



## Brandschutzkonzept

### Projekt

2 MFH mit Tiefgarage, Kolumban  
Kolumbanstrasse 17, 9000 St.Gallen

### Auftraggeber

RAUMPIIONIERE AG  
Hintere Bahnhofstrasse 3  
9000 St. Gallen

### Projekt-Nr.

3205-0637-01

### Verfasser

Wälli AG Ingenieure  
Natascha Baumann  
Brühlstrasse 2a  
9320 Arbon

### Datum

Arbon, 23. September 2025

## Verbindlichkeitserklärung

Die Unterzeichnenden bestätigen die Kenntnisnahme und Einverständnis des Brandschutzkonzeptes und der Brandschutzkonzeptpläne.

### Gesuchsteller / Eigentümer

Capital Village AG  
Gubelstr. 11  
6302 Zug

---

Datum, Unterschrift

### Projektverfasser

RAUMPIIONIERE AG  
Hintere Bahnhofstrasse 3  
9000 St. Gallen

---

Datum, Unterschrift

### QS-Verantwortlicher Brandschutz

Wälli AG Ingenieure  
Natascha Baumann  
Brühlstrasse 2a  
9320 Arbon

23.09.2025



---

Datum, Unterschrift

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Beurteilungsgrundlagen</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Qualitätssicherung im Brandschutz</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Brandverhütung und organisatorischer Brandschutz</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Baustoffe und Bauteile</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Verwendung von Baustoffen</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Brandschutzabstände, Tragwerke, Brandabschnitte</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Flucht- und Rettungswege</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Kennzeichnung von Fluchtwegen, Sicherheitsbeleuchtung, Sicherheitsstromversorgung</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Löscheinrichtungen</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Rauch- und Wärmeabzugsanlagen</b>	<b>11</b>
<b>11</b>	<b>Beförderungsanlagen</b>	<b>11</b>
<b>12</b>	<b>Wärmetechnische Anlagen</b>	<b>11</b>
<b>13</b>	<b>Lufttechnische Anlagen</b>	<b>11</b>
<b>14</b>	<b>Photovoltaikanlagen</b>	<b>11</b>
	<b>Anhang</b>	<b>12</b>

## Projekt – Kurzbeschreibung

### Objekt

Objektstandort	Kolumbanstrasse 17, 9000 St.Gallen
Bauprojekt, Bezeichnung	2 MFH mit Tiefgarage, Kolumban
Hauptnutzung	Wohnen
Gebäudeversicherungs-Nr.	Noch keine
Parzellen-Nr.	F2686
Gebäudehöhe	Ca. 15.00 m
Gebäudehöhenkategorie	Gebäude mittler Höhe
Geschoss über Terrain	5 Geschosse
Geschoss unter Terrain	1 Geschoß
Summe der Brandabschnittsflächen	ca. 31'440 m <sup>2</sup>
Abstand zu Nachbargebäuden	15.00 m
Qualitätssicherungsstufe	QSS2

### Projektorganisation

Gesuchsteller	Capital Village AG, Gubelstr. 11, 6302 Zug
Eigentümer	Capital Village AG, Gubelstr. 11, 6302 Zug
Projektverfasser	RAUMPIONIERE AG, Hintere Bahnhofstrasse 3, 9000 St. Gallen
QS-Verantwortlicher Brandschutz	Wälli AG Ingenieure, Natascha Baumann, Brühlstrasse 2a, 9320 Arbon

### Baulicher Brandschutz

Konzeptart	Art. 10, bauliches Konzept
Tragwerk <sup>1</sup>	R 60, Massivbauweise
Brandabschnittsbildende Geschossdecken <sup>1</sup>	REI 60, Massivbauweise
BA-Wände und horizontale Fluchtwege <sup>1</sup>	EI 30, Massivbauweise
Fluchtwege vertikal	REI 60-RF1, Massivbauweise

1) Eventuelle Abweichungen für die Untergeschosse werden im Brandschutzkonzept aufgeführt

### Technischer Brandschutz

Rettungszeichen	Nein, nicht gefordert
Sicherheitsbeleuchtung	Nein, nicht gefordert
Löscheinrichtungen	Nein, nicht gefordert
Sprinkleranlage	Nein, nicht gefordert
Brandmeldeanlage	Nein, nicht gefordert
Elektroakustisches Notfallwarnsystem	Nein, nicht gefordert
Rauch- und Wärmeabzugsanlage	Nein, nicht gefordert
Blitzschutzklasse (äusserer/innerer)	Nein, nicht gefordert

# 1 Beurteilungsgrundlagen

## 1.1 Planungsstand

Sia-Phase 32 - Bauprojekt

Das vorliegende Projekt bezieht sich auf den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit einem Raum zum Einstellen von Motorfahrzeugen <600m<sup>2</sup>.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Das vorliegende Brandschutzkonzept basiert auf der VKF-Brandschutznorm (VKF-BSN) und den VKF-Brandschutzrichtlinien (VKF-BSR) 2015, Stand 01.12.2022.

Basierend auf den schweizerischen Brandschutzvorschriften beschreibt der vorliegende Brandschutznachweis die für das Objekt massgebenden Brandschutzanforderungen in zweckmässiger Ausführlichkeit. Weiterführend und soweit hier nicht anders geregelt, gelten für die Planung, Ausschreibung und Ausführung die schweizerischen Brandschutzvorschriften VKF 2015 (namentlich Brandschutznorm & Brandschutzrichtlinien).

## 1.3 Brandschutzkonzept

Der vorliegende Brandschutznachweis definiert die Brandschutzmassnahmen als Grundlage für das Baugesuch. Nach Bewilligung durch die Brandschutzbehörde ist es inkl. allfälliger Auflagen verbindlich für die Planung, Ausschreibung und Ausführung. Der Brandschutznachweis ist zusammen mit der brandschutztechnischen Bewilligung durch den Gesamtleiter an die Fachplaner respektive Unternehmer auszuhändigen.

## 1.4 Schutzziele gemäss VKF-Brandschutz 1-15, Art. 8

Der Brandschutznachweis basiert auf den Mindestanforderungen der schweizerischen Brandschutzrichtlinie VKF 2015 Teilrevision 01.01.2019.

Privatrechtliche Schutzziele sind keine definiert.

Weitere behördliche Auflagen, ausserhalb der Brandschutzrichtlinie, bleiben vorbehalten.

## 1.5 Gebäudehöhe und Gebäudehöhenkategorie

Gebäudehöhe 15.00 m

Gebäudekategorie Gebäude mittlerer Höhe

## 1.6 Nutzungen

Hauptnutzung gemäss VKF Wohnen

Weitere Nutzungen Raum zum Einstellen von Motorfahrzeugen  
<600m<sup>2</sup>

## 1.7 Besondere Brandrisiken

Keine vorhanden

## 2 Qualitätssicherung im Brandschutz

Für das Objekt ist während dem gesamten Lebenszyklus eine wirkungsvolle Qualitätssicherung im Brandschutz sicherzustellen. Entsprechende Massnahmen sind während der Erstellung und der Bewirtschaftung zu definieren, umzusetzen und zu dokumentieren.

Auf Grund der Gebäudegeometrie, Nutzung und Brandrisiken wird das Objekt in die Qualitäts-sicherungsstuf QSS2 eingeteilt. Objektspezifisch kann die Behörde eine höhere oder tiefere QSS festlegen.

Der Gesamtleiter ist für die vollständige und fachgerechte Planung, Ausschreibung, Ausführung und Instruktion der Eigentümer- und Nutzerschaft verantwortlich. Er koordiniert die Anforderungen anderer Amtsstellen und leitet den Brandschutznachweis inkl. Brandschutzpläne an die Fachplaner weiter.

Frau Natascha Baumann von der Wälli AG Ingenieure (Vkf-Nr. 10075465), übernimmt die Aufgabe der QS-Verantwortlichen Brandschutz gemäss VKF-BSR 11-15.

Von sämtlichen an der Planung und Ausführung des Objekts beteiligten Planern respektive Unternehmern und der Bauleitung wird nach Abschluss der Arbeiten eine Ausführungsbestätigung Brandschutz verlangt. Mit der Ausführungsbestätigung bezeugen sie unter Vorbehalt der protokollierten Abweichungen – die vollständige Umsetzung der im Brandschutzkonzept definierten Brandschutzmassnahmen ihres Fachgebiets. Das Einfordern von Installationsattesten von aus-führenden Unternehmen liegt in der Verantwortung der jeweiligen Fachplanern respektive der Bauleitung und des Gesamtleiters.

Der Brandschutzbehörde muss durch die Bauherrschaft gestützt auf die Übereinstimmungserklä-  
rung des QS-Verantwortlichen Brandschutz die vollständige Umsetzung der geplanten Brand-  
schutzmassnahmen unter Vorbehalt der protokollierten Abweichungen bestätigt werden.

## 3 Brandverhütung und organisatorischer Brandschutz

### 3.1 Allgemeine Brandverhütung

#### 3.1.1 Brandschutz auf Baustellen

Während der Bauzeit wird vermehrt kontrolliert, ob Fluchtwege freigehalten werden. Bezuglich Brandschutz auf Baustellen wird auf die GVSG-Weisung „Brandschutz auf Baustellen sowie das VKF-Merkblatt 2008-15 „Brandverhütung auf Baustellen“ verwiesen. Die Bauleitung sorgt für die Umsetzung und Einhaltung.

#### 3.1.2 Sicherheitsorganisation Brandschutz

Die Gewährleistung der Betriebsbereitschaft von baulichen, technischen, organisatorischen und abwehrenden Brandschutzmassnahmen erfolgt in Eigenverantwortung durch die Eigentümer-schaft. Diese Verantwortung beinhaltet nebst der Werkseigentümerhaftung (Art. 58 OR) die Unterhalts, Qualitätssicherungs, Dokumentations und Sorgfaltspflicht (gemäss den Schweizeri-schen Brandschutzvorschriften ) über den Lebenszyklus eines Gebäudes.

Sicht- und Funktionskontrollen:

- Flucht- und Rettungswege
- Brandabschnittsbildungen
- Feuerwehrzufahrten
- Brandschutztüren/-tore
- Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

Wartung technische Brandschutzeinrichtungen:

### 3.2 Brandbekämpfung

#### 3.2.1 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für die Feuerwehr ist bestehend und bleibt durch das Projekt unverändert. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird nicht im Detail durch die VKF geregelt. In unmittelbarer Nähe zum Grundstück befinden sich 3 Hydranten. Mit diesen sollte ein zweckmässiger Feuerwehreinsatz gegeben sein.

#### 3.2.2 Zufahrten

Die Zufahrt sowie die Stellflächen für die Einsatzkräfte erfolgen über die Kolumbanstrasse.

Für den Zugang der Feuerwehr für Räume zum Einstellen von Motorfahrzeugen <600m<sup>2</sup> wird ein Schlüsselrohr bei der Einfahrt angebracht. Die restlichen Zugänge der Feuerwehr sind auf den Brandschutzplänen eingetragen.

#### 3.2.3 Stellplatz Feuerwehr

Für die Anordnung des Stellplatzes wird auf die Planeintragung verwiesen. Der Platz ist mit 18t befestigt (6x11m) und befindet sich auf der eigenen Parzelle.

## 4 Baustoffe und Bauteile

Alle verwendeten Bauprodukte und Bauteile müssen für den jeweiligen Verwendungszweck geprüft und zugelassen sein. Für die Anwendung von Brandschutzprodukten wird auf folgende Nachweise abgestützt:

bei Bauprodukten, welche von einer harmonisierten europäischen Norm erfasst sind oder für welche eine europäische technische Bewertung ausgestellt worden ist, auf Leistungserklärungen zur Grundanforderung „Brandschutz“ gemäss Bauproduktegesetz;

bei allen anderen Produkten auf Prüfnachweise, Zertifikate und Konformitätsnachweise akkreditierter Prüf- und Zertifizierungsstellen sowie auf das VKF-Brandschutzregister.

Die brandschutztechnischen Eigenschaften von Baustoffen dürfen sich durch nachträgliche Behandlungen (z. B. Reinigung, Farbanstrich) oder durch andere im Gebrauch oder eigenständig zu erwartende Einflüsse (z. B. thermische und mechanische Beanspruchung) nicht so verändern, dass sie den Anforderungen des Brandschutzes nicht mehr genügen.

## 5 Verwendung von Baustoffen

### 5.1 Gebäudehülle

#### 5.1.1 Aussenwandkonstruktionen

Mindestanforderungen gemäss VKF-BSR 14-15, Art. 3.2.8		Geplante Ausführung	
Aussenwandbekleidung	RF2cr	Verputz	RF1
Wärmedämmenschicht, Zwischenschichten	RF3cr	Steinwolle	RF1

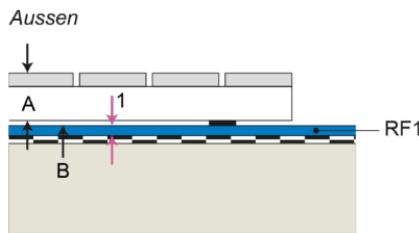
#### 5.1.2 Dachkonstruktion

Mindestanforderungen gemäss VKF-BSR 14-15, Art. 3.2.8		Geplante Ausführung	
Oberste Schicht (Deckung)	RF3cr	Kies / Terrassenplatten	RF1
Wärmedämmeschicht, Zwischenschichten	RF3cr	Steinwolle	RF1

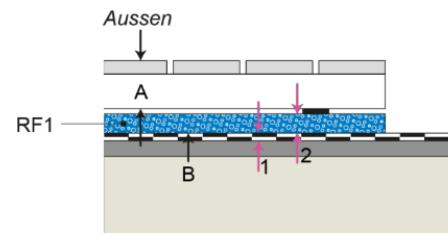
### 5.2 Terrassenboden

- Es werden keine brennbaren Terrassenböden ausgeführt. Falls die Terrassen doch noch mit Holzrosten versehen werden, wird der Rost auf eine nichtbrennbare Unterlage RF 1 aufgebracht.

Terrassenboden auf Bedachung mit oberster Schicht aus Baustoffen der RF1



Terrassenboden auf Bedachung mit brennbarer oberster Schicht



Bereiche:

A Terrassenboden  
(siehe Ziffer 3.3.1 Abs. 5)  
B Bedachung

Tabelle 3.3.2 Anforderungen an das  
Brandverhalten von Bedachungen

1 Oberste Schicht/Deckung  
2 Schicht aus Baustoffen der RF1

Als Schicht aus Baustoffen der RF1 zwischen Terrassenböden und Bedachungen gelten z. B.:

- Splittschicht
- Blech
- Glasfasergewebe

## 5.3 Gebäudeausbau

### 5.3.1 Vertikaler Fluchtweg

Mindestanforderungen gemäss VKF-BSR 14-15, Art. 4.2	Geplante Ausführung
Wände, Decken und Stützen mit Feuerwiderstandsanforderung	RF1
Wände, Decken und Stützen ohne Feuerwiderstandsanforderung	RF3
Dämm- / Zwischenschichten	RF1
Bodenbeläge	RF2cr
Treppen und Podestkonstruktionen	RF1

## 5.4 Gebäudetechnik

In vertikalen Fluchtwegen sind nur Rohleitungen und Rohrdämmungen aus Baustoffen der RF1 zulässig.

## 6 Brandschutzabstände, Tragwerke, Brandabschnitte

### 6.1 Brandschutzabstände

Die Brandschutzabstände gemäss VKF-BSR 15-15, Ziffer 2.2.2 lit. c (grösser 10 m) werden allseitig eingehalten.

### 6.2 Tragwerk

Mindestanforderungen gemäss VKF-BSR 15-15, Art. 3.7.1	Geplante Ausführung
Geschoss unter Terrain (UG)	R60
Vertikalere Fluchtweg, inkl. Personenaufzug	R60-RF1
Geschosse über Terrain	R60

### 6.3 Brandabschnitte

Für die Lage und Feuerwiderstand der Brandabschnitte wird auf die Brandschutzpläne verwiesen.

Mindestanforderungen gemäss VKF-BSR 15-15, Art. 3.7.1	Geplante Ausführung
Brandabschnittsbildende Geschoßdecken	Beton / Mauerwerk R60
Brandabschnittsbildende Wände	Beton / Mauerwerk EI30

### 6.4 Durchbrüche und Leitungsdurchführungen

Aussparungen für die Durchführung von Leitungen durch brandabschnittsbildende Bauteile sind unter Berücksichtigung der Wärmedehnung mit Material aus Baustoffen RF1 auszufüllen und dicht zu verschliessen oder mit VKF-anerkannten Abschottungssystemen mit Feuerwiderstand EI30 (Untergeschoss EI60) zu verschliessen. Ausnahmen regelt Ziffer 3.5 der VKF-BSR „Brandabschutzabstände, Tragwerke, Brandabschnitte“.

### 6.5 Installationsschächte

Keine vorhanden. Es werden bei den Sanitäranlagen sogenannte Geberit Vorwandsysteme eingesetzt

## 7 Flucht- und Rettungswege

### 7.1 Anzahl vertikale Fluchtwege

Pro Wohnhaus ist ein vertikaler Fluchtweg vorgesehen.

### 7.2 Fluchtwege in der Nutzungseinheit

Die Fluchtweglänge von maximal 35 m innerhalb der Nutzungseinheit wird eingehalten.

### 7.3 Türen

Türen müssen in Fluchtrichtung geöffnet werden können. Ausgenommen bleiben Türen zu Räumen welche mit nicht mehr als 20 Personen belegt werden.

## 8 Kennzeichnung von Fluchtwegen, Sicherheitsbeleuchtung, Sicherheitsstromversorgung

Im Projektumfang ist keine Sicherheitsbeleuchtung / Rettungszeichen gefordert.

## 9 Löscheinrichtungen

Im Projektumfang sind keine festen Löscheinrichtungen vorgesehen. Für die Wohnungen wird jedoch die Bereitstellung von Handfeuerlöschern oder Löschdecken empfohlen.

## 10 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen

### 10.1 Vertikaler Fluchtweg

Der vertikale Fluchtweg wird zuoberst mit einer, auch bei Stromausfall wirksamen, von der Eingangsebene aus bedienbaren Abströmöffnung ausgerüstet. Die freie geometrische Lüftungsfläche der Abströmöffnung beträgt mindestens 0.5 m<sup>2</sup>. Die RWA-Bedienstelle befindet sich bei beide Wohnhäusern in der Eingangsebene.

### 10.2 Räume zum Einstellen von Motorfahrzeugen <600m<sup>2</sup>

Für Räume zum Einstellen von Motorfahrzeugen <600m<sup>2</sup> wird keine RWA gefordert.

## 11 Beförderungsanlagen

Es wird im Treppenhaus ein maschinenraumloser Personenaufzug erstellt. Die Lifttüren und die Steuerschränke werden in Baustoff RF1 erstellt. Die Aufzugsschachttüren und dazugehörende Schachtfronten, welche unmittelbar in die Nutzungseinheit führen, werden mit Feuerwiderstand E30-RF1 erstellt.

## 12 Wärmetechnische Anlagen

Die Wärmetechnische Anlage wird voraussichtlich als Fernwärme ausgeführt. Änderungen werden nachgereicht.

Der Einbau von Cheminées ist im Moment nicht geplant. Sollte ein Cheminée ausgeführt werden, so wird ein separates Gesuch bei der Behörde eingereicht.

## 13 Lufttechnische Anlagen

Im Projektumfang sind keine lufttechnischen Anlagen geplant. Die Lüftung erfolgt natürlich über Fassaden- und Dachflügel. In den gefangen WC-Anlagen werden Abluftventilatoren ausgeführt, die Abluft wird über Dach abgeführt.

## 14 Photovoltaikanlagen

Derzeit ist keine PV-Anlage vorgesehen. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Photovoltaikanlage geplant werden, sind die erforderlichen brandschutztechnischen Massnahmen nachträglich auszuarbeiten und die entsprechenden Unterlagen zur Genehmigung einzureichen.

## 15 Photovoltaikanlagen

Es soll eine PV-Anlage installiert werden. Die detaillierten Angaben werden nachgereicht. Ein Orientierungsplan für die PV-Anlagen (Module, DC-Leitungen, Wechselrichter, Schutzeinrichtungen) wird zu gegebener Zeit an die Feuerwehr übergeben.

Arbon, 23. September 2025

Wälli AG Ingenieure

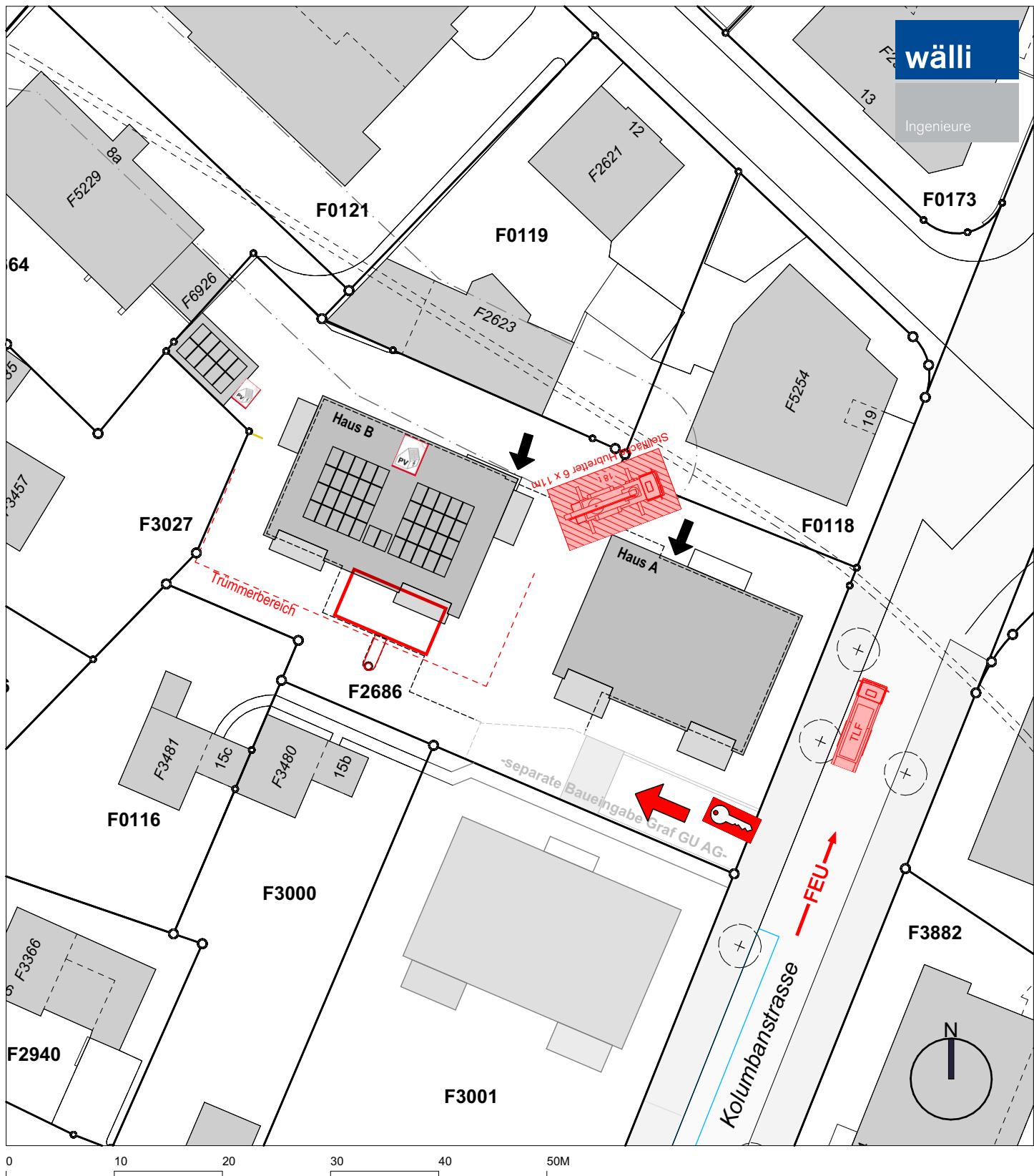


Natascha Baumann

Brandschutzfachfrau mit eidg. Fachausweis / VKF

## Anhang

Brandschutzpläne skaliert



Projektverfasser:  
Raumpioniere AG  
Hintere Bahnhofstrasse 3  
9000 St. Gallen      Datum: \_\_\_\_\_      Unterschrift: \_\_\_\_\_

QS-Verantwortliche:  
Wälli AG Ingenieure  
Brühlstrasse 2a  
9320 Arbon

Datum: 27.11.2025      Unterschrift: 

Bauherr, Grundeigentümer:  
Capital Village AG  
Gubelstr. 11  
6302 Zug      Datum: \_\_\_\_\_      Unterschrift: \_\_\_\_\_

Neubau 2 MFH, Kolumbanstrasse 17, 9008 St. Gallen			<b>Baueingabe</b>	PLAN NR.	14	
<b>SCHUTZRAUMEINGABE</b> Situationsplan				MASSTAB	1:500	
				DATUM	21.11.2025	
RAUMPIONIERE AG				HINTERE BAHNHOFSTRASSE 3 CH-9000 ST. GALLEN		

