherheitsbeleuchtung,*
- b) *der Alarmierungseinrichtungen und*
- c) *der Brandmeldeanlage.*

Da innerhalb des Gesamtkomplexes sicherheitstechnische Einrichtungen, wie eine Sicherheitsbeleuchtung, Alarmierungseinrichtung und eine Brandmeldeanlage vorhanden sind, muss auch eine Sicherheitsstromversorgung da sein, die bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung den Betrieb der sicherheitstechnischen Anlagen übernimmt.

Der sogenannte Funktionserhalt kann erreicht werden, wenn elektrische Leitungsanlagen für bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Sicherheitseinrichtungen so beschaffen oder durch Bauteile so abgetrennt sind, dass diese Sicherheitseinrichtungen bei äußerer Brandeinwirkung für eine ausreichende Zeitdauer funktionsfähig bleiben (Funktionserhalt).

Ein Funktionserhalt der Leitungen ist gewährleistet, wenn die Leitungen

- der DIN 4102 Teil 12, Ausgabe November 1998 (Funktionserhaltsklasse E 90 oder E 30) entsprechen oder
- auf entsprechend feuerwiderstandsfähigen Rohdecken unterhalb des Fußbodenestrichs mit einer Dicke von mindestens 30 mm oder im Erdreich verlegt werden.

Der Funktionserhalt von Verteilern ist gewährleistet, wenn

- die Verteiler in eigenen, für andere Zwecke nicht genutzten Räumen untergebracht werden, die gegenüber anderen Räumen durch Wände, Decken und Türen mit einer Feuerwiderstandsdauer entsprechend der Dauer des Funktionserhaltes nach Abschnitt 5.2 LAR und - mit Ausnahme der Türen - aus nichtbrennbaren Baustoffen abgetrennt sind, oder
- die Verteiler mit Bauteilen - einschließlich Türen und Klappen - umgeben werden, die eine Feuerwiderstandsdauer entsprechend der Dauer des Funktionserhaltes nach Abschnitt 5.2 LAR haben und - mit Ausnahme der Türen und Klappen - aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen, oder
- der Funktionserhalt durch eine Prüfung des Verteilers in Anlehnung an DIN 4102 Teil 12 nachgewiesen ist.



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 Dauer des Funktionserhaltes der Leitungsanlagen muss **mindestens 30 Minuten** betragen u. a. bei

- Sicherheitsbeleuchtungsanlagen; ausgenommen sind Leitungsanlagen, die der Stromversorgung der Sicherheitsbeleuchtung nur innerhalb eines Brandabschnittes in einem Geschoss oder nur innerhalb eines Treppenraumes dienen; die Grundfläche je Brandabschnitt darf höchstens 1.600 m<sup>2</sup> betragen
- Personenaufzügen mit Brandfallsteuerung; ausgenommen sind Leitungsanlagen, die sich innerhalb der Fahrschächte oder der Triebwerksräume befinden
- Brandmeldeanlagen einschließlich der zugehörigen Übertragungsanlagen; ausgenommen sind Leitungsanlagen in Räumen, die durch automatische Brandmelder überwacht werden, sowie Leitungsanlagen in Räumen ohne automatische Brandmelder, wenn bei Kurzschluss oder Leitungsunterbrechung durch Brandeinwirkung in diesen Räumen alle an diese Leitungsanlage angeschlossenen Brandmelder funktionsfähig bleiben
- natürlichen Rauchabzugsanlagen (Rauchableitung durch thermischen Auftrieb); ausgenommen sind Anlagen, die bei einer Störung der Stromversorgung selbsttätig öffnen, sowie Leitungsanlagen in Räumen, die durch automatische Brandmelder überwacht werden und das Ansprechen eines Brandmelders durch Rauch bewirkt, dass die Anlage selbsttätig öffnet.
- Anlagen zur Alarmierung und Erteilung von Anweisungen an Besucher und Beschäftigte, sofern diese Anlagen im Brandfall wirksam sein müssen; ausgenommen sind Leitungsanlagen, die der Stromversorgung der Anlagen nur innerhalb eines Brandabschnittes in einem Geschoss oder nur innerhalb eines Treppenraumes dienen; die Grundfläche je Brandabschnitt darf höchstens 1.600 m<sup>2</sup> betragen

Die Dauer des Funktionserhalts der Leitungsanlagen muss **mindestens 90 Minuten** betragen bei

- maschinellen Rauchabzugsanlagen und Druckbelüftungsanlagen für notwendige Treppenräume in Hochhäusern sowie für Sonderbauten, für die solche Anlagen im Einzelfall verlangt werden; abweichend hiervon genügt für Leitungsanlagen, die innerhalb dieser Treppenräume verlegt sind, eine Dauer von 30 Minuten,

Die Maschinelle Rauchabzugsanlage in der Verkaufsfläche wurde nach den Vorgaben der Sächsischen Verkaufsstättenbaurichtlinie im Brandschutznachweis beschrieben, und benötigt dementsprechend eine Sicherheitsstromversorgung. Für die „Lager- und Technikräume“ [Ausnahme Fettabscheider] im Kellergeschoss wurde ebenfalls eine maschinelle Rauchableitung festgelegt. Für Maschinelle Rauchabzugsanlagen wurde diesbezüglich die VwV TB vom 15.12.2017 zu Grunde gelegt, welche grundlegend gemäß Absatz A2.1.21.2 für Maschinelle Rauchabzugsanlagen eine Sicherheitsstromversorgung beschreibt.

Zur Versorgung der Entrauchungsanlagen wird eine **Netzersatzanlage über AKKU-Betrieb** favorisiert.

#### **Abweichung G: (NEU)**

Abweichend von 5.3.1 MLAR soll die Ersatzstromversorgung nicht 90 Minuten, sondern lediglich 45 Minuten Betriebsbereitschaft erbringen sowie soll ein Frequenzumformer zum Einsatz kommen.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

### Begründung:

Aus brandschutztechnischer Sicht ist der AKKU-Betrieb von lediglich 45 Minuten als Netzersatzanlage für die maschinellen Rauchabzugsanlagen durch die örtliche Nähe des Feuerwehrdepots als ausreichend einzuschätzen. Der Einsatz des Frequenzumformers soll ein geregeltes verlangsamtes hochfahren der Entrauchungsanlagen sicherstellen, jedoch verhindern, dass die Entrauchungsanlagen sofort auf Volllast laufen. Dieser Abweichung kann ebenfalls aus brandschutztechnischer Sicht zugestimmt werden, da die Anlagen bis zum Eintreffen der Feuerwehr am Brandherd ihre Funktion im erforderlichen Umfang erbringen.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
für das Bauvorhaben

Revitalisierung  
ehemal. Kaufhaus Schocken  
08056 Zwickau

## 3.3 Organisatorischer Brandschutz

### 3.3.1 Allgemeines

Aufgrund der Durchmischung verschiedener Nutzungen im Gebäude sind aus brandschutztechnischer Sicht organisatorische Vorkehrungen erforderlich, um die baulichen und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen aufeinander abstimmen zu können. Im Störfall muss ein reibungsloses Zusammenspiel der Nutzer und der Beschäftigten im Gebäude mit den Rettungs- und Löschkräften gewährleistet sein. Dies kann durch wiederkehrende Schulungen der Mitarbeiter sichergestellt werden. Die Nutzer sind im Rahmen dieser Unterweisungen über organisatorische Brandschutzmaßnahmen zu informieren.

### 3.3.2 Brandschutzordnung

#### ■ Ziffer 12 SächsBeBauR

12.1 ...

12.2 ...

12.3 Für Beherbergungsstätten mit mehr als 60 Gastbetten sind im Einvernehmen mit der örtlichen Brandschutzbehörde

- a) eine Brandschutzordnung zu erstellen und
- b) ...

12.4 Die Betriebsangehörigen sind bei Beginn des Arbeitsverhältnisses und danach mindestens einmal jährlich

- a) über die Bedienung der Alarmierungseinrichtungen und der Brandmelder zu unterweisen und
- b) über die Brandschutzordnung und das Verhalten bei einem Brand sowie über die Rettung von Menschen mit Behinderung, insbesondere Rollstuhlnutzer, zu belehren.

12.5 Für die Einhaltung der Anforderungen nach Nummern 12.1 bis 12.4 ist der Betreiber oder der von ihm Beauftragte verantwortlich.

Sowohl für die gewerblichen Nutzungen als auch für die Büroeinheiten und die Beherbergungsstätte ist jeweils eine Brandschutzordnung gemäß DIN 14096 zu erstellen. Zweck einer Brandschutzordnung ist es, alle Informationen und Regelungen, die im Brandfall wichtig sind, zusammenzustellen und dem betreffenden Personenkreis in regelmäßigen Unterweisungen und Aushängen bekannt zu geben.

Dabei ist der Teil A als Aushang anzufertigen und richtet sich an alle Personen (Bedienstete/Mitarbeiter und Gebäudenutzer), die sich in der baulichen Anlage aufhalten.



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 Teile B und C zielen auf die Bediensteten/Mitarbeiter mit oder ohne besondere Brandschutzaufgaben ab (z. B. Selbsthilfekräfte usw.).

Die Betriebsangehörigen sind bei Beginn des Arbeitsverhältnisses und danach mindestens einmal jährlich über die Bedienung der Alarmierungseinrichtung und der Brandmelder zu unterweisen und über die Brandschutzordnung und das Verhalten bei einem Brand sowie über die Rettung von Menschen mit Behinderung, insbesondere Rollstuhlnutzer, zu belehren.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
für das Bauvorhaben

Revitalisierung  
ehemal. Kaufhaus Schocken  
08056 Zwickau

### 3.3.3 Kennzeichnung der Rettungswege

Die baulichen Rettungswege im gesamten Gebäudekomplex sind so zu kennzeichnen, dass flüchtende Personen den Verlauf der Rettungswege leicht erkennen können. Die Notausgänge und Fluchtwege sind mit hinterleuchteten Rettungszeichen / Piktogrammen entsprechend der DIN 4844 bzw. ASR A1.3 deutlich zu kennzeichnen.

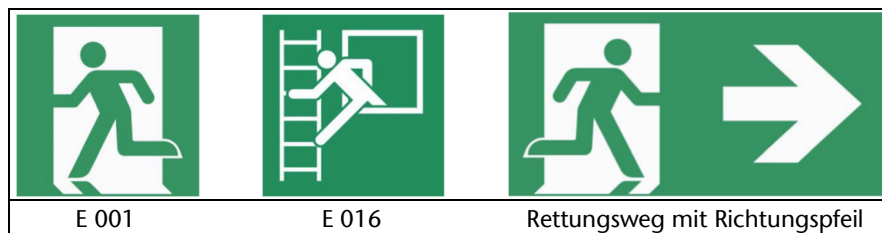


Abbildung 1: Ausgewählte Sicherheitszeichen nach ASR A1.3

Die Richtungspfeile (obige Abbildung rechts) dürfen nur in Verbindung mit einem anderen Rettungszeichen, wie das Zeichen Rettungsweg/Notausgang (obige Abbildung links), verwendet werden. Durch Einrichtung, Möbel u. Ä. darf die Kennzeichnung nicht verdeckt werden.

### 3.3.4 Flucht- und Rettungspläne

Innerhalb des gesamten Gebäudekomplexes sind Hinweise auf den Verlauf der baulichen Rettungswege mit Darstellung der baulichen Infrastruktur anzubringen. Hierzu sind in jeder Etage Flucht- und Rettungspläne zentral aufzuhängen. Die Flucht- und Rettungspläne sind auf der Grundlage der DIN ISO 23601 i. V. m. der DIN 4844 bzw. ASR A1.3 und ASR A2.3 zu erstellen. Der einzelne Flucht- und Rettungsplan muss gleichzeitig Hinweise zum Verhalten im Brandfall beinhalten.

#### Beherbergungsstätte:

Zusätzlich ist gemäß Ziffer 12.2 SächsBeBauR an jedem Ausgang eines Beherbergungsraums und in der Rezeption ein Rettungswegplan und Hinweise zum Verhalten bei einem Brand anzubringen. Die Hinweise müssen auch in den Fremdsprachen, die der Herkunft der üblichen Gäste Rechnung tragen, abgefasst sein (hier: nach Nutzerkonzept/Baubeschreibung dreisprachig).

Eine Beleuchtung der Fluchtwegbeschilderungen in den öffentlichen Bereichen hat zu erfolgen.



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



#### ■ Ziffer 12 SächsBeBauR

12.1 ...

12.2 In jedem Beherbergungsraum sind an dessen Ausgang ein Rettungswegplan und Hinweise zum Verhalten bei einem Brand anzubringen. Die Hinweise müssen auch in den Fremdsprachen, die der Herkunft der üblichen Gäste Rechnung tragen, abgefasst sein.

...

12.5 Für die Einhaltung der Anforderungen nach Nummern 12.1 bis 12.4 ist der Betreiber oder der von ihm Beauftragte verantwortlich.

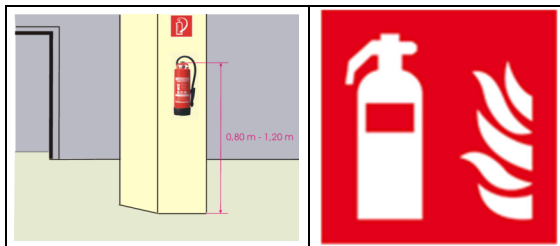
Es ist ein zentraler Sammelpunkt im Außengelände für den Evakuierungsfall festzulegen und zu kennzeichnen. Dabei ist darauf zu achten, dass sich dieser nicht im Bereich von Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr befinden darf.

### 3.3.5 Kleinlöschgeräte

Für die Vergleichbarkeit von Feuerlöschern ist in den Technischen Regeln für Arbeitsstätten - ASR A2.2 "Maßnahmen gegen Brände" der Begriff der Löschmitteleinheit zu finden.

Bei der hier zu bewertenden baulichen Anlage ist von einer normalen Brandgefährdung auszugehen. **Eine Bedarfsermittlung der Löschmitteleinheiten nach ASR A2.2 ist grundsätzlich durch ein zugelassenes Fachunternehmen zu erbringen.**

Die Feuerlöscher müssen für die entsprechenden Brandklassen nach DIN EN 2 geeignet sein. Es wird empfohlen, die Feuerlöscher zu Stützpunkten zusammenzufassen. Feuerlöscher müssen so aufgehängt werden, dass sie von allen Anwesenden ohne Anstrengung aufgenommen werden können. Die ideale Griffhöhe von Feuerlöschern beträgt zwischen 0,80 m und 1,20 m von der Oberkante Fußboden. Bei verdeckter Anbringung von Feuerlöschgeräten sind die Standorte mit Hinweisschildern nach ASR A1.3 zu kennzeichnen.



**Abbildung 2:**  
Empfohlene Griffhöhe  
und Kennzeichen für den Aufstellort

## 3.4 Abwehrender Brandschutz

### 3.4.1 Löschwasserversorgung

Der Grundlöschwasserbedarf ist für überplante Gebiete aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 abzulesen. Die erforderliche Löschwassermenge ist in einem Bebauungsgebiet von jedem Punkt aus innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei wird in jedem selbstständigen Netzteil nur ein Brandfall angenommen. Die zugrunde gelegte Löszeit beträgt zwei Stunden. Die Bereitstellung des Löschwassers für den Grundschutz obliegt der Stadt Zwickau.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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](http://www.ib-brandschutz.de)  
mail: [info@ib-brandschutz.de](mailto:info@ib-brandschutz.de)



Gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist bei einer mittleren Brandgefahr, eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h über 2 Stunden bereitzustellen. Mit dem Umbau und der ausgewiesenen Nutzungskonzeption kann eine wesentliche Erhöhung der Brandlast im Bebauungsgebiet nicht abgeleitet werden. Eine über den Grundsatz hinausgehende Löschwasserbereitstellung ist nicht notwendig. Die geplante Baumaßnahme führt somit nicht zu notwendigen Veränderungen hinsichtlich der erforderlichen Löschwassermenge im Bebauungsgebiet.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
für das Bauvorhaben

Revitalisierung  
ehemal. Kaufhaus Schocken  
08056 Zwickau

Tabelle 1 – Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung <sup>a)</sup>						
Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) <sup>a)</sup>		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	–
Geschossflächenzahl <sup>b)</sup> (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	–
Baumassenzahl <sup>c)</sup> (BMZ)		–	–	–	–	BMZ ≤ 9
<b>Löschwasserbedarf</b>						
bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung <sup>d)</sup> :			m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	48	96	48	96	96	
mittel	96	96	96	96	192	
groß	96	192	96	192	192	
<b>Überwiegende Bauart</b>						
feuerbeständig <sup>a)</sup> , hochfeuerhemmend <sup>a)</sup> oder feuerhemmende <sup>a)</sup> Umfassungen, harte Bedachungen <sup>a)</sup>						
Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen <sup>b)</sup>						
Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.						

Abbildung 3: Auszug aus dem Arbeitsblatt W 405 DVGW

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.

#### Hinweis:

Seitens der Feuerwehr besteht die Forderung in allen Treppenträumen eine trockene Steigleitung vorzusehen, welche zentral von einem Punkt, mit einer unmittelbar davor befindlichen Bewegungsfläche, genutzt werden kann. Diese Anforderung wird umgesetzt.

Der erforderliche Einspeisepunkt für alle Trockensteigleitungen ist am Eingang MP 8 / TR 1 vorgesehen und wurde im beiliegenden Brandschutzplan - Erdgeschoss [vgl. Anlage 3] visuell ergänzt. Alle weiteren Anforderungen und Abstimmungen sind in der Ausführung umzusetzen.



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

### 3.4.2 Löschwasserrückhaltung

Löschwasserrückhalteinrichtungen sind ausschließlich dann erforderlich, wenn wassergefährdende Stoffe in großen Mengen gelagert werden. Da dies hier nicht zutrifft, brauchen keine Löschwasserrückhalteinrichtungen errichtet werden.

### 3.4.3 Feuerwehrplan

#### ■ Ziffer 12 SächsBeBauR

12.1 Die Rettungswege müssen frei von Hindernissen sein. Türen im Zuge von Rettungswegen dürfen nicht versperrt werden und müssen von innen leicht zu öffnen sein.

12.2 In jedem Beherbergungsraum sind an dessen Ausgang ein Rettungswegplan und Hinweise zum Verhalten bei einem Brand anzubringen. Die Hinweise müssen auch in den Fremdsprachen, die der Herkunft der üblichen Gäste Rechnung tragen, abgefasst sein.

12.3 Für Beherbergungsstätten mit mehr als 60 Gastbetten sind im Einvernehmen mit der örtlichen Brandschutzbehörde

- a) eine Brandschutzordnung zu erstellen und
- b) Feuerwehrpläne anzufertigen.

Die Feuerwehrpläne sind der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung zu stellen.

12.4 Die Betriebsangehörigen sind bei Beginn des Arbeitsverhältnisses und danach mindestens einmal jährlich

- a) über die Bedienung der Alarmierungseinrichtungen und der Brandmelder zu unterweisen und b über die Brandschutzordnung und das Verhalten bei einem Brand sowie über die Rettung von Menschen mit Behinderung, insbesondere Rollstuhlnutzer, zu belehren.

12.5 Für die Einhaltung der Anforderungen nach Nummern 12.1 bis 12.4 ist der Betreiber oder der von ihm Beauftragte verantwortlich.

Ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 ist im Einvernehmen mit der örtlichen Brandschutzbehörde anzufertigen und der örtlichen Feuerwehr zu übergeben.

Es ist darauf zu achten, dass der Feuerwehrplan aller 2 Jahre durch einen Sachkundigen überprüft und ggf. aktualisiert wird. Außerdem ist darauf zu achten, dass die organisatorischen Vorgaben stetig eingehalten werden.

### 3.4.4 Flächen für die Feuerwehr

Sowohl die Durchführung von Rettungseinsätzen als auch die Durchführung von wirk-samen Löscharbeiten setzen voraus, dass Gebäude für die Feuerwehr erreichbar und zugänglich sind. Dabei ist der direkte Zugang das Betreten des Gebäudes von der öffentlichen Verkehrsfläche aus bzw. das Aufstellen von Einsatzfahrzeugen, insbesondere Hubrettungsfahrzeuge, auf der öffentlichen Straße. Der indirekte Zugang erfolgt da-gegen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus über "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken". Im vorliegenden Fall ist ein direkter Zugang zum Gebäudekomplex möglich.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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 Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach den Vorgaben der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr: 2009-10, Anhang A 2.2.1.1/1 der Anlage zu Ziffer I Nummer 1 der VwV TB mit den Technischen Baubestimmungen nachzuweisen. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind mindestens entsprechend der Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen – RStO 01) zu befestigen. Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2010-12 anzuwenden.

Das Grundstück liegt dreiseitig an öffentlichen Verkehrswegen und kann von diesen begangen werden. Für die Rettungsführung über Rettungsgeräte der Feuerwehr kann der öffentliche Verkehrsraum, der die benannten Anforderungen erfüllt, als Aufstell- und Bewegungsfläche genutzt werden.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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](http://www.ib-brandschutz.de)  
mail: [info@ib-brandschutz.de](mailto:info@ib-brandschutz.de)

## 4 Prüfungen

In Gebäuden nach § 1 der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über Prüfungen technischer Anlagen nach Bauordnungsrecht (Sächsische Technische Prüfverordnung – SächsTechPrüfVO) ist die Prüfung von technischen Anlagen, die für die Sicherheit von Personen von wesentlicher Bedeutung sind, der Brandbekämpfung oder der gefahrenarmen Benutzung von Flucht- oder Rettungswegen im Brandfall dienen, soweit sie bauordnungsrechtlich gefordert sind oder an sie bauordnungsrechtliche Anforderungen hinsichtlich des Brandschutzes gestellt werden, durch Prüfsachverständige für die Prüfung technischer Anlagen (Prüfsachverständige) auf ihre Wirksamkeit und Betriebssicherheit einschließlich des bestimmungsgemäßen Zusammenwirkens von Anlagen (Wirk-Prinzip-Prüfung) zu prüfen. Dies betrifft

1. Lüftungsanlagen, bezüglich der Belange des Brandschutzes,
2. CO-Warnanlagen,
3. Rauchabzugsanlagen,
4. Druckbelüftungsanlagen,
5. Feuerlöschanlagen, ausgenommen nichtselbsttätige Feuerlöschanlagen mit trockenen Steigleitungen ohne Druckerhöhungsanlagen,
6. Brandmelde- und Alarmierungsanlagen,
7. Sicherheitsstromversorgungen.

Die Prüfungen sind vor der ersten Inbetriebnahme der technischen Anlagen, unverzüglich nach einer wesentlichen Änderung und jeweils wiederkehrend alle drei Jahre durchführen zu lassen. Über das Ergebnis der Prüfungen wird durch den Prüfsachverständige ein Bericht, in dem der ordnungsgemäße Zustand der technischen Anlage bescheinigt wird oder die festgestellten Mängel, die eine konkrete Gefahr für die Sicherheit von Personen darstellen, und gesondert hiervon sonstige Mängel aufgeführt sind, angefertigt. Der Bauherr oder der Betreiber hat die Berichte über Prüfungen vor der ersten Inbetriebnahme und vor Wiederinbetriebnahme nach wesentlichen Änderungen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu übersenden sowie die Berichte über wiederkehrende Prüfungen mindestens fünf Jahre aufzubewahren und der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen.

Die geplanten sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen dienen zur wirksamen Brandbekämpfung und/oder der gefahrenarmen Benutzung von Flucht- oder Rettungswegen im Brandfall. Daher wird die Prüfung für die

1. Lüftungsanlagen, bezüglich der Belange des Brandschutzes,
2. Rauchabzugsanlagen,
3. Brandmelde- und Alarmierungsanlagen,
4. Sicherheitsstromversorgungen

für erforderlich gehalten.

Die Brandverhütungsschau der örtlichen Brandschutzbehörde bleibt unberührt.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

## 5 Zusammenfassung

### 5.1 Abweichungen von der Landesbauordnung

Soweit die Vorschriften der Bauordnung für den Freistaat Sachsen zur Verhinderung oder Beseitigung von Gefahren sowie erheblichen Nachteilen oder Belästigungen nicht ausreichen, können im Einzelfall weitergehende Anforderungen für bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung gestellt werden. Erhöhte Brandschutzanforderungen können gestellt werden, wenn z. B. das Leben oder die Gesundheit einzelner Personen bedroht ist, oder wenn wegen des Brandschutzes Bedenken bestehen.

Erleichterungen können nur gestattet werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf. Sie können insbesondere den zu beurteilenden Brandschutz betreffen. Für die hier bewertete bauliche Anlage ist besonderer Wert auf den Personenschutz zu legen.

Es sind folgende materiellen Abweichungen vom geltenden Baurecht gemäß § 67 SächsBO erforderlich. **Im Rahmen der hier zu erstellenden Tektur wurden die zusätzlich erforderlichen Abweichungen A bis G in den Textfluss bzw. in die Aufzählung mit NEU eingefügt.**

#### **Abweichung 1:** *(Bestandteil BSN V 1.0 vom 05.11.2021; für F 60-B genehmigt)*

Abweichend vom § 27 (1) Nr. 1 SächsBO kann für das Holztragwerk, entsprechend Abweichung 5 / Decken, nur ein maximal feuerbeständiger Feuerwiderstand der Bauart F90-B erbracht bzw. ertüchtigt werden.

Begründung siehe Abschnitt 3.1.1 (Seite 12)

#### **Abweichung 2:**

*(Bestandteil BSN V 1.0 vom 05.11.2021; genehmigt unter Bedingungen Feuerwehr)*

Abweichend von § 30 (2) Nr. 1 SächsBO soll aus nutzungsbedingten Gründen auf die Anordnung einer Brandwand als Gebäudeabschlusswand zum Mariengässchen verzichtet werden.

Begründung siehe Abschnitt 3.1.4 (Seite 17)

#### **Abweichung 3:** *(Bestandteil BSN V 1.0 vom 05.11.2021; genehmigt)*

Auf eine Trennung in Brandabschnitte < 40 m mittels weiterer innerer Brandwände gemäß § 30 (2) Nr. 2 SächsBO soll aus nutzungsbedingten Gründen verzichtet werden.

Begründung siehe Abschnitt 3.1.4 (Seite 18)

#### **Abweichung A:** *(NEU)*

Abweichend von § 30 (8) SächsBO sollen die Türabschlüsse zwischen TR H11 und der Hauptstraße 9 lediglich feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend ausgeführt werden. Der Abschluss vom TR MG auf die Dachfläche BA I wird maximal feuerhemmend und selbstschließend ausgeführt und nur zu Revisionszwecken begangen.

Begründung siehe Abschnitt 3.1.4 (Seite 19)

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

**Abweichung B: (Bestandteil 1. Nachtrag vom 24.03.2022; genehmigt)**

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 [1.-5. OG] vorgesehen.

Begründung siehe Abschnitt 3.1.4 (Seite 19)

**Abweichung 4:**

*(Bestandteil BSN V 1.0 vom 05.11.2021;*

*genehmigt unter Bedingungen Feuerwehr => feuerbeständiger Verschluss [Verglasung oder Mauerwerk])*

Abweichend von § 30 (8) SächsBO werden aus nutzungsbedingten Gründen und aus Gründen der ausreichenden Belüftung und Belichtung von Aufenthaltsräumen, Öffnungen ohne Brandschutzanforderungen in der äußeren Brandwand zum Marienplatz 10 [MP10] vorgesehen. Brandschutzvorhänge übernehmen den geforderten feuerbeständigen Raumabschluss.

Begründung siehe Abschnitt 3.1.4 (Seite 20)

**Abweichung 5: (Bestandteil BSN V 1.0 vom 05.11.2021; genehmigt)**

Im Bestand ist z.T. eine Führung der Brandwände lediglich bis unter die Dachhaut vorhanden, womit den Anforderungen aus § 30 (5) SächsBO nicht entsprochen wird. Aus stadtplanerischen Gründen wird an dieser Stelle von einer nachträglichen Ertüchtigung der Brandwände über Dach abgesehen.

Begründung siehe Abschnitt 3.1.4 (Seite 21)

**Abweichung C: (NEU)**

Gemäß vorliegender Planung wird abweichend von § 32 (5) SächsBO dieser Mindestabstand im 4. OG, im Bereich der HS 9 zur HS 11 und von der HS 7 zur HS 5, nicht eingehalten.

Begründung siehe Abschnitt 3.1.4 (Seite 22)

**Abweichung 6: (Bestandteil BSN V 1.0 vom 05.11.2021; für F 60-B genehmigt)**

Abweichend vom § 31 (2) Nr. 1 SächsBO können die vorhandenen Holzbalkendecken ~~aus Gründen des Denkmalschutzes~~ maximal auf einen feuerbeständigen Feuerwiderstand, mit einer Brandbeanspruchung von unten und oben, der **Bauart F90-B** ertüchtigt werden.

Begründung siehe Abschnitt 3.1.5 (Seite 23)

**Abweichung D: (NEU)**

Decken müssen grundlegend widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein. Abweichend von § 31 (3) SächsBO kann der Anschluss der Decke HS 7/9 und MP 4, zw. dem 4. und 5. OG an die Außenwand (Dachschräge) nicht so hergestellt werden, dass er den Anforderungen aus § 31 (1) Satz 1 SächsBO genügt

Begründung siehe Abschnitt 3.1.5 (Seite 24)

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

#### **Abweichung 7: entfällt**

~~Im Brandabschnitt BA I sind im Erdgeschoss Dachöffnungen zum Lichthof [Hauptstraße 11] vorhanden, womit den Anforderungen aus § 32 (7) SächsBO nicht entsprochen wird.~~

Begründung siehe Abschnitt 3.1.6 (Seite 26)

#### **Abweichung 8: (Bestandteil BSN V 1.0 vom 05.11.2021; genehmigt)**

Für einzelne Beherbergungsräume [Marienplatz 2.+3. OG] kann der zweite Rettungsweg nur über Rettungsfenster und Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden. Der Ziffer 3.1 SächsBeBauR wird somit nach zwei baulichen Rettungswegen nicht vollständig entsprochen.

Begründung siehe Abschnitt 3.1.7 (Seite 28)

#### **Abweichung E: (NEU)**

Rettungsfenster innerhalb der Beherbergungsstätte MP 6-8 können aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten abweichend von § 37 (4) SächsBO maximal mit einer lichten Öffnung von 0,70 m x 1,70 m ausgeführt werden.

Begründung siehe Abschnitt 3.1.7 (Seite 29)

#### **Abweichung 9: (Bestandteil BSN V 1.0 vom 05.11.2021; genehmigt)**

Die vorhandenen notwendigen Treppen sind Massivtreppen und erfüllen die Anforderungen des § 34 SächsBO nach nichtbrennbaren Baustoffen, aber der Nachweis für einen feuerhemmenden Feuerwiderstand im Bestand kann nicht erbracht werden.

Begründung siehe Abschnitt 3.1.8 (Seite 30)

#### **Abweichung 10: (Bestandteil BSN V 1.0 vom 05.11.2021; genehmigt)**

Abweichend zu § 34 (3) SächsBO wird das Kellergeschoss nicht von allen notwendigen Treppenräumen erschlossen.

Begründung siehe Abschnitt 3.1.8 (Seite 30)

#### **Abweichung 11: (Bestandteil BSN V 1.0 vom 05.11.2021; genehmigt)**

Abweichend von § 35 (4) Nr. 1 SächsBO kann eine zusätzliche mechanische Beanspruchung (Bauart einer Brandwand) der vorhandenen Treppenraumwände im Bestand nicht nachgewiesen werden.

Begründung siehe Abschnitt 3.1.9 (Seite 32)

#### **Abweichung 12: (Bestandteil BSN V 1.0 vom 05.11.2021; genehmigt)**

Abweichend von § 35 (3) Nr. 4 SächsBO besitzen die Treppenraumerweiterungen an der Hauptstraße 5 [TR 3] und am Marienplatz 4 [TR 2] Öffnungen zu anderen Räumen.

Begründung siehe Abschnitt 3.1.9 (Seite 33)

#### **Abweichung F: (NEU)**

Entsprechend des vorliegenden Raumkonzeptes sollen Sitzgelegenheiten im notwendigen Flur vom 1. - 5. OG der Büroeinheiten [Hauptstraße 7/9] vorgesehen werden.

Begründung siehe Abschnitt 3.1.10 (Seite 37)

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

**Abweichung G: (NEU)**

Abweichend von 5.3.1 MLAR soll die Ersatzstromversorgung nicht 90 Minuten, sondern lediglich 45 Minuten Betriebsbereitschaft erbringen sowie soll ein Frequenzumformer zum Einsatz kommen.

Begründung siehe Abschnitt 3.2.8 (Seite 48)

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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](http://www.ib-brandschutz.de)  
mail: [info@ib-brandschutz.de](mailto:info@ib-brandschutz.de)



## 5.2 Abschließende Beurteilung

Der Unterzeichner wurde beauftragt, das vorgenannte Objekt aus brandschutztechnischer Sicht zu beurteilen sowie Maßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen im Rahmen eines abgeschlossenen Brandschutznachweises auszuarbeiten.

Im Brandschutznachweis wurde nach einer Beschreibung des Objektes in beabsichtigter Nutzung und baulichen Merkmalen sowie durch Hinweise zur baurechtlichen Einordnung eine Risikoanalyse mit den Beurteilungsschwerpunkten

- Brandabschnittstrennung
- Sicherstellung der Flucht- und Rettungswege
- Feuerwiderstandsdauer der Bauteile
- anlagentechnischer Brandschutz
- organisatorischer Brandschutz und
- Maßnahmen der Brandbekämpfung

durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Änderung der Nutzung weitergehende Anforderungen in brandschutztechnischer bzw. baurechtlicher Sicht notwendig werden können und daher eine neue Bewertung der Situation erforderlich machen.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen bestehen für das Bauvorhaben "Revitalisierung ehemaliges Kaufhaus Schocken am Marienplatz - Mariengässchen - Hauptstraße in 08056 Zwickau" nach dem derzeitigen Stand der Brandschutztechnik **keine Bedenken** gegen eine Nutzung und Ausführung der baulichen Anlage in der beabsichtigten bzw. beschriebenen Weise.

Dabei handelt es sich bei der Festlegung um Mindestforderungen in der Gesamtheit des Brandschutznachweises. Dem Eigentümer/Betreiber bleibt es vorbehalten, aus Eigenschutzgründen bzw. versicherungstechnischen Gründen weitergehende Brandschutzvorkehrungen zu treffen.

Änderungen der Planungsunterlagen können zur Ungültigkeit des Brandschutznachweises führen, wenn die Änderungen nicht Gegenstand der Bewertung waren.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

## 6 Hinweis zur Bauausführung

- Die gemäß Bauordnungsrecht und/oder Brandschutzkonzeption gestellten Anforderungen an tragende Bauteile wie Wände, Decken, Stützen etc. sind im Brandschutzplan nicht explizit dargestellt. Durch den Tragwerksplaner müssen im Rahmen der Ausführungsplanung die tragenden Bauteile definiert werden.
- Die im Brandschutznachweis und/oder Brandschutzplan eingetragenen Brandschutzqualitäten geben die Mindestanforderung der Bauteile wieder und beziehen sich auf den Schutzstandard des umfassenden Rettungsweges oder der Fläche. Bei bestimmten Einbausituationen kann eine höhere als im Brandschutzplan/-nachweis dargestellte Feuerwiderstandsdauer notwendig werden, um Anforderungen aus bauaufsichtlichen Zulassungen erfüllen zu können. Die Einbausituationen von Bauteilen und/oder deren Kombination (z. B. Wand/Tür) sind daher bei Planung und Ausführung eigenverantwortlich zu prüfen.
- Ergeben sich Widersprüche zwischen gestellten Anforderungen und Möglichkeiten der Ausführung, sind diese umgehend und vor Ausführung von Baumaßnahmen mit dem Ersteller der Brandschutzkonzeption abzustimmen.
- Ergeben sich bauliche Situationen hinsichtlich brandschutztechnischer Belange, die bei Erstellung der Brandschutzkonzeption nicht bekannt oder nicht einsehbar waren, sind diese umgehend und vor Ausführung der Baumaßnahmen mit dem Ersteller der Brandschutzkonzeption abzustimmen.
- Teilleistungen, welche nach Fertigstellung der Arbeiten nicht mehr einsehbar sind, müssen vor Fertigstellung der Leistung durch den Prüflingenieur für Brandschutz abgenommen werden können. Die Teilabnahmen sind rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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  
Prüflingenieur für Brandschutz

Nonnengasse 19  
09599 Freiberg

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

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

## 7 Schlussbemerkung

### 7.1 Urheberrecht

Für diesen Brandschutznachweis erhebe ich den gesetzlichen Urheberschutz. Vervielfältigungen sind nur ungekürzt und mit meiner Einwilligung zulässig. Dieser Brandschutznachweis darf nur für Zwecke verwendet werden, die mit dem Brandschutz der Maßnahme

**Revitalisierung ehemaliges Kaufhaus Schocken  
Marienplatz – Mariengässchen - Hauptstraße  
08056 Zwickau**

zusammenhängen.

### 7.2 Haftung

Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch einen mangelhaften Brandschutznachweis vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüber hinausgehenden Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen. Das gilt auch für Schäden, die bei einer Nachbesserung entstehen.

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Brandschutznachweises verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit oder angemessener gesetzter Frist nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrages (Wandlung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen.

Offensichtliche Mängel müssen innerhalb von 14 Tagen nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden, andernfalls erlischt ein Gewährleistungsanspruch.

Schadensersatzansprüche, die nicht den Verjährungsfristen nach § 634a BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Brandschutznachweises an den Auftraggeber.

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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

### 7.3 Ausfertigungen

Der objektbezogene Brandschutznachweis (Version 2.0) wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt. Die 1. bis 2. Ausfertigung erhält die Untere Bauaufsichtsbehörde / der Prüfenieur 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.

Eine Ausfertigung des Brandschutznachweises wird in digitaler Form als pdf-Datei an den Auftraggeber und an den Planer versendet.

Freiberg, 06.12.2024

Oehme  
Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Vorbeugenden Brandschutz  
Prüfenieur für Brandschutz

Brandschutznachweis  
Version 2.0  
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  
Prüfenieur 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

**Stellungnahme  
der Wasserwerke Zwickau**



Dipl.-Ing.  
**Andreas Oehme**

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

Nonnengasse 19  
09599 Freiberg

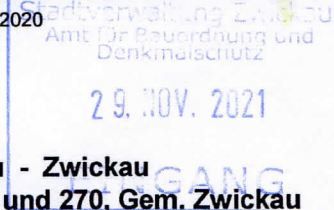
Telefon: 03731 20390-0  
Fax: 03731 20390-29

[www.ib-brandschutz.de](http://www.ib-brandschutz.de)  
mail: [info@ib-brandschutz.de](mailto: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 Q<sub>3</sub> 4 (QN 2,5) ist durch einen Q<sub>3</sub> 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 m<sup>3</sup>/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**

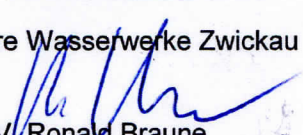
Auch abwasserseitig ist das gesamte Grundstück erschlossen. Über die vorhandenen Anschlusskanäle können die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer abgeleitet werden. Sollten abwasserseitig Anschlüsse zusammengelegt werden, legen Sie uns bitte die Planung vor.

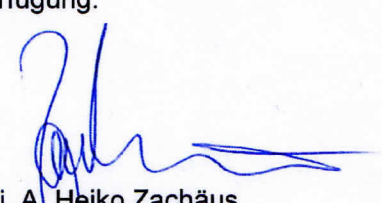
Das beiliegende Antragsformular ist vom Bauherrn auszufüllen und mit den erforderlichen Unterlagen einzureichen. Für Rückfragen sollte die Telefonnummer bitte mit angegeben werden.

Für weitere Anfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Wasserwerke Zwickau

i. V.   
 Ronald Braune  
 Bereichsleiter  
 Technisches Management

  
 i. A. Heiko Zachäus  
 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](http://www.ib-brandschutz.de)  
mail: [info@ib-brandschutz.de](mailto: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**

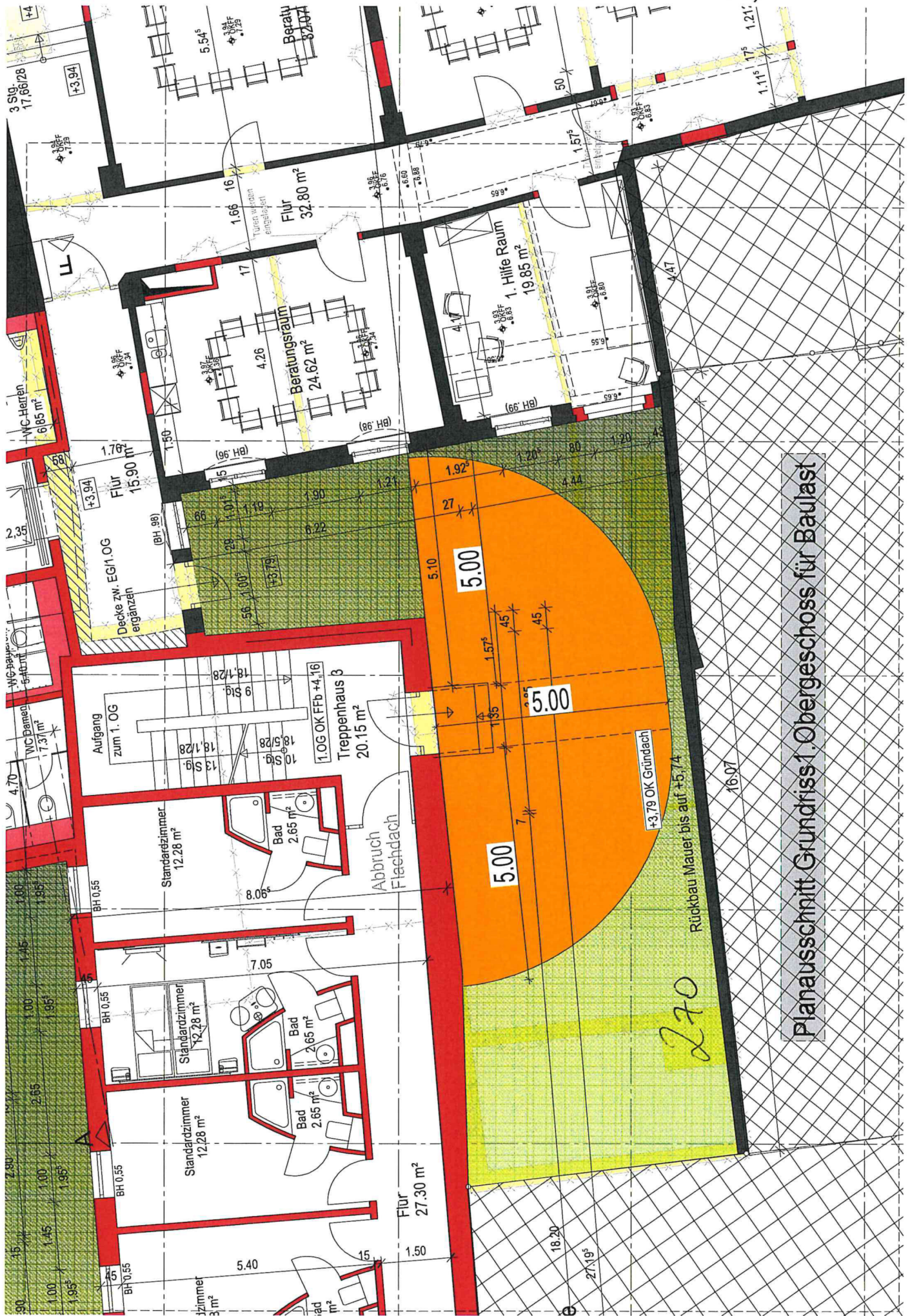
Dienstsiegel







3. Найти





**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



Anlage 3 zum Brandschutznachweis  
gemäß § 12 (4) DVOSächsBO

**visualisierter Brandschutznachweis**



Dipl.-Ing.  
**Andreas Oehme**

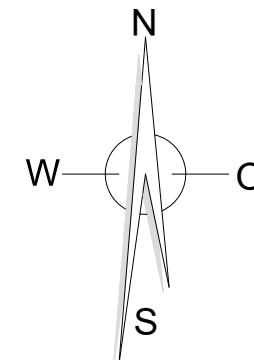
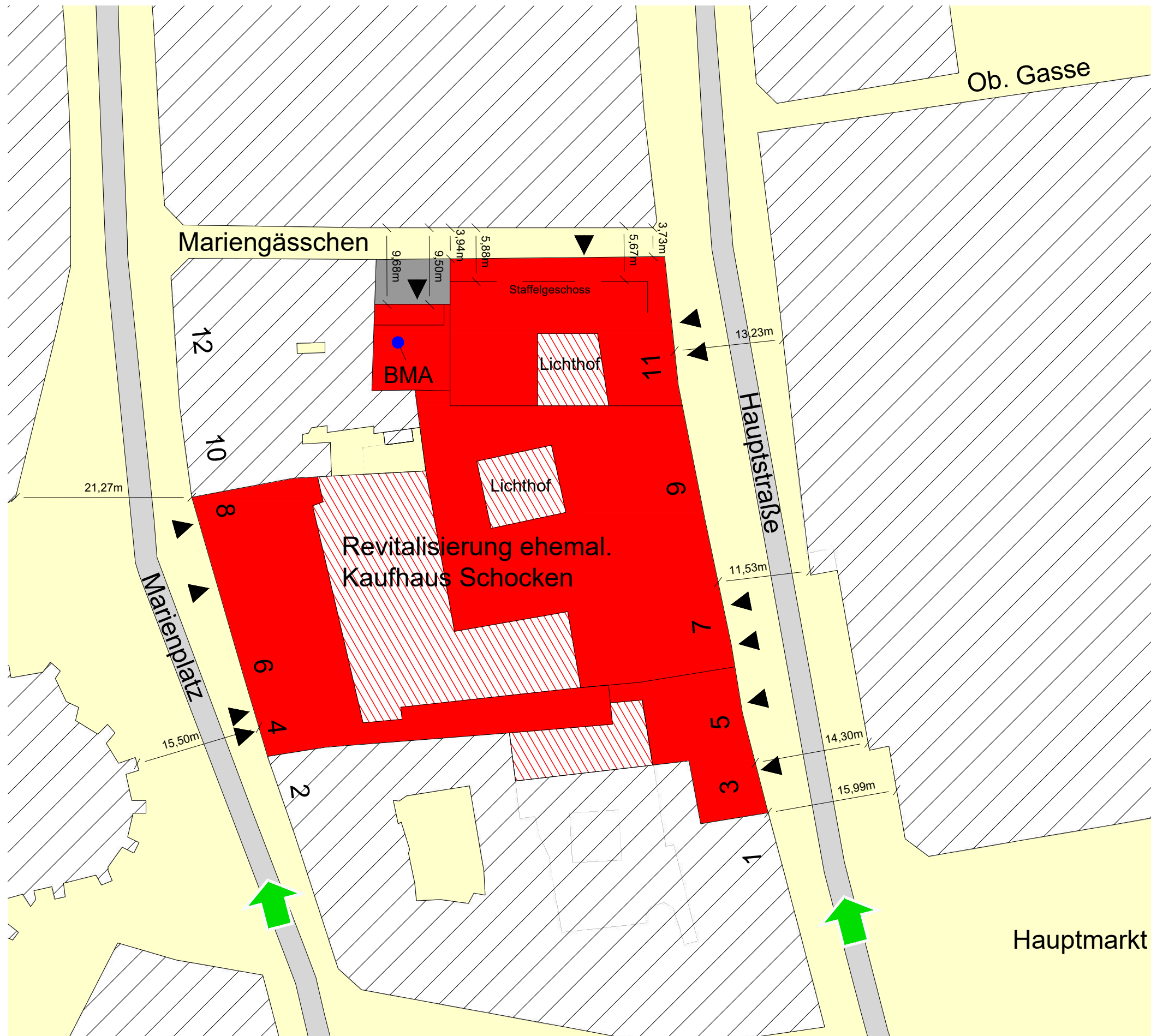
Von der  
Ingenieurkammer Sachsen  
Öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Vorbeugenden Brandschutz  
Prüfingenieur für Brandschutz

Nonnengasse 19  
09599 Freiberg

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

[www.ib-brandschutz.de](http://www.ib-brandschutz.de)  
mail: [info@ib-brandschutz.de](mailto:info@ib-brandschutz.de)





### LEGENDE

- Parkplätze
- Bewegungsfläche Feuerwehr
- nicht befahrbar
- Bestandsgebäude
- brandschutztechnisch bewertetes Objekt
- Hauptzufahrt Feuerwehr
- Zugang Gebäude

Projekt 30-2021-060 Version 2.0

Revitalisierung ehem. Kaufhaus Schocken  
Marienplatz, Mariengässchen, Hauptstraße, 08056 Zwickau

### Planverfasser

Bauconcept Planungsgesellschaft mbH  
Bachgasse 2, 09350 Lichtenstein  
Tel.: 037204 6700  
Fax: 037204 67067

### Brandschutzplan

ergänzt durch:

INGENIEURBÜRO BRANDSCHUTZ  
Dipl.-Ing. Andreas Oehme  
Nonnengasse 19  
09599 Freiberg

Freiberg, den 06.12.2024

Geschoss Lageplan

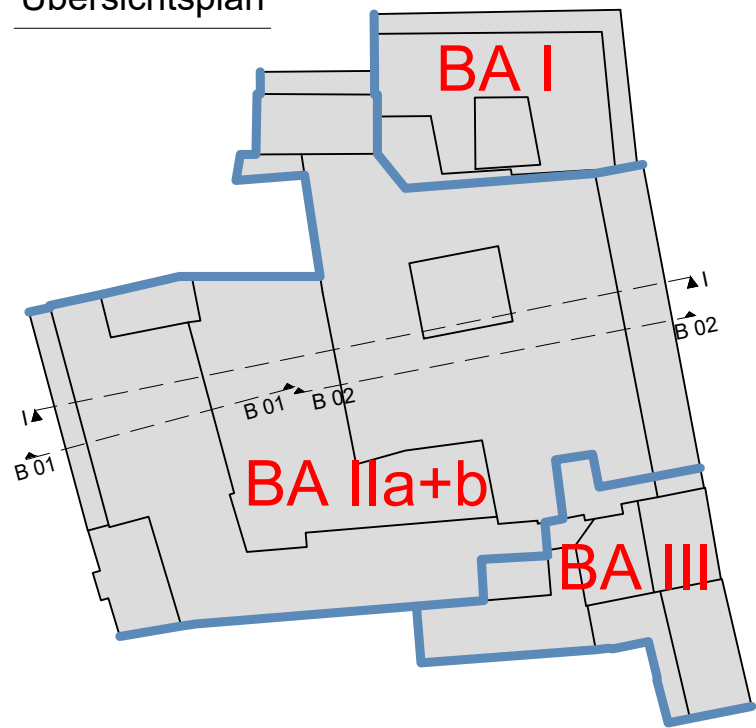
Maßstab  
1:500

Blattgröße  
A3

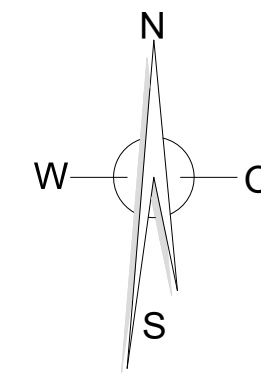
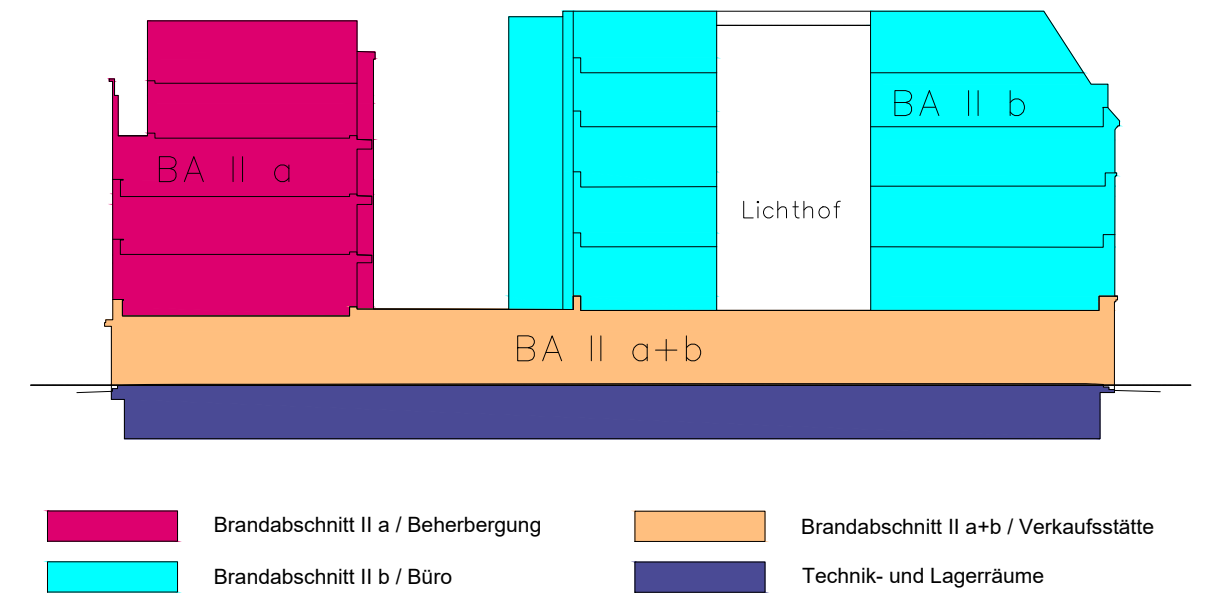


Tel.: 03731 20390-0 Fax: 03731 20390-29  
mail: info@ib-brandschutz.de

## Übersichtsplan



## Systemschnitt I



## LEGENDE

### Räume

- notwendige Treppe
- öffentlich begehbarer und brandlastarmer Bereich
- Wartungsgang
- Bereich ohne Nutzung
- Lagerbereich
- Haustechnik
- verfüllter Bereich

### Wände / Decken

- feuerbeständig und in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen
- Brandwand

### Abschlüsse

- Feuerschutzabschluss /  
feuerhemmend, dicht- und selbstschließend
- Feuerschutzabschluss mit Rauchschutzeigenschaft /  
feuerhemmend, rauchdicht- und selbstschließend
- Feuerschutzabschluss mit Rauchschutzeigenschaft /  
feuerbeständig, rauchdicht- und selbstschließend

### Rettungswege

- erster Rettungsweg
- Laufwege

Projekt 30-2021-060 Version 2.0

Revitalisierung ehem. Kaufhaus Schocken  
Marienplatz, Mariengässchen, Hauptstraße, 08056 Zwickau

## Planverfasser

Baukonzept Planungsgesellschaft mbH  
Bachgasse 2, 09350 Lichtenstein  
Tel.: 037204 6700  
Fax: 037204 67067

## Brandschutzplan

ergänzt durch:

INGENIEURBÜRO BRANDSCHUTZ  
Dipl.-Ing. Andreas Oehme  
Nonnengasse 19  
09599 Freiberg

Freiberg, den 06.12.2024

Geschoss Kellergeschoss

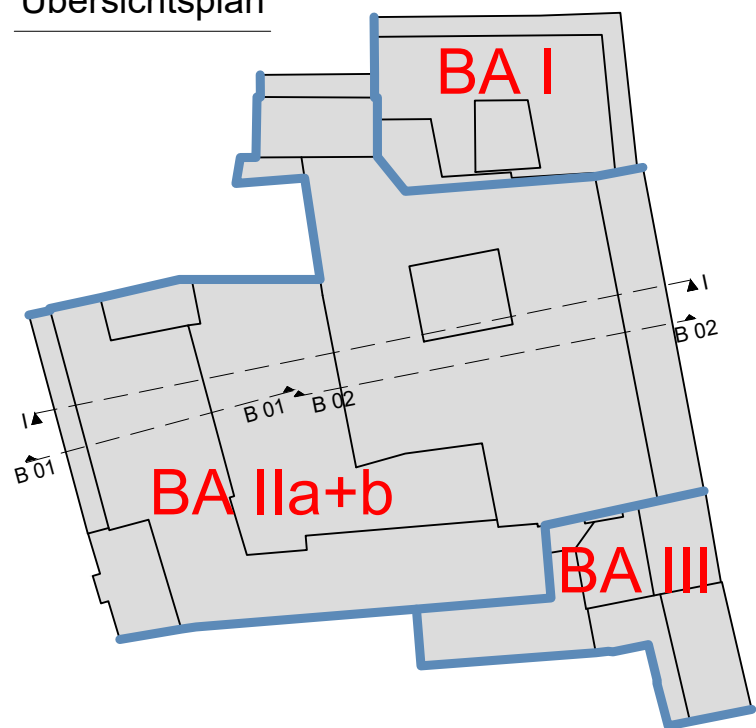
Maßstab 1:200 Blattgröße A2



Tel.: 03731 20390-0 Fax: 03731 20390-29  
mail: info@ib-brandschutz.de



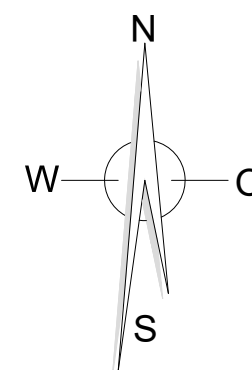
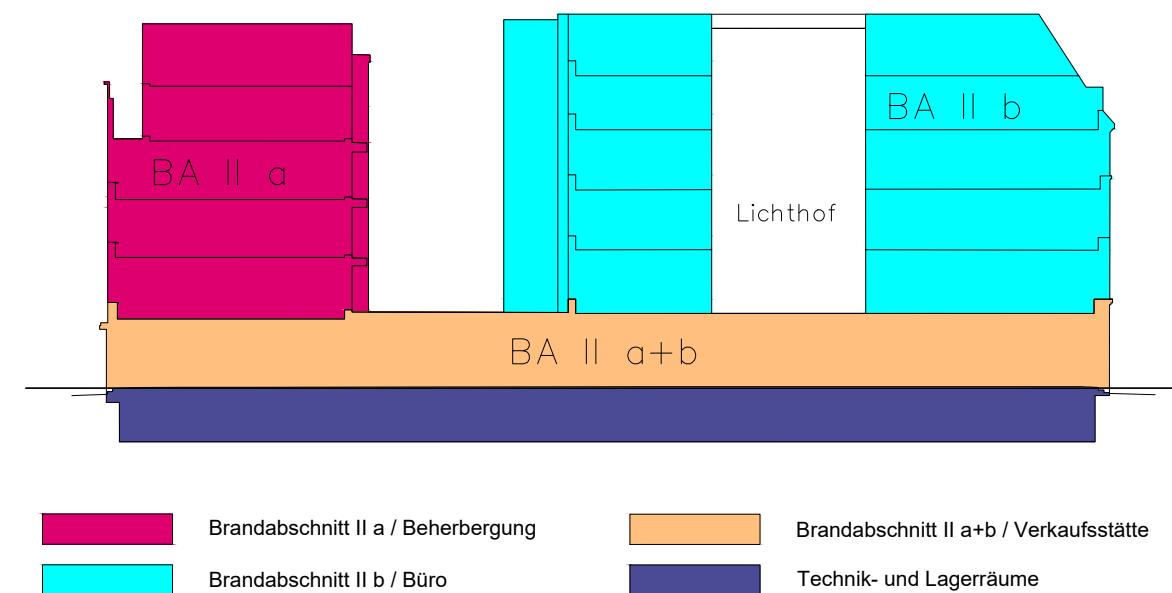
## Übersichtsplan



## Mariengässchen



## Systemschnitt I



## LEGENDE

### Räume

- notwendiger Treppenraum
- Aufenthaltsraum
- kein Aufenthaltsraum
- Haustechnik
- Raum mit erhöhter Brandlast / Brandgefahr

### Wände / Decken

- feuerbeständig und in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen
- Bauart Brandwand
- Brandwand

### Abschlüsse

- Feuerschutzabschluss / feuerhemmend, dicht- und selbstschließend
- Feuerschutzabschluss mit Rauchschutzeigenschaft / feuerhemmend, rauchdicht- und selbstschließend
- Feuerschutzabschluss mit Rauchschutzeigenschaft / feuerbeständig, rauchdicht- und selbstschließend

### Rettungswege

- erster Rettungsweg
- zweiter Rettungsweg
- Notausgang
- tatsächliche Lauflänge Rettungsweg
- Brandmeldezentrale
- Löschwasser-Einspeiseeinrichtung

Projekt 30-2021-060 Version 2.0

Revitalisierung ehem. Kaufhaus Schocken  
Marienplatz, Mariengässchen, Hauptstraße, 08056 Zwickau

## Planverfasser

Baukonzept Planungsgesellschaft mbH  
Bachgasse 2, 09350 Lichtenstein  
Tel.: 037204 6700  
Fax: 037204 67067

## Brandschutzplan

ergänzt durch:

INGENIEURBÜRO BRANDSCHUTZ  
Dipl.-Ing. Andreas Oehme  
Nonnengasse 19  
09599 Freiberg

Freiberg, den 06.12.2024

Geschoss Erdgeschoss

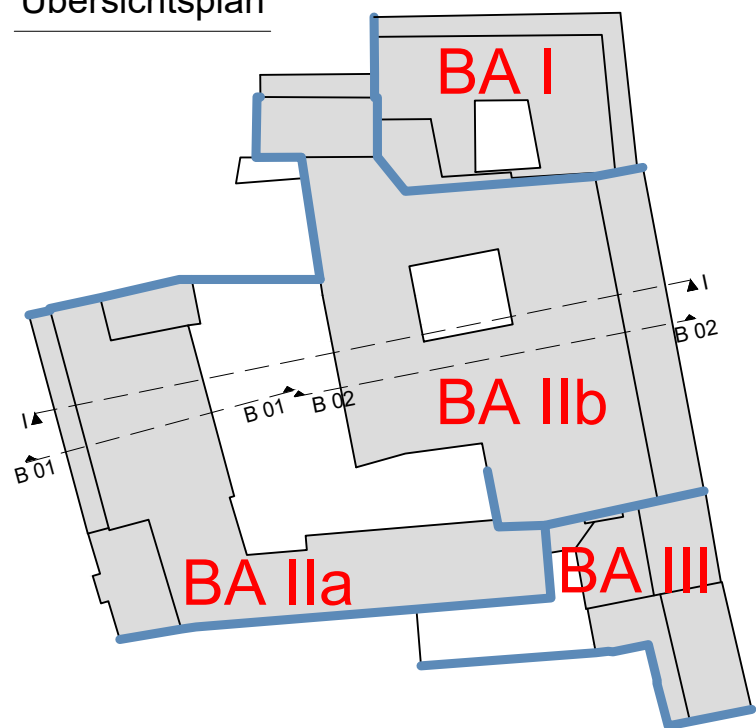
Maßstab 1:200 Blattgröße A2



Tel.: 03731 20390-0 Fax: 03731 20390-29  
mail: info@ib-brandschutz.de



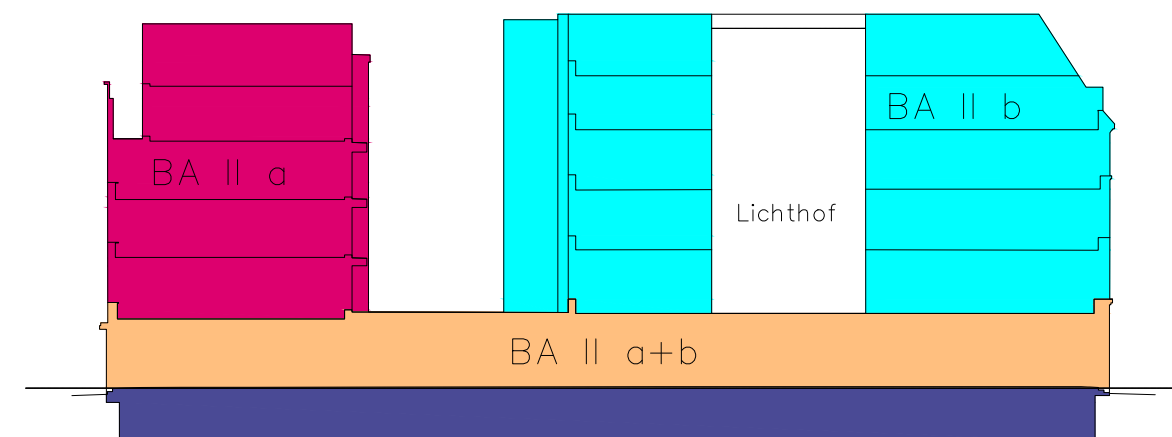
# Übersichtsplan



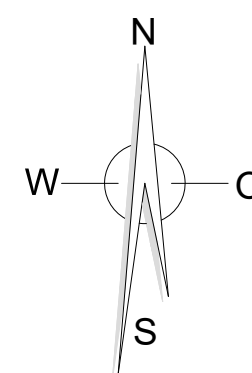
## Mariengässchen

Ausbildung einer Fassadensprinklerung mit Infrarotmelderüberwachung (entlang Achse H1)

## Systemschnitt I



- Brandabschnitt II a / Beherbergung
- Brandabschnitt II a+b / Verkaufsstätte
- Brandabschnitt II b / Büro
- Technik- und Lagerräume



## LEGENDE

### Räume

- notwendiger Treppenraum
- notwendiger Flur, Hauptgänge
- Aufenthaltsraum
- kein Aufenthaltsraum
- Haustechnik
- Raum mit erhöhter Brandlast / Brandgefahr
- Ausstrahlbereich

### Wände / Decken

- feuerhemmend
- feuerbeständig und in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen
- Bauart Brandwand
- Brandwand

### Abschlüsse

- Rauchschutzabschluss / rauchdicht- und selbstschließend
- Feuerschutzabschluss mit Rauchschutzeigenschaft / feuerhemmend, rauchdicht- und selbstschließend
- Feuerschutzabschluss / feuerbeständig, dicht- und selbstschließend
- Feuerschutzabschluss mit Rauchschutzeigenschaft / feuerbeständig, rauchdicht- und selbstschließend

### Rettungswege

- erster Rettungsweg
- zweiter Rettungsweg
- Notausstieg

Projekt 30-2021-060 Version 2.0

Revitalisierung ehem. Kaufhaus Schocken  
Marienplatz, Mariengässchen, Hauptstraße, 08056 Zwickau

## Planverfasser

Baukonzept Planungsgesellschaft mbH  
Bachgasse 2, 09350 Lichtenstein  
Tel.: 037204 6700  
Fax: 037204 67067

## Brandschutzplan

ergänzt durch:

INGENIEURBÜRO BRANDSCHUTZ  
Dipl.-Ing. Andreas Oehme  
Nonnengasse 19  
09599 Freiberg

Freiberg, den 06.12.2024

Geschoss 1.Obergeschoss

Maßstab 1:200

Blattgröße A2



Tel.: 03731 20390-0 Fax: 03731 20390-29  
mail: info@ib-brandschutz.de

## BA IIb

## BA III

## BA IIa

## BA I

Ausbildung eines Wartebereichs auf dem Dach mit Meldetechnik

feuerbeständiger Feuerschutzvorhang

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

5 m

begrüntes Dach

begrüntes Dach

begrüntes Dach

benachbarte Nutzungseinheit

Balkon

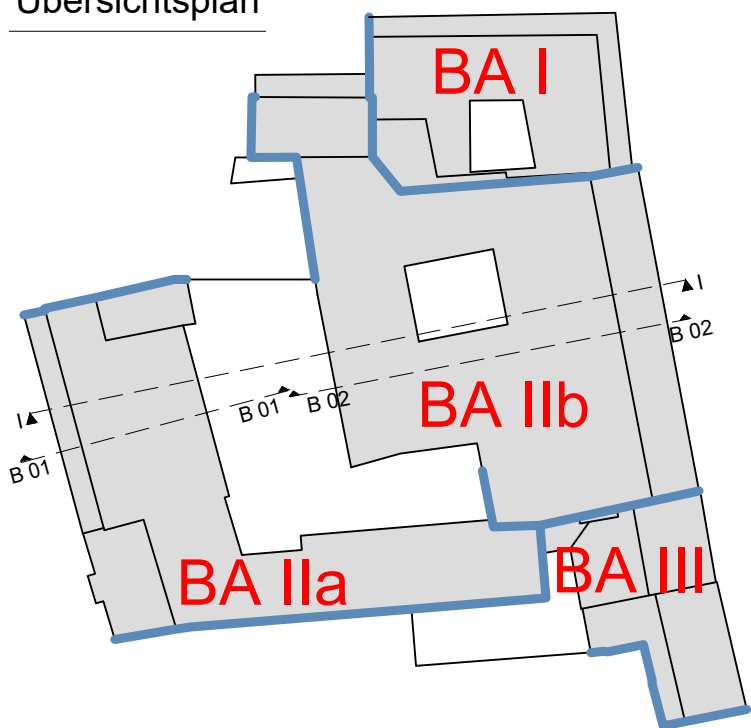
5 m

begrüntes Dach

b



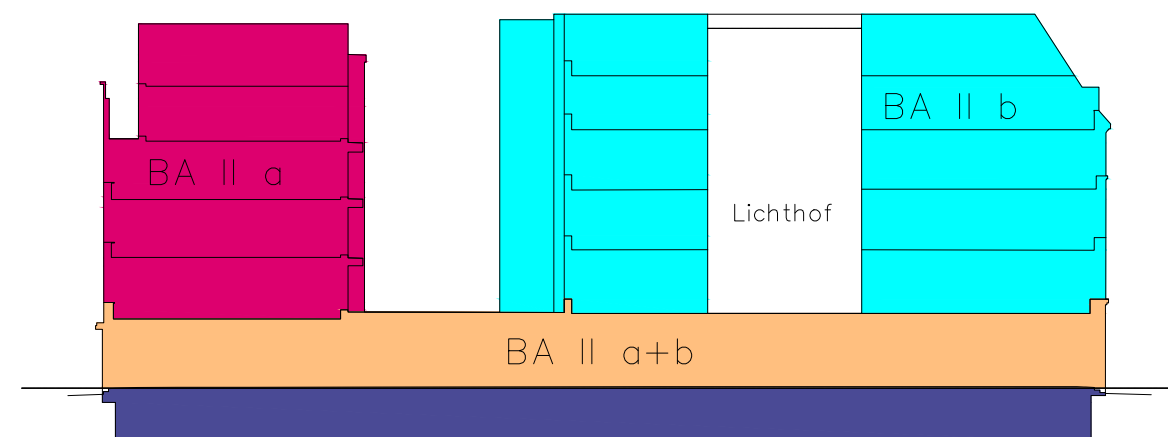
# Übersichtsplan



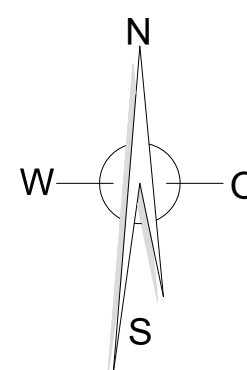
## Mariengässchen

Ausbildung einer Fassadensprinklerung mit Infrarotmelderüberwachung (entlang Achse H1)

## Systemschnitt I



- Brandabschnitt II a / Beherbergung
- Brandabschnitt II a+b / Verkaufsstätte
- Brandabschnitt II b / Büro
- Technik- und Lagerräume



## LEGENDE

### Räume

- notwendiger Treppenraum
- notwendiger Flur, Hauptgänge
- Aufenthaltsraum
- kein Aufenthaltsraum
- Haustechnik
- Raum mit erhöhter Brandlast / Brandgefahr
- Ausstrahlungsbereich

### Wände / Decken

- feuerhemmend
- feuerbeständig und in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen
- Bauart Brandwand
- Brandwand

### Abschlüsse

- Rauchschutzabschluss / rauchdicht- und selbstschließend
- Feuerschutzabschluss mit Rauchschutzeigenschaft / feuerhemmend, rauchdicht- und selbstschließend
- Feuerschutzabschluss mit Rauchschutzeigenschaft / feuerbeständig, rauchdicht- und selbstschließend

### Rettungswege

- erster Rettungsweg
- zweiter Rettungsweg
- Notausstieg

Projekt 30-2021-060 Version 2.0

Revitalisierung ehem. Kaufhaus Schocken  
Marienplatz, Mariengässchen, Hauptstraße, 08056 Zwickau

## Planverfasser

Baukonzept Planungsgesellschaft mbH  
Bachgasse 2, 09350 Lichtenstein  
Tel.: 037204 6700  
Fax: 037204 67067

## Brandschutzplan

ergänzt durch:  
INGENIEURBÜRO BRANDSCHUTZ  
Dipl.-Ing. Andreas Oehme  
Nonnengasse 19  
09599 Freiberg  
Freiberg, den 06.12.2024

Geschoss 2.Obergeschoss  
Maßstab 1:200 Blattgröße A2  
IBBS  
Tel.: 03731 20390-0 Fax: 03731 20390-29  
mail: info@ib-brandschutz.de

Marienplatz 8

Marienplatz 6

Marienplatz 4

Hauptstraße 11

Hauptstraße 9

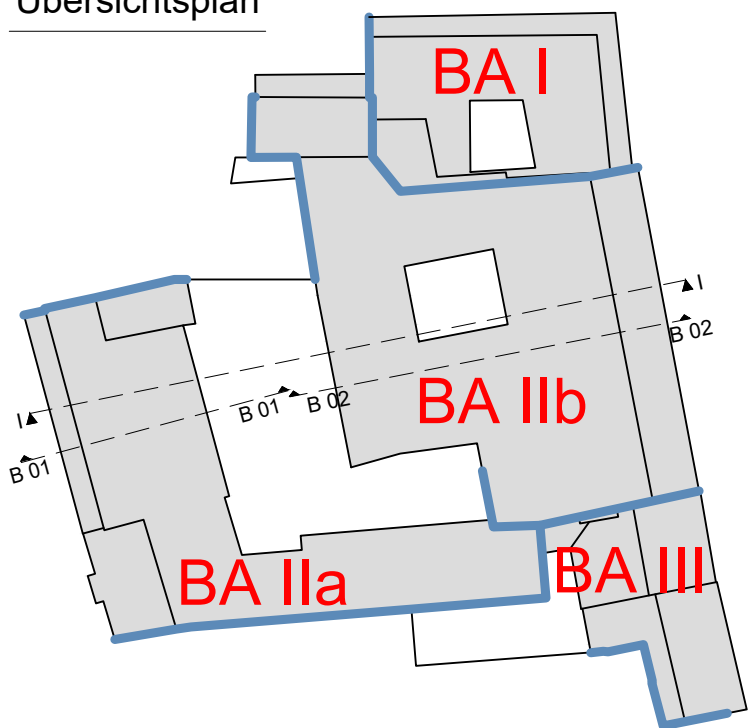
Hauptstraße 7

Hauptstraße 5

Hauptstraße 3



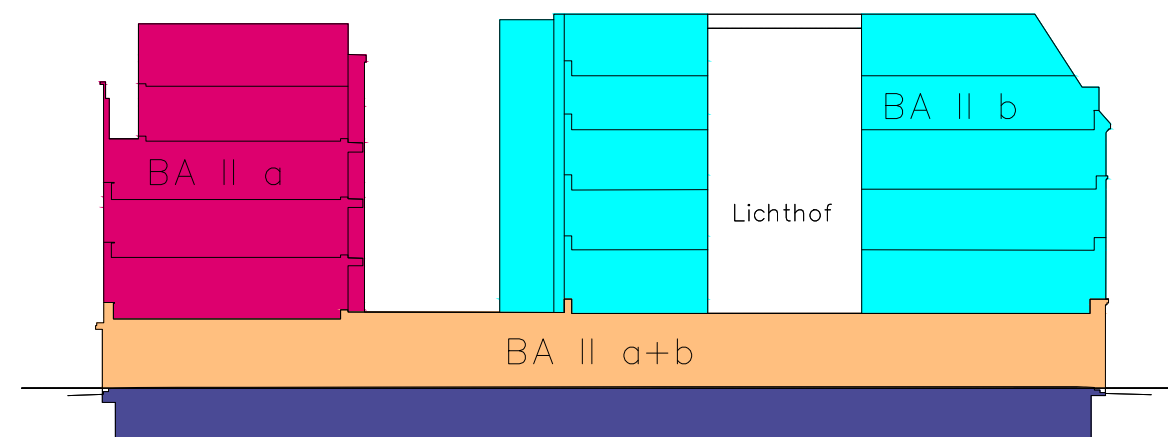
# Übersichtsplan



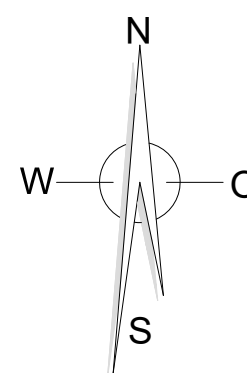
## Mariengässchen

Ausbildung einer Fassadensprinklerung mit Infrarotmelderüberwachung (entlang Achse H1)

## Systemschnitt I



- Brandabschnitt II a / Beherbergung
- Brandabschnitt II b / Büro
- Brandabschnitt II a+b / Verkaufsstätte
- Technik- und Lagerräume



## LEGENDE

### Räume

- notwendige/ r Treppe/ Treppenraum
- notwendiger Flur, Hauptgänge
- Aufenthaltsraum
- kein Aufenthaltsraum
- Haustechnik
- Raum mit erhöhter Brandlast / Brandgefahr

### Wände / Decken

- feuerhemmend
- feuerbeständig und in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen
- Bauart Brandwand
- Brandwand

### Abschlüsse

- Rauchschutzabschluss / rauchdicht- und selbstschließend
- Feuerschutzabschluss mit Rauchschutzeigenschaft / feuerhemmend, rauchdicht- und selbstschließend
- Feuerschutzabschluss mit Rauchschutzeigenschaft / feuerbeständig, rauchdicht- und selbstschließend

### Rettungswege

- erster Rettungsweg
- zweiter Rettungsweg
- Notausstieg

Projekt 30-2021-060 Version 2.0

Revitalisierung ehem. Kaufhaus Schocken  
Marienplatz, Mariengässchen, Hauptstraße, 08056 Zwickau

## Planverfasser

Baukonzept Planungsgesellschaft mbH  
Bachgasse 2, 09350 Lichtenstein  
Tel.: 037204 6700  
Fax: 037204 67067

## Brandschutzplan

Geschoss 3.Obergeschoss

ergänzt durch:

INGENIEURBÜRO BRANDSCHUTZ  
Dipl.-Ing. Andreas Oehme  
Nonnengasse 19  
09599 Freiberg

Freiberg, den 06.12.2024

Maßstab 1:200 Blattgröße A2



Tel.: 03731 20390-0 Fax: 03731 20390-29  
mail: info@ib-brandschutz.de

Marienplatz 8

Marienplatz 6

Marienplatz 4

Hauptstraße 9

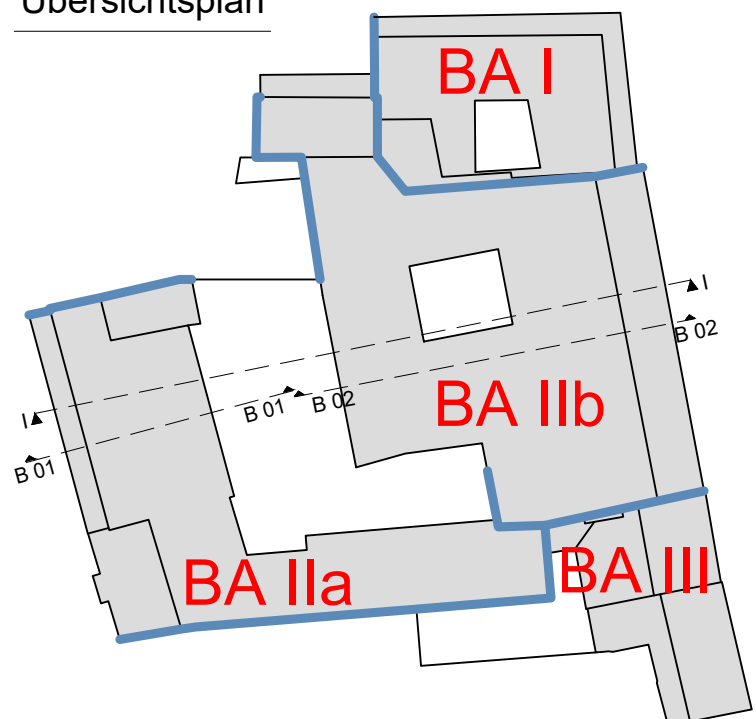
Hauptstraße 7

Hauptstraße 5

Hauptstraße 3



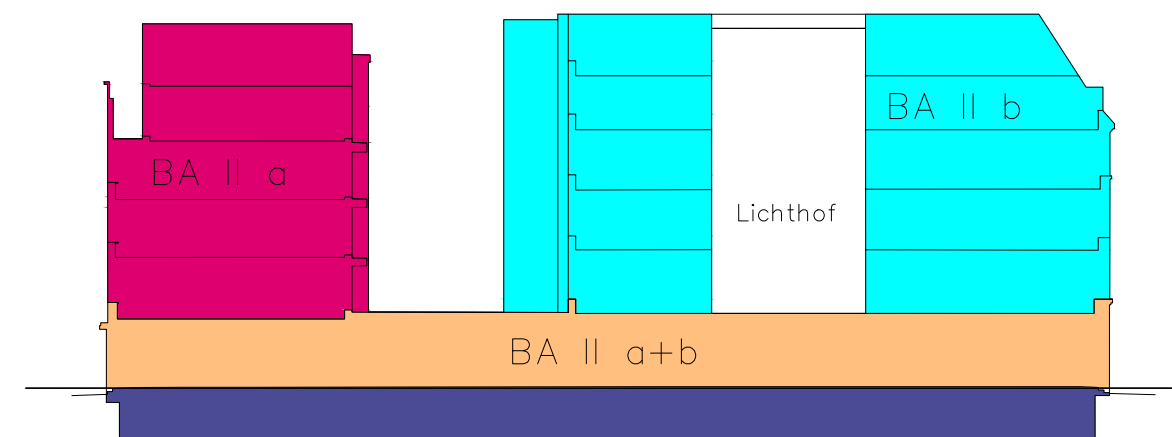
# Übersichtsplan



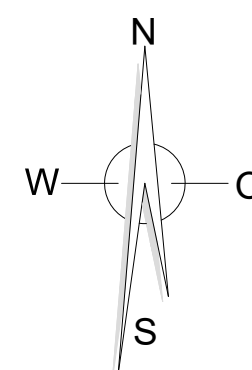
## Mariengässchen

Ausbildung einer Fassadensprinklerung mit Infrarotmelderüberwachung (entlang Achse H1)

## Systemschnitt I



- Brandabschnitt II a / Beherbergung
- Brandabschnitt II b / Büro
- Brandabschnitt II a+b / Verkaufsstätte
- Technik- und Lagerräume



## LEGENDE

### Räume

- notwendiger Treppenraum
- notwendiger Flur, Hauptgänge
- Aufenthaltsraum
- kein Aufenthaltsraum
- Haustechnik
- Raum mit erhöhter Brandlast / Brandgefahr

### Wände / Decken

- feuerhemmend
- feuerbeständig und in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen
- Bauart Brandwand
- Brandwand

### Abschlüsse

- Rauchschutzabschluss / rauchdicht- und selbstschließend
- Feuerschutzabschluss mit Rauchschutzeigenschaft / feuerhemmend, rauchdicht- und selbstschließend
- Feuerschutzabschluss mit Rauchschutzeigenschaft / feuerbeständig, rauchdicht- und selbstschließend

### Rettungswege

- erster Rettungsweg
- zweiter Rettungsweg

Projekt 30-2021-060 Version 2.0

Revitalisierung ehem. Kaufhaus Schocken  
Marienplatz, Mariengässchen, Hauptstraße, 08056 Zwickau

## Planverfasser

Baukonzept Planungsgesellschaft mbH  
Bachgasse 2, 09350 Lichtenstein  
Tel.: 037204 6700  
Fax: 037204 67067

## Brandschutzplan

ergänzt durch:

INGENIEURBÜRO BRANDSCHUTZ  
Dipl.-Ing. Andreas Oehme  
Nonnengasse 19  
09599 Freiberg

Freiberg, den 06.12.2024

Geschoss 4.Obergeschoss

Maßstab 1:200 Blattgröße A2



Tel.: 03731 20390-0 Fax: 03731 20390-29  
mail: info@ib-brandschutz.de

Dachschräge bis zur Rohdecke feuerbeständig und Dachgauben mit nichtbrennbaren Baustoffen bekleiden sowie Hohlräume mit nichtbrennbaren Baustoffen verfüllen, bspw. Mineralwolle - Schmelzpunkt > 1.000°C

Öffnung zur Rauchableitung von mind. 1,00 m², welche vom obersten Treppenabsatz und vom Erdgeschoss aus bedienbar ist

Dachschräge bis zur Rohdecke feuerbeständig und Dachgauben mit nichtbrennbaren Baustoffen bekleiden sowie Hohlräume mit nichtbrennbaren Baustoffen verfüllen, bspw. Mineralwolle - Schmelzpunkt > 1.000°C

Marienplatz 8

Marienplatz 6

Marienplatz 4

Hauptstraße 11

Hauptstraße 9

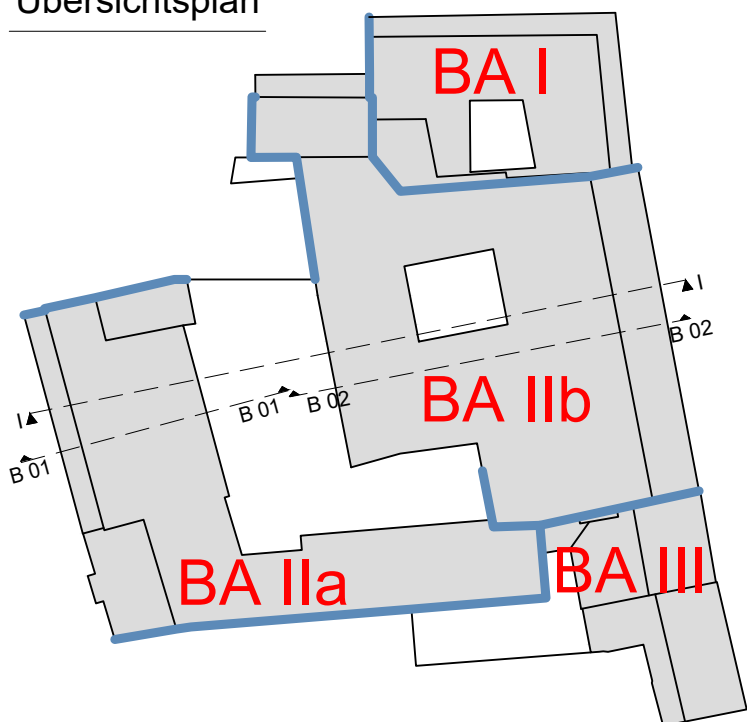
Hauptstraße 7

Hauptstraße 5

Hauptstraße 3



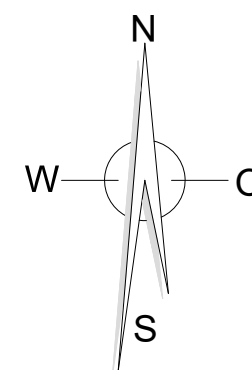
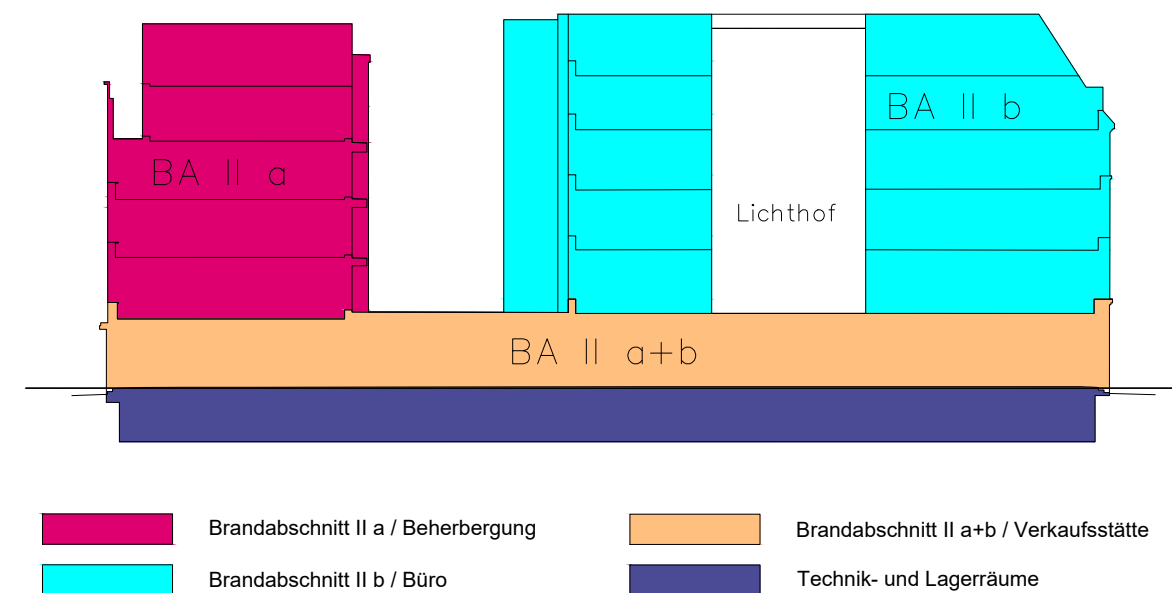
## Übersichtsplan



## Mariengässchen



## Systemschnitt I



## LEGENDE

### Räume

- notwendiger Treppenraum
- notwendiger Flur, Hauptgänge
- Aufenthaltsraum
- kein Aufenthaltsraum
- Haustechnik
- Raum mit erhöhter Brandlast / Brandgefahr

### Wände / Decken

- feuerhemmend
- feuerbeständig und in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen
- Bauart Brandwand
- Brandwand

### Abschlüsse

- nicht abschließbar
- Rauchschutzabschluss / rauchdicht- und selbstschließend
- Feuerschutzabschluss / feuerhemmend, dicht- und selbstschließend
- Feuerschutzabschluss mit Rauchschutzeigenschaft / feuerhemmend, rauchdicht- und selbstschließend
- Feuerschutzabschluss mit Rauchschutzeigenschaft / feuerbeständig, rauchdicht- und selbstschließend

### Rettungswege

- erster Rettungsweg
- zweiter Rettungsweg

Öffnung zur Rauchableitung von mind. 1,00 m², welche vom obersten Treppenabsatz und vom Erdgeschoss aus bedienbar ist

Öffnung zur Rauchableitung von mind. 1,00 m², welche von jedem Geschoss aus bedienbar ist

Öffnung zur Rauchableitung von mind. 1,00 m², welche von jedem Geschoss aus bedienbar ist

Öffnung zur Rauchableitung von mind. 1,00 m², welche vom obersten Treppenabsatz und vom Erdgeschoss aus bedienbar ist

Öffnung zur Rauchableitung von mind. 1,00 m², welche von jedem Geschoss aus bedienbar ist

feuerbeständiger Feuerschutzvorhang

Projekt 30-2021-060 Version 2.0

Revitalisierung ehem. Kaufhaus Schocken  
Marienplatz, Mariengässchen, Hauptstraße, 08056 Zwickau

## Planverfasser

Baukonzept Planungsgesellschaft mbH  
Bachgasse 2, 09350 Lichtenstein  
Tel.: 037204 6700  
Fax: 037204 67067

## Brandschutzplan

ergänzt durch:

INGENIEURBÜRO BRANDSCHUTZ  
Dipl.-Ing. Andreas Oehme  
Nonnengasse 19  
09599 Freiberg

Freiberg, den 06.12.2024

Geschoss 5.Obergeschoss

Maßstab 1:200

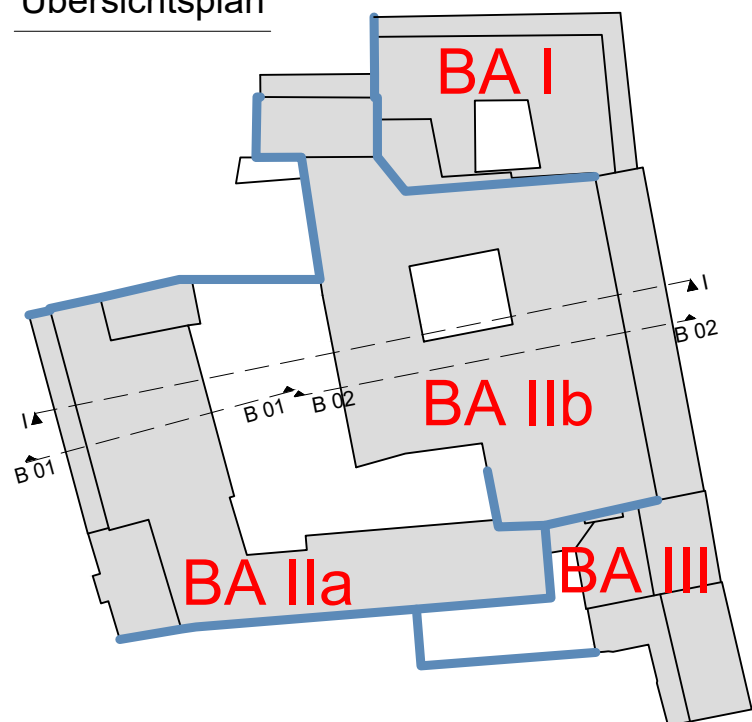
Blattgröße A2



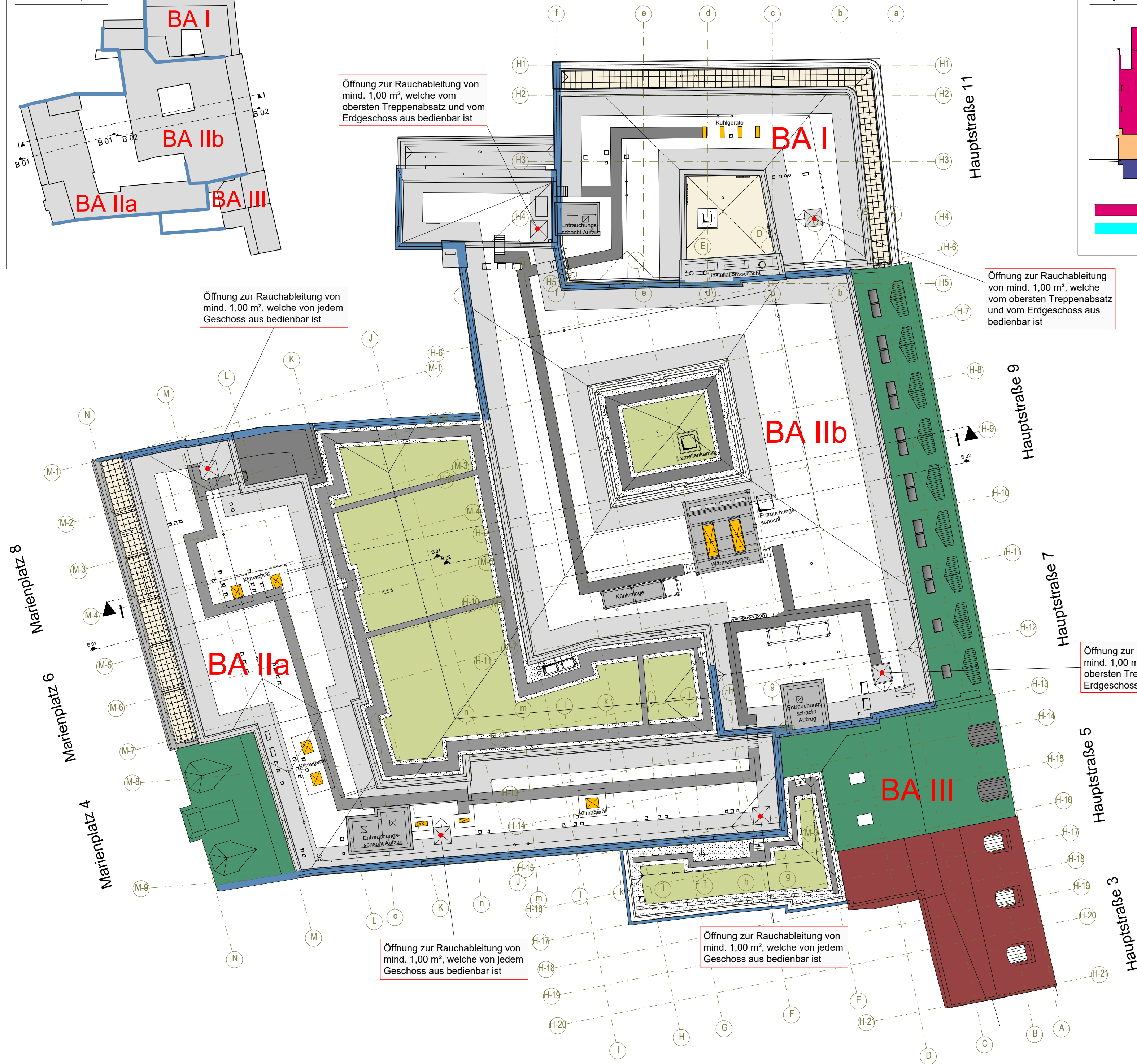
Tel.: 03731 20390-0 Fax: 03731 20390-29  
mail: info@ib-brandschutz.de



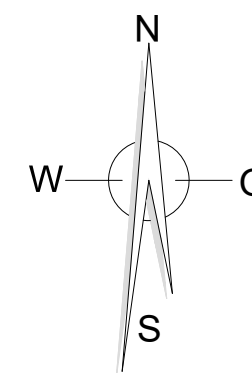
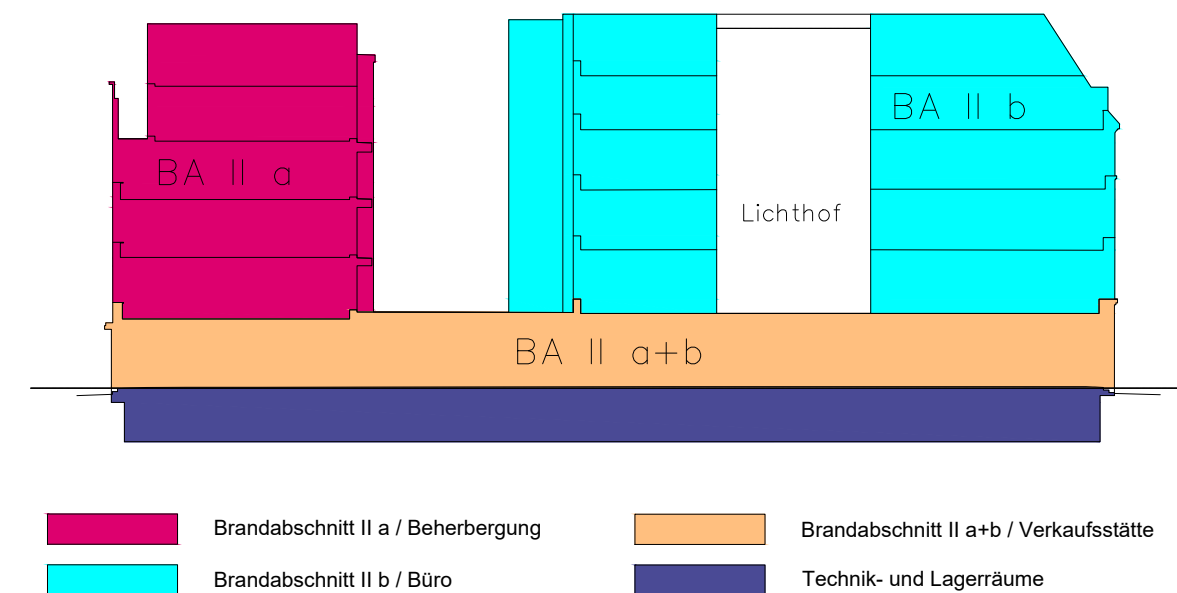
Übersichtsplan



Mariengässchen



Systemschnitt I



LEGENDE

- Wege
- Gründach
- Steildach
- Plattenbelag
- Haustechnik
- über Dach geführte Brandwand

Projekt 30-2021-060 Version 2.0

Revitalisierung ehem. Kaufhaus Schocken  
Marienplatz, Mariengässchen, Hauptstraße, 08056 Zwickau

Planverfasser

Baukonzept Planungsgesellschaft mbH  
Bachgasse 2, 09350 Lichtenstein  
Tel.: 037204 6700  
Fax: 037204 67067

Brandschutzplan

ergänzt durch:

INGENIEURBÜRO BRANDSCHUTZ  
Dipl.-Ing. Andreas Oehme  
Nonnengasse 19  
09599 Freiberg

Freiberg, den 06.12.2024

Geschoss Dachaufsicht

Maßstab 1:200 Blattgröße A2



Tel.: 03731 20390-0 Fax: 03731 20390-29  
mail: info@ib-brandschutz.de



Schnitt B-B Teil 1



Schnitt B-B Teil 2



LEGENDE

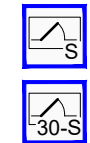
Räume

- notwendiger Flur, Hauptgänge
- Wartungsgang
- Aufenthaltsraum
- kein Aufenthaltsraum
- Bereich ohne Nutzung
- Haustechnik

Wände / Decken

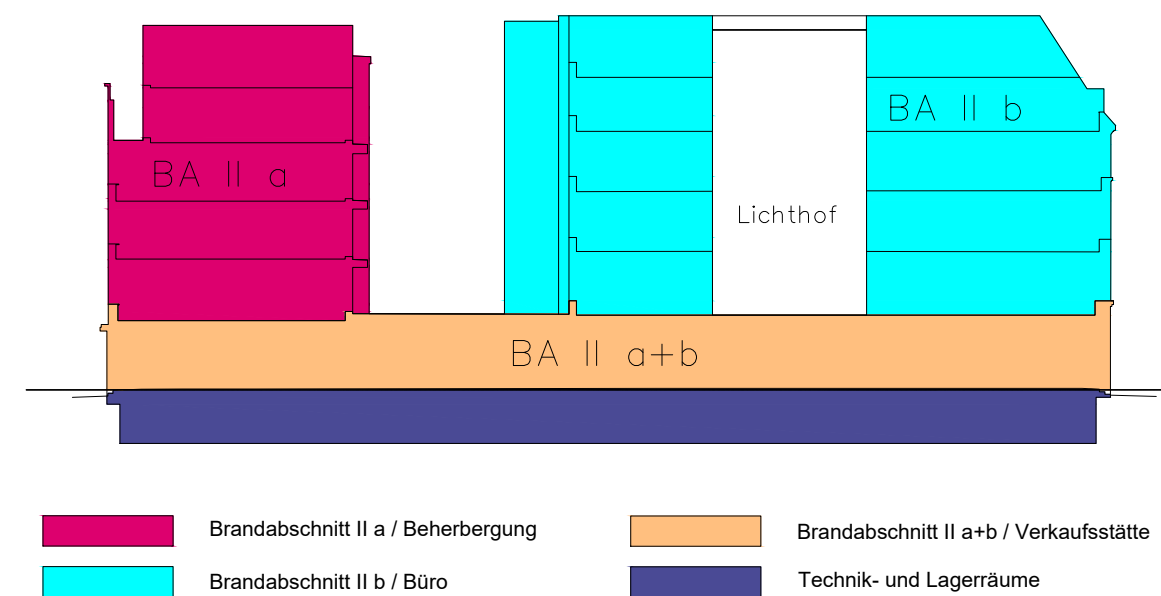
- feuerhemmend
- feuerbeständig und in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen
- aus nichtbrennbaren Baustoffen

Abschlüsse

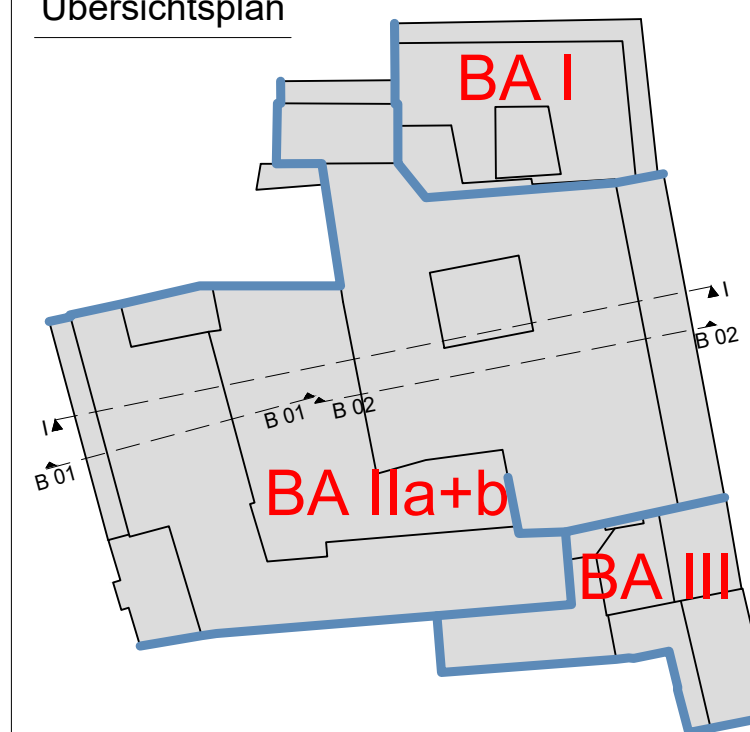


- Rauchschutzabschluss / rauchdicht- und selbstschließend
- Feuerschutzabschluss mit Rauchschutzeigenschaft / feuerhemmend, rauchdicht- und selbstschließend

Systemschnitt I



Übersichtsplan



Projekt		30-2021-060		Version 2.0	
Revitalisierung ehem. Kaufhaus Schocken Marienplatz, Mariengässchen, Hauptstraße, 08056 Zwickau					
Planverfasser					
Baukonzept Planungsgesellschaft mbH Bachgasse 2, 09350 Lichtenstein Tel.: 037204 6700 Fax: 037204 67067					
Brandschutzplan		Geschoss Schnitt B-B			
ergänzt durch:  INGENIEURBÜRO BRANDSCHUTZ Dipl.-Ing. Andreas Oehme Nonnengasse 19 09599 Freiberg		Maßstab 1:160		Blattgröße A2	
		  Tel.: 03731 20390-0 Fax: 03731 20390-29 mail: info@ib-brandschutz.de			
Freiberg, den 06.12.2024					