
Wohnhochhäuser Strauchergasse 12 und 12A

Brandschutztechnische Sanierung



Dr. Weiss & Partner
Anlagenplanung GmbH.

für mensch und umwelt



Auftraggeber:	GWS – Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H., Graz
Projekt:	Brandschutzmaßnahmen Wohnhochhaus Strauchergasse 12 und 12a in Graz
Auftrag:	Planung, Bauüberwachung Planungs- und Baustellenkoordination
Auftragsumfang:	468.600,00 € inkl. MWSt.
Planungszeit:	2 Monate
Herstellungszeit:	3 Monate
Nutzfläche:	3.975 m ²

1. Projektbeschreibung

Den Wohnungseigentümern wurde per Bescheid aufgetragen, bestimmte feuerpolizeiliche und brandschutztechnische Mängel (gestützt auf das Steierm. Baugesetz) zu beheben.

Nach Berufungen und behördlichen Gutachten über die wirtschaftliche Zumutbarkeit wurde uns der Auftrag für die Umsetzung (Planung, Örtliche Bauüberwachung, sowie Planungs- und Baustellenkoordination) erteilt. Von der Behörde wurden die Kosten für die Sanierungsmaßnahmen auf 392.700,00 € inkl. MWSt. (Preisbasis August 2001) geschätzt.

Zur Umsetzung derselben erwiesen sich komplementäre Maßnahmen notwendig, im Ausmaß von 75.900,00 € inkl. MWSt., woraus sich prognostizierte Gesamtkosten in der Höhe von (392.700,00 + 75.900,00 =) 468.600,00 € inkl. MWSt. ergaben.

2. Ziele der nachträglich beschiedenen Brandschutzmaßnahmen

- Detektieren und/oder melden eines Brandes noch in der Entstehungsphase, um den Feuerwehreinsatz einzuleiten und danach selbst Löschangriffe vornehmen zu können.
- Das Stiegenhaus (als einzigen Fluchtweg) soll rauchfrei, flammenfrei und weitgehend frei von Brandlasten gehalten werden, um
 - Personen eine gesicherte Fluchtmöglichkeit und
 - der Feuerwehr einen schnellen, sicheren Rettungs- und Angriffsweg zu gewähren.

3. Nachfolgend sind Brandschutzmaßnahmen, beginnend mit den kostenintensivsten (bei gegenständlichem Projekt) angeführt:

- Feuerschutztüren (größter Anteil: Wohnungseingangstüren T30/R30 mit Schließern)
- Brandmeldeanlage (Rauchmelder in den Stiegenhäusern, Allgemeinräume und technische Räume, Thermomelder in den Wohnungen)
- Löschwasserversorgung und Wandhydranten in jedem Geschoß
- Überdruckbelüftungs- und Rauchabzugsanlage in den Stiegenhäusern (RDA-/RWA-Anlagen)
- Brandfallsteuerung der Liftanlagen
- Fluchtweg- und Orientierungsbeleuchtung
- Ersatzstromversorgung

4. Ergebnis

In der Planungsphase wurden die erforderlichen technischen Anlagen und Baumaßnahmen kreativ reduziert und eine Einsparung bei den Wartungs- und Betriebskosten erzielt, sowie auch die zusätzlichen Folgekosten, wie Infranetmiete, Brandschutzbeauftragter etc., optimiert.

Den Wohnungseigentümern konnte auf diese Weise ein Gesamtbild der Investition und der jährlichen Folgekosten vermittelt werden, sodass diese in der Lage waren, eine Entscheidung über die Finanzierung der vorgeschriebenen Brandschutzmaßnahmen zu treffen.

Dank intensiver Planung konnten in Abstimmung mit der Feuerpolizei Lösungen gefunden werden, welche die prognostizierten Kosten (Schätzung der Behörde + komplementäre Maßnahmen) **um ca. 105.000,00 € inkl. MWSt. reduziert haben.**

5. Daten zum Haus

	Haus Nr. 12	Haus Nr. 12a
Geschoße	KG, EG, 10 OGs	
Gebäudehöhe (Gelände-FBOK 10.OG)	ca. 30 m	
Wohnungen in den OGs	30	20
Büros im EG	1	1
Stiegenhaus	1	1
Aufzug (12 Haltestellen)	1	1
Nutzfläche	3.975 m ²	
Jahr des Erstbezuges	1972	