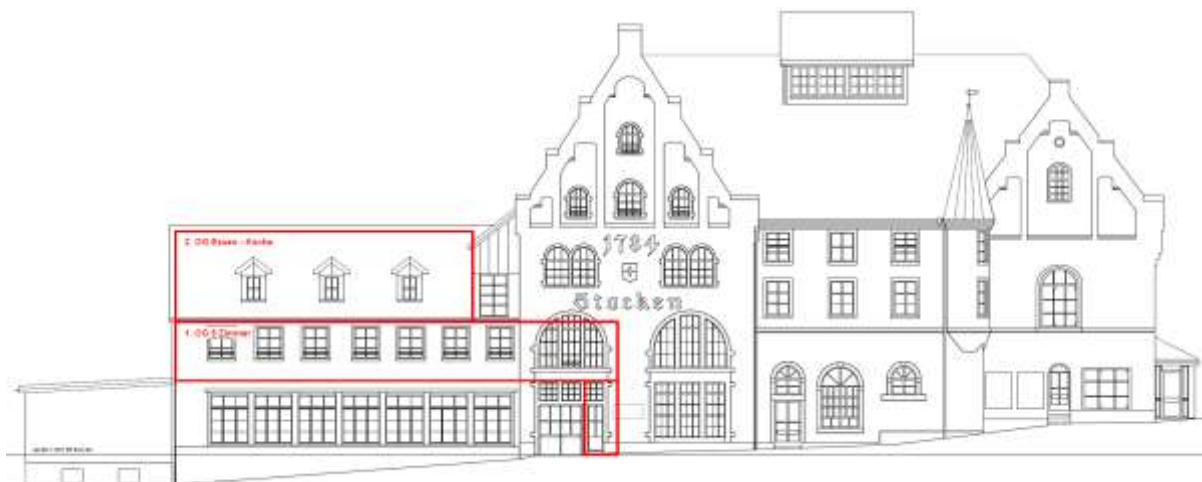


- Grundlage: BSV 2015 rev. 2017. Bauliches Konzept

Umnutzung, Wohnen 1 - 2. OG, Kräzernstrasse 10, 9014 St. Gallen



Objekt-Nutzung:	1. OG Wohnen, 2. OG Aufenthaltsraum mit Küche
Standort:	Kräzernstrasse 10 9014 St. Gallen
Parzelle Nr.:	W1334
Bauherrschaft, Grundeigentümer:	Thoma Immobilien Treuhand AG Bahnhofstrasse 13A 8580 Amriswil
QS Verantwortlicher Brandschutz:	Bruno De Bortoli, Brandschutzfachmann VKF eidg. FA Lindenstr. 2 9525 Lenggenwil
dazugehörige Brandschutzpläne:	Grundrisse EG - 2. OG und Fassade
Gebäudegeometrie:	Gebäude mittlerer Höhe
Qualitätssicherungsstufe:	QSS 1

Beurteilungsgrundlagen

Das vorliegende Brandschutzkonzept umfasst die Phasen 33-53 gemäss SIA 112, bestehend aus Brandschutzkonzeptplänen und Brandschutzkonzeptbericht.

Rechtsgrundlage

Die Brandschutzkonzeptpläne, inkl. Bericht, beziehen sich auf die Brandschutznorm der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) sowie deren Brandschutzrichtlinien 2015, Revision 2017.

Schutzziele

Die rechtliche Ausgangslage und die dadurch formulierten minimalen Schutzziele sind in der Brandschutznorm der VKF [1-15de], Artikel 8 definiert.

Es wird auf den Artikel 2 in der Brandschutznorm verwiesen:

Bestehende Bauten und Anlagen sind verhältnismässig an die Brandschutzvorschriften anzupassen, wenn:

- a) wesentliche bauliche oder betriebliche Veränderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen vorgenommen werden.

Es sind folgende Nutzungen vorgesehen:

Im 1. OG werden die bestehenden 8 Zimmer als Doppelzimmer genutzt, Aufenthalt von max. 16 Personen. Im 2. OG wird der bestehende Raum mit Küche für max. 50 Personen genutzt. Die bestehenden Verkehrswege, EG- 1. OG vertikaler Fluchtweg und 1. OG - 2. OG horizontaler Fluchtweg werden nicht verändert. Bestehende Nebenräume im 1. und 2. OG werden nicht verändert.

Gebäudebeschreibung

Entsprechend den aktuellen Brandschutzvorschriften VKF wird das Gebäude in die Kategorie Gebäude „Mittlerer Höhe“ eingestuft.

Brandschutzabstände Bestand

Die Brandschutzabstände gemäss den Brandschutzvorschriften werden nicht verändert.

Tragwerk

Anforderungen

- UG - 2.OG:	R 60
- DG:	R 0
- Decken UG	R 60 Bestand
- Geschossdecken	R 60 Bestand
- Decke Treppenhaus 1. OG	REI 60-RF1 Bestand

Brandabschnitte

Anforderungen

-Treppenhaus EG - 1.OG:	REI 60 - RF1 Abschlussfront 1. OG, E30 Türe 90/200cm, bestehend wird nicht verändert
- Waschraum 1. OG:	REI 60 mit Schiebetüre T30 bestehend wird nicht verändert
- Horizontaler Fluchtweg 1.OG - 2.OG	EI 30, bestehend wird nicht verändert
- Zimmer 1. OG	EI 30, Türen, 90/200cm bestehend werden nicht verändert
- Horizontaler Fluchtweg 1. OG - 2. OG	Abschlussfront 2. OG, E30 Türe 90/200cm, bestehend wird nicht verändert
- Geschossdecken EG - 1. OG:	REI 60 bestehend, wird nicht verändert

Ausführung

Das UG - 2. OG wurde in Backstein, Kalksandstein oder Beton erstellt. Die Betonkonstruktion und das Mauerwerk erfüllen die Anforderungen R 60. Die Deckenkonstruktion im EG wurde brandschutztechnisch ertüchtigt. Die Geschossdecken 1. OG - 2. OG werden nicht verändert.

Abschottungen

In brandabschnittsbildenden Bauteilen werden Durchbrüche, Leitungsdurchführungen und Installationsschächte mit nicht brennbarem Material (RF1) dicht verschlossen. Installationsschächte mit brennbaren Installationen werden bei jedem Geschoss mit Baustoffen der RF1 horizontal abgeschottet.

Flucht- und Rettungswege

Das Treppenhaus ist der Flucht- und Rettungsweg aus dem 1. OG, die bestehende Treppe ist geradläufig und hat eine Breite von 106 cm. Bestehende Brandabschlüsse E30 zwischen horizontalem und vertikalem Fluchtweg werden nicht verändert, die Türen lassen sich in Fluchtwegrichtung öffnen. Im Saal OG dürfen sich max. 50 Personen aufhalten. Die bestehenden Türen EI 30 aus dem horizontalen Fluchtweg in die Zimmer werden nicht verändert.

Der bestehende Eingang im EG zum Treppenhaus ist zugleich die Notausgangstüre. Die Notausgangstüre lässt sich in Fluchtwegrichtung öffnen. Die Notausgangstüre muss jederzeit ohne Hilfsmittel von innen geöffnet werden können, es wird ein Notausgangsschloss SN EN 179 oder ein Drehknopfzylinder montiert.

Verwendung von Baustoffen

Fluchtwegbereich (Treppenhaus)

Die Treppen und Podeste bestehen aus Werkstoffen RF1 mit Teppich RF2 (Bestand). Die Wände und Decken des Treppenhauses sind verputzt RF1.

Gebäudetechnik:

Die bestehende Schaltgerätekombination im horizontalen Fluchtweg 1.OG und die Heizverteilung mit Deckel RF1 werden nicht verändert.

Kennzeichnung von Fluchtwegen Sicherheitsbeleuchtung Stromversorgung

In den Fluchtwegen wurden Sicherheitsbeleuchtete Rettungszeichen und Sicherheitsbeleuchtungen installiert. Für die Stromversorgung für Sicherheitszwecke wurden Akkus verwendet.

Abnahmeprüfung

Sicherheitsbeleuchtungen und Stromversorgungen für Sicherheitszwecke sind nach ihrer Erstellung einer Abnahmeprüfung zu unterziehen und zu dokumentieren. Dies gilt auch für wesentliche Erweiterungen und Änderungen bestehender Anlagen.

Kabel und Schaltgerätekombinationen

In horizontalen Fluchtwegen, welche gegenüber vertikalen Fluchtwegen einen Brandabschluss aufweisen, sind Schaltgerätekombinationen in Gehäusen der Schutzart IP 4X aus Baustoffen der RF1 zu installieren. Dichtungen bei Kabelverschraubungen dürfen aus Materialien der RF3 (cr) bestehen.

Löscheinrichtungen

Für die Gebäudekategorie Wohnen werden keine Löschmittel gefordert, im bestehenden horizontalen Fluchtweg 1. OG und im Raum 2. OG befinden sich fest montierte HFL.

Bei der Küche im 2. OG wird eine Feuerlöschdecke gut sichtbar montiert.

Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA)

RWA-Treppenhaus

Das Treppenhaus verbindet das EG mit dem 1. OG, es ist keine RWA-Vorrichtung vorhanden oder erforderlich.

Lufttechnische Anlagen

Die Küchenabluft im 2. OG Aufenthaltsraum wird mittels Umluft und Filter in den Wohnraum zurückgeführt oder direkt durch die Fassade nach draussen geführt.

Zugänglichkeit für die Feuerwehr

Das Gebäude ist über die Kräzernstrasse erreichbar. Die Feuerwehrezufahrt, die Bewegungs- und Stellflächen befinden sich auf der Kräzernstrasse.

Qualitätssicherung im Brandschutz

Das Bauvorhaben wird auf Grund der Nutzung und Brandrisiken in die Qualitätssicherungsstufe QSS 1 eingeteilt. Bruno De Bortoli übernimmt die Aufgaben des QS-Verantwortlichen Brandschutz gemäss der Brandschutzrichtlinie „Qualitätssicherung im Brandschutz“.

Der QS-Verantwortliche Brandschutz und die Bauherrschaft erfüllen die Anforderungen dieser Brandschutzrichtlinie insbesondere mit folgenden Massnahmen:

- Der QS-Verantwortliche Brandschutz bescheinigt zusammen mit der Eigentümerschaft vor Bezug der Baute oder Anlage die vollständige und mängelfreie Umsetzung aller geplanten und erforderlichen Brandschutzmassnahmen mit einer Übereinstimmungserklärung.

Die Eigentümer- und Nutzerschaft der Bauten und Anlagen stellen während der gesamten Lebensdauer der Baute eine wirkungsvolle Qualitätssicherung im Brandschutz sicher.

Dazu gehören insbesondere:

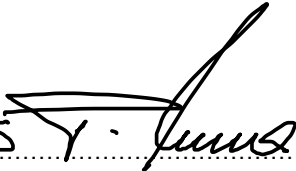
- Kontrolle und Instandhaltung der Brandabschnitte;
- Kontrolle der Begehbarkeit und Freihaltung der Flucht- und Rettungswege

Kenntnisnahme der Bauherrschaft

Die Bauherrschaft hat Kenntnis genommen vom Brandschutzkonzept und den erforderlichen Brandschutzmassnahmen.

Bauherrschaft, Grundeigentümer:

Thoma Immobilien und Treuhand AG
Bahnhofstrasse 13A
8580 Amriswil

Amriswil 18.12.25 

Ort, Datum Unterschrift

QS-Verantwortlicher Brandschutz:

Bruno De Bortoli Brandschutzfachmann VKF eidg. FA
Energie & Brandschutzplanung
Lindenstr. 2
9525 Lenggenwil

Lenggenwil, 30.10.2025



Ort, Datum Unterschrift

Anhang:

Nachweis 1

Fotos Bestandsaufnahme

Beilage:

Brandschutzplan 1:100 mit Grundrissen EG - 2. OG und Ansicht Hauptfassade

Bestandesaufnahmen: Fotos

PROJEKT
Umnutzung Wohnen 1.OG - 2.OG

Stockenareal, Kräzernstrasse 10, 9014 St. Gallen

PLANINHALT

BRANDSCHUTZPLAN ERDGESCHOSS

Referenzhöhe

Massstab

1:100

BAUHERRSCHAFT

Thoma Immobilien Treuhand AG
Bahnhofstrasse 13A
8580 Amriswil

Amriswil, 18.12.25

Unterschrift

PROJEKTVERFASSER

Thoma Immobilien Treuhand AG
Bahnhofstrasse 13A
8580 Amriswil

Amriswil, 18.12.25

Unterschrift

QS- VERANTWORTLICH

Bruno De Bortoli
Lindenstrasse 2
9525 Lenggenwil

Lenggenwil, 31.10.2025

Unterschrift

Projektnummer

Plannummer

Gezeichnet

Format

02

31.10.2025 / fsc

DIN A1

- Nicht Bestandteil des Brandschutzkonzeptes
- Feuerwiderstand EI 30
- Feuerwiderstand EI 60
- Feuerwiderstand EI 60 - RF1
- RF1 nicht brennbar
- vertikaler Fluchtweg
- Türe EI 30
- Selbstschliessende Türe
- Notausgangverschluss SN EN 179
- Notausgang
-m

Fluchtweglänge
- P/NL

Sicherheitsbeleuchtetes Rettungszeichen
- Raum / Bereich mit Sicherheitsbeleuchtung, bestehend

Wichtig:
Die Brandschutzpläne, das Brandschutzkonzept und der Brandschutznachweis ergänzen sich. Die detaillierten Anforderungen im Brandschutznachweis sind zwingend zu beachten.



PROJEKT

Umnutzung Wohnen 1.OG - 2.OG

Stockenareal, Kräzernstrasse 10, 9014 St. Gallen

PLANINHALT

BRANDSCHUTZPLAN 1.OBERGESCHOSS

Referenzhöhe

Massstab

1:100

BAUHERRSCHAFT

Thoma Immobilien Treuhand AG
Bahnhofstrasse 13A
8580 Amriswil

Amriswil, 18.12.25

Unterschrift

PROJEKTVERFASSER

Thoma Immobilien Treuhand AG
Bahnhofstrasse 13A
8580 Amriswil

Amriswil, 18.12.25

Unterschrift

QS- VERANTWORTLICH

Bruno De Bortoli
Lindenstrasse 2
9525 Lenggenwil

Lenggenwil, 31.10.2025

Unterschrift

DE BORTOLI

ENERGIE & BRANDSCHUTZPLANUNG

Projektnummer

Plannummer

Gezeichnet

Format

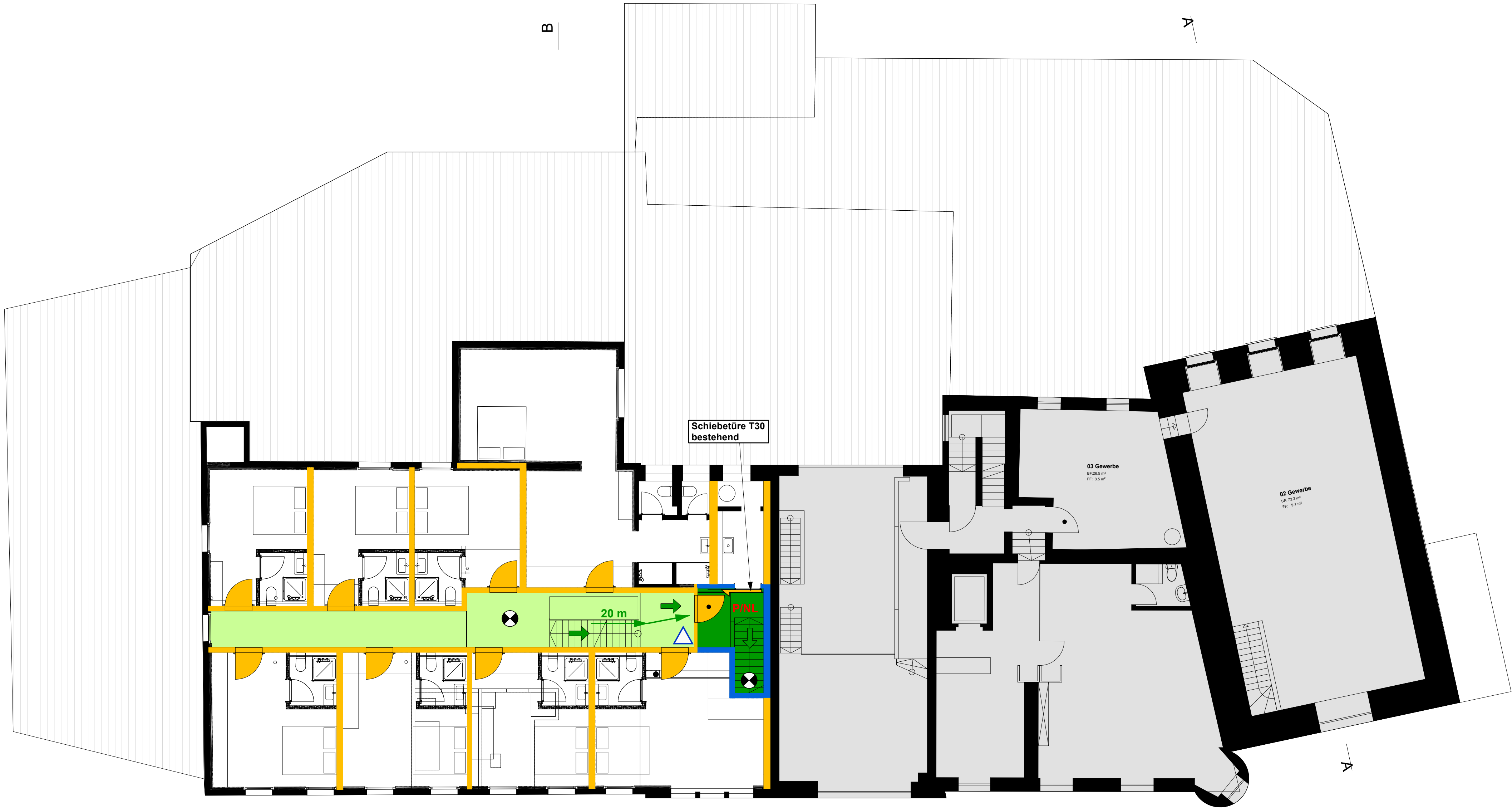
04

31.10.2025 / fsc

DIN A1

- Nicht Bestandteil des Brandschutzkonzeptes
- Feuerwiderstand EI 30
- Feuerwiderstand EI 60
- Brandabschnitt REI 60 - RF1
- RF1 nicht brennbar
- horizontaler Fluchtweg
- vertikaler Fluchtweg
- Türe T 30
- Türe selbstschliessend
- Notausgang
- Fluchtweglänge
- Sicherheitsbeleuchtetes Rettungszeichen
- Nachleuchtendes Rettungszeichen
- Raum / Bereich mit Sicherheitsbeleuchtung, bestehend
- HF-Handfeuerlöscher

Wichtig:
Die Brandschutzpläne, das Brandschutzkonzept und der Brandschutznachweis ergänzen sich. Die detaillierten Anforderungen im Brandschutz-nachweis sind zwingend zu beachten.



PROJEKT

Umnutzung Wohnen 1.OG - 2.OG

Stockenareal, Kräzernstrasse 10, 9014 St. Gallen

PLANINHALT

BRANDSCHUTZPLAN 2.OBERGESCHOSS

Referenzhöhe

Massstab

1:100

BAUHERRSCHAFT

Thoma Immobilien Treuhand AG
Bahnhofstrasse 13A
8580 Amriswil

Amriswil, 18.12.25

Unterschrift

PROJEKTVERFASSER

Thoma Immobilien Treuhand AG
Bahnhofstrasse 13A
8580 Amriswil

Amriswil, 18.12.25

Unterschrift

QS- VERANTWORTLICH

Bruno De Bortoli
Lindenstrasse 2
9525 Lenggenwil

Lenggenwil, 31.10.2025

Unterschrift

Projektnummer

Plannummer

Gezeichnet

Format

05

31.10.2025 / fsc

DIN A1

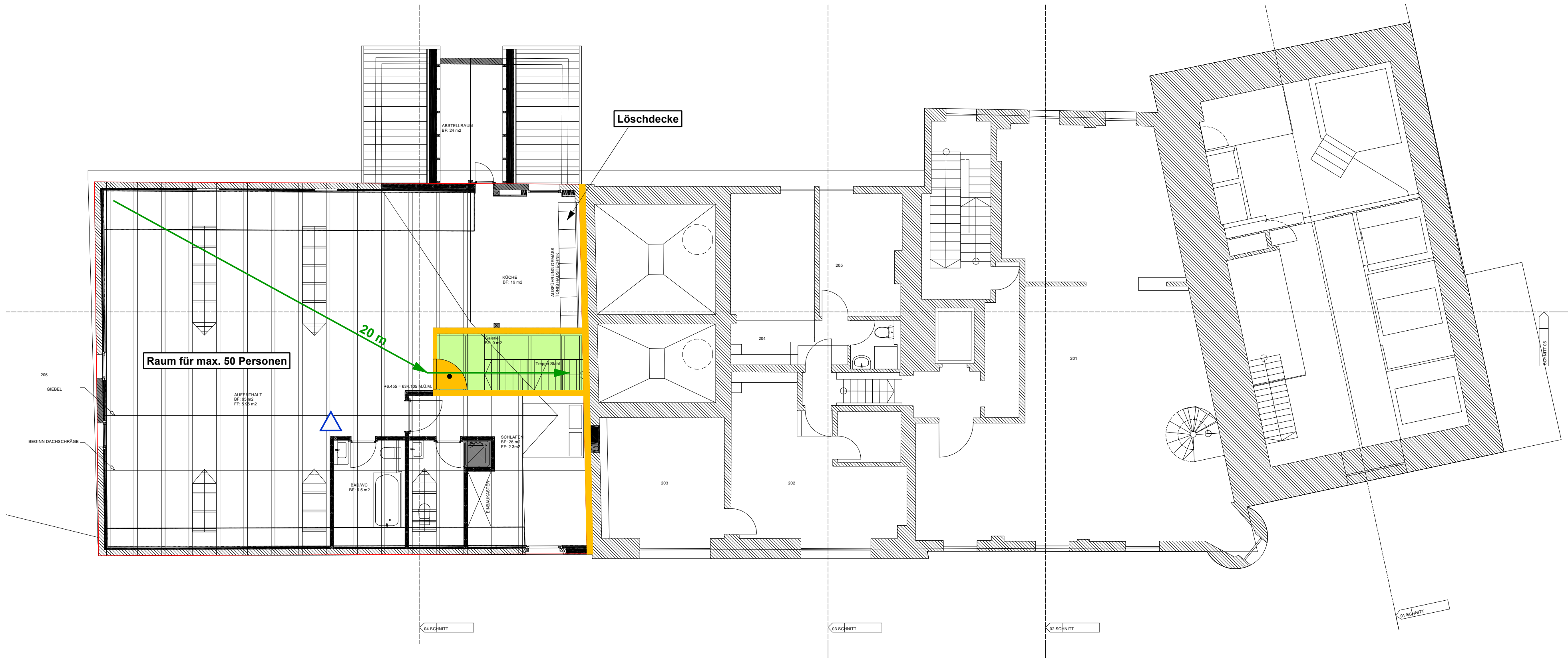
- Nicht Bestandteil des Brandschutzkonzeptes
- Feuerwiderstand EI 30
- Feuerwiderstand EI 60
- Brandabschnitt REI 60 - RF1
- RF1 nicht brennbar
- horizontaler Fluchtweg
- vertikaler Fluchtweg
- Türe T 30
- Türe selbstschliessend
- Notausgang
- m

Fluchtweglänge
- P/NL

Sicherheitsbeleuchtetes Rettungszeichen
- P

Nachleuchtendes Rettungszeichen
- Raum / Bereich mit Sicherheitsbeleuchtung, bestehend
- HF-Handfeuerlöscher

Wichtig:
Die Brandschutzpläne, das Brandschutzkonzept und der Brandschutznachweis ergänzen sich. Die detaillierten Anforderungen im Brandschutz-nachweis sind zwingend zu beachten.



PROJEKT

Umnutzung Wohnen 1.OG - 2.OG

Stockenareal, Kräzernstrasse 10, 9014 St. Gallen

PLANINHALT

BRANDSCHUTZPLAN
FASSADE KÄZERNSTRASSE

Referenzhöhe

Massstab

1:100

BAUHERRSCHAFT

Thoma Immobilien Treuhand AG
Bahnhofstrasse 13A
8580 Amriswil

Amriswil, 18.12.25

Unterschrift

PROJEKTVERFASSER

Thoma Immobilien Treuhand AG
Bahnhofstrasse 13A
8580 Amriswil

Amriswil, 18.12.25

Unterschrift

QS- VERANTWORTLICH

Bruno De Bortoli
Lindenstrasse 2
9525 Lenggenwil

Lenggenwil, 31.10.2025

Unterschrift

DE BORTOLI

ENERGIE & BRANDSCHUTZPLANUNG

Projektnummer

Plannummer

Gezeichnet

Format

06

31.10.2025 / fsc

DIN A1

- Nicht Bestandteil des Brandschutzkonzeptes
- Feuerwiderstand EI 30
- Feuerwiderstand EI 60
- Brandabschnitt REI 60 - RF1
- RF1 nicht brennbar
- horizontaler Fluchtweg
- vertikaler Fluchtweg
- Türe T 30
- Türe selbstschliessend
- Notausgang
- Fluchtweglänge
- Sicherheitsbeleuchtetes Rettungszeichen
- Nachleuchtendes Rettungszeichen
- Raum / Bereich mit Sicherheitsbeleuchtung, bestehend
- HF-Handfeuerlöscher

Wichtig:
Die Brandschutzpläne, das Brandschutzkonzept und der Brandschutznachweis ergänzen sich. Die detaillierten Anforderungen im Brandschutz-nachweis sind zwingend zu beachten.

