

BAUVORHABEN

Bauphasen 1-5
Deutsche Rentenversicherung Hessen
Städelstraße 28
60596 Frankfurt am Main

ENTWURF

Jourdan&Müller Steinhauser –
PAS Architekten GmbH
Walter-Kolb-Straße 3
60594 Frankfurt am Main
&
Architects Associes
12, rue des Mérovingiens
L-8070 Bertrange

BAUHERR

Deutsche Rentenversicherung Hessen
Zukunft Städelstraße
Städelstraße 28
60596 Frankfurt am Main

Brandschutzkonzept während der Bauzeit

525028

Gebäudeklasse 5 und Sonderbau

nach HBO, § 2 Abs. 4, Nr. 5 und § 2 Abs. 9 Nr. 1,3 und 5

DBT

Ingenieursozietät

DEUTSCH - BUCKERT - THOMAS

Beratende Ingenieure für Bauwesen IngKH VBI

Tragwerksplanung für Hochbau · Industriebau · Tiefbau

Prüfingenieure für Baustatik

Gutleutstraße 175 · 60327 Frankfurt/M. · Tel.: 069/242318-0 · Fax: 069/242318-50

Dr.-Ing. Ulrich Deutsch · Dipl.-Ing. Rolf Klarmann · Dipl.-Ing. Marco Bien · M.Eng. Malte Deutsch

Datei: 525028-BS-Bauzeit-DRV-Städelstraße-28-FFM

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt	Bezeichnung	Seite
1	<u>Allgemeines</u>	4
1.1	Lage und örtliche Situation	6
1.2	Bauphasen	7
1.3	Bauordnungsrechtliche Einordnung	14
1.4	Grundlagen	15
1.5	Rechtliche Grundlagen	16
2	<u>Brandschutz während der Bautätigkeit</u>	18
2.1	Feuergefährliche Arbeiten (Heißarbeiten)	19
2.2	Brandschutzkontrollen während der Bauzeit	20
2.3	Flucht- und Rettungswege während der Bauzeit	21
3	<u>Vorbeugender Brandschutz</u>	22
3.1	Anlagentechnischer Brandschutz	22
3.2	Baulicher Brandschutz auf der Baustelle	26
4	<u>Organisatorischer Brandschutz</u>	33
4.1	Baustellenbegehungen und Brandschutzkontrollen	34
4.2	Flucht- und Rettungswege	35
4.3	Brandschutzunterweisungen	36
4.4	Brandschutzordnung	37

AUFTRAG - NR. 525028		Datum 03.08.2026	SEITE 2
4.5	Alarmierung und Verhalten im Brandfall	37	
4.6	Feuerwehrperipherie	38	
4.7	Laufende Überprüfung der Brandschutzmaßnahmen	38	
5	<u>Dokumentation</u>	39	
5.1	Umfang der Dokumentation	39	
5.2	Dokumentation der Brandschutzkontrollen	40	
5.3	Dokumentation feuergefährlicher Arbeiten	41	
5.4	Dokumentation der Brandschutzunterweisungen	41	
5.5	Dokumente zur Vorlage Branddirektion	41	
5.6	Form der Dokumentation	42	
5.7	Dokumentationsverantwortung	42	
6	<u>Schlussbemerkung</u>	43	
7	<u>Anlagen</u>	45	
	<u>Unterschriftenseite</u>	46	

Brandschutzkonzept während der Bauzeit

Bauvorhaben: Deutsche Rentenversicherung Hessen
Städelstraße 28
60596 Frankfurt am Main

Art des Gebäudes: Nach Fertigstellung:
Büro- und Verwaltung
sowie Versammlungsstätte (Hauptbau OG)
sowie Wohnungsnutzung (Teile Mainbau)
Gebäudeklasse 5
Sonderbau

Bauherr: Deutsche Rentenversicherung Hessen
Zukunft Städelstraße
Städelstraße 28
60596 Frankfurt am Main

Entwurfsverfasser: Jourdan&Müller Steinhauser - PAS Architekten GmbH
Walter-Kolb-Straße 3
60594 Frankfurt am Main

&

Architects Associates
12, rue des Mérovingiens
L-8070 Bertrange

1. Allgemeines

Die DBT-Ingenieursozietät wurde mit der Erstellung eines Brandschutzkonzeptes für die Bauzeit im Rahmen der geplanten Sanierung, Umstrukturierung der Grundrisse sowie der teilweisen Aufstockung der Liegenschaft der Deutschen Rentenversicherung in der Städelstraße in Frankfurt am Main beauftragt.

Das vorliegende Brandschutzkonzept beschreibt die während der Bauausführung erforderlichen brandschutztechnischen Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der bauordnungsrechtlichen Schutzziele. Berücksichtigt werden die sich aus den einzelnen Bauphasen ergebenden temporären Abweichungen vom Endzustand sowie die hierfür erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Ziel ist es, während der gesamten Bauzeit ein dem Baufortschritt angemessenes Sicherheitsniveau für Personen, Sachwerte und die Einsatzkräfte der Feuerwehr sicherzustellen.

Gegenstand dieses Konzeptes sind die Gebäudeteile: Hauptgebäude, Verbindungsbau sowie Mainbau einschließlich der brandschutztechnisch relevanten Außenbereiche, insbesondere der Feuerwehrrzuwege und Feuerwehrezugänge.

Baustelleneinrichtungsflächen, Baustellencontainer sowie sonstige temporäre Containeranlagen sind, sofern nicht ausdrücklich beschrieben, nicht Bestandteil dieses Brandschutzkonzeptes und im Bedarfsfall gesondert zu bewerten.

Das Bestandsgebäude steht unter Denkmalschutz. Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes sind daher unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen umzusetzen. Soweit brandschutztechnische Anforderungen aufgrund denkmalrechtlicher oder baubedingter Einschränkungen vorübergehend nicht vollständig erfüllt werden können, sind geeignete Kompensationsmaßnahmen vorzusehen, um das erforderliche Sicherheitsniveau während der jeweiligen Bauphase aufrechtzuerhalten.

Der Gebäudekomplex gliedert sich in die folgenden drei Gebäudeteile:

- Hauptgebäude (HB) (Gebäudeklasse 5 und Sonderbau, hier geregelt durch H-HHR als Hochhaus und Versammlungsstätte im Obergeschoss)
- Verbindungsbau (VB) (Gebäudeklasse 5 und Sonderbau)
- Mainbau (MB) (Gebäudeklasse 5 und Sonderbau)

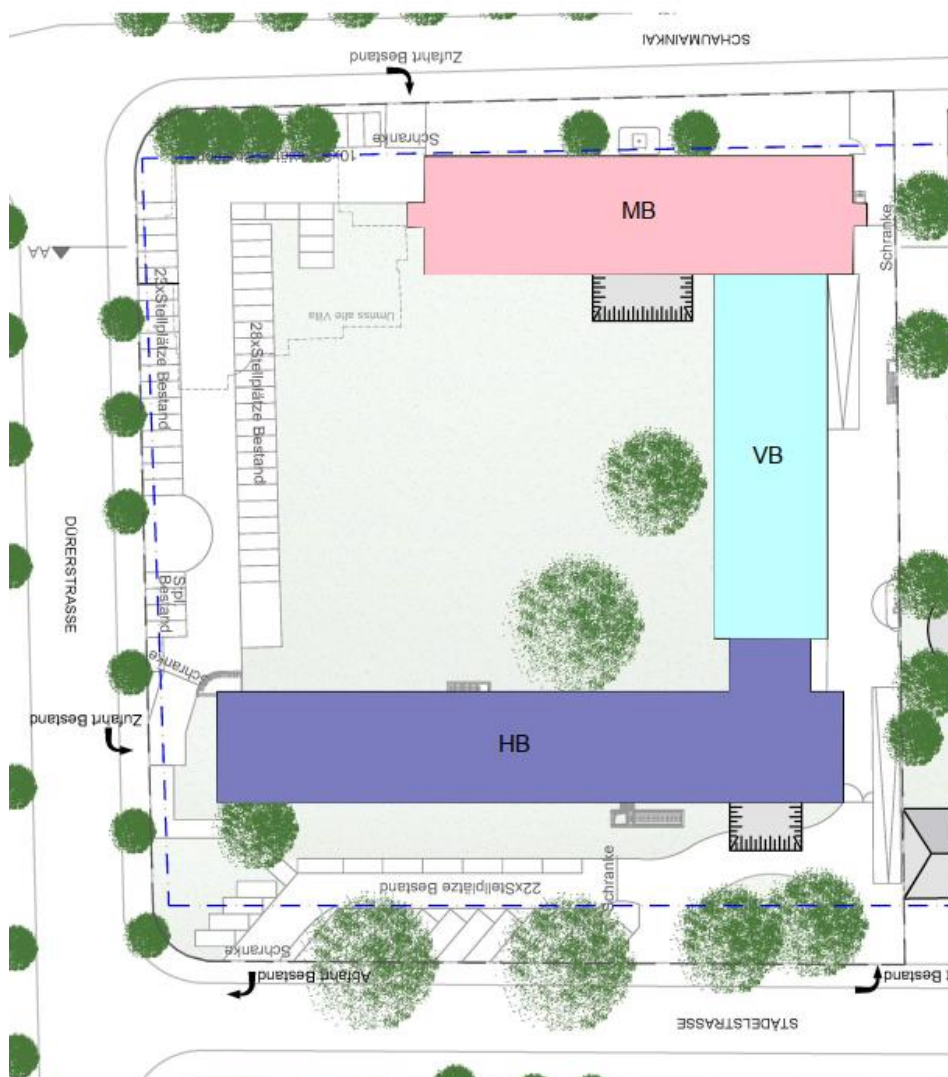


Bild: Gebäudeteile (Eintragung auf Bestandsplan)

Die geplanten Baumaßnahmen umfassen die vollständige Sanierung aller drei Gebäudeteile, die Aufstockung des Verbindungsbaus sowie Nutzungsänderungen innerhalb des Mainbaus. Im Mainbau ist die Errichtung eines Betriebsrestaurants mit Casino vorgesehen. Im Hauptgebäude entfällt die bisherige Restaurantnutzung zugunsten neuer Konferenz- und Besprechungsbereiche. Darüber hinaus werden die Büroflächen grundlegend umstrukturiert und überwiegend als Open-Space-Bürolandschaften ausgebildet.

Während der Bauzeit ergeben sich gegenüber dem späteren Endzustand veränderte brandschutztechnische Randbedingungen. Hierzu zählen insbesondere zeitweise eingeschränkte Rettungswege, außer Betrieb befindliche technische Brandschutzeinrichtungen, erhöhte Brandlasten infolge der Baustelleneinrichtung sowie zusätzliche Brandgefahren durch feuergefährliche Arbeiten und den Einsatz brennbarer Baustoffe. Diese Randbedingungen erfordern temporäre organisatorische, bauliche und anlagentechnische Kompensationsmaßnahmen, welche im vorliegenden Brandschutzkonzept beschrieben werden.

AUFTRAG - NR.	525028	Datum	03.08.2026	SEITE	6
------------------	--------	-------	------------	-------	---

Das Brandschutzkonzept ist während der gesamten Bauzeit, wenn erforderlich fortlaufend an den jeweiligen Baufortschritt anzupassen. Änderungen der Bauabläufe, der Rettungswegführung, der Brandabschnittsbildung oder der brandschutztechnischen Infrastruktur sind unverzüglich hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Brandschutz zu bewerten. Erforderlichenfalls sind zusätzliche Ersatzmaßnahmen festzulegen und umzusetzen.

1.1 Lage und örtliche Situation

Die Liegenschaft der Deutschen Rentenversicherung befindet sich in der Städelstraße in Frankfurt am Main und wird durch die Städelstraße, die Dürerstraße sowie den Schaumainkai begrenzt. Das Grundstück ist somit von drei öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen.

Unmittelbar angrenzend befinden sich das Museum für Kommunikation, das Städel Museum sowie weitere Wohn- und Geschäftsgebäude. Gegenüber dem Mainbau verläuft die Mainpromenade mit dem angrenzenden Fluss Main.

Die vorhandene innerstädtische Bebauung sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen stellen erhöhte Anforderungen an die Baustellenlogistik, die Freihaltung der Feuerwehzufahrten sowie an die Sicherstellung der Löschwasserversorgung und der Feuerwehrangeiffswege während sämtlicher Bauphasen.

Die für die Feuerwehr vorgesehenen Zufahrten, Bewegungsflächen und Hauptangriffswege sind während der gesamten Bauzeit dauerhaft freizuhalten und entsprechend der jeweils aktuellen Bauphase eindeutig zu kennzeichnen. Temporäre Einschränkungen sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle sowie der Feuerwehr Frankfurt am Main rechtzeitig abzustimmen.

1.2 Bauphasen und Brandrisiken

Die geplanten Baumaßnahmen werden in insgesamt fünf Bauphasen durchgeführt. Aufgrund der sich während der Bauzeit kontinuierlich verändernden Gebäudesituation ergeben sich für jede Bauphase unterschiedliche brandschutztechnische Randbedingungen und Gefährdungen.

Die Bauphasen sind wie folgt geplant:

Bauphase 1 (Logistikphase 1: Mobilisierung und Baustelleneinrichtung Süd):

Zeitraum: 02.10.2026 bis 31.05.2027

Geplante Maßnahmen:

- Baustelleneinrichtung (BE) mit Zutrittskontrolle (ZuKo),
- Container Süd, Bauaufzug, Schranken, Transportmittel, Stromabschaltung im Gebäude, Bauwasser, Baustrom, Gerüststellung komplett, Kameras, Holzzaun
- Rückbau 1 (Nicht tragende Bauteile und techn. Inst.)
- Rückbau 2 (Naturstein- und Metallfassade Innenhof)
- Fundament und Errichtung der beiden Krane,
- Betonanalyse in der Innenhof-Seite.

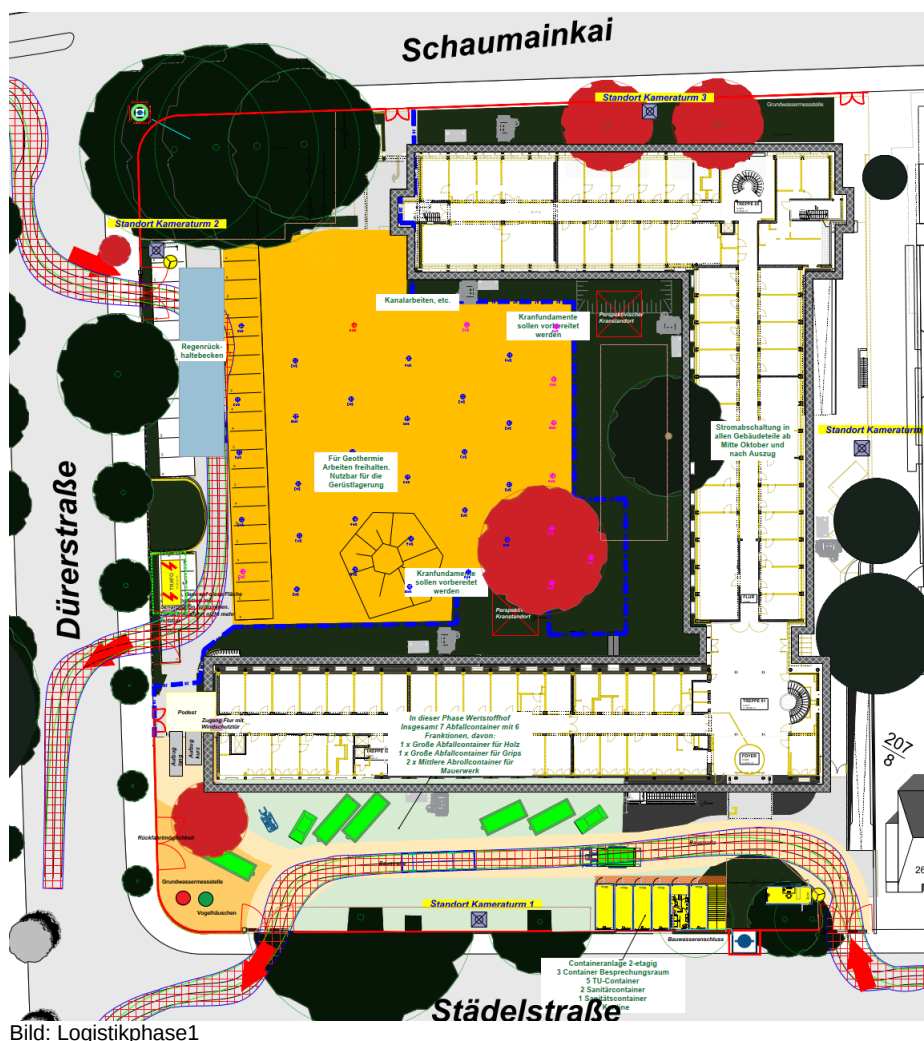


Bild: Logistikphase1

Bauphase 2 (Logistikphase 2: Geothermie):

Zeitraum: 01.06.2027 bis 31.12.2027

Geplante Maßnahmen:

- BE-Einrichtung Start Containeranlage Dürerstraße,
- Geothermieausführung,
- Bauwasser Nord,
- Rückbau 2 (Naturstein- und Metallfassade Rest)
- Start Nutzung Rohbau Kran
- Start Rückbau 3 und Rückbau 4 (Spinninkran eventuell ab 09.2027).

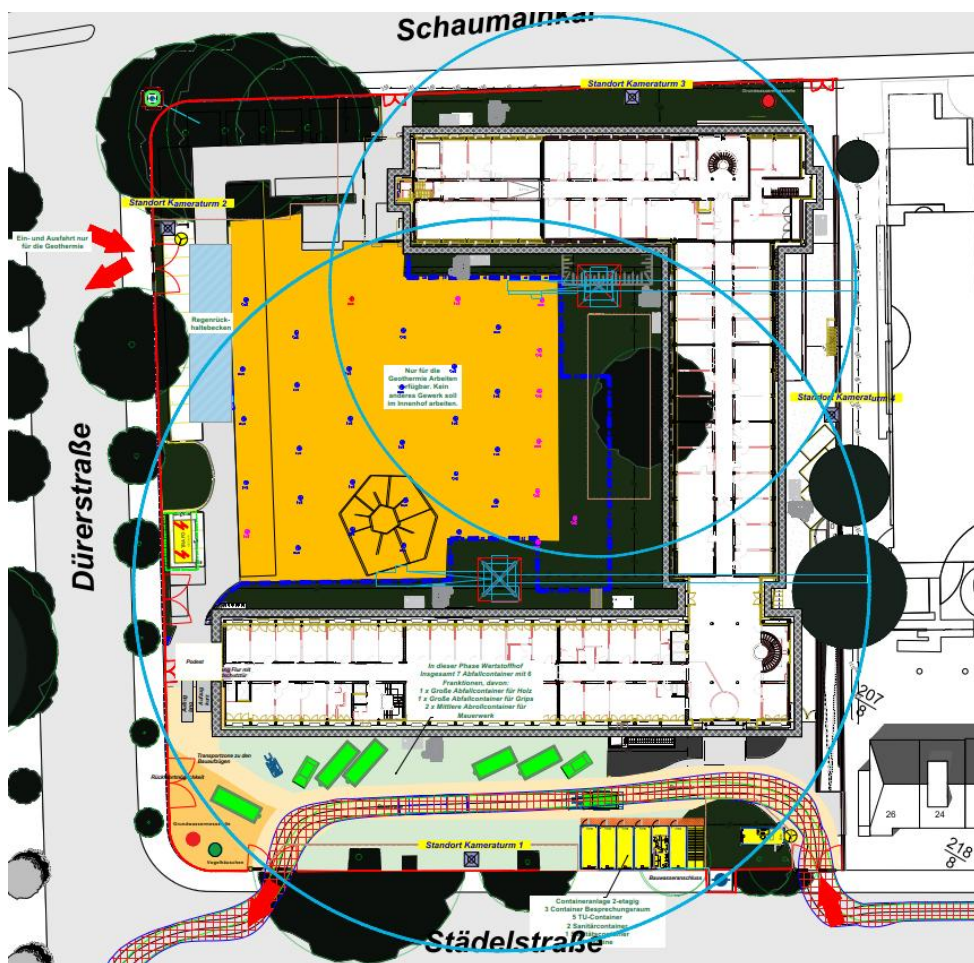


Bild: Logistikphase2

Bauphase 3 (Logistikphase 3 Groß-Mobilisierung Innenhof):

Zeitraum: 01.01.2028 bis 30.09.2028

Geplante Maßnahmen:

- Fertigstellung BE-Einrichtung Dürerstraße,
- Hauptbetrieb Innenhof,
- Kranstellung,
- Hauptphase Rückbau 3, Rückbau 4 und Betonsanierung,
- Start Bauausführungen HLSCA, ELT, Fördertechnik,
- Rohbau für HB, VB und MB.

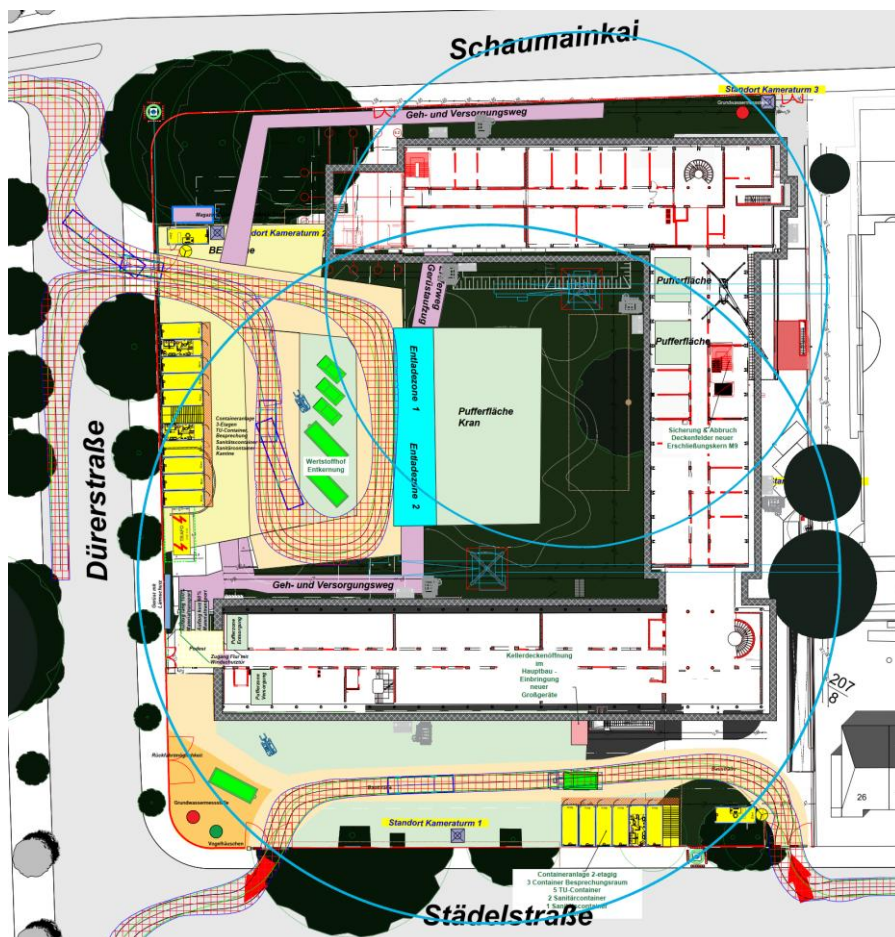


Bild: Logistikphase3 EG

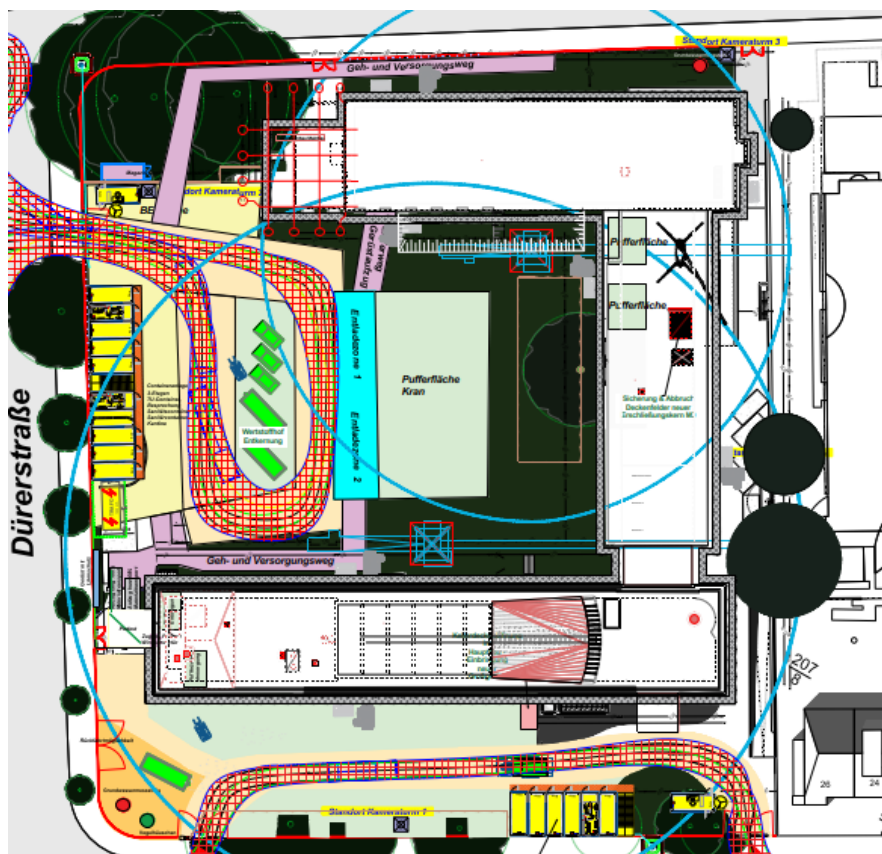


Bild: Logistikphase3 Dach

Bauphase 4 (Logistikphase 4 Haupt-Ausbau & Innenausbau):

Zeitraum: 01.10.2028 bis 31.03.2030

Geplante Maßnahmen:

- Abschluss Rückbau 3 und Betonsanierung
- Start Natursteinmontage,
- Start Ausführung Freianlagen,
- Hauptnutzungsphase Spinnenkran
- Hauptphase HLSGA, ELT, Fördertechnik, Rohbau,
- Innenausbau für HB, VB und MB

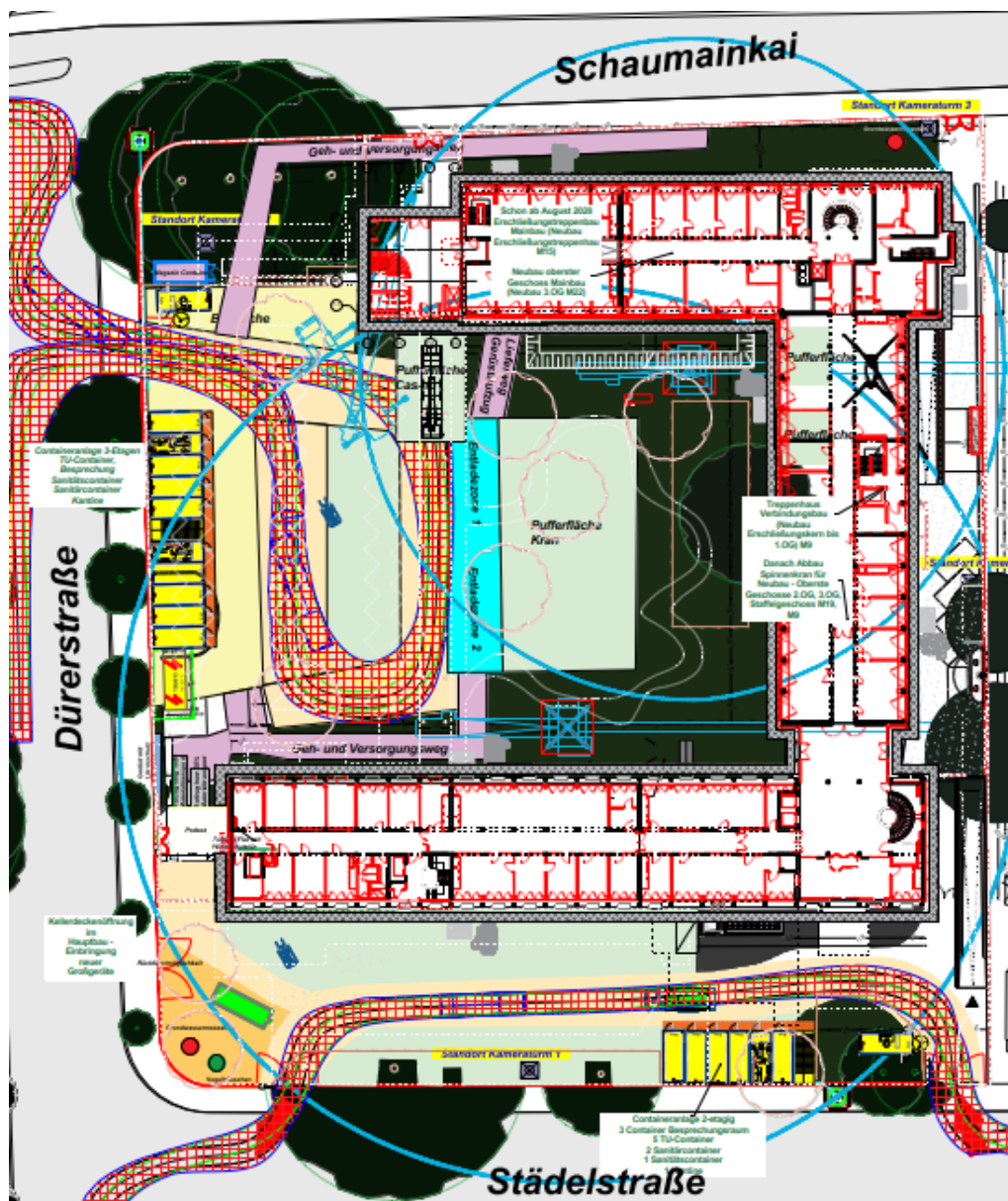


Bild: Logistikphase4 EG

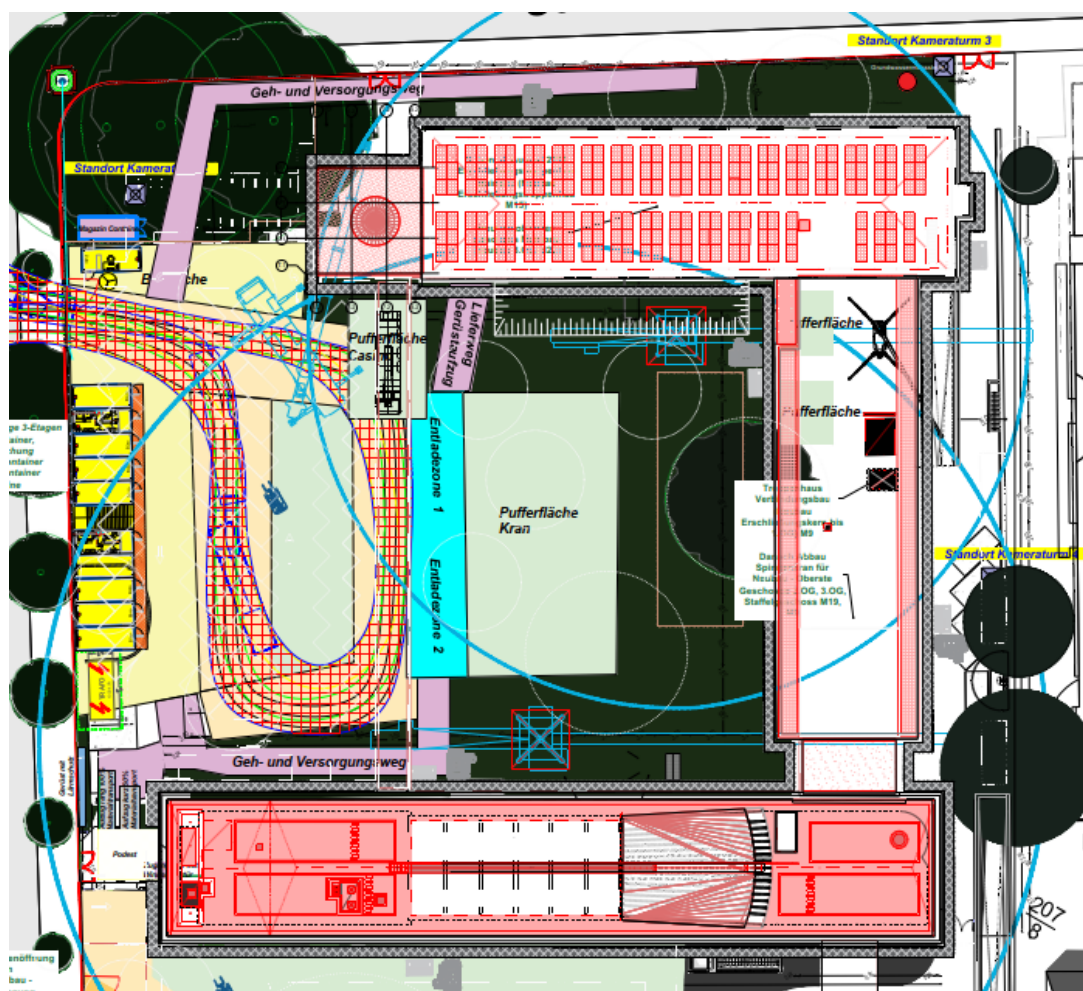


Bild: Logistikphase4 Dach

Bauphase 5 (Logistikphase 5 Demobilisierung, Freianlagen & Übergabe):

Zeitraum: 01.04.2030 bis 30.09.2030

Geplante Maßnahmen:

- Abbau Containeranlagen Dürerstraße und Südseite,
- Abbau Gerüst,
- Abbau Krane und Bauaufzug
- Finalisierung Freianlagen, befestigte Wege, Stellplätze und Passarelle

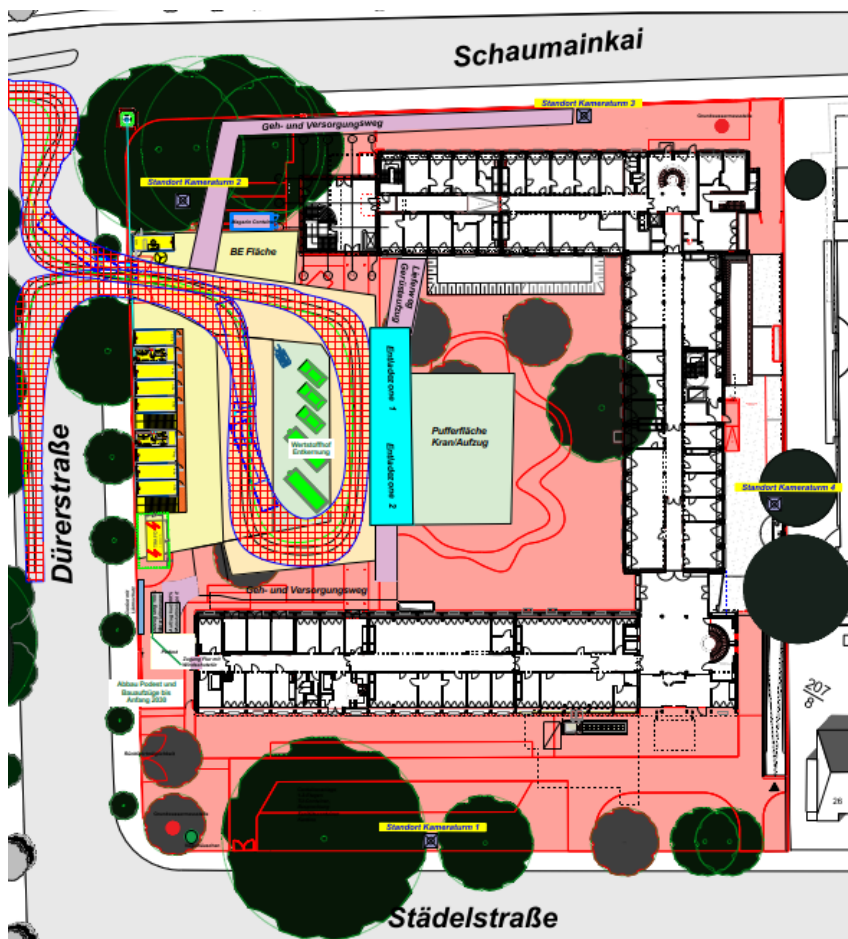


Bild: Logistikphase5 EG

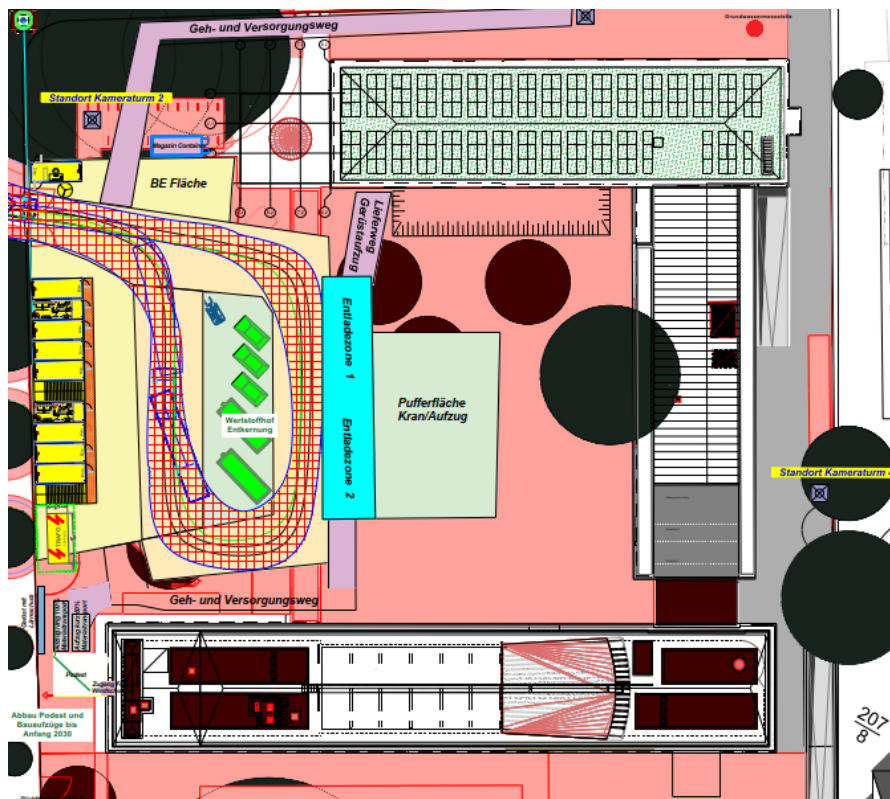


Bild: Logistikphase5 Dach

AUFTRAG - NR.	525028	Datum	03.08.2026	SEITE	13
------------------	--------	-------	------------	-------	----

Allgemein Bauphasen und Brandrisiken:

Mit fortschreitender Bautätigkeit ändern sich insbesondere die Lage der Brandabschnitte, die Führung der Rettungswege, die Verfügbarkeit technischer Brandschutzeinrichtungen sowie die Erreichbarkeit einzelner Gebäudbereiche für die Feuerwehr. Aus diesem Grund sind die Brandschutzmaßnahmen fortlaufend an den jeweiligen Baufortschritt anzupassen.

Für jede Bauphase wird eine brandschutztechnische Bewertung durchgeführt bzw. ist jeweils durch eine zuständige Person vor Beginn der Arbeiten sicherzustellen, dass die brandschutztechnischen Anforderungen eingehalten werden.

Hierbei sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- vorhandene Brandabschnitte,
- nutzbare Rettungswege,
- funktionsfähige Treppenträume ohne Brandlasten (mindestens ein Hauptrettungsweg sicherstellen),
- Feuerwehrzugänge,
- außer Betrieb befindliche Brandschutzeinrichtungen,
- erforderliche Ersatzmaßnahmen,
- notwendige organisatorische Maßnahmen.

Während der Bauzeit ist jederzeit mindestens ein notwendiger Trepperraum je Gebäudeteil als sicherer Rettungsweg nutzbar zu halten. Werden bestehende Brandabschnitte oder notwendige Treppenträume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt, sind geeignete temporäre Maßnahmen vorzusehen.

Brandabschnitte:

Werden Brandabschnitte und damit verbundene Feuerschutzabschlüsse/Abschottungen im Bestand nicht/nicht mehr erfüllt, sind diese bis zu ihrer vollständigen Wiederherstellung/Herstellung gemäß Brandschutzkonzept mit einer Interimslösung auszustatten.

Während der Bauzeit sind jeweils beidseitig der vorgesehenen Brandabschnitte 5 m brandlastfreie Flächen vorzusehen, um eine Brandweiterleitung im Brandfall zu verhindern.

Werden Leitungsanlagen zum Betrieb der Baustelle durch diese Brandabschnitte hindurchgeführt, sind diese ausreichend zu sichern, sodass sich ein Brand nicht über diese auf den jeweils anderen Brandabschnitt weiterleitet.

Die Zurordnung der Brandabschnitte mit Angabe der jeweiligen Achsen sind in Kapitel 3.2 aufgenommen.

Brandgefahren:

Während der Bautätigkeit entstehen gegenüber dem späteren Endzustand zusätzliche Brandgefahren, die teilweise noch nicht abzuschätzen sind und während der Baumaßnahme jeweils neu zu bewerten sind.

Hierzu gehören insbesondere:

- Lagerung brennbarer Baustoffe und Verpackungsmaterialien,

AUFTRAG - NR.	525028	Datum	03.08.2026	SEITE	14
------------------	--------	-------	------------	-------	----

- anfallende Abbruchmaterialien,
- temporäre Baustelleneinrichtungen,
- Druckgasbehälter,
- feuergefährliche Arbeiten,
- Heißenarbeiten,
- elektrische Baustelleneinrichtungen,
- provisorische elektrische Installationen,
- Heizgeräte,
- gasbetriebene Arbeitsgeräte,
- Lösungsmittel,
- Klebstoffe,
- Reinigungsmittel,
- Inbetriebnahmen technischer Anlagen.

Diese Gefährdungen sind im Rahmen der Gefährdungsbeurteilung gemäß Arbeitsschutzgesetz und Baustellenverordnung fortlaufend zu bewerten. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind entsprechend dem Baufortschritt anzupassen und zu dokumentieren.

Zur Sicherstellung eines jederzeit ausreichenden Sicherheitsniveaus sind regelmäßige Baustellenbegehungen, Brandschutzkontrollen sowie Aktualisierungen der Flucht- und Rettungswegpläne im Gebäudekomplex durchzuführen. Die Flucht- und Rettungspläne sind mindestens einmal wöchentlich sowie nach jeder wesentlichen Änderung der Baustellensituation zu überprüfen und erforderlichenfalls anzupassen.

1.3 Bauordnungsrechtliche Einordnung

Die Gebäude werden gemäß HBO § 2 (4) Nr.5 als Gebäudeklasse 5 eingeordnet.

Der Gebäudekomplex wird insgesamt zum Abschluss der Arbeiten als Sonderbau eingestuft.

Der Gebäudekomplex ist aufgrund von § 2 (9) Nr. 3 und Nr. 5 als Sonderbau eingestuft, da es eine Grundfläche von mehr als 1600 m² des Geschosses mit der größten Ausdehnung hat und es ein Gebäude mit Büro- und Verwaltungsnutzung mit mehr als 3000 m² Grundfläche darstellt.

Des Weiteren wird der Gebäudeteil Hauptgebäude als Hochhaus mit mehr als 22 m Höhe gemäß § 2 (9) Nr. 1 eingestuft, dieser Gebäudeteil wird gemäß H-HHR bewertet.

Folgende Einordnungen werden erst nach Abschluss der Bauarbeiten relevant:

Im Bereich des Verbindungsbaus befindet sich eine Tiefgarage mit < 1000 m² Grundfläche, hier wird kein Sonderbautatbestand angenommen.

Zusätzlich ist für das Casino im 3.Obergeschoss des Mainbau eine Einstufung gemäß § 2 (9) Nr.11 a) notwendig. Das Casino im 3.OG des Mainbau wird als Schank- und Speisegaststätte mit mehr als 120 m² Grundfläche

AUFTRAG - NR.	525028	Datum 03.08.2026	SEITE 15
------------------	--------	---------------------	-------------

genutzt. Die Bestuhlung und Einbauten lassen eine Personenanzahl von über 199 Personen nicht zu. Daher ist das Casino keine Versammlungsstätte.

Des Weiteren entstehen im Obergeschoss des Hochhauses Konferenzbereiche für mehr als 200 Personen, somit wird dieser Bereich gemäß § 2 (9) Nr.6 als Versammlungsstätte eingeordnet.

1.4 Grundlagen

Pläne zur Baumaßnahme – Bauphasen 1-5

Planbezeichnung	Format	Datum
DRV Hessen Logistikphase 1	pdf	Stand 19.06.2026
DRV Hessen Logistikphase 2	Pdf	Stand 19.06.2026
DRV Hessen Logistikphase 3	Pdf	Stand 19.06.2026
DRV Hessen Logistikphase 3 Dach	Pdf	Stand 19.06.2026
DRV Hessen Logistikphase 4	Pdf	Stand 19.06.2026
DRV Hessen Logistikphase 4 Dach	Pdf	Stand 19.06.2026
DRV Hessen Logistikphase 5	Pdf	Stand 19.06.2026
DRV Hessen Logistikphase 5 Dach	Pdf	Stand 19.06.2026

Tabelle 1: Plangrundlagen

1.5 Rechtliche Grundlagen

Benennung	Stand
HBO Hessische Bauordnung	Stand: 28.05.2018 Fassung: 14.10.2025
H-VV TB Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen	Erlass: 20.11.2025
ArbSchG Arbeitsschutzgesetz	Stand: 31.08.2015
BetrSichV Betriebssicherheitsverordnung	Stand: 2015 Fassung: 18.12.2025
BaustellV Baustellenverordnung	Stand: 10.06.1998
GefStoffV Gefahrstoffverordnung	Stand: 12.2010 Fassung: 20.12.2025
VDE-Bestimmungen Allgemein	Jeweils aktuelle Fassung
Unfallverhütungsvorschriften Allgemein	Jeweils aktuelle Fassung

Tabelle 2: Rechtliche Grundlagen (nicht abschließend)

1.6 Schutzziele

Die Schutzziele ergeben sich aus der Hessischen Bauordnung. Bauliche Anlagen im Sinne des § 1 (1) HBO, sind gemäß § 3 HBO so anzuordnen, zu errichten und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürliche Lebensgrundlage nicht gefährdet werden. Diese Schutzziele müssen auch während der Bauzeit eingehalten werden.

Die Schutzziele sind gemäß § 14 HBO folgende:

- Vorbeugung von Brandentstehung,
- Vorbeugung der Ausbreitung von Feuer und Rauch,
- ermöglichen der Rettung von Menschen und Tieren und
- ermöglichen von wirksamen Löscharbeiten.

An Sonderbauten können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 HBO und gemäß § 53 HBO besondere Anforderungen oder Erleichterungen gestellt werden.

Weiterführende Schutzziele können im Bedarfsfall zusätzlich formuliert werden und können folgenden sein (die Aufzählung ist nicht abschließend):

- Sachwertschutz
- Arbeitsschutz
- Umweltschutz

Die weiterführenden Schutzziele werden in diesem Brandschutzkonzept während der Bauzeit nicht explizit betrachtet.

AUFTRAG - NR.	525028	Datum	03.08.2026	SEITE	18
------------------	--------	-------	------------	-------	----

2. Brandschutz während der Bautätigkeit

Während der Bauzeit entstehen gegenüber dem bestimmungsgemäßen Gebäudebetrieb zusätzliche Brandgefahren, die sowohl aus den durchgeführten Bauarbeiten als auch aus den sich fortlaufend ändernden baulichen Gegebenheiten resultieren. Insbesondere der Rückbau vorhandener Bauteile, temporär außer Betrieb befindliche brandschutztechnische Einrichtungen, wechselnde Rettungswegführungen sowie der Einsatz brennbarer Baustoffe und feuergefährlicher Arbeitsverfahren führen zu einem erhöhten Brandrisiko.

Zur Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Schutzziele sind während sämtlicher Bauphasen geeignete organisatorische, bauliche und anlagentechnische Brandschutzmaßnahmen umzusetzen. Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen gelten grundsätzlich für alle am Bau Beteiligten und sind durch die Bauleitung sowie die hierfür benannten verantwortlichen Personen zu überwachen. Grundsätzlich ist durch die Baulogistik eine für den Brandschutz zuständige Person zu benennen (mit Vertretung). Die hier aufgezählten Anforderungen werden aber grundsätzlich durch die am Bau beteiligten Firmen sichergestellt. Es kann demnach auch eine Bestätigung der einzelnen Firmen erfolgen, dass die hier Zusammengefassten Anforderungen durch diese sichergestellt und eingehalten werden, hierzu ist schon vor Baubeginn eine Bestätigung durch die Firmen vorzulegen.

Vor Aufnahme jeder neuen Bauphase ist im Rahmen der Gefährdungsbeurteilung zu prüfen, ob sich Änderungen hinsichtlich der Rettungswege, der Brandabschnittsbildung (Interimslösung), der Löschwasserversorgung, der Feuerwehruzugänge oder der vorhandenen Brandschutzeinrichtungen ergeben.

Erforderliche Anpassungen der Brandschutzmaßnahmen sind vor Beginn der jeweiligen Bauphase umzusetzen und zu dokumentieren.

Während der Bauzeit dürfen ausschließlich die für den jeweiligen Baufortschritt erforderlichen Mengen brennbarer Baustoffe, Verpackungsmaterialien und Betriebsmittel innerhalb des Gebäudes gelagert werden. Größere Materialmengen sind außerhalb des Gebäudes oder in hierfür vorgesehenen Lagerbereichen aufzubewahren. Baustellenabfälle sind regelmäßig zu entfernen, sodass eine unnötige Erhöhung der Brandlast vermieden wird.

Besondere Aufmerksamkeit ist der Lagerung von Druckgasbehältern, entzündbaren Flüssigkeiten, Klebstoffen, Lösungsmitteln sowie weiteren Gefahrstoffen zu widmen. Diese Stoffe sind entsprechend den Herstellerangaben und den geltenden arbeitsschutzrechtlichen Vorschriften zu lagern. Eine gemeinsame Lagerung mit Zündquellen oder in vorgesehenen notwendigen Fluren/ Laufwegen und allgemeinen Rettungswegen/sicheren Bereichen ist unzulässig.

Provisorische elektrische Anlagen und Baustromverteiler sind entsprechend den geltenden elektrotechnischen Regeln zu errichten, regelmäßig zu prüfen und gegen mechanische Beschädigungen zu schützen.

Elektrische Geräte, Ladegeräte sowie Baumaschinen sind nach Beendigung der täglichen Arbeiten spannungsfrei zu schalten, sofern deren Betrieb nicht zwingend erforderlich ist.

Während sämtlicher Bauphasen gilt innerhalb des Gebäudes ein grundsätzliches Rauchverbot. Raucherbereiche dürfen ausschließlich an den hierfür ausgewiesenen Stellen außerhalb brandgefährdeter Bereiche eingerichtet werden.

2.1 Feuergefährliche Arbeiten (Heißarbeiten)

Zu den feuergefährlichen Arbeiten zählen insbesondere Schweißarbeiten, Schneidbrennen, Trennschleifen, Löten, Flammarbeiten, Dachabdichtungsarbeiten mit offener Flamme, Auftauarbeiten sowie sämtliche Arbeitsverfahren, bei denen Funkenflug, offene Flammen oder erhebliche Wärmeentwicklung auftreten können.

Feuergefährliche Arbeiten dürfen grundsätzlich nur nach vorheriger schriftlicher Freigabe durchgeführt werden. Hierfür ist vor Beginn der Arbeiten ein Erlaubnisscheinverfahren einzuhalten. Die Freigabe erfolgt ausschließlich nach Durchführung einer Gefährdungsbeurteilung durch die hierfür benannte verantwortliche Person – siehe Anlage Vorlage Erlaubnisschein-fuer-feuergefährliche-Arbeiten-Heißarbeiten.

Vor Baubeginn ist eine verantwortliche Person für die Prüfung und Freigabe der Heißarbeiten durch die Baulogistik zu benennen.

Im Rahmen der Gefährdungsbeurteilung sind insbesondere folgende Punkte durch die verantwortliche Person zu bewerten:

- vorhandene Brandlasten,
- brennbare Baustoffe,
- brennbare Dämmstoffe im Umfeld,
- Hohlräume,
- Leitungsführungen,
- mögliche Schwelbrände und notwendige Maßnahmen zur Verhinderung/schnellstmöglichen Reaktion auf Brandentstehung,
- Schutz angrenzende Nutzungseinheiten,
- erforderliche Brandwachen,
- erforderliche Ersatzmaßnahmen.

Werden Arbeiten im Bereich brennbarer Dämmstoffe, Holzkonstruktionen, historischer Bauteile oder anderer leicht entzündbarer Materialien durchgeführt, sind zusätzliche Schutzmaßnahmen festzulegen. Hierzu gehören insbesondere das Entfernen oder Abdecken brennbarer Materialien, die Abschirmung des Arbeitsbereiches gegen Funkenflug sowie gegebenenfalls die zusätzliche Einrichtung temporärer Brandabschnitte durch brandlastfreie Zonen.

AUFTRAG - NR.	525028	Datum	03.08.2026	SEITE	20
------------------	--------	-------	------------	-------	----

Während der Durchführung feuergefährlicher Arbeiten ist eine geeignete Brandwache einzusetzen. Diese muss mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut sein, über ausreichende Kenntnisse im Brandschutz verfügen und jederzeit in der Lage sein, einen Entstehungsbrand unverzüglich zu bekämpfen und die Alarmierung einzuleiten.

Nach Abschluss der Arbeiten ist der Arbeitsbereich auf mögliche Glutnester oder Schwelbrände zu kontrollieren. Die Nachkontrollen sind entsprechend der Gefährdungsbeurteilung mehrfach durchzuführen. Bei erhöhtem Risiko wird der Einsatz einer Wärmebildkamera empfohlen.

Die Bauleitung oder die verantwortliche Sicherheitsfachkraft kann im Einzelfall zusätzliche Maßnahmen festlegen. Hierzu gehören insbesondere:

- zusätzliche Feuerlöscher,
- Sonderlöschmittel,
- temporäre Brandmeldeanlagen,
- Baustellenalarmierung,
- weitere Brandwachen,
- brandschutztechnische Bereichsabtrennungen,
- Schutzabdeckungen brennbarer Bauteile,
- Einschränkungen oder Untersagung feuergefährlicher Arbeiten.

2.2 Brandschutzkontrollen während der Bauzeit

Zur Sicherstellung eines dauerhaft wirksamen Brandschutzes sind während der gesamten Bauzeit regelmäßige augenscheinliche Baustellenkontrollen durchzuführen.

Hierfür ist eine verantwortliche Person zu benennen, welche die Einhaltung der Brandschutzmaßnahmen überprüft und auf Nichteinhaltung hinweist. Grundsätzlich sind aber die ausführenden Firmen jeweils für die Einhaltung der Anforderungen zuständig.

Vor Baubeginn ist eine verantwortliche Person für die Brandschutzkontrollen während der Bauzeit zu bestimmen.

Die Brandschutzkontrollen erfolgen mindestens dreimal täglich:

- vor Arbeitsbeginn,
- im Verlauf des Arbeitstages,
- nach Beendigung sämtlicher Arbeiten.

Werden besonders brandgefährliche Tätigkeiten ausgeführt oder bestehen erhöhte Brandrisiken, können zusätzliche Kontrollgänge erforderlich werden.

Im Rahmen der Kontrollen sind insbesondere folgende Punkte zu überprüfen:

- Freihaltung der Rettungswege,
- Freihaltung der Feuerwehruzugänge,
- ordnungsgemäße Lagerung brennbarer Stoffe,
- sichere Lagerung von Druckgasbehältern,

- Abschaltung elektrischer Geräte,
- ordnungsgemäßer Zustand der Baustromversorgung,
- Funktionsfähigkeit temporärer Brandschutzmaßnahmen,
- Erreichbarkeit der Feuerlöscher,
- Ordnung und Sauberkeit der Baustelle,
- Beseitigung von Baustellenabfällen.

Festgestellte Mängel sind unverzüglich mitzuteilen und zu beseitigen.

2.3 Flucht- und Rettungswege während der Bauzeit

Die Führung der Flucht- und Rettungswege ist entsprechend dem jeweiligen Baufortschritt regelmäßig zu überprüfen.

Mindestens ein notwendiger Treppenraum je Gebäude beziehungsweise Gebäudeteil ist während der gesamten Bauzeit uneingeschränkt nutzbar und brandschutztechnisch gesichert gemäß Vorgaben Kapitel 4.2 vorzuhalten.

Die Rettungswege bzw. Laufwege dürfen weder durch Baumaterialien noch durch Baumaschinen oder sonstige Gegenstände eingeschränkt werden.

Flucht- und Rettungspläne sind in allen betroffenen Geschossen gut sichtbar auszuhängen. Die Grundlage der Flucht- und Rettungspläne wird durch den Brandschutzplaner erstellt und durch die Baulogistik fortgeschrieben. Bei Änderungen sind Anpassungen kurzfristig zwischen Baulogistik und Brandschutzkonzeptersteller abzustimmen.

Die Pläne sind mindestens einmal wöchentlich sowie nach jeder wesentlichen Änderung der Baustelleneinrichtung oder Rettungswegführung zu überprüfen und erforderlichenfalls in Abstimmung mit der Brandschützerin zu aktualisieren.

Standorte der Feuerlöscher, Alarmierungsstellen und Sammelstellen sind in den Plänen darzustellen.

3. Vorbeugender Brandschutz

Der vorbeugende Brandschutz umfasst sämtliche baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Maßnahmen, welche der Verhinderung einer Brandentstehung, der Begrenzung einer Brandausbreitung sowie der Sicherstellung der Rettung von Personen und wirksamer Löscharbeiten dienen.

Während der Bauzeit sind die brandschutztechnischen Einrichtungen nur eingeschränkt oder zeitweise nicht betriebsfähig. Gleichzeitig entstehen durch die Bautätigkeiten unterschiedliche Brandgefahren. Daher sind die ursprünglich vorhandenen Brandschutzmaßnahmen während der Bauzeit durch geeignete Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Diese sind fortlaufend an den jeweiligen Baufortschritt anzupassen und regelmäßig auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen.

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen bilden die Grundlage für den vorbeugenden Brandschutz während sämtlicher Bauphasen.

3.1 Anlagentechnischer Brandschutz

Der anlagentechnische Brandschutz umfasst sämtliche technischen Einrichtungen zur Branddetektion, Alarmierung, Rauchableitung sowie zur Unterstützung der Brandbekämpfung und der Personenrettung.

Im Zuge der Sanierungsarbeiten können einzelne brandschutztechnische Anlagen zeitweise (teilweise über mehrere Bauphasen) außer Betrieb genommen, abschnittsweise zurückgebaut oder an geänderte Bauzustände angepasst werden. Die Dauer solcher Einschränkungen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Für den Zeitraum der Außerbetriebnahme sind geeignete organisatorische oder technische Kompensationsmaßnahmen festzulegen und umzusetzen.

Während der Bauzeit sind alle funktionsfähigen brandschutztechnischen Anlagen betriebsbereit zu halten und vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten zu schützen. Vorübergehend außer Betrieb genommene Anlagen sind durch geeignete Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Hierzu können insbesondere zusätzliche tragbare Feuerlöscher, temporäre Alarmierungseinrichtungen, Brandwachen oder eine verstärkte Überwachung der betroffenen Bereiche gehören.

Die für den Endzustand vorgesehene Brandmeldeanlage mit vollflächiger Überwachung ist für den Baustellenbetrieb grundsätzlich nicht erforderlich, da die hierfür maßgebenden Nutzungen während der Bauzeit noch nicht aufgenommen werden. Unabhängig davon ist für jeden Bauabschnitt zu prüfen, ob aufgrund der jeweiligen Gefährdungslage temporäre brandmeldetechnische Maßnahmen erforderlich sind.

AUFTRAG - NR.	525028	Datum	03.08.2026	SEITE	23
------------------	--------	-------	------------	-------	----

Bei feuergefährlichen Arbeiten, temporär eingeschränkten Rettungswegen, erhöhten Brandlasten oder vergleichbaren Gefährdungssituationen entscheidet die für den Brandschutz verantwortliche Person im Rahmen der Gefährdungsbeurteilung über die Notwendigkeit zusätzlicher brandmelde-technischer Einrichtungen, beispielsweise vernetzter Rauchwarn- oder Brandmelder sowie weiterer geeigneter Kompensationsmaßnahmen.

Feuerlöscher

Während der gesamten Bauzeit sind ausreichend tragbare Feuerlöscher bereitzuhalten.

Im Gebäudekomplex werden tragbare Handfeuerlöscher angeordnet. Der Löschmittelbedarf ist gemäß Technische Regeln für Arbeitsstätten ASR A2.2 Tabelle 3 für die Brandklasse A (Feste Stoffe) zu ermitteln.

Nach derzeitigem Planungsstand werden folgende Feuerlöscher vorgesehen:

- Hauptgebäude: pro Geschoss mindestens 6 Feuerlöscher (mindestens jeweils 6 LE, insgesamt mindestens 36 LE)
- Verbindungsbau: pro Geschoss mindestens 5 Feuerlöscher (mindestens jeweils 6 LE, insgesamt mindestens 30 LE)
- Mainbau: pro Geschoss mindestens 5 Feuerlöscher (mindestens jeweils 6 LE, insgesamt mindestens 30 LE)

Während der Wintermonate sind in unbeheizten Bereichen frostbeständige Feuerlöscher einzusetzen.

Die Feuerlöscher sind gut sichtbar an Ausgängen, notwendigen Fluren und Treppenträumen anzubringen.

Sie dürfen weder verstellt noch abgedeckt werden.

Alle Feuerlöscher sind regelmäßig entsprechend den Herstellervorgaben zu prüfen und instand zu halten.

Ausgelöste oder beschädigte Feuerlöscher sind unverzüglich auszutauschen.

Brandmelde- und Alarmierungseinrichtungen während der Bauzeit

Werden vorhandene Einrichtungen der Brandmeldeanlage im Zuge der Bauausführung ganz oder teilweise außer Betrieb genommen oder zurückgebaut, ist grundsätzlich keine temporäre Brandmeldeanlage als Ersatz vorzusehen.

Während der Bauzeit entspricht die Nutzung des Gebäudes noch nicht der späteren Endnutzung als Büro- und Verwaltungsgebäude mit erhöhter Personenzahl sowie Versammlungsräumen. Die brandschutztechnischen Anforderungen, die sich aus der späteren Nutzung ergeben und den Einbau einer automatischen Brandmeldeanlage erforderlich machen, bestehen für den Baustellenbetrieb daher nicht.

Stattdessen ist für die Dauer der jeweiligen Bauphase eine temporäre Hausalarmierung einzurichten. Hierzu sind an geeigneten zentralen Stellen (Ausgänge ins Freie aus dem Hauptrettungsweg) Alarmierungsstationen

AUFTRAG - NR.	525028	Datum	03.08.2026	SEITE	24
------------------	--------	-------	------------	-------	----

vorzusehen, über die im Gefahrenfall eine Alarmierung aller anwesenden Personen ausgelöst werden kann.

Die Alarmierung muss in allen betroffenen Geschossen entlang der Hauptverkehrs- und Rettungswege eindeutig hörbar sein (Hupen). Zusätzlich ist an einer zentralen Stelle eine optische und/oder akustische Signalisierung vorzusehen, um die Auslösung des Hausalarms eindeutig kenntlich zu machen (zentral bei für den Brandschutz zuständiger Person).

Nach Auslösung des Hausalarms haben alle im Gebäude anwesenden Personen das Gebäude unverzüglich über die jeweils verfügbaren Rettungswege zu verlassen und sich an der festgelegten Sammelstelle einzufinden.

Die organisatorischen Maßnahmen des Alarm- und Räumungsplanes sind einzuhalten.

Die Anzahl und Lage der Alarmierungsstationen sowie gegebenenfalls erforderlicher ergänzender Maßnahmen sind entsprechend der jeweiligen Bauphase festzulegen und während der gesamten Bauzeit sicherzustellen.

Rauchabzugsanlagen

Natürliche oder maschinelle Rauchabzugsanlagen sind während der Bauzeit soweit wie möglich funktionsfähig zu erhalten.

Werden Rauchabzugsanlagen zeitweise außer Betrieb genommen, sind geeignete Ersatzmaßnahmen vorzusehen, damit insbesondere notwendige Treppenträume im Brandfall möglichst raucharm bleiben.

Hierzu können natürliche Entrauchungsmöglichkeiten oder temporäre technische Einrichtungen eingesetzt werden. Möglich ist hier zum Beispiel eine dauerhaft offene Rauchableitungsöffnung.

Es ist frühzeitig zu prüfen, welche Rauchabzugsanlagen während welcher Bauphase außer Betrieb genommen werden und jeweils eine geeignete Ersatzmaßnahme vorzusehen.

Löschwasserversorgung

Spätestens ab Bauphase 3 werden die Wandhydranten in allen Gebäudeteilen außer Betrieb genommen.

Die Löschwasserversorgung ist während sämtlicher Bauphasen jederzeit sicherzustellen.

Hierzu ist insbesondere im Bereich des Hauptgebäudes (Hochhaus mit einer Oberkante des Rohfußbodens des obersten Geschosses > 22 m) eine temporäre trockene Steigleitung einschließlich der erforderlichen Feuerwehreinspeisungen herzustellen.

Für das Hauptgebäude sind im Bereich der Gebäudezugänge zwei Feuerwehreinspeisungen vorzusehen. Darüber hinaus ist in jedem Geschoss eine Entnahmestelle der temporären trockenen Steigleitung anzuordnen. Die Lage der Einspeisestellen ist frühzeitig im Planungsprozess festzulegen.

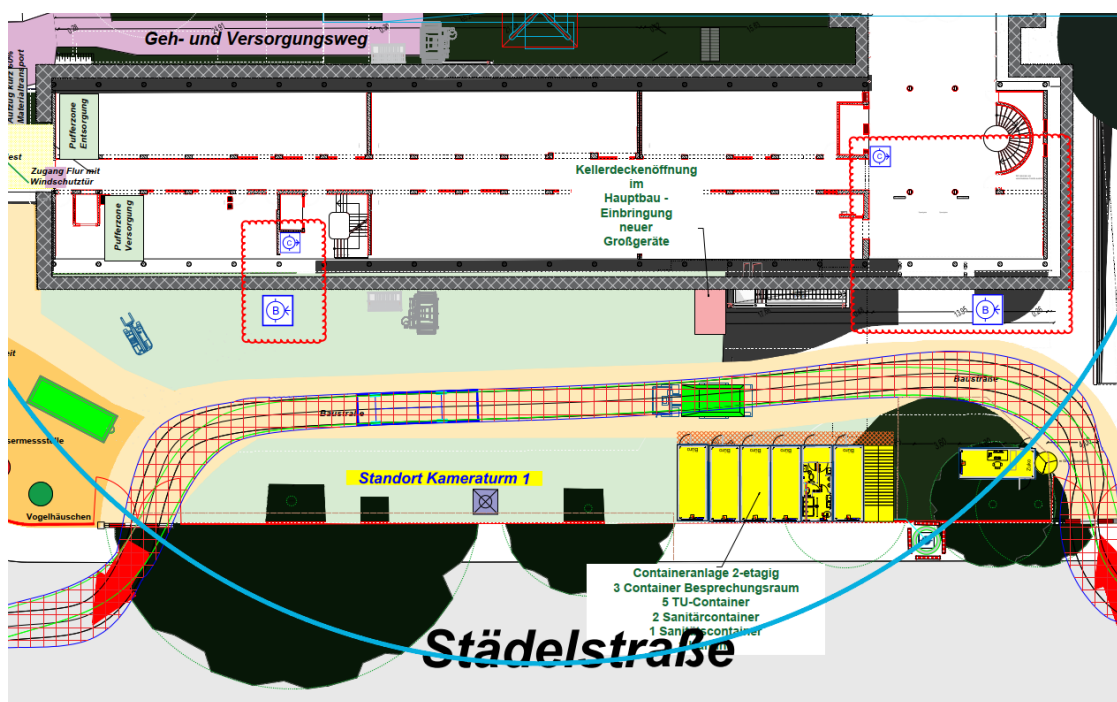


Bild: Mögliche Standorte trockene Steigleitung (C-Anschluss), Einspeisestelle (B-Anschluss) im/am Hauptbau, hier am Beispiel Logistikphase 3

Temporäre trockene Steigleitungen sind nach Abstimmung mit der Feuerwehr und in Anlehnung an DIN 14462 auszuführen

Der Mainbau mit seinen drei notwendigen Treppenräumen erfordert aufgrund der geringeren Höhe des höchstgelegenen Geschosses keine Ersatzmaßnahmen.

Der Verbindungsbau erhält im Verlauf der Baumaßnahme einen zusätzlichen notwendigen Treppenraum. Auch hierfür sind keine Ersatzmaßnahmen hinsichtlich der Löschwasserversorgung erforderlich.

Nach Abschluss der Baumaßnahme sind sämtliche temporären Einrichtungen fachgerecht zurückzubauen.

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs erfolgt entsprechend den Anforderungen des Grundschatzes. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die öffentliche Trinkwasserversorgung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Versorgung wird durch Hydranten im öffentlichen Straßenraum sichergestellt.

Für das Gebäude ist ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 erforderlich. Dieser Löschwasserbedarf ist im Bestand nachgewiesen und sichergestellt.

3.2 Baulicher Brandschutz auf der Baustelle

Der bauliche Brandschutz umfasst sämtliche konstruktiven Maßnahmen zur Verhinderung der Brand- und Rauchausbreitung sowie zur Sicherstellung der Rettungswege und der Feuerwehrangeiffswege während der Bauzeit.

Durch den abschnittsweisen Rückbau vorhandener Bauteile können bestehende Brandabschnitte zeitweise unterbrochen werden. Diese sind durch geeignete temporäre Brandschutzmaßnahmen zu ersetzen.

Während der gesamten Bauzeit ist die brandschutztechnische Trennung der einzelnen Gebäudebereiche soweit wie möglich durch die festgelegten Maßnahmen aufrechtzuerhalten.

Brandabschnitte

Es sind auch während der Bauzeit Brandabschnitte zur Verhinderung von Brandweiterleitungen zu bilden.

Hierzu sind mindestens beidseitig 5 m brandlastfreie Bereiche zu den nachfolgend beschriebenen Achsen einzuhalten (insgesamt 10 m brandlastfreie Bereiche).

Nach derzeitigem Planungsstand sind unter anderem Brandabschnittsbildungen im Bereich der Bestandsbrandwände/brandschutztechnische Abschnittunterteilungen vorgesehen. Grundsätzlich können sich die Brandabschnitte mit 10 m brandlastfreien Bereichen während der Bauzeit verändern. Die Brandlastfreien Zonen sind jeweils auch auf den Flucht- und Rettungsplänen einzutragen, sodass die Personen vor Ort immer informiert sind.

Die zu bildenden Brandabschnitte (Markierung der Achse und der brandlastfreien Bereiche in lila) sind wie folgt bestimmt:

Bauphase 1

Mainbau und Verbindungsbau:

- Brandabschnitt 1: Achse 13.1
- Brandabschnitt 2: Achse T (Übergang zu Verbindungsbau)

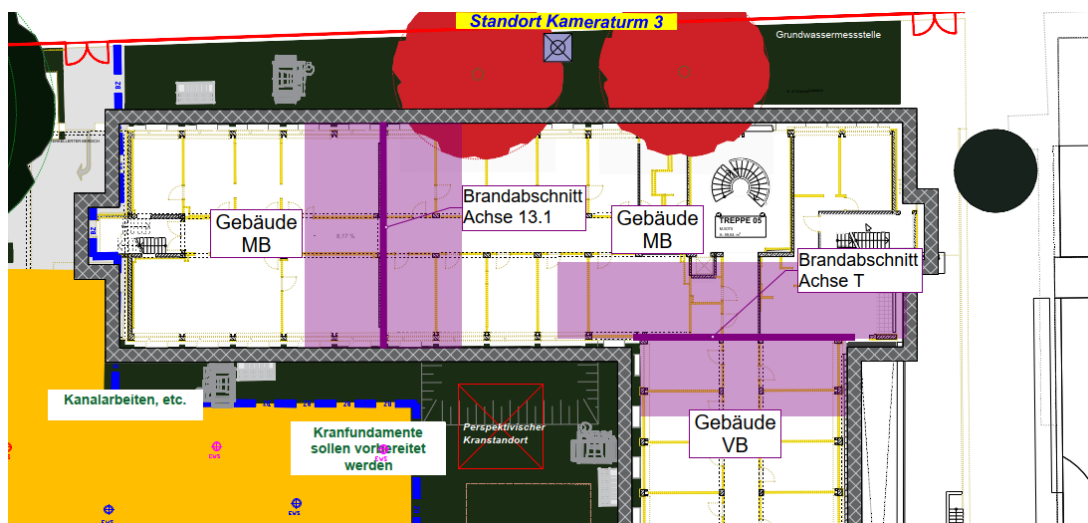


Bild: Bauphase 1 Interims-Brandabschnitte MB zu VB

Hauptgebäude und Verbindungsbau:

- Brandabschnitt 3: Achse F (Übergang Verbindungsbau zu Hauptgebäude)
- Brandabschnitt 4: Achse 14

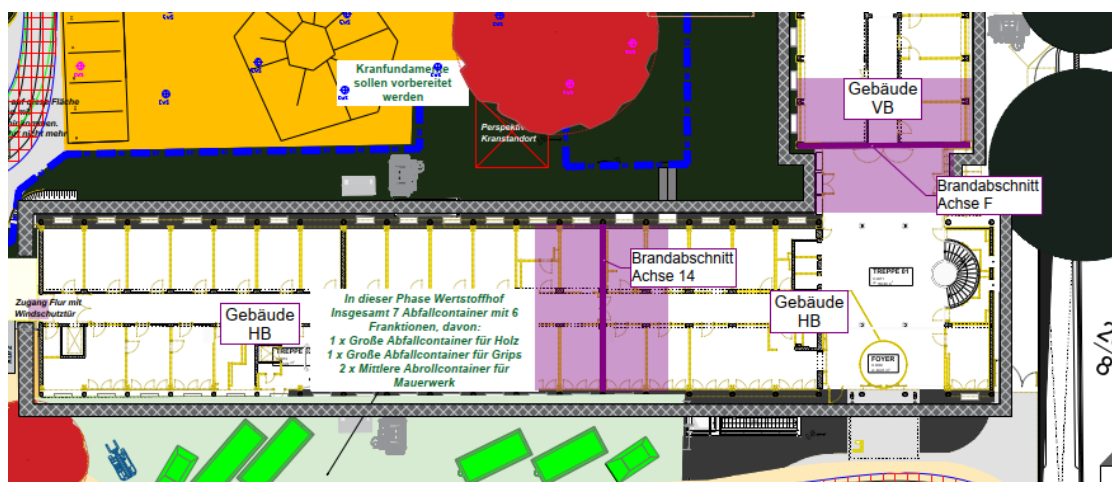


Bild: Bauphase 1 Interims-Brandabschnitte VB zu HB

Bauphase 2

Mainbau und Verbindungsbau:

- Brandabschnitt 1: Achse 13.1
- Brandabschnitt 2: Achse T (Übergang zu Verbindungsbau)

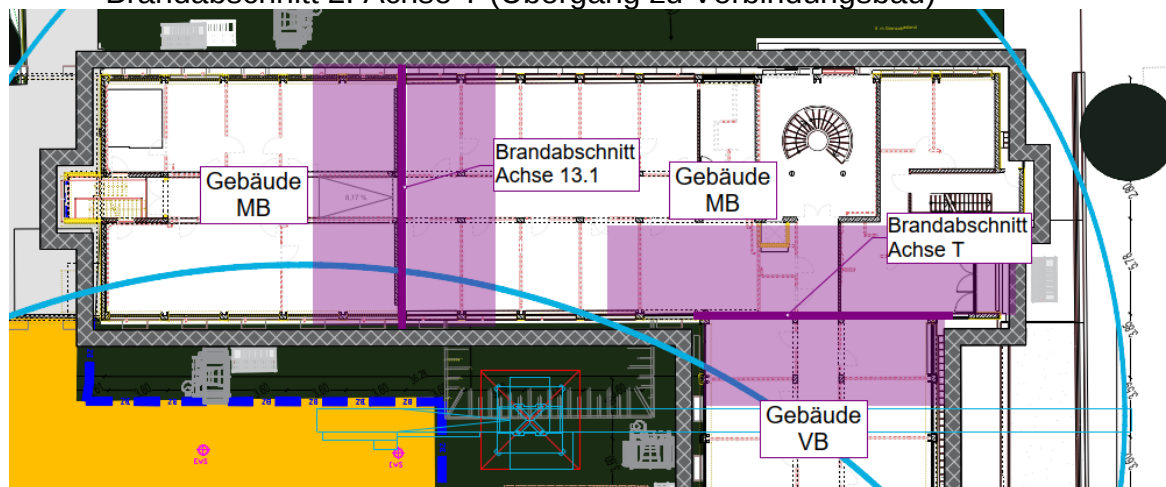


Bild: Bauphase 2 Interims-Brandabschnitte MB zu VB

Hauptgebäude und Verbindungsbau:

- Brandabschnitt 3: Achse F (Übergang Verbindungsbau zu Hauptgebäude)
- Brandabschnitt 4: Achse 14

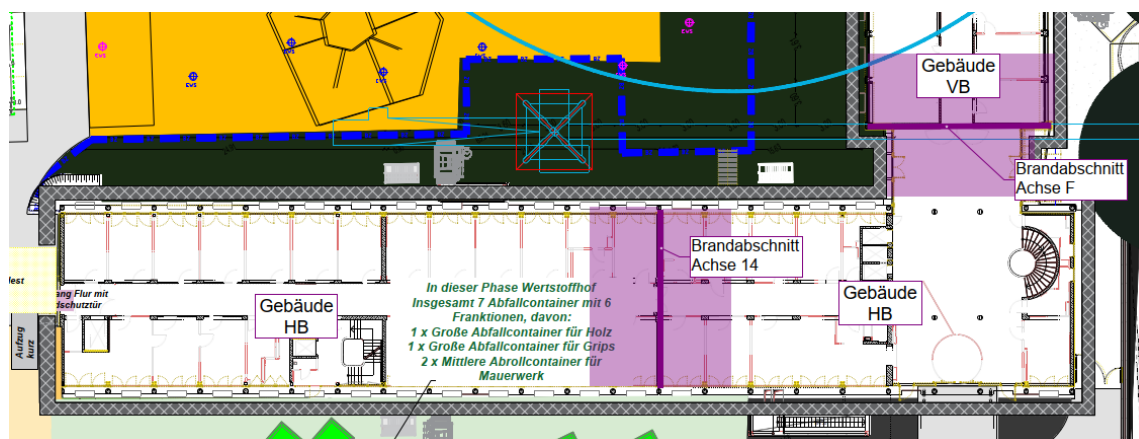


Bild: Bauphase 2 Interims-Brandabschnitte VB zu HB

Bauphase 3

Mainbau und Verbindungsbau:

- Brandabschnitt 1: Achse 13.1
- Brandabschnitt 2: Achse T (Übergang zu Verbindungsbau)

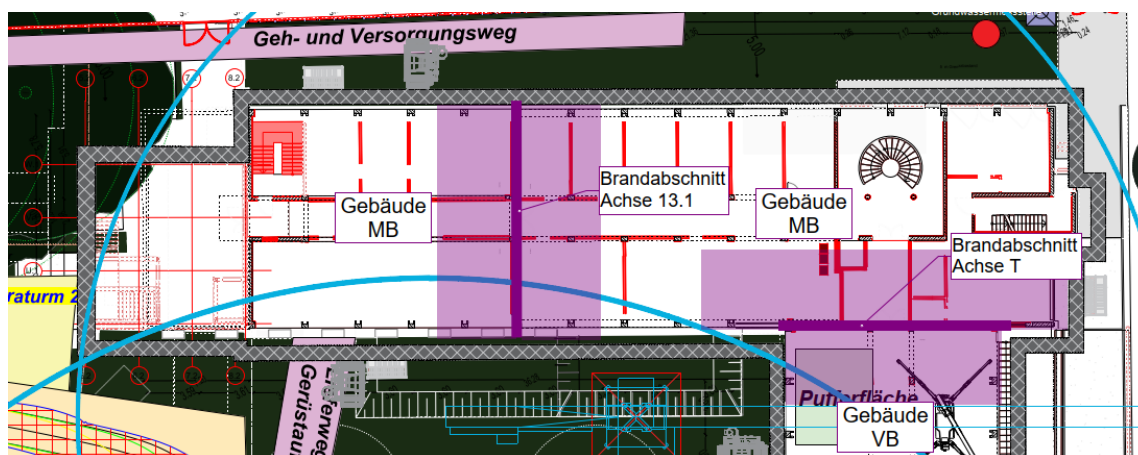


Bild: Bauphase 3 Interims-Brandabschnitte MB zu VB

Hauptgebäude und Verbindungsbau:

- Brandabschnitt 3: Achse F (Übergang Verbindungsbau zu Hauptgebäude)
- Brandabschnitt 4: Achse 14

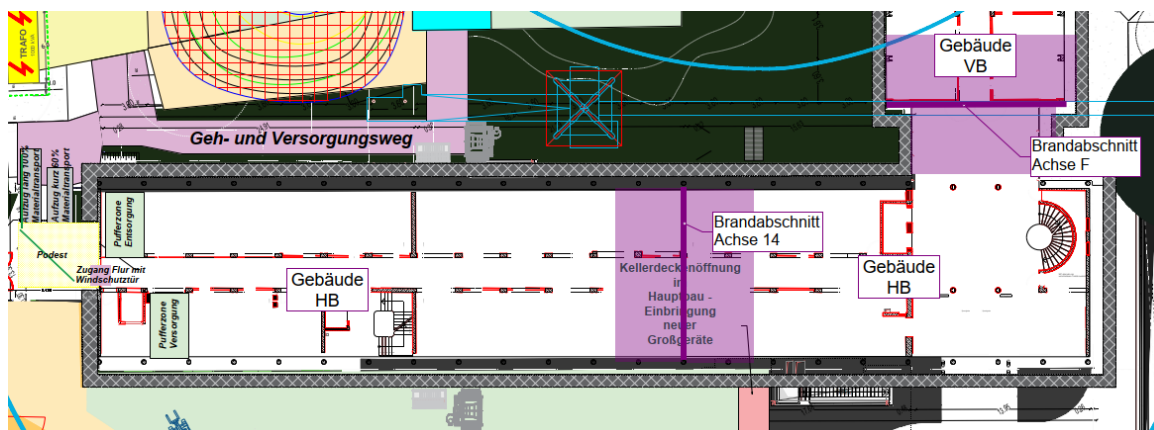


Bild: Bauphase 3 Interims-Brandabschnitte VB zu HB

Bauphase 4

Mainbau und Verbindungsbau:

- Brandabschnitt 1: Achse 19.1 (Änderung auf finale Unterteilung Brandabschnitte)
- Brandabschnitt 2: Achse T (Übergang zu Verbindungsbau)

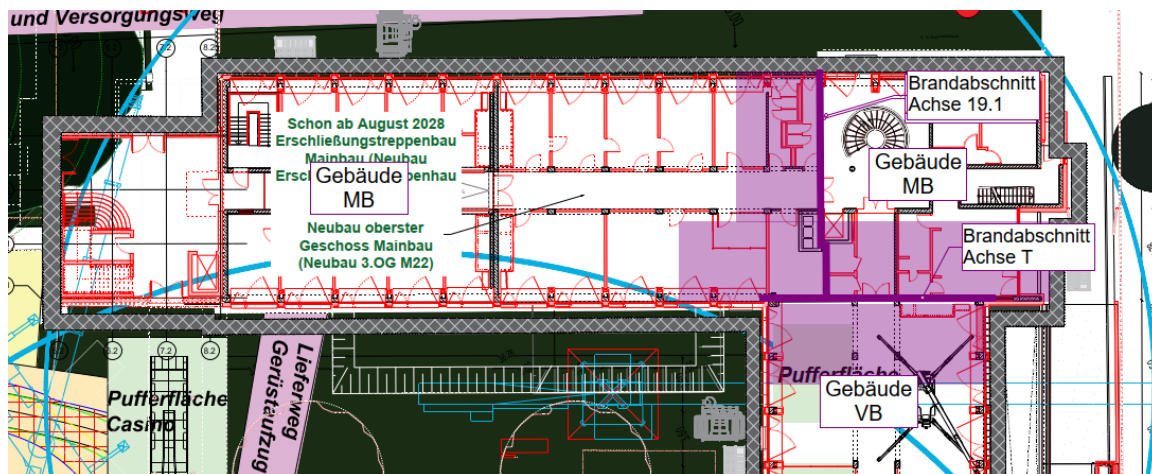


Bild: Bauphase 4 Interims-Brandabschnitte MB zu VB

Hauptgebäude und Verbindungsbau:

- Brandabschnitt 3: Achse F (Übergang Verbindungsbau zu Hauptgebäude)
- Brandabschnitt 4: Achse 14

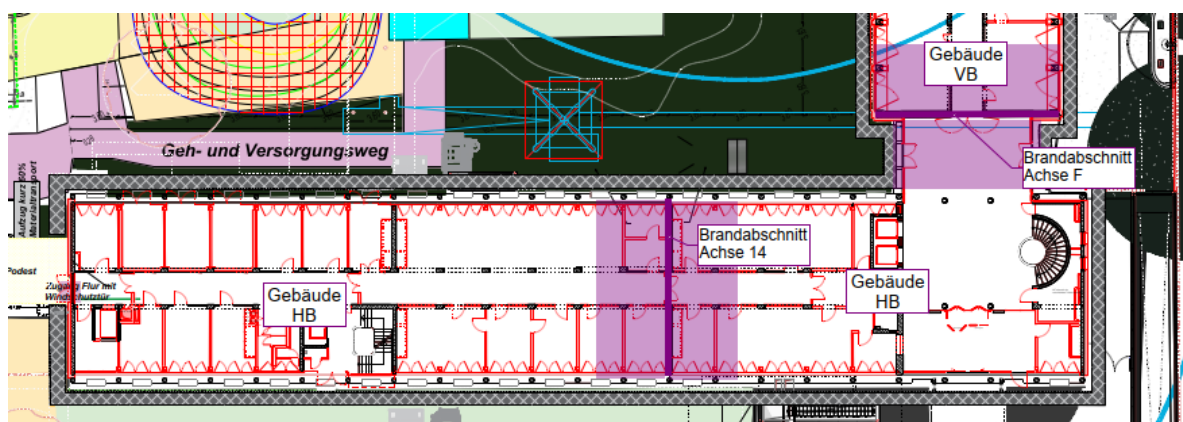


Bild: Bauphase 4 Interims-Brandabschnitte VB zu HB

Bauphase 5

Mainbau und Verbindungsbau:

- Brandabschnitt 1: Achse 19.1
- Brandabschnitt 2: Achse T (Übergang zu Verbindungsbau)

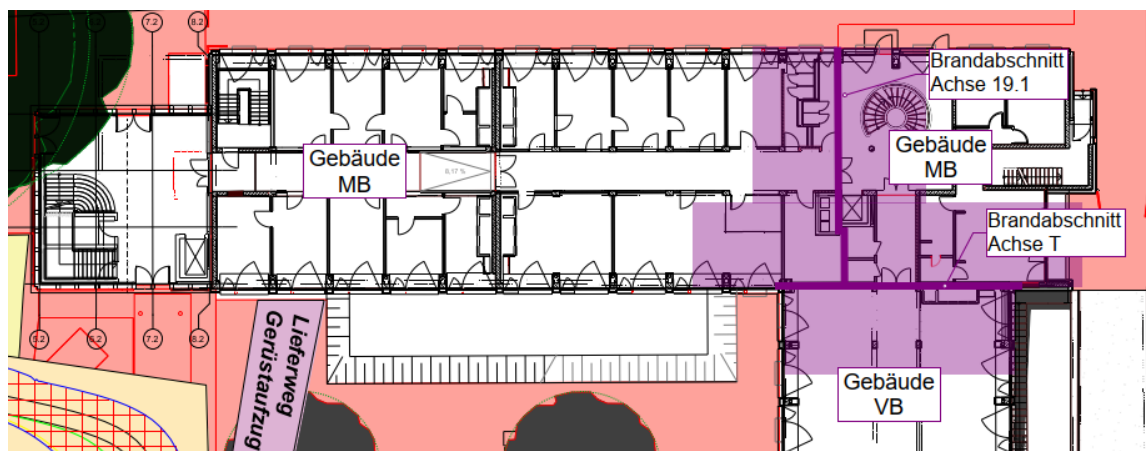


Bild: Bauphase 5 Interims-Brandabschnitte MB zu VB

Hauptgebäude und Verbindungsbau:

- Brandabschnitt 3: Achse F (Übergang Verbindungsbau zu Hauptgebäude)
- Brandabschnitt 4: Achse 14

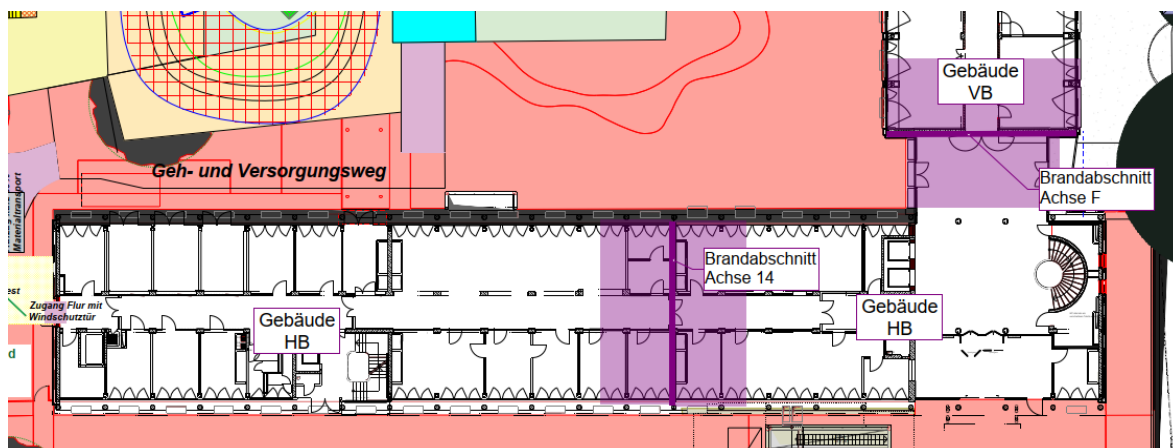


Bild: Bauphase 5 Interims-Brandabschnitte VB zu HB

AUFTRAG - NR.	525028	Datum	03.08.2026	SEITE	32
------------------	--------	-------	------------	-------	----

Notwendige Treppenräume als Flucht- und Angriffswege:

Zur Sicherstellung der Rettungswege ist je Gebäude beziehungsweise Gebäudeteil mindestens ein notwendiger Treppenraum uneingeschränkt nutzbar vorzuhalten.

Notwendige Treppenräume (die jeweils als 1. Rettungsweg pro Gebäudeteil vorgehalten werden) sind gegenüber angrenzenden Baustellenbereichen mit jeweils einem 5 m brandlastfreien Bereich auszuführen. Die betroffenen notwendigen Treppenräume selbst sind ebenso brandlastfrei zu halten.

Werden Geländer im Bereich notwendiger Treppenräume oder Rettungswege demontiert, oder entstehen größere Öffnungen, die einer Sicherung bedürfen, sind geeignete Absturzsicherungen vorzusehen. Während sämtlicher Bauphasen ist sicherzustellen, dass die Rettungswege jederzeit ohne besondere Hilfsmittel genutzt werden können.

In allen Bereichen werden ab Bauphase/Logistikphase 1 alle Gebäudeteile mit Gerüsten eingerüstet. Es sind zusätzliche Rettungsmöglichkeiten über Fassadengerüste für den 2. Rettungsweg vorzusehen. Werden hierzu zusätzliche Ausstieghilfen notwendig, sind diese frühzeitig einzuplanen.

Es ist ein Gerüstkonzept vorzulegen und darüber jeweils für die einzelnen Bauphasen ein geeigneter Ausstieg für den 2. Rettungsweg für alle Geschosse und Nutzungsflächen vorzusehen. Die Abstimmung erfolgt zwischen Baulogistik und Brandschutzsachverständiger.

Feuerwehrzugänge

Feuerwehruzufahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen sowie Hauptangriffswege sind während der gesamten Bauzeit uneingeschränkt freizuhalten.

Baustelleneinrichtungen, Container, Kräne oder Materiallager dürfen die Laufwege der Feuerwehr nicht behindern.

Ebenso sind die Zugänge zu den nutzbaren notwendigen Treppenräumen jederzeit freizuhalten.

Es sind Feuerwehrlaufwege zu bestimmen und in Interims-Feuerwehrplänen zu ergänzen. Feuerwehruzufahrten sind für den Löschangriff der Feuerwehr nicht notwendig. Es ist sicherzustellen, dass die öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Zugänge für die Feuerwehr ausreichend freigehalten sind und jeweils ausreichend Platz für Bewegungsflächen der Feuerwehr sichergestellt ist.

AUFTRAG - NR.	525028	Datum	03.08.2026	SEITE	33
------------------	--------	-------	------------	-------	----

4. Organisatorischer Brandschutz auf der Baustelle

Der organisatorische Brandschutz umfasst sämtliche betrieblichen Maßnahmen zur Vermeidung der Brandentstehung, zur Begrenzung möglicher Brandereignisse sowie zur Sicherstellung einer geordneten Alarmierung, Räumung und Brandbekämpfung während der Bauzeit. Er ergänzt die baulichen und anlagentechnischen Brandschutzmaßnahmen durch betriebliche Regelungen, eindeutig festgelegte Verantwortlichkeiten sowie regelmäßige Kontrollen und Dokumentationen. Aufgrund der sich kontinuierlich ändernden Baustellensituation kommt den organisatorischen Maßnahmen eine besondere Bedeutung zu. Sämtliche am Bau Beteiligten sind verpflichtet, die nachfolgend beschriebenen Regelungen einzuhalten und aktiv zur Aufrechterhaltung des Brandschutzes beizutragen.

Die Verantwortung für die Umsetzung der brandschutztechnischen Anforderungen liegt bei der Bauleitung. Bereits vor Baubeginn sind die Verantwortlichkeiten der Bauleitung, des Brandschutzbeauftragten, der Sicherheitsfachkraft, der Bauüberwachung sowie der ausführenden Unternehmen eindeutig festzulegen und allen Beteiligten bekannt zu machen.

Während der gesamten Bauzeit sind sämtliche Beschäftigten vor Aufnahme ihrer Tätigkeit über das Verhalten im Brandfall, die vorhandenen Brandschutzeinrichtungen, die Alarmierungswege sowie die Flucht- und Rettungswege zu unterweisen. Die Unterweisungen sind mindestens vor Aufnahme der Tätigkeit sowie bei wesentlichen Änderungen der Baustellensituation, insbesondere bei Änderungen der Baustelleneinrichtung, der Rettungswegführung oder der Brandabschnittsbildung, zu wiederholen und schriftlich zu dokumentieren. Entsprechende Änderungen sind unverzüglich an alle betroffenen Unternehmen zu kommunizieren.

Zusätzlich sind in regelmäßigen Abständen Räumungs- und Sicherheitsübungen durchzuführen. Die Bedienung tragbarer Feuerlöscher ist den Beschäftigten im Rahmen praktischer Übungen zu vermitteln und die Teilnahme zu dokumentieren.

Die Baustelle ist mit einer Brandschutzordnung Teile A bis C gemäß DIN 14096 auszustatten. Mindestens Teil A ist an geeigneten, gut sichtbaren Stellen auszuhängen, beispielsweise in Verbindung mit den Flucht- und Rettungsplänen.

Darüber hinaus sind in allen betroffenen Geschossen aktuelle Flucht- und Rettungspläne an zentralen Stellen auszuhängen. Diese sind mindestens einmal wöchentlich sowie nach jeder Änderung der Rettungswegführung oder der Baustelleneinrichtung auf Aktualität zu überprüfen und erforderlichenfalls anzupassen. Die Standorte der Feuerlöscher sowie die festgelegten Sammelstellen sind in den Plänen eindeutig darzustellen.

Rettungswege, Notausgänge und Feuerwehrgänge sind jederzeit freizuhalten und entsprechend den geltenden Vorschriften dauerhaft zu kennzeichnen. Sammelstellen sind außerhalb des Gefahrenbereichs festzulegen

und dauerhaft auszuschildern. Sofern ausreichend sichere Flächen zur Verfügung stehen, können Sammelstellen auch im öffentlichen Verkehrsraum angeordnet werden. Sie sind im Lageplan zu kennzeichnen, der ebenfalls an zentralen Stellen, beispielsweise zusammen mit den Flucht- und Rettungsplänen, auszuhängen ist. Die Kennzeichnung der Sammelstellen hat gemäß EN ISO 7010 und DIN 67510 zu erfolgen. Im Bereich der Sammelstellen ist eine Beleuchtungsstärke von mindestens 1 lux sicherzustellen, hierbei kann auch die vorhandene Straßenbeleuchtung berücksichtigt werden.

Alle Beschäftigten dürfen ausschließlich in den für sie freigegebenen Arbeitsbereichen tätig werden.

Die Einhaltung sämtlicher organisatorischer Brandschutzmaßnahmen sowie deren wirksame Umsetzung sind regelmäßig zu kontrollieren und zu dokumentieren.

4.1 Baustellenbegehungen und Brandschutzkontrollen

Zur frühzeitigen Erkennung von Brandgefahren sind während der gesamten Bauzeit regelmäßige Baustellenkontrollen durchzuführen. Die Überwachung der Einhaltung der brandschutztechnischen Maßnahmen erfolgt durch eine hierfür benannte verantwortliche Person sowie deren Stellvertretung.

Die Baustellenkontrollen sind mindestens dreimal täglich durchzuführen:

- vor Arbeitsbeginn
- während des laufenden Baustellenbetriebs
- nach Beendigung sämtlicher Arbeiten

Bei erhöhter Brandgefährdung, insbesondere bei Heißenarbeiten oder bei erhöhten Brandlasten, sind zusätzliche Kontrollen durchzuführen.

Im Rahmen der Kontrollgänge sind insbesondere folgende Punkte zu prüfen:

- Freihaltung von Rettungswegen und Feuerwehruzugängen
- ordnungsgemäße Lagerung brennbarer Stoffe und Gefahrstoffe
- sichere Lagerung von Druckgasbehältern
- Zustand der Baustromversorgung und Abschaltung nicht benötigter Verbraucher
- Funktionsfähigkeit temporärer Brandschutzmaßnahmen (Abschottungen, Abschlüsse)
- Zugänglichkeit und Vollständigkeit der Feuerlöscher
- Ordnung und Sauberkeit der Baustelle
- Beseitigung von brennbaren Abfällen

Festgestellte Mängel sind unverzüglich zu beseitigen. Falls dies nicht möglich ist, sind geeignete Ersatzmaßnahmen festzulegen und umzusetzen. Alle Kontrollen sind nachvollziehbar zu dokumentieren.

AUFTRAG - NR.	525028	Datum	03.08.2026	SEITE	35
------------------	--------	-------	------------	-------	----

Abgrenzung SiGeKo, Bauleitung und brandschutzverantwortliche Person

Die Gesamtverantwortung für die brandschutztechnische Organisation während der Bauzeit liegt bei der Bauleitung bzw. der durch den Bauherrn benannten brandschutzverantwortlichen Person (z. B. Fachbauleitung Brandschutz oder Brandschutzbeauftragter der Baustelle).

Diese ist insbesondere zuständig für:

- Bewertung der brandschutztechnischen Risiken je Bauphase
- Festlegung und Freigabe von Kompensationsmaßnahmen
- Freigabe von Erlaubnisscheinen für feuergefährliche Arbeiten
- Anordnung zusätzlicher Maßnahmen (z. B. Brandwachen, Abschottungen, zusätzliche Löschmittel)
- Abstimmung mit Feuerwehr und Brandschutzdienststelle
- brandschutztechnische Bewertung von Bauablaufänderungen

Im Ereignisfall einer akuten Gefährdung (z. B. Entstehungsbrand oder unmittelbar drohende Brandgefahr) sind alle auf der Baustelle anwesenden Personen verpflichtet, unverzüglich Gefahrenabwehrmaßnahmen einzuleiten und den Alarm auszulösen.

Der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) übernimmt ausschließlich die nach Baustellenverordnung definierten Koordinations- und Überwachungsaufgaben im Bereich Sicherheit und Gesundheitsschutz. Er unterstützt den organisatorischen Brandschutz ausschließlich im Rahmen seiner Koordinationsfunktion, insbesondere durch:

- Überwachung der Schnittstellen zwischen Gewerken
- Erkennung offensichtlicher Gefährdungen im Baustellenbetrieb
- Koordination sicherheitsrelevanter Abläufe zur Vermeidung von Konflikten zwischen Gewerken
- Weiterleitung sicherheitsrelevanter Feststellungen an die Bauleitung

Der SiGeKo ist nicht befugt, brandschutztechnische Freigaben zu erteilen oder brandschutztechnische Kompensationsmaßnahmen anzuordnen oder zu ändern.

Die operative Umsetzung und Entscheidung über brandschutztechnische Maßnahmen obliegt ausschließlich der brandschutzverantwortlichen Person bzw. der Bauleitung.

4.2 Flucht- und Rettungswege

Die Flucht- und Rettungswege sind während der gesamten Bauzeit jederzeit nutzbar zu halten und es sind fortlaufend aktualisierte Flucht und Rettungswegpläne vorzuhalten.

Fluchtwege, Notausgänge, Notausstiege und Türen im Verlauf von Fluchtwegen müssen, Sammelstellen sollen deutlich erkennbar und dauerhaft gekennzeichnet werden.

Ist eine Sicherheitsbeleuchtung nicht vorhanden, muss auf Fluchtwegen die Erkennbarkeit der dort notwendigen Rettungs- und Brandschutzzeichen durch Verwendung von langnachleuchtenden Materialien auch bei Ausfall

AUFTRAG - NR.	525028	Datum	03.08.2026	SEITE	36
------------------	--------	-------	------------	-------	----

der Allgemeinbeleuchtung für den Zeitraum der Flucht in einen gesicherten Bereich erhalten bleiben. Hierbei ist eine ausreichende Anregung der langnachleuchtenden Produkte sicherzustellen. Ist dies nicht ausreichend sichergestellt, sind hinterleuchtete Rettungswegkennzeichnungen (batteriebetrieben) zu verwenden.

Baumaterialien, Abbruchmaterialien, Container, Werkzeuge oder Baumaschinen dürfen weder Laufwege noch Treppenräume einschränken.

Während sämtlicher Bauphasen ist mindestens ein Treppenraum je Gebäudeteil als sicherer Rettungsweg funktionsfähig vorzuhalten. Werden Treppengeländer oder Umwehrungen vorübergehend entfernt oder abgedeckt, sind geeignete Absturzsicherungen/Sicherungen vorzusehen. Notwendige Türen innerhalb der Rettungswege müssen jederzeit ohne Hilfsmittel geöffnet werden können.

Werden Rettungswege aufgrund des Baufortschritts geändert, sind sämtliche Flucht- und Rettungspläne unverzüglich anzupassen. Die Aktualisierung der Flucht- und Rettungspläne erfolgt mindestens einmal wöchentlich sowie nach jeder wesentlichen Änderung der Baustelleneinrichtung. Die aktualisierten Pläne sind in allen Geschossen gut sichtbar auszuhängen. Die Standorte der Feuerlöscher, Sammelstellen sowie Notrufeinrichtungen/Druckknopfmelder sind eindeutig darzustellen.

4.3 Brandschutzunterweisungen

Alle auf der Baustelle tätigen Personen sind vor Aufnahme ihrer Tätigkeit hinsichtlich der brandschutztechnischen Anforderungen zu unterweisen.

Die Unterweisungen umfassen insbesondere:

- Verhalten im Brandfall,
- Alarmierung,
- Räumung,
- Bedienung tragbarer Feuerlöscher,
- Standorte der Feuerlöscher,
- Flucht- und Rettungswege,
- Übersicht Sammelstellen,
- Ansprechpartner.

Die Unterweisungen sind mindestens einmal jährlich sowie zusätzlich bei wesentlichen Änderungen der Baustellensituation oder der Brandschutzorganisation durchzuführen.

Die Teilnahme ist schriftlich zu dokumentieren.

Darüber hinaus sind regelmäßige Räumungs- und Sicherheitsübungen durchzuführen.

Die praktische Handhabung tragbarer Feuerlöscher ist Bestandteil der Unterweisung.

4.4 Brandschutzordnung

Die Baustelle ist mit einer Brandschutzordnung Teil A-C in Anlehnung an die DIN 14096 auszustatten. Mindestens Teil A ist an geeigneten Stellen (z.B. jeweils mit auf den Flucht- und Rettungsplänen) gut sichtbar auszuhängen.

Die Baustellen-Brandschutzordnung ist in drei Teile zu untergliedern:

- Teil A (Aushang): Kurzgefasste Verhaltensregeln für den Brandfall (Fluchtwege, Sammelstelle), die gut sichtbar an geeigneten Stellen wie z.B. Baustelleneingängen und in Aufenthaltsräumen (oder jeweils auf den Flucht- und Rettungsplänen) in mehreren Sprachen aushängen sollte.
- Teil B (Für Mitarbeiter): Erweiterte Regeln zur Brandverhütung (z.B. Rauchverbot, feuergefährliche Arbeiten) und das Verhalten im Notfall. Muss neuen Arbeitnehmern bei der Unterweisung bekannt gemacht werden.
- Teil C (Für Verantwortliche): Spezifische Aufgaben der Bauleitung, Brandschutzbeauftragten, Ersthelfer und Brandwachen.

Die Brandschutzordnung ist regelmäßig auf Aktualität zu überprüfen.

4.5 Alarmierung und Verhalten im Brandfall

Für die gesamte Baustelle ist ein Alarmplan aufzustellen.

Der Alarmplan hat mindestens folgende Inhalte zu umfassen:

- Alarmierung der Feuerwehr,
- interne Alarmierung,
- Räumung der Baustelle,
- Sammelstellen,
- Ansprechpartner,
- Einweisung der Feuerwehr,
- Abschaltung technischer Anlagen, soweit erforderlich.

Die Alarmierung muss jederzeit sichergestellt sein. Es sind Hauptauslösestellen vorzusehen (Druckknopfmelder) über die eine Alarmierung der Gebäudeteile möglich ist.

Nach Auslösung eines Alarms sind sämtliche Arbeiten unverzüglich einzustellen, dies ist in der Brandschutzordnung zu thematisieren.

Alle Beschäftigten haben sich auf direktem Weg zur festgelegten Sammelstelle zu begeben.

Eine Rückkehr in das Gebäude darf ausschließlich nach Freigabe durch die Feuerwehr oder die Einsatzleitung bzw. den Sicherheitsbeauftragten erfolgen.

Temporäre Brandmeldeeinrichtungen oder Baustellenalarmierungen sind entsprechend der jeweiligen Bauphase gemäß Gefährdungsbeurteilung einzusetzen.

Hinweis: Die Alarmierung erfolgt über eine unabhängige Baustellenalarmierung und ist nicht an den Endzustand der Brandmeldeanlage gebunden.

4.6 Feuerwehrperipherie

Die Feuerwehruzufahrten, Aufstellflächen sowie Hauptangriffswege sind während der gesamten Bauzeit jederzeit uneingeschränkt nutzbar zu halten.

Baustellencontainer, Materiallager oder Baumaschinen dürfen diese Bereiche nicht einschränken.

Die Zugänge zu den notwendigen Treppenträumen sind dauerhaft freizuhalten.

Die Feuerwehr ist rechtzeitig über geplante Änderungen der Feuerwehruzufahrten, der Brandabschnittsbildung oder der Löschwasserversorgung zu informieren.

Werden die bestehenden Wandhydranten außer Betrieb (ca. Bauphase 3) genommen, erfolgt die Kompensation durch temporäre trockene Steigleitungen einschließlich geeigneter Feuerwehreinspeisungen. Temporäre trockene Steigleitungen sind nach Abstimmung mit der Feuerwehr und in Anlehnung an DIN 14462 auszuführen, siehe Kapitel 3.1.

4.7 Laufende Überprüfung der Brandschutzmaßnahmen

Die Wirksamkeit sämtlicher organisatorischer Brandschutzmaßnahmen ist während der gesamten Bauzeit regelmäßig durch den Brandschutzbeauftragten und die Firmen selbst zu überprüfen.

Hierzu gehören insbesondere:

- Brandschutzbegehungen,
- Überprüfung der Flucht- und Rettungswege,
- Kontrolle der Brandabschnittsbildung (brandlastfreie Bereiche),
- Kontrolle der Feuerlöscher,
- Prüfung temporärer Brandmeldeeinrichtungen,
- Kontrolle der Rauchabzugsanlagen,
- Prüfung der Kennzeichnungen,
- Überprüfung der Baustellenordnung,
- Dokumentation der Brandschutzmaßnahmen.

Festgestellte Mängel sind unverzüglich zu beseitigen und zu dokumentieren!

Sämtliche organisatorischen Maßnahmen sind fortlaufend an den Baufortschritt anzupassen.

5. Dokumentation

Eine vollständige und nachvollziehbare Dokumentation zu Einhaltung der hier zusammengefassten Brandschutzanforderungen organisatorischen während der Bauzeit ist vorzusehen. Sie dient dem Nachweis der ordnungsgemäßen Umsetzung der im vorliegenden Brandschutzkonzept beschriebenen Maßnahmen sowie der kontinuierlichen Überwachung des Sicherheitsniveaus während sämtlicher Bauphasen durch den Brandschutzbeauftragten und die am Bau beteiligten Firmen.

Die Dokumentation ist während der gesamten Bauzeit fortlaufend zu führen und entsprechend dem jeweiligen Baufortschritt zu aktualisieren. Änderungen der Baustellenorganisation, der Rettungswegführung, der Brandabschnittsbildung oder der brandschutztechnischen Infrastruktur sind unverzüglich in die Dokumentation aufzunehmen und den am Bau beteiligten Firmen mitzuteilen.

Die Verantwortung für die Vollständigkeit und Aktualität der Dokumentation obliegt der Bauleitung beziehungsweise der hierfür benannten verantwortlichen Person.

Es ist eine verantwortliche Person für die Brandschutzdokumentation zu benennen.

Die Dokumentation (Brandschutzkonzept und Bescheinigungen der am Bau beteiligten Firmen sowie Protokolle) ist jederzeit auf der Baustelle verfügbar zu halten und den zuständigen Behörden, der Feuerwehr, dem Bauherrn sowie den mit der Bauüberwachung beauftragten Personen auf Verlangen vorzulegen.

5.1 Umfang der Dokumentation

Im Rahmen der Baustellendokumentation sind mindestens folgende Unterlagen zu führen und regelmäßig zu aktualisieren:

- Brandschutzkonzept während der Bauzeit einschließlich sämtlicher Fortschreibungen (Zusätzliche Ergänzungen je Bauphase),
- Gefährdungsbeurteilungen,
- Erlaubnisscheine für Heißenarbeiten einschließlich der festgelegten Schutzmaßnahmen,
- Nachweise über allgemeine Brandwachen einschließlich Beginn, Ende und Nachkontrollen,
- Protokolle der täglichen Brandschutzkontrollen,
- Prüf- und Wartungsprotokolle der Feuerlöscher,
- Prüfungen der Rauchabzugsanlagen/Interimsmaßnahmen,
- Dokumentation der Brandabschnittsbildung während der jeweiligen Bauphase (in den Flucht- und Rettungsplänen eingetragen),
- Nachweise über temporäre trockene Steigleitungen,
- Feuerwehrpläne,

- Feuerwehrlaufkarten, sofern erforderlich,
- Alarmplan (enthalten in BSO Teil C),
- Flucht- und Rettungspläne,
- Brandschutzordnung Teil A-C gemäß DIN 14096,
- Nachweise über sämtliche Brandschutzunterweisungen,
- Nachweise über Bescheinigungen der am Bau beteiligten Firmen,
- Benennung verantwortlicher Personen.

Die Aufzählung ist nicht abschließend. Weitere Unterlagen können sich aus den jeweiligen Bauphasen oder behördlichen Auflagen ergeben.

5.2 Dokumentation der Brandschutzkontrollen

Sämtliche Brandschutzkontrollen sind schriftlich oder digital zu dokumentieren, eine einfache Liste mit Unterschriftenleiste und entsprechenden Feldern ist hierzu ebenso ausreichend.

Hierbei sind mindestens folgende Angaben aufzunehmen:

- Datum,
- Name der kontrollierenden Person,
- festgestellte Mängel,
- angeordnete Maßnahmen,
- Zeitpunkt der Mängelbeseitigung,
- Name der für die Mängelbeseitigung verantwortlichen Person.

Werden erhebliche brandschutztechnische Mängel festgestellt, sind diese unverzüglich der Bauleitung sowie dem Brandschutzbeauftragten zu melden.

Es ist eine Verantwortlichen-Meldekette vor Beginn der Baumaßnahme zu erstellen.

Die Dokumentation ist chronologisch abzulegen und sicher aufzubewahren.

5.3 Dokumentation feuergefährlicher Arbeiten

Für sämtliche feuergefährlichen Arbeiten ist vor Beginn der Arbeiten ein schriftlicher Erlaubnisschein auszustellen, siehe Anlage als Vorlage für den Baustellenbetrieb.

Der Erlaubnisschein muss mindestens folgende Angaben enthalten:

- Ort der Arbeiten,
- Art der Arbeiten,
- ausführendes Unternehmen,
- verantwortliche Person,
- Datum und Uhrzeit,
- Dauer der Arbeiten,
- Ergebnis der Gefährdungsbeurteilung,
- erforderliche Brandschutzmaßnahmen,
- erforderliche Brandwachen,
- Anzahl und Art der bereitgestellten Feuerlöscher,
- Nachkontrollen,
- Freigabe durch die verantwortliche Person.

Nach Abschluss der Arbeiten sind die durchgeführten Nachkontrollen einschließlich ihres Ergebnisses zu dokumentieren.
Bei erhöhtem Brandrisiko ist zusätzlich der Einsatz einer Wärmebildkamera zu dokumentieren.

5.4 Dokumentation der Brandschutzunterweisungen

Sämtliche Beschäftigten sind vor Aufnahme ihrer Tätigkeit sowie regelmäßig während der Bauzeit hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes zu unterweisen.

Die Unterweisungen sind schriftlich nachzuweisen und zu protokollieren.

Die Nachweise müssen mindestens folgende Angaben enthalten:

- Datum,
- Inhalt der Unterweisung,
- Name der unterweisenden Person,
- Teilnehmerliste,
- Unterschriften sämtlicher Teilnehmer.

Werden neue Unternehmen oder Nachunternehmer auf der Baustelle tätig, ist die Brandschutzunterweisung vor Arbeitsaufnahme nachzuholen.

5.5 Dokumente zur Vorlage Branddirektion

Für die Dauer der Bauzeit sind sämtliche für die Feuerwehr erforderlichen Unterlagen aktuell zu halten.

Hierzu gehören insbesondere:

- Feuerwehrpläne gemäß DIN 14095,
- Alarmplan,

- Flucht- und Rettungspläne,
- Übersicht der Brandabschnitte,
- Übersicht der Feuerwehrezufahrten,
- Lage temporärer trockener Steigleitungen,
- Lage der Feuerwehreinspeisungen,

Ergeben sich im Verlauf einzelner Bauphasen Änderungen, sind die Unterlagen unverzüglich anzupassen.

5.6 Form der Dokumentation

Die Dokumentation kann in Papierform oder digital geführt werden. Es wird empfohlen, sämtliche Nachweise digital zu archivieren und zusätzlich durch eine Fotodokumentation zu ergänzen. Hierdurch können Veränderungen der Baustellensituation (Bauphasen) nachvollziehbar dokumentiert sowie Mängelbeseitigungen eindeutig nachgewiesen werden.

5.7 Dokumentationsverantwortung

Für die ordnungsgemäße Führung der Brandschutzdokumentation ist eine verantwortliche Person zu benennen.

Diese verantwortliche Person hat insbesondere sicherzustellen, dass:

- sämtliche Dokumente vollständig vorliegen,
- Änderungen unverzüglich eingearbeitet und abgestimmt werden,
- regelmäßige Kontrollen dokumentiert werden,
- Unterweisungsnachweise vollständig geführt werden,
- Prüf- und Wartungsnachweise aktuell sind,
- die Dokumentation jederzeit vorgelegt werden kann.

Die Dokumentationsbevollmächtigte Personen sind vor Beginn der Bau-
maßnahme zu benennen.

AUFTRAG - NR.	525028	Datum	03.08.2026	SEITE	43
------------------	--------	-------	------------	-------	----

6. Schlussbemerkung

Das vorliegende Brandschutzkonzept während der Bauzeit beschreibt die erforderlichen baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Maßnahmen zur Sicherstellung der bauordnungsrechtlichen Schutzziele während der Durchführung der geplanten Sanierungs-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an der Liegenschaft der Deutschen Rentenversicherung in der Städelstraße in Frankfurt am Main.

Die beschriebenen Maßnahmen dienen insbesondere der Vermeidung der Brandentstehung, der Begrenzung einer möglichen Brand- und Rauchausbreitung, der Sicherstellung wirksamer Rettungswege sowie der Gewährleistung eines wirksamen Löschangriffs durch die Feuerwehr während sämtlicher Bauphasen. Da während der Bauzeit vorhandene Brandschutzeinrichtungen zeitweise außer Betrieb genommen oder bauliche Gegebenheiten verändert werden, sind die im vorliegenden Konzept beschriebenen Ersatzmaßnahmen konsequent umzusetzen und während der gesamten Bauzeit aufrechtzuerhalten.

Die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen setzt eine enge Zusammenarbeit aller am Bau Beteiligten voraus. Hierzu gehören insbesondere der Bauherr, die Bauleitung, die Fachbauleitung, der Brandschutzbeauftragte, die Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination, die ausführenden Unternehmen sowie sämtliche auf der Baustelle tätigen Beschäftigten. Nur durch die konsequente Einhaltung der festgelegten organisatorischen Abläufe, regelmäßige Kontrollen sowie die kontinuierliche Anpassung der Brandschutzmaßnahmen an den jeweiligen Baufortschritt kann das erforderliche Sicherheitsniveau während der gesamten Bauzeit gewährleistet werden.

Das Brandschutzkonzept ist als fortzuschreibendes Dokument zu verstehen. Änderungen des Bauablaufs, der Bauphasen, der Rettungswegführung, der Brandabschnittsbildung oder der brandschutztechnischen Infrastruktur können Auswirkungen auf die im Konzept beschriebenen Maßnahmen haben. Derartige Änderungen sind frühzeitig brandschutztechnisch zu bewerten und erforderlichenfalls in das Brandschutzkonzept einzuarbeiten. Gleiches gilt für behördliche Auflagen, Anforderungen der Feuerwehr oder Änderungen der Ausführungsplanung.

Vor Beginn jeder Bauphase ist zu prüfen, ob die im vorliegenden Konzept beschriebenen Maßnahmen weiterhin ausreichend sind oder aufgrund des Baufortschritts angepasst werden müssen. Insbesondere Änderungen an notwendigen Treppenträumen, Brandabschnitten (Interimslösung), Feuerwehrezufahrten, Löschwasserversorgung, Rauchabzugsanlagen oder Brandmeldeeinrichtungen sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz gesondert zu bewerten.

Sämtliche im Brandschutzkonzept beschriebenen organisatorischen Maßnahmen, Unterweisungen, Kontrollen, Prüfungen und Wartungen sind vollständig zu dokumentieren und während der gesamten Bauzeit nachvoll-

AUFTRAG - NR.	525028	Datum	03.08.2026		SEITE	44	
------------------	--------	-------	------------	--	-------	----	--

ziehbar vorzuhalten. Die Dokumentation bildet einen wesentlichen Bestandteil des Nachweises der ordnungsgemäßen Umsetzung der Brandschutzmaßnahmen und ist den zuständigen Behörden sowie der Feuerwehr auf Verlangen vorzulegen.

Bei Umsetzung der im vorliegenden Brandschutzkonzept beschriebenen Maßnahmen sowie unter der Voraussetzung, dass die brandschutztechnischen Anforderungen während der gesamten Bauzeit regelmäßig überprüft, dokumentiert und an den jeweiligen Baufortschritt angepasst werden, bestehen aus Sicht des Brandschutzplaners keine Bedenken, dass die bauordnungsrechtlichen Schutzziele gemäß § 14 der Hessischen Bauordnung während der Bauzeit eingehalten werden können.

Die abschließende Beurteilung einzelner Bauzustände sowie gegebenenfalls erforderlicher zusätzlicher Kompensationsmaßnahmen bleibt den jeweiligen Ausführungsplanungen, den projektspezifischen Gefährdungsbeurteilungen sowie den Abstimmungen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und der Feuerwehr Frankfurt am Main vorbehalten.

AUFTRAG - NR. 525028	Datum 03.08.2026		SEITE 45	
-------------------------	---------------------	--	-------------	--

7. Anlagen

- Vorlage Erlaubnisschein für feuergefährliche Arbeiten Heißarbeiten des Fachbereich Feuerwehren Hilfelesitungen Brandschutz DGUV – Stand Dezember 2025

Bauvorhaben: Bauphasen 1-5
Deutsche Rentenversicherung Hessen
Städelstraße 28
60596 Frankfurt am Main

Bauherr: Deutsche Rentenversicherung Hessen
Zukunft Städelstraße
Städelstraße 28
60596 Frankfurt am Main

Brandschutzkonzept während der Bauzeit

525028

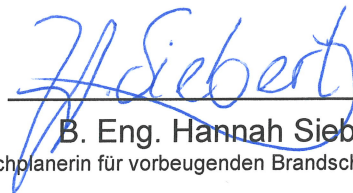
Gebäudeklasse 5 und Sonderbau

nach HBO, § 2 Abs. 4, Nr. 5 und § 2 Abs. 9 Nr. 1,3 und 5

aufgestellt: Frankfurt am Main, den 03.08.2026



M. Eng. Malte Deutsch
Fachplaner u. Nachweisberechtigter Brandschutz -IngKH-



B. Eng. Hannah Siebert
(Fachplanerin für vorbeugenden Brandschutz (EIPOS))

Erlaubnisschein für feuergefährliche Arbeiten (Heißarbeiten)

Sachgebiet Betrieblicher Brandschutz, Stand: Dezember 2025

Erlaubnisschein für feuergefährliche Arbeiten (Heißarbeiten)

1	Ausführung (Firma/Abteilung)	
2	Arbeitsort/-stelle	
3	Auftragsdetails	Arbeitsauftrag: (z. B. Konsole anschweißen) Arbeitsbeginn: Datum: (Uhrzeit) voraussichtliches Arbeitsende: Datum: (Uhrzeit)
4	Art der Arbeiten	Schweißen Schneiden Auftauen Trennschleifen Löten
5	Sicherheitsvorkehrungen vor Beginn der Arbeiten	Entfernen sämtlicher brennbarer Gegenstände und Stoffe, auch Staubablagerungen, im Umkreis von m und – soweit erforderlich auch in angrenzenden Räumen. Abdecken der gefährdeten brennbaren Gegenstände (z. B. Holzbalken, Holzwände und -fußböden, Kunststoffteile usw.). Abdichten der Öffnungen (z. B. Wand- und Deckendurchbrüche), Fugen und Ritzen und sonstigen Durchlässe mit nichtbrennbaren Stoffen. Entfernen von Umkleidungen und Isolierungen. Beseitigen der Explosionsgefahr in Behältern und Rohrleitungen. Bereitstellen einer Brandwache mit der unter Punkt 8 genannten Ausrüstung. sonstige Maßnahmen:

Exemplar für: Betriebsleitung oder dessen Beauftragten Abteilungsleitung Ausführende/-r Brandwache

6	Brandwache	Während der Arbeit Name: Nach Beendigung der Arbeit Name: Dauer Std. unmittelbar um Uhr nach 30 Minuten weitere Kontrollgänge alle Minuten
7	Alarmierung	Standort des nächstgelegenen Brandmelders: Telefons: Feuerwehr Ruf-Nr.:
8	Löschgerät, -mittel	Feuerlöscher mit: Wasser CO ₂ Pulver Schaum Wassereimer/Kübelspritze angeschlossener Wasserschlauch/Löschschlauch
9	Erlaubnis	Die aufgeführten Sicherheitsmaßnahmen sind durchzuführen. Die berufsgenossenschaftlichen Vorschriften, gegebenenfalls die Landesverordnungen zur Verhütung von Bränden und die Sicherheitsvorschriften der Versicherer sind zu beachten. Datum Unterschrift der Betriebsleitung oder dessen Beauftragte Unterschrift der ausführenden Person
10	Bemerkungen/ Besondere Vorkommnisse	
11	Abschluss der Arbeiten	Datum Uhrzeit Unterschrift
12	Abschluss der Kontrolle	Datum Uhrzeit Unterschrift

Impressum

Deutsche Gesetzliche
 Unfallversicherung e.V. (DGUV)
 Glinkastraße 40
 10117 Berlin
 Telefon: 030 13001-0 (Zentrale)
 Fax: 030 130019876
 E-Mail: info@dguv.de
 Internet: www.dguv.de

Sachgebiet Betrieblicher Brandschutz
 im Fachbereich FHB der DGUV:

<https://www.dguv.de/fb-fhb/sachgebiete/brandschutz/>

Die Fachbereiche der DGUV werden von den Unfallkassen, den branchenbezogenen Berufsgenossenschaften sowie dem Spitzenverband DGUV selbst getragen. Für den Fachbereich FHB ist die UKBW der federführende Unfallversicherungsträger und damit auf Bundesebene erster Ansprechpartner in Sachen Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit für Fragen zu diesem Gebiet.