

## Leistungen und Bewertung für Fachplanung Brandschutz

**Erstellung eines Brandschutzkonzeptes mit allen erforderlichen Anlagen  
für das Kinder- und Jugendwohnen, Bergstr. 20, 19260 Dersenow**



## Inhaltsverzeichnis

### A. BESCHREIBUNG DER PLANUNGSAUFGABE

---

|                  |                                                                        |                 |
|------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b><u>1.</u></b> | <b><u>Projektbeschreibung</u></b>                                      | <b><u>3</u></b> |
| 1.1.             | Beschreibung des Gebäudes.....                                         | 3               |
| 1.2.             | Ziele des Projektes .....                                              | 5               |
| <b><u>2.</u></b> | <b><u>Verantwortlichkeit und Leistungsumfang</u></b>                   | <b><u>5</u></b> |
| 2.1              | Planungsleistungen des Auftragnehmers .....                            | 5               |
| 2.2              | Planungs- und Bauablauf.....                                           | 5               |
| <b><u>3.</u></b> | <b><u>Allgemeine Rahmenbedingungen</u></b>                             | <b><u>6</u></b> |
| 3.1              | Relevante Bauvorschriften und Gesetzgebungen.....                      | 6               |
| <b><u>4.</u></b> | <b><u>Anforderungen an die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz</u></b> | <b><u>7</u></b> |
| 4.1              | Allgemeine Hinweise zum nachhaltigen Planen .....                      | 7               |
| <b><u>5.</u></b> | <b><u>Zeichnungen</u></b>                                              | <b><u>7</u></b> |

## A. Beschreibung der Planungsaufgabe

### 1. Projektbeschreibung

#### 1.1. Beschreibung des Gebäudes

Adresse: Bergstr. 20, 19260 Dersenow



Der vorhandene Gebäudeteil (errichtet ca. 1926) besteht aus Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem voll ausgebauten Dachgeschoss. Außerdem gibt es noch einen Anbau aus DDR Zeiten in dem sich 2 kleine Wohneinheiten befinden.

Das frühere Säuglingsheim wurde Anfang der 90er Jahre im Rahmen, der durch die Förderinitiative „Aufschwung Ost“ bereitgestellten Mittel einer Teilsanierung unterzogen. Im Laufe der Jahre war der allgemeine Zustand der Baukonstruktion jedoch für eine zweckmäßige Nutzung des Gebäudes nicht mehr ausreichend. Auch entsprach die vorhandene Gebäudestruktur mit der gegebenen Raumaufteilung und der Anordnung eines offenen Treppenhauses nicht mehr den Anforderungen an moderne Jugendhilfe. Um den Bewohnern ein „Zuhause auf Zeit“ bieten zu können, war ein funktionaler Umbau inkl. Einhaltung Brandschutzbestimmungen notwendig. In mehreren Bauabschnitten (2001-2005) wurden folgende Baumaßnahmen durchgeführt:

- Errichtung Treppenhaus
- Ausbau Dachgeschoss
- Errichtung Stahltreppe als 2. Rettungsweg
- Zuwegung

- Umbau Erd-, Ober-, Dach- u. Kellergeschoss

Im Keller befindet sich die Heizungsanlage (Gaskessel 2021), Versammlungsraum, Sportraum, Snoozelraum, Küche, Büro Leiter, Neben- und Abstellräume. Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sind die Wohn-, Gemeinschafts- und Sanitärräume, sowie Büros untergebracht. Ein Treppenhaus verbindet die Geschosse miteinander.

**Fassadensanierung 2021- 2023**

Die ausgeführten baulichen Maßnahmen erfolgten auf Grundlage der bestätigten denkmalpflegerischen Zielstellung. Diese wurde detailliert baulich umgesetzt. Erforderliche Detailabstimmungen (z.B. zu den Fenstern und Eingangstüren) erfolgten auf Grundlage denkmalpflegerisch, bestätigter Werkszeichnungen u.a. bzw. auch im Rahmen gemeinsam durchgeführter Ortstermine.

Das in der Vorzeit gefertigte Restaurationsgutachten zur historischen Farbigkeit der Außenhülle des Gutshauses wurde detailliert – auch anhand mehrerer Farbproben vor Ort – umgesetzt, dass das Denkmal wieder in seinem historischen Erscheinungsbild erstrahlt.

Außenansichten:



## **1.2. Ziele des Projektes**

Es soll ein Brandschutzkonzept nach den aktuellen Regeln der Technik und den gesetzlichen Anforderungen an den Brandschutz erstellt werden.

Dieses Brandschutzkonzept ist mit den öffentlichen Behörden (Brand- Kat.Schutz und Bauordnungsamt) abzustimmen und mittels Bauantrag zu genehmigen. Das Brandschutzkonzept soll bauliche Mängel in den Gebäuden aufzeigen und Lösungsansätze für eine entsprechende Ertüchtigung und Umsetzung beinhalten.

Aktualisierung von vorh. Flucht- u. Rettungsweg, sowie Feuerwehrplänen als Besondere Leistung nach Fertigstellung.

## **2. Verantwortlichkeit und Leistungsumfang**

### **2.1 Planungsleistungen des Auftragnehmers**

Vom Auftragnehmer sind sämtliche Planungsleistungen der Fachplanung für Brandschutzplanung für alle Kostengruppen von Leistungsphase 1 bis 8 durchzuführen. Dem Auftragnehmer obliegt hierbei die selbständige Abstimmung innerhalb der einzelnen Kostengruppen.

Es sollen zunächst die Leistungsphasen 1-4 zur Ausführung kommen.

Die Beauftragung der Ausführung der Leistungsphasen 5 und 8 erfolgt optional nach Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt.

Die Verantwortung für die Erlangung der notwendigen Genehmigungen zur Umsetzung liegt beim Auftragnehmer. Dies gilt auch für die planerische Umsetzung, der sich daraus ergebenden Forderungen im Zuge der Ausführungsplanung.

### **2.2 Planungs- und Bauablauf**

Mit der Planung ist umgehend nach der Beauftragung zu beginnen.

Notwendige Vor-Ort-Termine sind rechtzeitig mit der Heimleitung abzustimmen.

Eine erste Auswertung mit Vorschlägen zu baulich notwendigen Änderungen soll vor Einreichung des Bauantrages zur Genehmigung des Brandschutzkonzeptes bei der Bauaufsicht mit dem Auftraggeber erfolgen.

Nach Vorlage der Baugenehmigung wird der Landkreis die notwendigen baulichen Änderungen kalkulieren und die Finanzierung für deren Umsetzung abklären und sicherstellen.

Die Leistungen des Objektplaners übernimmt der Landkreis selbst. Dieser ist in der Ausführungsplanung zu beraten bzw. hat diese auf Plausibilität und Übereinstimmung mit dem genehmigten Brandschutzkonzept zu prüfen.

Nach dem Vorliegen des genehmigten Brandschutzkonzeptes, sollen die erforderlichen baulichen Maßnahmen kurzfristig geplant und umgesetzt werden.

Folgende Termine sind vorgesehen:

|                                                                  |                                          |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Auftragserteilung:                                               | bis voraussichtlich Ende August 2026     |
| Planungsbeginn:                                                  | voraussichtlich Anfang Oktober 2026      |
| Abschluss der Leistungsphasen 1+2                                | bis Ende Dezember 2026                   |
| Abschluss der Leistungsphasen 3+4                                | bis Ende Februar 2027                    |
| Brandschutzkonzept LPH 5 und 8                                   | Beginn nach Vorliegen der Baugenehmigung |
| Erste Baumaßnahmen in diesem Zusammenhang sind für 2027 geplant. |                                          |

### **3. Allgemeine Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Relevante Bauvorschriften und Gesetzgebungen**

Für die Planung der durchzuführenden Maßnahmen sind sämtliche relevante, zum Zeitpunkt der Genehmigung bzw. der Errichtung geltende Gesetze, Verordnungen und sonstigen Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung - vor allem Richtlinien und Normen zur Bau-, Betriebstechnik und Sicherheit - in eigener Verantwortung entwurfsabhängig zu beachten und einzuhalten.

Von besonderer Relevanz für den Auftraggeber sind dabei:

- die VOB in allen Teilen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) und weitere technische Baubestimmungen des Landes,
- die Industriestandards [DIN, VDI oder EN ISO etc.] und harmonisierte EU-Normen,
- die GUV - Gesundheits- und Unfallverhütungsvorschriften – sowie Abstimmungen mit der Unfallkasse,
- die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) sowie die technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR),
- die durch die öffentliche Verwaltung anzuwendenden Vorschriften und Regelwerke z.B. des Bundesverbandes der Unfallkasse (BUK), Berufs-genossenschaftliche Regeln für Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Arbeit (BGR),
- die Bestimmungen und Vorschriften der Industrie- und Berufsverbände der beteiligten Gewerke
- Leistungsbild u. Honorierung, AHO-Fachkommission „Brandschutz“, Stand Dez. 2022

Ebenfalls gelten die Anforderungen der Baubeschreibung. Alle Angaben sind bauordnungsrechtlich durch den Auftragnehmer zu prüfen. Durch gesetzliche Vorgaben können Abweichungen begründet sein.

Die anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten.

## **4. Anforderungen an die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz**

### **4.1 Allgemeine Hinweise zum nachhaltigen Planen**

Nachhaltiges Bauen und Sanieren strebt für alle Phasen eine Minimierung des Energie- und Ressourcenverbrauchs, eine Verringerung der Umweltbelastungen und eine Verbesserung der Gesamtwirtschaftlichkeit an. Gleichzeitig wird durch die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Sicherstellung und Steigerung gesundheits- und behaglichkeitsfördernder Aspekte die Nutzerfreundlichkeit der Freianlage und somit die erhöhte Leistungsfähigkeit in die Betrachtung mit einbezogen.

Gemäß dem Leitfaden des BMVBW „Nachhaltiges Bauen“ ist dies zu erreichen durch die Berücksichtigung von vorhandenen Abhängigkeiten und Wechselwirkungen zwischen fünf folgenden, wesentlichen Qualitäten der Nachhaltigkeit:

- Ökologische Qualität (Schutz der natürlichen Ressourcen, Schutz des Ökosystems)
- Ökonomische Qualität (Minimierung der Lebenszykluskosten; Verbesserung der Wirtschaftlichkeit, Erhalt von Kapital/Wert)
- Soziokulturelle und funktionale Qualität (Bewahrung von Gesundheit, Sicherheit und Behaglichkeit; Gewährleistung der Funktionalität; Sicherung der Gestaltungsqualität)
- Technische Qualität
- Prozessqualität (Planung; Bauausführung; Vorbereitung der Betriebsführung)

## **5. Zeichnungen**

Die vorhandenen Bestandszeichnungen liegen als DWG- Datei vor.

Das Brandschutzkonzept ist in 6-facher Ausfertigung in Papier sowie im PDF-Format zeichnerische Unterlagen zusätzlich in DXF-/DWG-Format zu überreichen. Maßstab der Zeichnungen mindestens 1:100, nach Erfordernis (Übersichtlichkeit) größer.

Eine Liegenschaftskarte 1:2000 aus dem Geodatenportal liegt im PDF-Format vor.