

Brandschutzkonzept für den geplanten Umbau des Jugendheimes in Oberwesel

2. Überarbeitung



Projekt Nr.: 09-2025_Oberwesel_Jugendheim

Bauvorhaben:

Umbau des bestehenden Jugendheimes in Oberwesel

Planer:

Bauherr:

Stadt Oberwesel
Rathausstraße 3
55430 Oberwesel/Rhein

A) Beschreibung und Historie des Gebäudes

Das denkmalgeschützte Katholische Jugendheim wurde im Jahre 1923/24 von der Kath. Kirchengemeinde erbaut und steht seit dieser Zeit den Vereinen, Bürgerinnen und Bürgern von Oberwesel als „Gemeindehaus“ zur Verfügung. In der Kernstadt Oberwesel gibt es kein vergleichbares Gebäude. Über eine grundlegende Sanierung des Kath. Jugendheimes wurde in den letzten Jahren/Jahrzehnten viel diskutiert, doch bis heute wurden keine konkreten Ergebnisse erzielt. Die letzte größere Renovierung bzw. Modernisierung wurde in den Jahren 1963/64 durchgeführt. Seitdem ist bis zum heutigen Tag ein immenser Sanierungsstau aufgelaufen. Ein multifunktionales Gebäude zur Ausübung vielfältiger Vereinsaktivitäten und vieles mehr ist für die Kernstadt aber unumgänglich. Nachdem verschiedene Überlegungen für ein stadteigenes Multifunktionsgebäude angestellt wurden, blieb nur eine realistische Option übrig und zwar die Generalsanierung des Jugendheimes.

Nachdem die ursprünglich anvisierte Schenkung der Kirche nicht zustande kam, hat der Stadtrat beschlossen, das Jugendheim inklusive des Wohngebäudes „Martinsberg 5“ und das Freiflächengrundstück zwischen Jugendheim und der Wohnbebauung entlang der Kölnischen Turmgasse zu kaufen. Die Kath. Kirchengemeinde erhält ein Mitbenutzungsrecht im Jugendheim. Nach intensiven Vertragsverhandlungen konnte am 22.11.2023 der notarielle Kaufvertrag zwischen Stadt und Kath. Kirchengemeinde unterzeichnet werden. Der Kauf und die Generalsanierung sollen mit Mitteln aus dem Städtebauförderprogramm finanziert werden. Das Architekturbüro wurde im ersten Schritt mit der Bestandsaufnahme der Gebäudekubatur und Erstellung digitaler Pläne beauftragt.

Nach nunmehr 100 Jahren wird es Zeit, dass das Jugendheim im neuen Glanz erstrahlt und den Vereinen und Menschen für vielfältige Aktivitäten und Veranstaltungen wieder zur Verfügung gestellt wird.

B) Bewertung des Jugendheimes aus brandschutztechnischer Sicht und deren bauaufsichtliche Einordnung

Aufgrund der Gebäudestruktur und der mittleren Gebäudehöhe ist das Jugendheim in die

Gebäudeklasse 4

einzuordnen.

Die sind Gebäude, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt.

Aufgrund der Nutzung des Gebäudes als Veranstaltungsgebäude für die Vereine in Oberwesel, liegt eine

bauliche Anlage der besonderen Art und Nutzung

gem. §50 Abs. 2 Nr. 4 LBauO vor, bei der hinsichtlich des Brandschutzes besondere Anforderungen gestellt oder auch Erleichterungen zugelassen werden können.

Gleichzeitig soll das Erdgeschoss **und das erste Obergeschoss** der baulichen Anlage für Veranstaltungen mit gleichzeitig mehr als 200 Personen **im Erdgeschoss, im Obergeschoss auf der Empore mit ca. 30 bis 40 Personen** genutzt werden, daher ist hier die „**Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten (Versammlungsstättenverordnung - VStättVO -) Vom 13. März 2018**“, für diese Teile des Gebäudes anzuwenden.

C) Vorgesehene bauliche Brandschutzmaßnahmen

Vorbemerkung:

Um die Klassifizierung des Brandverhaltens von Baustoffen und Bauteilen nach nationalen oder nach europäischen Normen zu vergleichen, werden im Hinblick auf eine leichtere Lesbarkeit nachfolgend die Bezeichnungen der DIN 4102 verwendet.

1. Alle tragenden und aussteifenden Wände und ihre Unterstützungen sowie tragende Pfeiler und Stützen wurden bereits im Bestand im Kellergeschoss **und auch in allen anderen Geschossen** feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen (F90 AB gemäß DIN 4102), ausgeführt, **bzw. werden so hergestellt.**
- 1.1 Da die tragenden Bauteile und die Decken **im Dachgeschoss** bereits im Bestand vorhanden sind, erfüllen diese die Anforderungen an feuerbeständige Bauteile aus nichtbrennbaren Baustoffen (F90 AB gemäß DIN 4102).
Die neue Empore wird in Stahlkonstruktion errichtet und anschließend feuerbeständig verkleidet.
- 1.2 Wärmedämmstoffe an den Außenwänden werden, soweit diese zur Ausführung kommen, aus nichtbrennbaren Baustoffen der **Baustoffklasse A** gemäß DIN 4102 ausgeführt.
- 1.3 Für den Versammlungsraum gilt:

Wandbekleidungen sowie Stoffe zum Bespannen von Wänden und ihre Halterungen müssen mindestens schwerentflammbar (Klasse B 1 gem. DIN 4102) sein. Der Hohlraum zwischen Wand und Bespannung darf dann höchstens 3 cm betragen.

Bodenbeläge müssen mindestens schwerentflammbar (Klasse B 1 gem. DIN 4102) sein.
- 1.4 Die Trennwand zwischen unterschiedlichen Nutzungseinheiten werden als hochfeuerhemmende Wand (F60 AB gemäß DIN 4102) ausgeführt.

Diese Trennwände werden dann bis unmittelbar unter die Decken geführt.

2. Die Decken und ihre Unterstützungen werden als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen **allen** Geschossen feuerbeständig (F 90-AB gemäß DIN 4102) hergestellt.
- 2.1 Die **bereits vorhandenen** Decken sind ~~bereits~~ im Bestand als feuerbeständige Stahlbetondecken ausgeführt worden.
3. Die Wände der beiden Treppenräume werden raumabschließend **in allen Geschossen** feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen (F90 AB gemäß DIN 4102), hergestellt.
Auch beim neuen Treppenraum (beim Bühnenhaus) werden alle Wände feuerbeständig (F90 AB gemäß DIN 4102) ausgeführt.
- 3.1 Auch die Wände **des alten Treppenraumes** sind bereits im Wesentlichen vorhanden und wurden als massive feuerbeständige Wände ausgeführt.
- 3.2 Bekleidungen, Putze, Dämmstoffe, Unterdecken und Einbauten in den Treppenräumen werden aus nicht brennbaren Baustoffen (A gemäß DIN 4102) bestehen. Dies betrifft im Besonderen auch die Treppenraumerweiterung im Dachgeschoss.
- 3.3 Der Bodenbelag, ausgenommen Gleitschutzprofile, in den Treppenräumen und Ausgängen ins Freie werden aus nicht brennbaren Baustoffen (A gemäß DIN 4102) bestehen.
- 3.4 Zur besseren Belichtung der Aufenthaltsräume werden die derzeit bereits vorhandenen Fenster, angrenzend an den Treppenraumausgang im Erdgeschoss, durch Festverglasung als G **90**-Bauteil ausgetauscht.
Hierdurch soll im Besonderen ein möglicher Brandüberschlag zwischen Treppenraumausgang und der Nutzung verhindert werden.

Verglasungen im Inneren des Gebäudes, die sich im Bereich der Treppenraumwände befinden, werden als **feuerbeständige Bauteile (F90 AB** gemäß DIN 4102) ausgeführt.
- 3.5 Die beiden notwendigen Treppenräume werden in jedem oberirdischen Geschoss mindestens ein, meistens mehrere unmittelbar ins Freie führendes Fenster mit einem freien Querschnitt von mindestens **1** m² haben. Die Fenster werden leicht zu öffnen sein und können und auch für den obersten Zugangsbereich eine Rauchableitung ermöglichen.
- 3.6 Die obersten Fenster sind so angeordnet, dass über der obersten Zugangsebene eine mindestens 1,80 m hohe raucharme Schicht gewährleistet wird.
4. Die tragenden Teile der notwendigen Treppe, hier die Haupttreppe, wird neu errichtet.

Die tragenden Teile der Treppe werden **feuerbeständig und aus** nicht brennbaren Baustoffen (**F90 A** gemäß DIN 4102) als Stahl**beton**treppe ausgeführt.

Die Treppe des Bühnentreppenraumes wird **ebenso** als Stahlbetontreppe ausgeführt, die die Anforderungen feuerbeständig (F90- A gemäß DIN 4102) erfüllt. Die Laufbreite der Treppe wird auf ein liches Maß von 1,2 m festgelegt.

5. Die Wände der notwendigen Flurbereiche, angrenzend an den Treppenraum, im Unter-, Erd- und im Dachgeschoss werden raumabschließend, feuerhemmend und aus nicht brennbaren Baustoffen (F 30-AB gemäß DIN 4102) ausgeführt.
 - 5.1 Diese Wände werden bis an die Rohdecken geführt und erfüllen somit den notwendigen Raumabschluss.
 - 5.2 Werden Bekleidungen, Unterdecken oder Dämmstoffe in den Fluren eingebaut, so werden diese aus nicht brennbaren Baustoffen (A gemäß DIN 4102) ausgeführt.
 - 5.3 Bodenbeläge in notwendigen Fluren werden, aus nichtbrennbaren Baustoffen (A gem. DIN 4102) ausgeführt.
6. Installationsschächte werden gegen **alle Geschosse** feuerbeständig (F 90-AB gemäß DIN 4102) abgetrennt.
Notwendige Montageöffnungen werden dann mit Klappen oder Türen in **feuerbeständiger** Bauart verschlossen.
 - 6.1 Bei der Verlegung von Leitungsanlagen wird die "Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen" (Leitungsanlagenrichtlinie - LAR - Rheinland-Pfalz) beachtet.
Diese gilt im Besonderen für:
 - Leitungsanlagen in Rettungswegen,
 - Führung von Leitungen durch bestimmte Wände und Decken und
 - Funktionserhalt von elektrischen Leitungsanlagen im Brandfall.
 - 6.2 Bei der Errichtung der Lüftungsanlagen für den Versammlungsraum wird die "Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen (Lüftungsanlagenrichtlinie - LüAR -Rheinland-Pfalz) beachtet.

Die Ausführung der Lüftungsanlagen, die sich im Wesentlichen auf den Versammlungsraum bezieht, wird im Vorfeld mit dem zuständigen Fachingenieur abgestimmt und festgelegt. Hierbei wird im Besonderen, die Erfordernis für den Einbau notwendiger Brandschutzklappen zwischen der Lüftungszentrale und den zu belüftenden Räumen festgelegt.
7. An den in den Planunterlagen mit "T 30" gekennzeichneten Stellen werden feuerhemmende Türen (mind. T 30 gemäß DIN 4102) eingebaut.

- 7.1 An den in den Planunterlagen mit "T 30-RS" gekennzeichneten Stellen werden feuerhemmende, rauchdichte Türen (T 30 gemäß DIN 4102 und RS gemäß DIN 18 095) eingebaut.
- 7.2 Bei dem Einbau von Feuerschutzabschlüssen werden die Bestimmungen der Zulassungsbescheide beachtet.
- 7.3 Werden diese Feuerschutzabschlüsse aus betrieblichen Gründen in geöffnetem Zustand arretiert, so werden allgemein bauaufsichtlich zugelassene Feststellanlagen eingebaut.
- 8. An den in den Planunterlagen mit "RS" gekennzeichneten Stellen werden Rauchschutztüren gem. DIN 18 095 eingebaut.
- 8.1 Werden die Rauchschutztüren aus betrieblichen Gründen in geöffnetem Zustand arretiert, so werden auch hier geeignete Feststellanlagen eingebaut. Die Brandmelder müssen auf die Brandkenngroße Rauch ansprechen.

Hinweis:

Feststellanlagen, die für die Verwendung bei Feuerschutzabschlüssen allgemein bauaufsichtlich zugelassen sind, gelten als geeignet.

9. Zukünftige Rettungswege im Gebäude

9.1 Rettungswege im Untergeschoss

Im Untergeschoss, welches nur teilweise unterkellert ist, befindet sich der Jugendraum mit Toiletten und Umkleieräume sowie Toilettenanlagen. Der Jugendraum verfügt über einen direkten Zugang über den Treppenraum des Bühnenhauses und kann direkt über die vorhandenen Fenstertürelemente ins Freie entfluchtet werden. Die Umkleieräume erhalten ihren Zugang über den Bühnentreppenraum und können zusätzlich ebenso über Fenstertürelemente ins Freie entfluchtet werden.

Somit stehen für beide Nutzungen immer zwei unabhängige Rettungswege zur Verfügung.

Für die Haupttoilettenanlage und das Lager, welche sich auf der Ostseite befinden, steht der direkte Ausgang ins Freie und auch für das Lager ein direkter Ausgang ins Freie zur Verfügung.

Durch eine interne Treppe aus dem Untergeschoss im Bereich der Toilettenanlage kann man auch den erdgeschossigen Versammlungsraum erreichen.

Dieser gesamte Bereich der internen Geschossverbindung wird ausschließlich als brandlastfreier Bereich analog eines Treppenraumes ausgeführt.

Durch die neue Aufzugsanlage die sich im Inneren des Gebäudes befindet und vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss führt, wird die Barrierefreiheit für das gesamte Gebäude sichergestellt.

9.2 Rettungswege im Erdgeschoss

Im Erdgeschoss führen die beide Rettungswege direkt über einen der beiden Treppenträume und von dort direkt ins Freie. Somit stehen hier für alle Bereiche immer mindestens zwei bauliche Rettungswege zur Verfügung.

Zusätzlich bietet die neue Außentreppe mit einer lichten Laufbreite von 1,2 m eine weitere Entfluchtungsmöglichkeit.

Durch den Ausgang, der über den Hauttreppenraum und von dort ins Freie führt und über eine lichte Türbreite vom **1,35 m** verfügt, dem Zugang in den Bühnentreppenraum mit einer lichten Türbreite von **1,2 m** sowie dem Ausgang ins Freie der über die Außentreppe führt und ebenfalls eine lichte Breite von **1,2 m** besitzt, stehen Rettungswegbreiten von insgesamt **ca. 3.75 m** zur Verfügung.

Bei der Nutzung des Versammlungsraumes im Erdgeschoss stehen somit Rettungswegbreiten $3,75 / 1,2 = \text{Faktor } 3,13$ zur Verfügung.

Multipliziert man den Faktor $3,13 \cdot 200$ Personen wäre eine theoretische, gleichzeitige Nutzung von bis zu **625 Personen** im Versammlungsraum möglich.

Nach Festlegung des Eigentümers soll die Nutzung jedoch auf **maximal 450 Personen gleichzeitig** begrenzt werden.

Somit stehen auch für die Nutzung der Räume als Versammlungsstätte mehr als ausreichend Rettungswege zur Verfügung.

9.2 Rettungswege im 1. Obergeschoss

Der 1. Rettungsweg von der Empore, die maximal von gleichzeitig ca. 30 bis 40 Personen genutzt wird, führt in den Haupttreppenraum und über die Treppe ins Erdgeschoss mit seinen direkten Ausgängen ins Freie.

Der 2. Rettungsweg führt auf die erstmals sichere Terrasse mit einer wenigstens hochfeuerhemmenden Decke. Dort wird im Geländer eine Tür zur anschließender Außentreppe angeordnet. Über die neue Außentreppe mit einer lichten Laufbreite von ebenfalls **1,2 Metern** wird auch der zweite bauliche Rettungsweg bis auf das Untergeschossniveau gewährleistet.

9.3 Rettungswege im Dachgeschoss

Der 1. und 2. Rettungsweg für das Dachgeschoss führt aus den jeweiligen Nutzungseinheiten in den notwendigen Flur und von dort zu einem der beiden Treppenträume mit seinen direkten Ausgängen ins Freie im Erdgeschoss bzw. im Untergeschoss.

Somit stehen für alle Bereiche immer zwei unabhängige bauliche Rettungswege zur Verfügung.

9.4 Automatische Schiebetüren

Sollten im Verlauf der Rettungswege automatische Schiebetüren eingebaut werden, so erfüllen diese der technischen Baubestimmung "Richtlinie über automatische Schiebetüren in Rettungswegen (AutSchR)" -Fassung Dezember 1997.

Ein diesbezüglicher Nachweis wird gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde geführt.

9.5 Elektrische Verriegelungen

Elektrische Verriegelungen von Türen in Rettungswegen müssen der technischen Baubestimmung "Richtlinie über elektrische Verriegelungssysteme von Türen in Rettungswegen (ElTVTR)" - Fassung Dezember 1997 - entsprechen.

Ein diesbezüglicher Nachweis wird gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde geführt.

9.6 Beleuchtung der Rettungswege

Alle Ausgänge und Notausgänge sind durch Sicherheitszeichen gemäß ASR A1.3 zu kennzeichnen. Diese werden während der Zeit, in der sich Personen im Gebäude aufhalten, zugänglich und in Fluchtrichtung benutzbar sein.

Die Sicherheitszeichen werden auch bei Ausfall der Stromversorgung der allgemeinen Beleuchtung durch eine Sicherheitsbeleuchtung beleuchtet oder hinterleuchtet. Gegen den Einsatz von Einzelbatterieleuchten bestehen seitens des Unterzeichners keine Bedenken.

Werden an Notausgangs- / Paniktürverschlüsse verwendet, so werden diese der DIN EN 179 bzw. DIN EN 1125 entsprechen.

10. Sicherheitsbeleuchtung

In der Versammlungsstätte muss eine Sicherheitsbeleuchtung vorhanden sein, die so beschaffen ist, dass Arbeitsvorgänge auf Bühnen und Szenenflächen sicher abgeschlossen werden können und sich Besucherinnen und Besucher, Mitwirkende und Betriebsangehörige auch bei vollständigem Versagen der allgemeinen Beleuchtung bis zu öffentlichen Verkehrsflächen hin gut zurechtfinden können.

- 10.1 Die Sicherheitsbeleuchtung muss vorhanden sein, in den beiden notwendigen Treppenträumen und Ausgängen ins Freie und in den Versammlungsräumen, einschließlich Foyer sowie in allen übrigen Räumen für Besucherinnen und Besucher (z. B. Garderoben, Toiletten), sowie für die Bühne und Szenenflächen und die Empore im 1. Obergeschoss.
- 10.2 Versammlungsstätten müssen eine Sicherheitsstromversorgungsanlage haben, die bei Ausfall der Stromversorgung den Betrieb der sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen übernimmt, insbesondere:
- Sicherheitsbeleuchtung,
 - Rauchabzugsanlagen und
 - Alarmierungsanlagen
- 10.3 Für den Rest des Gebäudes ist aus bauordnungsrechtlicher Sicht eine flächendeckende Sicherheitsbeleuchtung **nicht** erforderlich. Hier sind aus Sicht des Unterzeichners ausschließlich beleuchtende Sicherheitszeichen in den Flucht- und Rettungswegen und an den Zugängen und im unmittelbaren Außenbereich der beiden Treppenträumen sowie an der Außentreppe am Foyer erforderlich.

11. Brandmeldeanlagen Alarmierungseinrichtungen

Brand- und Alarmierungsanlagen sind für das Gebäude aus bauordnungsrechtlicher Sicht **nicht zwingend** erforderlich.

11.1 Gesprächshinweis mit der Bauherrschaft

Nach Rücksprache mit der Bauherrschaft und dem Planungsbüro, soll das gesamte Gebäude mit einer flächendeckenden Brandwarnanlage nach DIN VDE 0826-2 ausgestattet werden.

Beim Auslösen der Brandwarnanlage werden gleichzeitig alle Anwesenden im Gebäude akustisch und auch optisch gewarnt.

An den Ausgängen der baulichen Anlage werden zusätzlich zu den automatischen Meldern Handfeuermelder installiert.

Eine Weiterleitung auf eine dauernd besetzte Stelle, z. B. Wachdienst, wurde bisher noch nicht festgelegt.

12. Feuerlöscher

- 12.1 Zur Bekämpfung von Entstehungsbränden müssen geeignete Feuerlöscher gemäß DIN EN 3 in ausreichender Zahl gut sichtbar und leicht zugänglich vorhanden sein. Zur Ermittlung des Löschvermögens kann die ASR A 2.2 als Anhalt dienen.
- 12.2 Die Feuerlöscher müssen gemäß DIN 14406, Teil 4, in regelmäßigen Zeitabständen, die nicht länger als zwei Jahre sein dürfen, durch Sachkundige auf ihre Funktionsbereitschaft geprüft und ggf. instandgesetzt werden.
- 12.3 Es werden aus Sicht des Unterzeichners überwiegend Wasser- oder Schaumlöscher empfohlen.
- 12.4 Feuerlöscher werden vorzugsweise in der Nähe von Ausgangstüren und im Bereich der Küche angebracht. Deren Standorte sind in den Planunterlagen auch dargestellt.
- 12.5 Im Bereich der Küche wird auch ein Feuerlöscher bereitgehalten, der für die Bekämpfung von Fettbränden geeignet ist.

13. Entrauchung des Gebäudes

13.1 Entrauchung des Versammlungsraumes im Erdgeschoss

Versammlungsräume und sonstige Aufenthaltsräume mit jeweils mehr als 50 m² Grundfläche sowie Magazine, Lagerräume und Szenenflächen mit jeweils mehr als 200 m² Grundfläche, Bühnen und notwendige Treppenräume müssen zur Unterstützung der Brandbekämpfung entraucht werden können.

Für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude ist es schwierig an der Außenfassade Öffnungen für die Entrauchung zu schaffen. Daher soll die Entrauchung über eine **mechanische Rauchabzugsanlage** erfolgen.

Die manuelle Bedienungs- und Auslösestellen wird mit einem Hinweisschild mit der Bezeichnung „RAUCHABZUG“ am Zugang des Versammlungsraumes versehen. Maschinelle Rauchabzugsanlagen sind für eine Betriebszeit von 30 Minuten bei einer Rauchgastemperatur von wenigstens 300°C auszulegen. Die Zuluftzuführung wird durch die automatische Ansteuerung und spätestens gleichzeitig mit Inbetriebnahme der Anlage erfolgen.

Die Anforderung für die Entrauchung kann insbesondere auch erfüllt werden, wenn maschinelle Rauchabzugsanlagen vorgesehen werden, bei denen je höchstens 400 m² der Grundfläche der Räume mindestens ein Rauchabzugsgerät oder eine Absaugstelle mit einem Luftvolumenstrom von 10 000 m³ /h im oberen Raumdrittel angeordnet wird.

Die erforderlichen Zuluftöffnungen werden im unteren Raumdrittel in solcher Größe und so angeordnet, dass eine maximale Strömungsgeschwindigkeit von 3 m/s nicht überschritten wird.

Die mechanischen Rauchabzugsanlage und der erforderlichen Zuluftöffnungen werden durch den Fachingenieur berechnet ausgelegt.

Hinweis:

Maschinelle Lüftungsanlagen können als maschinelle Rauchabzugsanlagen betrieben werden, wenn sie die an diese gestellten Anforderungen erfüllen.

13.2 Entrauchung der restlichen Bereiche des Gebäudes

Die Entrauchung des restlichen Gebäudes kann über die Vielzahl der Fenster- und Türöffnungen erfolgen; eine Lüftungsanlage ist hier somit nicht zwingend erforderlich.

14. Blitzschutzanlage

Für die bauliche Anlage, die auch als Versammlungsstätte genutzt wird, ist eine Blitzschutzanlage vorzusehen, die auch die sicherheitstechnischen Einrichtungen schützen (äußerer und innerer Blitzschutz). Diese ist nach DIN EN 62 305 / VDE 0185 zu erstellen.

15. Aufzugsanlage

15.1 Die Wände des Aufzugschachtes werden raumabschließend, im Kellergeschoss feuerbeständig (F 90-AB gemäß DIN 4102) hergestellt.

15.2 Der Fahrkorb des Aufzuges wird überwiegend aus nichtbrennbaren Baustoffen sein gemäß den Anforderungen aus Anhang 4 Nr. 5.3 Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV-TB) in der geltenden Fassung.

15.3 Fahrschachttüren und andere Öffnungen in den Fahrschachtwänden werden so hergestellt, dass Feuer und Rauch nicht in andere Geschosse übertragen werden können.

In feuerbeständigen Fahrschachtwänden kann dies z.B. erreicht werden durch den Einbau von Fahrschachttüren nach DIN 18 090/18 091 oder 18 092 in Verbindung mit den Anforderungen aus Anhang 4 Nr. 5.3 Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV-TB) in der geltenden Fassung.

15.4 Der Fahrschacht wird am oberen Ende mit einer Rauchabzugsöffnung versehen, der einen freien Querschnitt von mindestens 2,5 % der Grundfläche des Fahrschachtes, mindestens jedoch 0,10 m² hat. Der Rauchabzug muss ins Freie geführt werden.

Diese Öffnungen dürfen Abschlüsse haben, die im Brandfall selbsttätig öffnen und von mindestens einer geeigneten Stelle aus bedient werden können.

- 15.5 Neben den Fahrschachttüren / Fahrkorbtüren und im Fahrkorb sind an augenfälliger Stelle Hinweisschilder gemäß VDI 6017 mit folgendem Text anzubringen: "Aufzug im Brandfall nicht benutzen!"
- 15.6 Im Eingangsgeschoss ist an deutlich gekennzeichnete Stelle ein Notentriegelungsschlüssel für die Fahrschachttüren bereitzuhalten.
- 15.7 Neben den Fahrschachttüren und im Fahrkorb sind an augenfälliger Stelle Hinweisschilder gemäß DIN 4066 mit folgendem Text anzubringen:

"Aufzug im Brandfall nicht benutzen!"

16. Feuerwehrplan

- 16.1 Für die bauliche Anlage (im Besonderen für die Versammlungsstätte) sollten für den möglichen Einsatzfall im Gebäude, Feuerwehrpläne gemäß DIN 14 095 angefertigt werden. Diese sind an einer jederzeit erreichbaren Stelle bereitgehalten und der örtlichen Feuerwehr zur Verfügung zu stellen.
- 16.2 Feuerwehrpläne sind im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung abzustimmen.
- 16.3 Die Feuerwehrpläne werden dann auch in digitaler Form (PDF-Format) zur Verfügung gestellt.

17. Brandschutzordnung,

Die Betreiberin, der Betreiber des Jugendheimes hat im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung eine Brandschutzordnung gem. DIN 14096 Teil A und B aufzustellen.
Diese soll im Besonderen das Verhalten bei einem Brand oder bei einer sonstigen Gefahrenlage regeln.

Die Betriebsangehörigen sind bei Beginn des Arbeitsverhältnisses und danach mindestens einmal jährlich zu belehren über

1. die Lage und die Bedienung der Feuerlöschgeräte, Brandmelde- und Feuerlöscheinrichtungen und

2. die Brandschutzordnung, insbesondere über das Verhalten bei einem Brand oder bei einer Panik.

18. Bestuhlungspläne

Werden Veranstaltungen im Jugendheim durchgeführt, die nach der Versammlungsstättenverordnung zu genehmigen sind, werden Bestuhlungspläne mit den Bauantragsunterlagen eingereicht.

Hierbei wird im Wesentlichen unterschieden zwischen Reihenbestuhlung und Tischbestuhlung. Aber auch Veranstaltungen ohne Bestuhlung könnten gegebenenfalls möglich sein.

Die nachfolgenden Kriterien sind hierbei zu beachten:

Eine gleichzeitige Anwesenheit von **maximal 450 Personen** in der Versammlungsstätte wurde durch den Bauherrn vorgegeben.

Wie aus den derzeit vorgelegten Bestuhlungsplänen ersichtlich, wird diese Anzahl von Personen **nicht** erreicht. Somit bestehen aus Sicht des Sachverständigen grundsätzlich keine Bedenken gegen die hier zur Prüfung vorgelegten Bestuhlungspläne.

Dies betrifft sowohl die Reihenbestuhlung sowie auch die Tischbestuhlung.

18.1 Reihenbestuhlung

In Reihen angeordnete Sitzplätze müssen unverrückbar befestigt sein; werden nur vorübergehend Stühle aufgestellt, so sind sie in den einzelnen Reihen fest miteinander zu verbinden.

Sitzplätze müssen mindestens 0,50 m breit sein. Zwischen den Sitzplatzreihen muss eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,40 m vorhanden sein.

Sitzplätze müssen in Blöcken von höchstens 30 Sitzplatzreihen angeordnet sein. Hinter und zwischen den Blöcken sind Gänge mit einer Mindestbreite von 1,20 m anzuordnen.

Seitlich eines Ganges werden höchstens zehn Sitzplätze angeordnet. Zwischen zwei Seitengängen dürfen 20 Sitzplätze angeordnet werden.

18.2 Tischbestuhlung

Von jedem Tischplatz darf der Weg zu einem Gang nicht länger als 10 m sein. Der Abstand von Tisch zu Tisch soll 1,50 m nicht unterschreiten.

In Versammlungsräumen mit Reihenbestuhlung müssen je Besucherplatz mindestens 1 von Hundert, mindestens jedoch zwei Plätze als Flächen für Benutzerinnen und Benutzer von Rollstühlen freigehalten werden.

Die Plätze und die Wege zu ihnen sind durch Hinweisschilder gut sichtbar zu kennzeichnen.

18.3 Veranstaltungen ohne Bestuhlung

Sofern Veranstaltungen ohne eine Bestuhlung vorgesehen sind, müssen die erforderlichen Ausgangsbreiten nach der größtmöglichen Besucherzahl berechnet werden. Hierbei sind auf 1 m² Hallenfläche zwei Personen zu rechnen.

Bei der Bemessung der lichten Mindestbreite der notwendigen Ausgänge und Notausgänge müssen für 200 darauf angewiesene Personen 1,2 m lichte Ausgangsbreite vorhanden sein.

Bei unbestuhlten Veranstaltungen ist aufgrund der vorhandenen Rettungswege die gleichzeitige Anwesenheit von maximal **450 Personen** zulässig.

19. Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung sollte eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Wenigstens ein Hydrant für die Löschwasserversorgung muss unmittelbar im Bereich der Zufahrt vorhanden sein.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Wasserversorger wird im Umkreis von 300 Meter eine Löschwassermenge von 96 m³/h gewährleistet.
(s. Anlage)

20. Erleichterungen /Abweichungen,

Es werden zwei Erleichterungen / Abweichungen auf Grundlage der LBauO oder der Versammlungsstättenverordnung - VStättVO festgestellt:

- 20.1 Die Notausgangstür im Bereich der Bar/Foyer (EG, Raum-Nr. 104), die auf die neu hergestellte Fluchttreppe führt, muss entgegen der Fluchtrichtung nach innen öffnen. Bei einer Aufschlagrichtung nach außen besteht die Gefahr einer Kollision mit den eventuell von der Dachterrasse flüchtenden Personen.

Durch die Installation einer Brandwarnanlage und der damit verbunden frühzeitigen Alarmierung der anwesenden Personen, dem Verhindern einer möglichen Unfallgefahr und der ausreichenden Zahl von drei unabhängigen baulichen Rettungswegen, kann aus Sicht des Unterzeichners diese Abweichung zugelassen werden.

20.2 Zwischen dem Erdgeschoss und dem Kellergeschoss besteht eine offene Geschossverbindung zwischen dem Versammlungsraum im Erdgeschoss und den Toilettenanlagen im Kellergeschoss.

Auch diese Abweichung kann aus Sicht des Unterzeichners zugelassen werden, weil der gesamte Bereich mit Rauchwarnmeldern überwacht wird und im Untergeschoss keinerlei Brandlasten und ausschließlich die Toilettenanlagen (brandlastfrei) vorhanden sind.

21. Schlussbemerkung

Die Ausarbeitung gilt nur für diesen konkreten Einzelfall und ist nicht auf andere Gebäude ohne vorherige Prüfung übertragbar.

Dieses Brandschutzkonzept wurde nach bestem Wissen und den Grundlagen der derzeit geltenden Bestimmungen und Vorschriften sowie den neuesten Erkenntnissen der Brandschutztechnik erstellt.

Werden alle im „Brandschutzkonzept“ dargestellten Maßnahmen beachtet, bestehen aus Sicht des Unterzeichners keine Bedenken gegen die Nutzung des Gebäudes.

St. Goar, den 19.04.2026

Dieses Brandschutzkonzept umfasst 15 Seiten.

Alle notwendigen brandschutztechnischen Eintragungen wurden bereits in den Bauantragsunterlagen durch das Planungsbüro vorgenommen, daher sind keine zusätzlichen Brandschutzpläne erforderlich.