

Bauherr

Gebaka Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH

Redtenbachstraße 9

76133 Karlsruhe

Bauvorhaben

„Stammhaus Frommel“ Errichtung eines viergeschossigen Wohngebäudes Betreutes Wohnen mit Tiefgarage

Bauort

Hauptstraße 86

76327 Pfinztal-Söllingen

Flst. Nr. 101/1

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein bauliche Anlage mit einer Tiefgarage und Kellerräumen im Erdgeschoss (Ebene 1) und drei Obergeschossen (Ebene 2 bis 4). Aufgeteilt ist der Baukörper in die Häuser A bis D. Im Haus A, das direkt an der Hauptstraße liegt befindet sich im Erdgeschoss ein Seniorentreff. Im ersten Obergeschoss (Ebene 2) ist eine Senioren-Wohngemeinschaft geplant. Bei der Nutzung handelt es sich laut Aussage des Betreibers nicht um eine Pflegeeinrichtung im Sinne der Hinweise des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg über den baulichen Brandschutz in Krankenhäusern und baulichen Anlagen entsprechender Zweckbestimmung vom 26. April 2007 – Az.: 5-2615.5/25.

In den Häusern B bis D sind Wohnungen für betreutes Wohnen geplant.

Garage

Die Garage fällt mit einer Fläche von 626 m² in die Kategorie Mittelgarage. (§1GaVO Abs.8)

Gebäudeklasse

Da der Fußboden des obersten Aufenthaltsraumes mehr als 7 m über dem Gelände liegt, handelt es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 4.

§ 2 LBO Abs 4

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als

400 m

Die tragende Wände und Decken sind in der Gebäudeklasse 4 mindestens hochfeuerhemmend herzustellen.

Zugänglichkeit

Die Zugänglichkeit zum rückwärtigen Gebäudekomplex erfolgt über eine Durchfahrt von der Hauptstraße.

Da die Durchfahrt zu den Gebäuden B bis D mit dem Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr nicht möglich ist, muss der zweite Rettungsweg aus diesen Gebäudeteilen über einen zweiten baulichen Rettungsweg und über die tragbaren Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.

Rettungswege § 15 LBO

Jede Nutzungseinheit muss in jedem Geschoß mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein; beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb eines Geschosses über denselben notwendigen Flur führen.

Der erste Rettungsweg muss in Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über eine notwendige Treppe oder eine flache Rampe führen. Der erste Rettungsweg für einen Aufenthaltsraum darf nicht über einen Raum mit erhöhter Brandgefahr führen.

Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein.

Rettungswege Haus A

Erdgeschoss

Die Rettungswege aus dem Gemeinschaftsflächen führen über Außentüren unmittelbar ins Freie. Zusätzlich sind auch die Treppenräume Haus A und B erreichbar.

1. Obergeschoss

Im ersten Obergeschoss führt der erste Rettungsweg aus der Wohngemeinschaft über den notwendigen Treppenraum. Der zweite Rettungsweg führt über den Laubengang in den Treppenraum Haus B. Die Fenster aus den an den Laubengang angrenzenden Zimmern können bodentief ausgeführt werden, da zwei Fluchrichtungen zur Verfügung stehen.

§ 12 Abs. 5 LBOAVO

Für Wände und Brüstungen notwendiger Flure mit nur einer Fluchrichtung, die als offene Gänge vor den Außenwänden angeordnet sind, gilt Absatz 4 entsprechend. Fenster sind in diesen Außenwänden ab einer Brüstungshöhe von 1,20 m zulässig.

2. Obergeschoss

Im zweiten Obergeschoss befinden sich zwei Wohnungen. Hier führen der erste Rettungsweg über den Treppenraum und der zweite Rettungsweg über die Rettungsgeräte der Feuerwehr. Die Fenster, die als Rettungsweg dienen müssen im Lichten 0,9 m breit und 1,20 m hoch sein.

Spitzboden

Der Spitzboden wird nicht als Aufenthaltsraum genutzt.

Interne Alarmierung Haus A

Zur internen Alarmierung sind in Haus A im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss vernetzte Rauchwarnmelder zu installieren. Es wird empfohlen die Melder auf eine Zentrale aufzuschalten. Dies hilft dem Personal schneller den Melder, der den Alarm ausgelöst hat zu finden und bei einem Täuschungsalarm das akustische Signal eventuell abzuschalten.

Rettungswege Haus B

Haus B wird als betreutes Wohnen genutzt. Das Baurecht unterscheidet nicht zwischen Wohnen und betreutem Wohnen. Es handelt sich daher nicht um eine Sondernutzung. Die Rettungswege können daher entweder über zwei notwendigen Treppenräume oder über einen Treppenraum und die Rettungsgeräte der Feuerwehr nachgewiesen werden.

1. Obergeschoss

Die Rettungswege aus dem 1. Obergeschoss führen über den Treppenraum. Wohnung 01 hat einen direkten Ausgang ins Freie und Wohnung 02 anleiterbare Fenster zum Innenhof.

2. Obergeschoss

Der erste Rettungsweg aus den Wohnungen des 2. Obergeschosses führt über den Treppenraum. Wohnung 14 und 13 hat Fenster zum Innenhof die angeleitet werden können.

3. Obergeschoss

Aus den Wohnungen 23 und 24 führt der erste Rettungsweg über den notwendigen Treppenraum. Der zweite Rettungsweg führt über die außenliegenden Terrassen in den Treppenraum des Hauses C.

Rettungswege Haus C

Die Wohnungen in Haus C verfügen in allen Geschossen über einen Zugang zu zwei bauliche Rettungswege. Die beiden Rettungsweg führen über einen gemeinsamen Flur zu den Treppenräume der Häuser B und D.

Rettungswege Haus D

1. Obergeschoss

Die Rettungswege aus den Wohnungen des ersten Obergeschosses führen in den notwendigen Treppenraum und über die Terrassentüren unmittelbar ins Freie.

2. Obergeschoss

Der erste Rettungsweg aus den Wohnungen 19,20,21,22 führt über den notwendigen Treppenraum. **Der zweite Rettungsweg fehlt, da die Fenster der Wohnungen nicht mit den Rettungsgeräten der Feuerwehr zugänglich sind.** Der Zugang auf die Ebene 3 ist durch eine Treppe oder Rampe entsprechend den Vorgaben des § 2 LBOAVO sicherzustellen.

§ 2 LBOAVO Abs.2

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. Die Zu- oder Durchgänge müssen geradlinig und mindestens 1,25 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,2 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen

3. Obergeschoss

Der erste Rettungsweg aus den Wohnungen 2 und 28 führt über den notwendigen Treppenraum. Der zweite Rettungsweg führt über die Terrassen und Haus C zum Treppenraum Haus B.

Allgemeine Anforderungen

Rauchwarnmelder

Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, sowie Rettungswege von solchen Aufenthaltsräumen in derselben Nutzungseinheit sind jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Eigentümerinnen und Eigentümer bereits bestehender Gebäude sind verpflichtet, diese bis zum 31. Dezember 2014 entsprechend auszustatten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt die Verpflichtung selbst (§ 15 LBO Abs.7).

Treppenraum

In jedem oberirdischen Geschoss ist ein Fenster, das unmittelbar ins Freie führt, mit einem freiem Quer-schnitt von mindestens 0,50 m² einzubauen. (§ 11 LBOAVO Abs.7)

Die in den Plänen mit DT bezeichneten Türen sind dichtschießend herzustellen.

Die in den Plänen mit RS bezeichneten Türen müssen als Rauchschutztüren nach DIN 18095 eingebaut werden. Der Nachweis der Eignung ist durch eine Übereinstimmungserklärung des Herstellers zu er-bringen. (§ 11 LBOAVO Abs.5)

Die in den Plänen mit T 30 RS bezeichneten Türen müssen den Anforderungen T 30 – feuerhemmend entsprechen. Sie müssen zusätzlich eine Rauchdichtigkeit entsprechend der DIN 18095 aufweisen. Es dürfen nur Türen mit amtlichem Verwendungsnachweis eingebaut werden.(§ 11 LBOAVO Abs.5)

Die in den Plänen mit T 30 bezeichneten Türen müssen den Anforderungen T 30 feuerhemmend mit amtlichem Verwendungsnachweis entsprechen. (§ 11 LBOAVO Abs.5)

Müssen Feuerschutzabschlüsse aus innerbetrieblichen Gründen offen gehalten werden, sind zugelassene Anlagen entsprechend den Richtlinien des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBT) vorzusehen.**Notwendige Flure**

In den notwendigen Fluren müssen Bekleidungen, Putze, Unterdecken, Dämmstoffe und Einbauten aus nichtbrennbaren Baustoffen, Bodenbeläge aus mindestens schwer entflammenden Baustoffen bestehen. Wände und Decken aus brennbaren Stoffen müssen eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben (§ 12 LBOAVO Abs.6.)

Notwendige Flure sind durch nichtabschließbare, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse in Rauchabschnitte zu unterteilen. Die Rauchabschnitte sollen nicht länger als 30 m sein (§12 LBOAVO Abs. 3).

Entrauchung Keller

In Kellergeschossen mit Trennwänden, die eine wirksame Rauchableitung verhindern, ist für jede abgeschlossene Nutzungsfläche, die größer als 50 m² ist, mindestens eine Öffnung ins Freie von 0,25 % der Grundfläche, jedoch mindestens 0,25 m² zur Rauchableitung vorzusehen.

Die Öffnungen sollten im Flurbereich des Kellers bzw. in Einzelräumen an möglichst gegenüber liegenden Seiten liegen.

Leitungsanlagen und Installationen

Für die Hindurchführung von Leitungen durch Wände und Decken mit brandschutztechnischen Anforderungen, Leitungen in Rettungswegen und Leitungen für Sicherheitseinrichtungen im Gebäude, ist die aktuelle Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen (Leitungsanlagenrichtlinie-LAR) maßgebend und einzuhalten.

Die Wände der Installationsschächte sind feuerbeständig (F 90 nach DIN 4102) herzustellen. Öffnungen in diesen Wänden sind mit mindestens feuerbeständigen Türen oder Klappen aus nicht brennbaren Baustoffen (T 90 Baustoffklasse A nach DIN 4102) zu verschließen.

Lüftungsleitungen, die Brandabschnitte überbrücken, sind so herzustellen, dass Feuer und Rauch nicht in andere Geschosse oder Brandabschnitte übertragen werden können.

Garage

Die Garage darf mit Fluren, Treppenräumen und Aufzügen, die nicht nur der Garage dienen, nur durch Räume mit feuerbeständigen Wänden und Decken sowie mindestens feuerhemmenden und selbst schließenden, in Fluchrichtung aufschlagenden Türen verbunden sein. Die Tür am Treppenraum kann als Rauchschutztür nach DIN 18095 ausgeführt werden (Sicherheitsschleuse). § 8 GaVO

Die Garage muss in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege haben. Der zweite Rettungsweg darf auch über eine Rampe führen. Von jeder Stelle einer geschlossenen Mittel- und Großgaragen muss in jedem Geschoss mindestens eine notwendige Treppe oder ein Ausgang ins Freie in einer Entfernung von höchstens 30 m erreichbar sein.

Mit freundlichen Grüßen

von Hoegen