

Inhaberin

Dipl.-Ing. (FH) Nadja Ludwig

Nachweisberechtigte und
Prüfsachverständige für Brandschutz

Brandschutzgutachten Nr. 5600/2016

Projekt: Walhalla Wiesbaden
Mauritiusstraße 3

Auftraggeber: WVV Wiesbaden Holding GmbH
Hasengartenstraße 21
65189 Wiesbaden

Auftrag vom: 30. November 2016

Erstelldatum: 26.01.2017

Seitenzahl: 31

N:\01 Projekte\2016\5600-16 PP WVV, Walhalla Wiesbaden\04 BS-Konzept\5600-16 WVV, Walhalla, BS-Gutachten.doc



Inhaltsverzeichnis

1	AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG	3
1.1	Grundlagen der Beurteilung	3
1.2	Die Gebäudebereiche – Nutzung und Übersicht	6
2	BRANDSCHUTZTECHNISCHE BEURTEILUNG	9
2.1	Untergeschoss Bambi-Theater	9
2.1.1	Status Baugenehmigungen Bambi	9
2.1.2	Ist-Zustand Bambi	10
2.1.2.1	Fluchtwege	10
2.1.2.2	Baulicher Brandschutz Bambi-Kino	13
2.1.2.3	Technischer Brandschutz Bambi-Kino	14
2.1.2.4	Organisatorischer Brandschutz Bambi-Kino	15
2.2	Erdgeschoss Studio-Theater	17
2.2.1	Status Baugenehmigungen Studio-Theater	17
2.2.2	Ist-Zustand Studio-Theater	18
2.2.2.1	Fluchtwege	18
2.2.2.2	Baulicher Brandschutz	20
2.2.2.3	Technischer Brandschutz	20
2.2.2.4	Organisatorischer Brandschutz	20
2.3	Obergeschoss Spiegelsaal	21
2.3.1	Status Baugenehmigungen Spiegelsaal	21
2.3.2	Ist-Zustand Spiegelsaal	24
2.3.2.1	Fluchtwege	24
2.3.2.2	Baulicher Brandschutz	27
2.3.2.3	Technischer Brandschutz	27
2.3.2.4	Organisatorischer Brandschutz	30
3	SCHLUSSBEMERKUNG	31



1 AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG

Die Unterzeichnerin ist damit beauftragt worden, den Ist-Zustand der Räumlichkeiten von Walhalla in der Liegenschaft Mauritiusstraße 3 Wiesbaden brandschutztechnisch zu bewerten. Auftragsgemäß handelt es sich um 3 Bereiche: das Kino im Kellergeschoss (Bambi-Theater), das Studio im EG (Kleinkunstbereich) und der Spiegelsaal im Obergeschoss. Nicht Gegenstand der Betrachtung sind der Große Saal, der sich oberhalb der Verkaufsfläche vom New Yorker befindet und vor einigen Jahren still gelegt wurde, sowie die Bereiche der ehemaligen Kellerdisco und das Dachgeschoss.

Ziel der Bewertung soll eine Einschätzung sein, ob der Weiterbetrieb der Räumlichkeiten brandschutztechnisch verantwortbar ist.

1.1 Grundlagen der Beurteilung

Über Herrn Fischer, GWW, sind nachfolgende Unterlagen zur Verfügung gestellt worden.

1. Bestandspläne „Vorabzug“, erstellt von VKK Vallieur, Ingenieurbüro für Baustatik, „Bestandserfassung Walhalla“ vom 01.10.2015:
 - Kellergeschoss 2,
 - Kellergeschoss 1,
 - Erdgeschoss,
 - 1. Obergeschoss,
 - 2. Obergeschoss,
 - Dachgeschoss
2. Folgende Baugenehmigungsunterlagen bzw. behördliche Schreiben:
 - Bescheid zum Betrieb einer Schankwirtschaft, Mauritiusstraße 3 Wiesbaden, genehmigte Betriebsart: Gaststätte im Kino und Theater vom 03.01.2007, ausgestellt vom Einwohner- und Integrationsamt Abteilung Gewerbewesen,



- Az. 6301-632289/07: Veranstaltung „Gala-Eröffnungsvorstellung“ (einmalig); hier: Brandschutztechnische und bauliche Auflagen, ausgestellt von der Bauaufsicht, Antragssteller Förderung des zeitgenössischen Theaters im Walhalla und des Films Gem. e. V., Frau Skoetz (2 Seiten), vom 18. Juni 2007,
- Az. 6301-630572/10: Einmalige Veranstaltung für ca. 500 Gäste im großen Walhalla-Saal; hier: Brandschutztechnische und bauliche Auflagen, ausgestellt von der Bauaufsicht an die WVV, vom 18.02.2010,
- Schreiben der Feuerwehr, Herr Mettin, vom 05.12.2006 an das Bauaufsichtsamt betr. der Konzessionierung EG und KG
- 2 Seiten Bauantragsschreiben „Einbau eines Studio-Kinos im Walhalla-Lichtspieltheater, Wiesbaden, Mauritiusstraße 3“ vom 24.06.1975 inkl. der internen brandschutztechnischen Stellungnahme der Feuerwehr vom 23.12.1975 (4 Seiten) betreffend des Studio-Kinos im OG mit 96 Plätzen, (ohne Pläne und ohne Baugenehmigung),
- Bauschein Nr. 1695 vom 26.08.1964 „Einbau eines Lichtspieltheaters im Untergeschoss Ihres Hauses Mauritiusstraße 3 in Wiesbaden“ (5 Seiten ohne Pläne),
- Bestuhlungsplan Bambi-Theater Wiesbaden, vom Juni 1951, genehmigt und bauaufsichtlich geprüft am 26.08.1964,

Durch die Unterzeichnerin wurde am 18.01.2017 eine Akteneinsichtnahme bei der Bauaufsicht Wiesbaden durchgeführt.

Dabei sind folgende weitere Dokumente gesichtet worden:

- Schreiben „Konzession Foyer im Hess. Staatstheater Wiesbaden, Mauritiusstraße“ (Walhalla) vom 06.05.1976 inkl. der Brandschutztechnischen Stellungnahme der Feuerwehr vom 30.04.1976 und 18.03.1976



- Bauschein 2325 „Bestuhlungspläne“ betreffend des Bambi-Filmtheater Wiesbaden vom 24.08.1978

Grundlage der brandschutztechnischen Bewertung bildet außerdem eine Ortsbegehung vom 23.01.2017.

Für die Beurteilung wird außer den o.g. rechtskräftigen Baugenehmigungen bzw. behördlichen Schreiben insbesondere auf folgende Regelwerke zurückgegriffen:

- Hessische Bauordnung HBO vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S. 46,180), zuletzt geändert am 30. November 2015,
- die Hessische Richtlinie über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten, in Kraft getreten am 01.01.2016
- Muster-Leitungsanlagenrichtlinie, M-LAR, Stand 17.11.2005,
- Muster-Lüftungsanlagenrichtlinie, M-LüAR, Stand 29.09.2005, zuletzt geändert am 11.12.2015,
- den sonstigen in Hessen eingeführten technischen Baubestimmungen (ETB).

1.2 Die Gebäudebereiche – Nutzung und Übersicht

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein mehr als 120 Jahre altes Gebäude, das in jeglicher Hinsicht stark sanierungsbedürftig ist.

Gemäß dem vorliegenden Bestuhlungsplan aus dem Jahre 1978 verfügt das Bambi-Theater im Untergeschoss über 134 Sitzplätze.

Ins Studio (= Kleinkunsthöhne) im Erdgeschoss und in den Spiegelsaal im Obergeschoss passen aufgrund der Flächen jeweils mehr als 200 Personen.

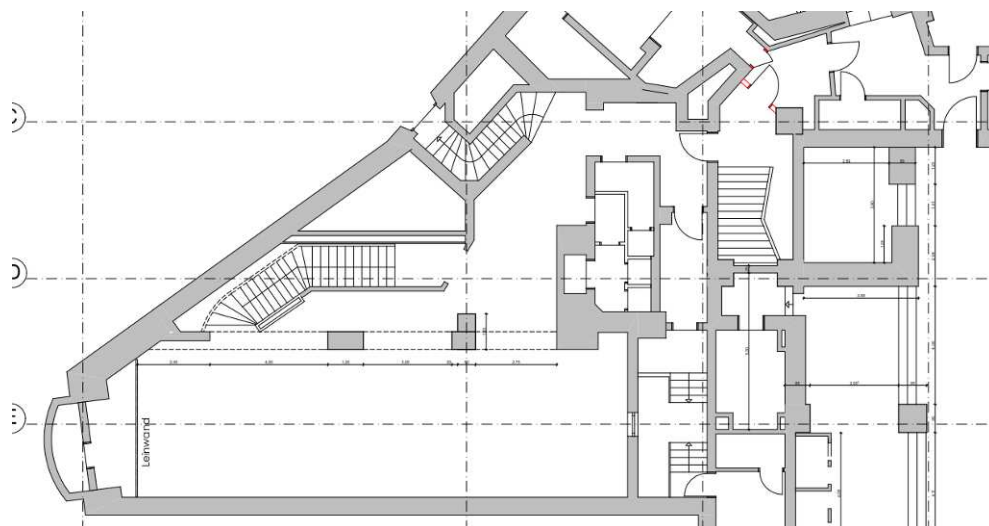


Abb. 1) KG 1: Bambi-Theater (Auszug aus dem Bestandsplan)

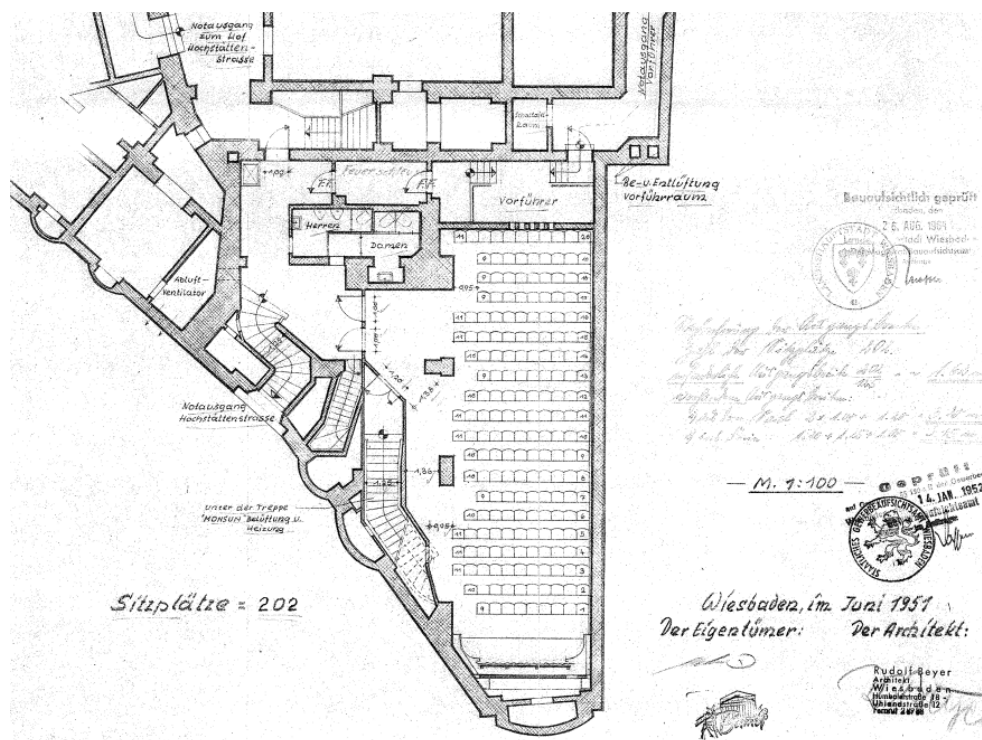


Abb. 2) Genehmigung für 202 Sitzplätze im KG 1 aus dem Jahre 1951

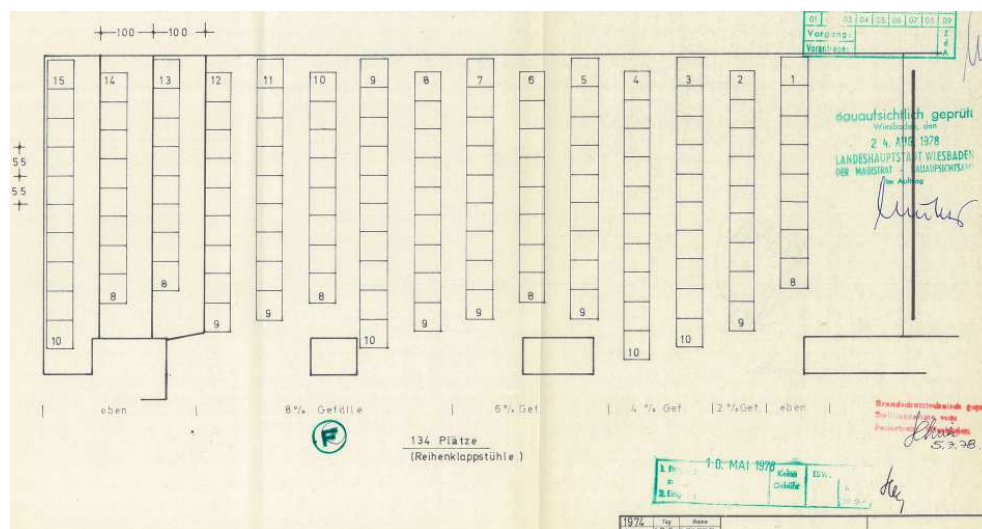


Abb. 3) Auszug Bestuhlungsplan für 134 Plätze im KG 1 aus dem Jahre 1978

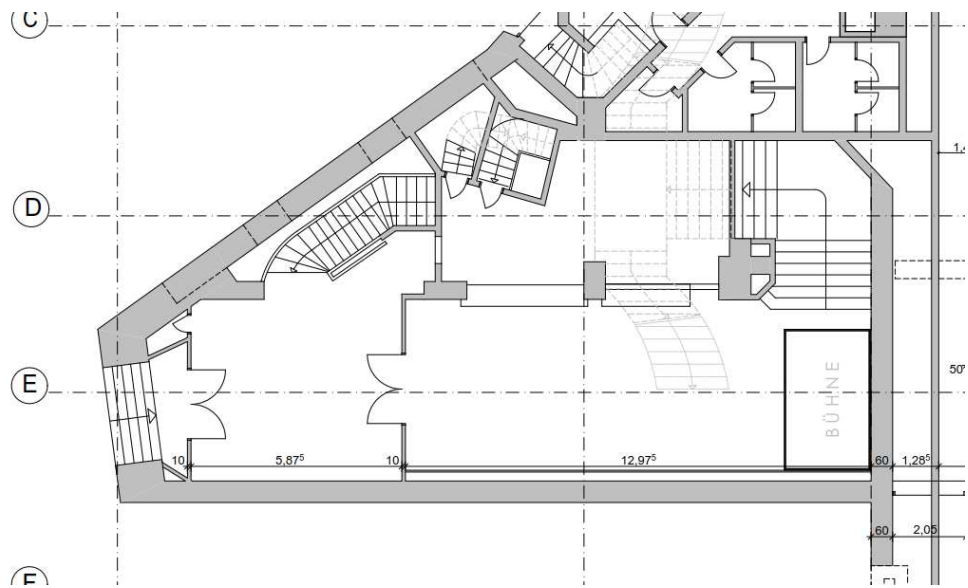


Abb. 4) EG: Studio mit Bühne (Auszug aus dem Bestandsplan)

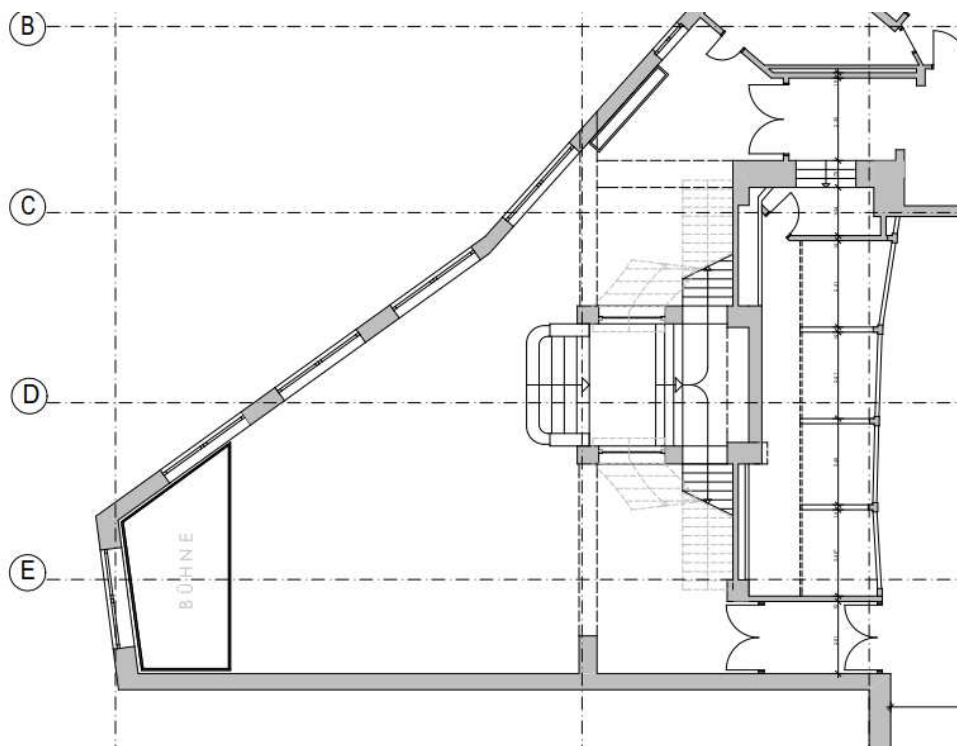


Abb. 5) OG: Spiegelsaal mit Bühne und Empore im 2.OG (Auszug aus dem Bestandsplan)



2 BRANDSCHUTZTECHNISCHE BEURTEILUNG

2.1 Untergeschoss Bambi-Theater

2.1.1 Status Baugenehmigungen Bambi

Für das Untergeschoss liegen der Unterzeichnerin der Bauschein Nr. 1695 vom 26.08.1964 und die Genehmigung für den Bestuhlungsplan von 1978 vor. In dem Plan zur Genehmigung sind 3 Notausgänge dargestellt. Dabei handelt es sich um den Notausgang zur Hochstättenstraße und den Notausgang zum Hof Hochstättenstraße. Darüber hinaus war für den Vorfühler aus dem Vorführraum ein Notausgang definiert, der in den Hof Kirchgasse mündet. In der Baugenehmigung war gefordert, dass der westliche Rückzugsweg gegen die Kellerräume feuerbeständig „abzuschließen“ ist.

Gemäß Baubeschreibung soll der Zugang in das Studio über eine 1,30 m breite Treppe vom Erdgeschoss (Vestibül) aus erfolgen. Die Treppe, die zum Notausgang Hochstättenstraße führt, ist mit einer Breite von 1,25 m laut Baubeschreibung beantragt und genehmigt. Weiter ist definiert, dass der Raum des Vorfühlers vom Zuschauerraum feuersicher und schallundurchlässig angeordnet ist.

Da die erste Versammlungsstättenrichtlinie in Hesse 1970 in Kraft gesetzt wurde, erfolgte seinerzeit keine Beurteilung nach VSR. Die erste Hessische Bauordnung ist 1957 erschienen. Diese war Grundlage der Erteilung der Baugenehmigung aus dem Jahre 1964.

Bereits in dieser Bauordnung sind feuerbeständige Decken über Kellergeschossen gefordert, im Übrigen sind feuerhemmende Decken vorgeschrieben. Öffnungen können zugelassen werden, wenn der Brandschutz gewährleistet bleibt. Gemäß der seinerzeitigen Baugenehmigung galt, dass der Rückzugsweg aus Aufenthaltsräumen von der Mitte des Aufenthaltsraumes bis zum Treppenhaus des gleichen Geschosses 30 m nicht übersteigen darf (§ 41 HBO 57).



2.1.2 Ist-Zustand Bambi

2.1.2.1 Fluchtwege

Die Anzahl der Sitzplätze entspricht im Bambi-Kino dem genehmigten Bestuhlungsplan aus dem Jahre 1978.

Bei der Ortsbegehung wurden die unter Abschnitt 2.1.1 beschriebenen 3 Fluchtwege von der Unterzeichnerin abgegangen.

Dabei war festzustellen, dass keiner der beschriebenen Fluchtwege für den Besucherraum heutigen Anforderungen entspricht.

Selbst unter Berücksichtigung alter Baugenehmigungen lassen sich die vorhandenen Fluchtwege aus Sicht der Unterzeichnerin nicht in die Rubrik „Bestandsschutz“ einstufen.

1. Fluchtweg Hochstättenstraße

Diese Treppe war in der Baugenehmigung als 1,25 m breite Treppe beantragt. Bei der Begehung wurde festgestellt, dass die nutzbare Treppenbreite aufgrund der Handläufe 1,0 m beträgt. Zudem ist der Ausgang ins Freie nicht nutzbar, da die Türe nicht öffnet. Aufgrund der Fassadengestaltung könnte maximal ein Flügel mit einer Breite von 60 cm zur Verfügung stehen. Selbst wenn diese Tür während des Betriebes des Kinos unverschlossen gehalten wird, ist sie aufgrund der geringen Breite des möglichen Öffnungsflügels von 60 cm untauglich.



Foto 1) Von außen verkleideter Notausgang Bambi an der Hochstättenstraße

2. Fluchtweg Hof Hochstättenstraße

Der Zweite Fluchtweg aus dem Bambi-Theater führt nördlich zum Hof der Hochstättenstraße. Dieser Fluchtweg ist vor Ort sehr unübersichtlich, nicht ausreichend gekennzeichnet und wie das gesamte Geschoss ohne Sicherheitsbeleuchtung. Durch eine schwergängige Türen, die gegen die Fluchtrichtung aufschlägt, ergibt sich an diesem Zwangspunkt eine Einschränkung der Breite bis auf ca. 1 m. Der Versammlungsraum „Bambi-Theater“ verfügt nicht über klassifizierte Abschlusstüren. Stattdessen existiert für den ca. 110 m² großen Raum nur ein Ausgang mit 2 Flügeln á 97 cm lichte Türbreite als Holztüren.

Die Fluchtweglänge von der entferntesten Stelle des Kinoraumes bis zum Ausgang Hof Hochstättenstraße beträgt ca. 45 m.

Der Weg erfüllt insgesamt nicht die Anforderungen an einen ersten Rettungsweg.

3. Fluchtweg über das Erdgeschoss (nicht Bestandteil der Genehmigung)

Der mögliche Fluchtweg über das Erdgeschoss wäre naheliegend, da hierüber die Gäste auch in das Kino gelangen. Dieser verfügt über eine Breite von 1,20 m im Bereich der aufgehenden Treppe. Die Tür, die im Erdgeschoss ins Freie führt, verfügt ebenfalls über eine Breite von 1,20 m. Allerdings schlägt diese nach innen auf und verfügt nicht über eine Panikfunktion.

Es ist zu befürchten, dass diese Türe bei Veranstaltungen im Kellergeschoss abgeschlossen wird und im Gefahrenfall nicht benutzbar ist. Zudem ist sie mit Vorhängen zugehängt und ohne beleuchtete Kennzeichnung. Zur Sicherstellung des Fluchtweges aus dem Kellergeschoss wäre diese Türe während des Betriebs des Gebäudes ständig im geöffneten Zustand zu halten. Das gilt auch für das Gittertor vor dem Ausgang im Freien. Die Vorhänge wären im Bereich des Ausgangs zu entfernen.



Foto 2) Ausgang EG

Wenn gleich dieser Fluchtweg eine mögliche Fluchtoption darstellen könnte, ist es kritisch zu bewerten, den ersten Fluchtweg aus dem Kellergeschoss über eine notwendige Treppe ohne Treppenraum und das Foyer des Studios im Erdgeschoss zu führen, bei dem es sich nicht um einen gesicherten Fluchtweg handelt.

4. Rückzugsweg aus dem Vorführraum

Die Fluchtmöglichkeit aus dem Vorführraum Richtung Notausgang Kirchgasse ist vor Ort vorhanden. Da dieser Raum nur von einer ortskundigen Person kurzweilig genutzt wird, der Vorführraum kein Aufenthaltsraum nach Bauordnungsrecht ist, kann diese Rettungswegführung als ausreichend betrachtet werden.

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass weder der 1. noch der 2. Rettungsweg für das Bambi-Kino ausreichend sichergestellt ist.

2.1.2.2 Baulicher Brandschutz Bambi-Kino

Im vorliegenden Fall ist festzustellen, dass alle betrachteten Ebenen des Gebäudes über Verbindungsöffnungen innerhalb der Geschosse verfügen. Diese liegen insbesondere im Bereich der Treppenverbindungen aber auch im Bereich von Installationen oder Durchbrüchen, die nicht verschlossen wurden, vor. Eine feuerbeständige Decke zwischen Kellergeschoss und Erdgeschoss liegt nicht vor, da Stahlträger ungeschützt offen liegen.

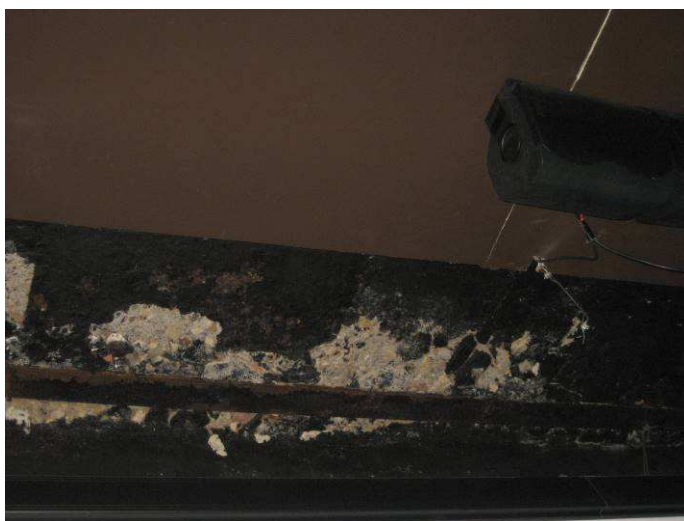


Foto 3) Decke über Bambi-Kino

Eine „feuersichere“ Abtrennung des Vorführraums zum Kino, wie in der Baubeschreibung erwähnt, ist im Bestand nicht vorhanden.

Die Wand enthält Verglasungen und Löcher aufgrund von Installationen (Kabel). Sofern die veraltete Technik im Vorführraum ohne Aufsichtsperson im Falle einer Kinovorstellung noch aktiv ist, bestehen Bedenken, dass keine feuersichere Abtrennung vorliegt. Dies gilt insbesondere auch, weil keine Überwachung durch Rauchwarnmelder gegeben ist.

2.1.2.3 Technischer Brandschutz Bambi-Kino

Grundsätzlich ist anzumerken, dass keine Sicherheitsbeleuchtung für das Bambi-Kino existiert. Die vorhandene Technik ist veraltet und überwiegend bereits außer Betrieb genommen.

Mindestens die Rettungswege und die Notausgänge müssen mit einer Sicherheitsbeleuchtung ausgestattet sein. Nach heutigen Bestimmungen der Versammlungsstättenrichtlinie sind alle Räume für Besucher mit einer Sicherheitsbeleuchtung auszustatten.



Foto 4) Altinstallation Notlicht; ohne Ersatz außer Funktion

Das Kino verfügt weder über automatische Rauchmelder noch über eine akustische Alarmierungsanlage.

2.1.2.4 Organisatorischer Brandschutz Bambi-Kino

Im gesamten Bambi-Theater-Bereich ist nur ein Feuerlöscher vorgefunden wurden, die Fluchtwege sind nicht gekennzeichnet. Vielmehr ist der einzige Notausgang aus dem Kinoraum auch unabhängig der fehlenden Sicherheitsbeleuchtung aufgrund der vorhandenen Vorhänge auf der Länge des Saales nicht eindeutig erkennbar.

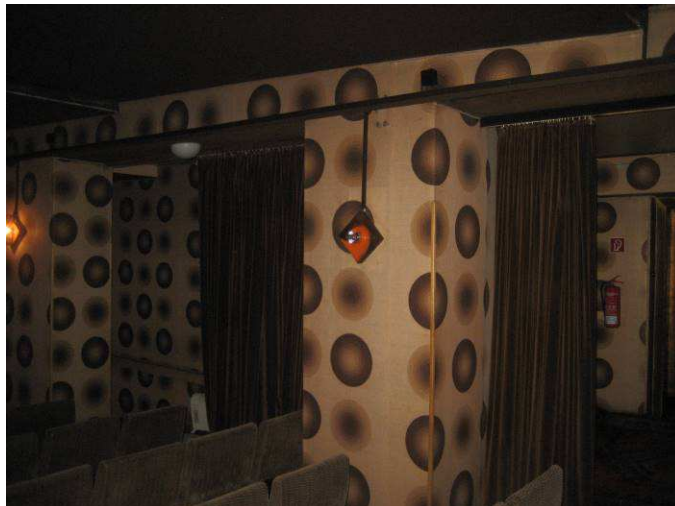


Foto 5) Vorhänge des Bambi-Kinos, hier im geöffneten Zustand

Im Bambi-Kino werden elektrische Heizkörper verwendet, die bei Defekt eine enorme Brandgefahr darstellen können.



Foto 6) Elektrischer Heizkörper



Elektrisch betriebene Geräte und Anlagen müssen den VDE-Bestimmungen entsprechen. Die Benutzung muss sach- und fachgerecht erfolgen. Insbesondere ist zu prüfen, ob die elektrischen Geräte angeschlossen sind.

Das Bambi-Kino ist umfangreich mit diversen Stoffen bestückt bzw. ausgeschmückt. Dies betrifft insbesondere Vorhänge an Wänden und die Polsterung der Sitze.

Es ist zwingend erforderlich, dass diese über eine schwerentflammbare Qualität (B1), wie es für Versammlungsstätten erforderlich ist, verfügen. Andernfalls würden die Vorhänge eine große Brandgefahr darstellen, da sie im Brandfall bereits in der Brandentstehungsphase stark zur Rauchentwicklung und schnellen Brandfortleitung im gesamten Gebäude beitragen.

2.2 Erdgeschoss Studio-Theater

2.2.1 Status Baugenehmigungen Studio-Theater

Die Genehmigungslage für das Studio-Theater erscheint anhand der vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen unklar.

Die ursprüngliche Baugenehmigung bezeichnete den heutigen Bereich des Studios als Vestibül. Damit galt er als Vorhalle zum Theater im Obergeschoss und war Bestandteil des Flucht- und Rettungsweges für das Theater bzw. die Räumlichkeiten im Obergeschoss.

Auch gemäß Anlage 8 zum Zustimmungsbescheid für die Konzession aus dem Jahre 1975 war es als Theater-Foyer genehmigt.

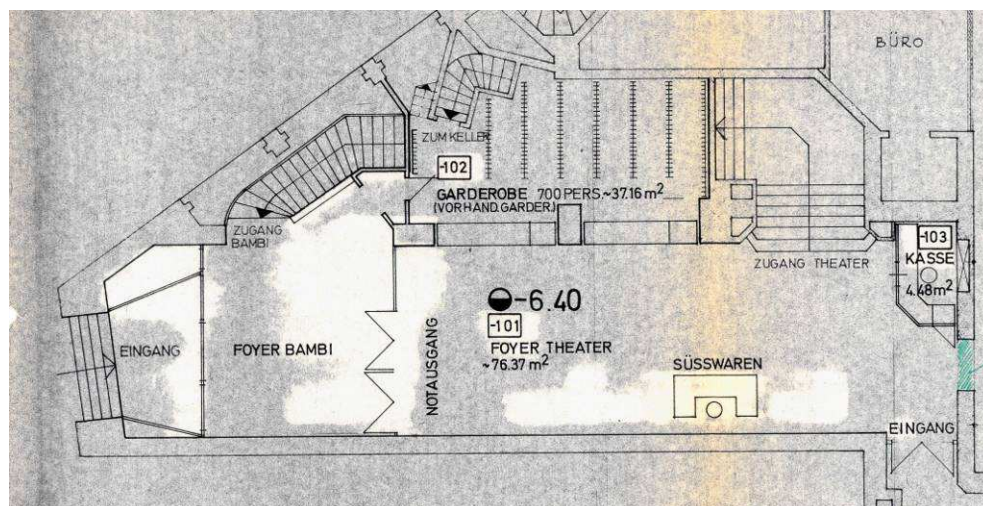


Abb. 6) Auszug aus dem Plan „Eingangsgeschoss“ Anlage 8 zum Zustimmungsbescheid 1975

Eine behördliche Genehmigung durch die Bauaufsicht für eine Nutzungsänderung dieser Ebene aus nachfolgenden Jahren konnte auch im Archiv der Bauaufsicht nicht gefunden werden. Aus Sicht der Unterzeichnerin muss in Frage gestellt werden, ob diese Nutzung des Studio-Theaters im Erdgeschoss jemals rechtskräftig genehmigt wurde.

Es liegt lediglich eine brandschutztechnische Stellungnahme der Feuerwehr vor, die sich auf eine Konzession der Kleinbühne im EG ohne Konzessionierung des Spiegelsaals im 1. OG bezieht, und ein Schreiben des Einwohner- und Integrationsamtes, Abteilung Gewerbewesen, betreffend der Konzessionierung.

2.2.2 Ist-Zustand Studio-Theater

2.2.2.1 Fluchtwege

Im Erdgeschoss vorgefunden wurde eine Besucherfläche mit Bühne. Anhand der im Raum befindlichen Stühle (Klappstühle) scheint bei Veranstaltungen eine Bestuhlung für ca. 60 Personen vorgenommen zu werden. Ohne Bestuhlung passen auf Grund der Raumfläche von ca. 50 m² (ohne Bühne und Foyer Bambi) mehr als 100 Personen in diesen Raum.

Als Fluchtweg bietet sich theoretisch der Ausgang über das Bambi-Foyer an. Jedoch stellt sich dieser Weg vor Ort als beengt dar. Die lichte Breite der nutzbaren Tür beträgt lediglich 74 cm am rechten Türflügel und ist damit zu schmal als Fluchtweg für die tatsächliche Anzahl an Personen. Der linke Türflügel verfügt über keinen Türgriff und ist im Notfall nicht nutzbar.



Foto 7) Ausgang aus dem Studio-Theater

Der ehemals vorhandene Rettungsweg über einen Ausgang Richtung Kirchgasse ist durch nachträglich erfolgter Baumaßnahmen nicht mehr vorhanden. Als zweite Fluchtmöglichkeit steht im Falle einer Veranstaltung im Studio-Theater ggf. der Weg über das Obergeschoss zum Treppenraum Hochstättenstraße zur Verfügung.

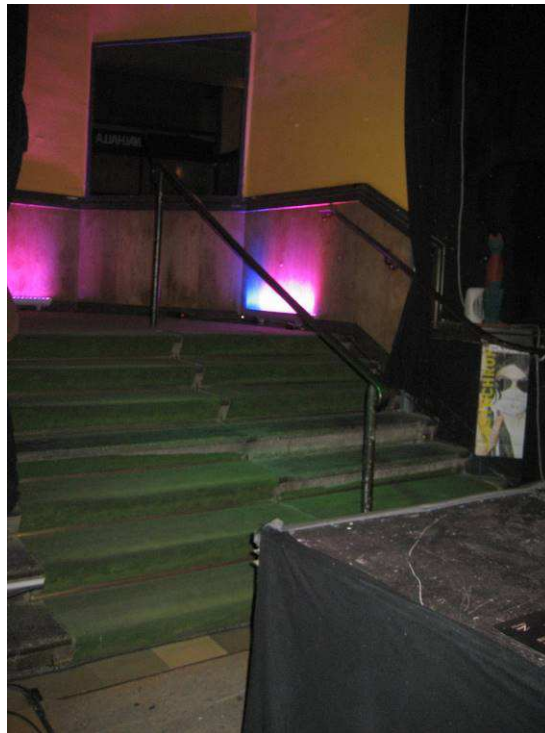


Foto 8) rückwärtiger Weg an der Bühne vorbei ins 1. OG

Dieser Weg ist nicht ausgeschildert, verfügt nicht über die Anforderungen an Rettungswege und ist, insbesondere aufgrund der komplizierten Wegeführung quer durch das Gebäude, für ortsunkundige Personen nicht benutzbar.

Es muss somit festgestellt werden, dass weder der 1. noch der 2. Rettungsweg für diese Etage ausreichend sichergestellt ist.



2.2.2.2 Baulicher Brandschutz

In Bezug auf die baulichen Begebenheiten ist festzustellen, dass das Erdgeschoss weder zum Kellergeschoss noch zum Obergeschoss brandschutztechnisch abgetrennt ist. Eine Geschosstrennung ist insbesondere aufgrund der offenen Treppen ohne qualifizierte oder ganz ohne Türabschlüsse nicht vorhanden.

2.2.2.3 Technischer Brandschutz

Grundsätzlich ist anzumerken, dass keine Sicherheitsbeleuchtung für das Studio-Theater existiert. Die vorhandene Technik ist veraltet und überwiegend bereits außer Betrieb genommen.

Mindestens die Rettungswege und die Notausgänge müssen mit einer Sicherheitsbeleuchtung ausgestattet sein. Nach heutigen Bestimmungen der Versammlungsstättenrichtlinie sind alle Räume für Besucher mit einer Sicherheitsbeleuchtung auszustatten.

Das Studio-Theater verfügt wie der gesamte betrachtete Gebäudeteil weder über automatische Rauchmelder noch über eine akustische Alarmierungsanlage.

Eine Entrauchungsmöglichkeit der Etage ist nicht gegeben. Entstehender Rauch breitet sich aufgrund der fehlenden Geschosstrennung, ungehindert in die darüber liegenden Bereiche des Spiegelsaals aus.

2.2.2.4 Organisatorischer Brandschutz

Im Studio-Theater wurden 2 Feuerlöscher vorgefunden, die nicht fest montiert waren und zudem nicht ausreichend gewartet sind.

Bei der Ortsbegehung wurden im Foyer benutzte Aschenbecher angetroffen. Das Rauchen im Walhalla ist aus brandschutztechnischen Gesichtspunkten nicht vertretbar. Es muss absolutes Rauchverbot in allen Räumen ausgesprochen werden.

2.3 Obergeschoss Spiegelsaal

2.3.1 Status Baugenehmigungen Spiegelsaal

Die Genehmigungslage für den Spiegelsaal erscheint anhand der vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen unklar.

Der Spiegelsaal war ursprünglich als Foyer für das Große Theater genehmigt und errichtet worden.

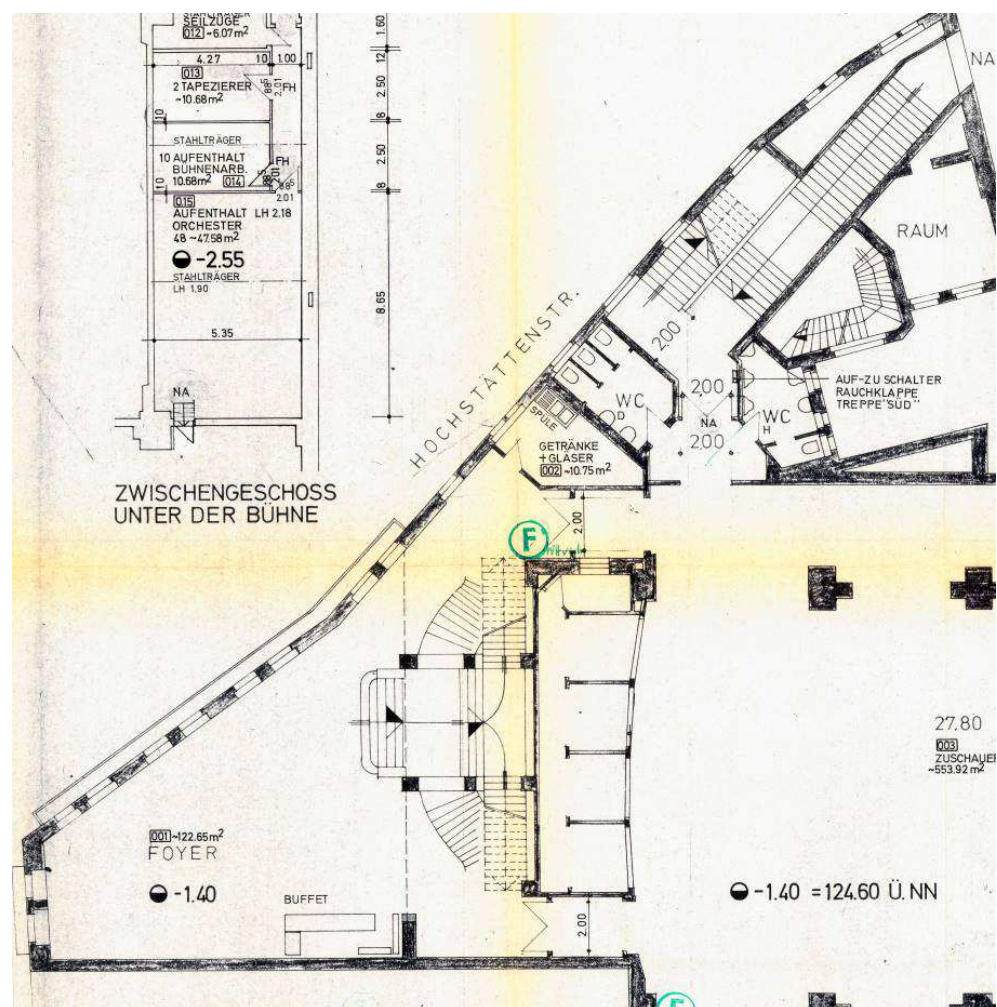


Abb. 7) Auszug Genehmigungsplan Anlage 9 zum Zustimmungsbescheid 1975

Im Rahmen des Schreibens zu der Konzessionierung für das Obergeschoss vom 06.05.1976 liegt als Anlage eine Stellungnahme der Feuerwehr für eine Restauration im Obergeschoss bei.

Demnach wurde einer Nutzung des Foyers über die Dauer der Vorstellung hinausgehend zugestimmt, wenn von dort ein direkter Zugang zum Treppenraum Hochstättenstraße geschaffen wird. Gemäß Wortlaut der Feuerwehr muss „dieser Zugang mit einer feuerbeständigen Wand und mindestens feuerhemmenden Tür nach DIN 4102 gegen den Wirtschaftsraum abgetrennt und augenfällig gekennzeichnet und mit einer an die Sicherheitsbeleuchtung angeschlossenen Lichtquelle erhellt werden“.

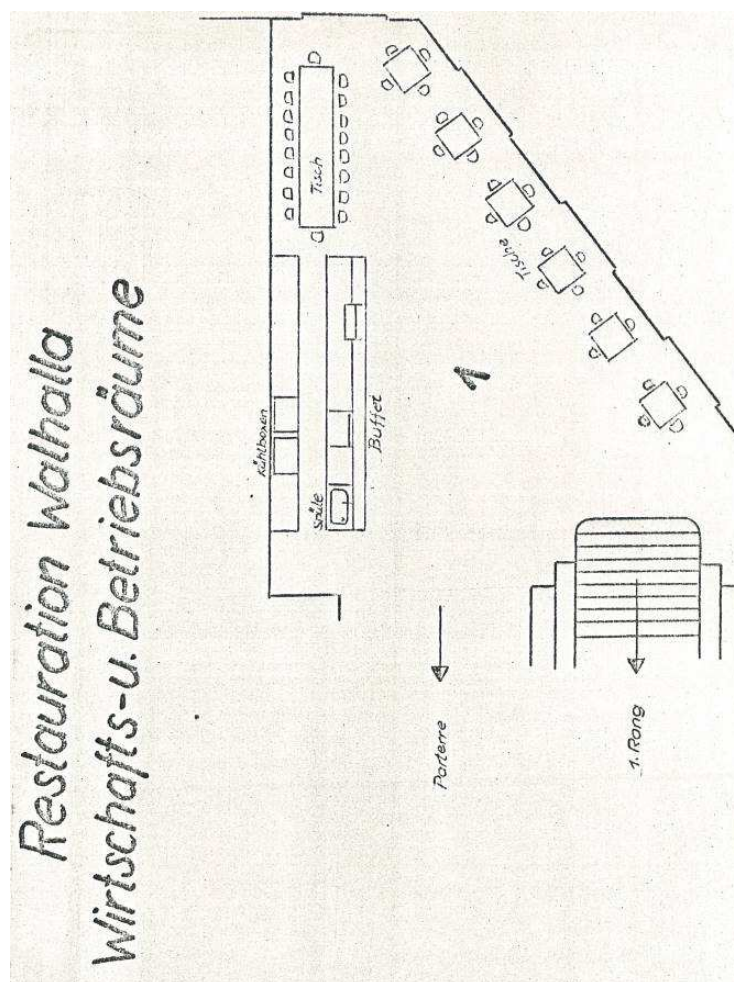


Abb. 9) Auszug Genehmigungsplan „Konzession Foyer“ 1976

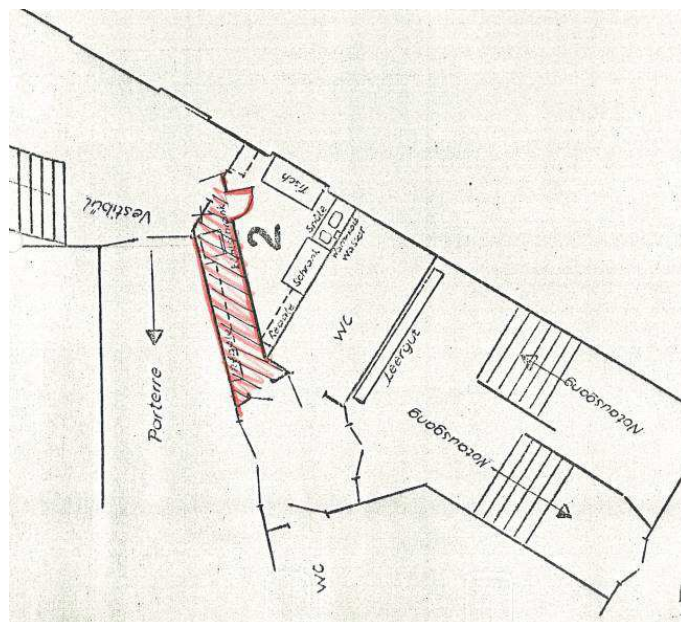


Abb. 10) Auszug Genehmigungsplan „Konzession Foyer“ 1976

Eine Personenbegrenzung für den Spiegelsaal kann aus den Genehmigungsunterlagen nicht entnommen werden.

Stattdessen liegt zum Bauantrag „Einbau eines Studio-Kinos im Walhalla-Lichtspieltheater, Wiesbaden, Mauritiusstraße 3“ aus dem Jahr 1975 eine brandschutztechnische Stellungnahme vom 23.12.1975 der Feuerwehr Wiesbaden, Herrn Schneider, an die Bauaufsicht vor. Darin ist unter 1.2 angemerkt:

„Die Sicherstellung der erforderlichen Fluchtwege (2 Treppenträume), die in der vorliegenden Planung nicht vorhanden sind, ist wahrscheinlich nur durch eine Planungsänderung zu realisieren.“

Unter 2.14 dieser brandschutztechnischen Stellungnahme wird auf die Fenster der Hochstättenstraße eingegangen (Richtung Balkon):

„Die Fenster zur Hochstättenstraße müssen auch nach dem Umbau noch zugänglich und leicht zu öffnen sein, da sie im Brandfalle als Rettungsweg und Rauchabzug dienen.“

Eine Baugenehmigung für diesen Vorgang liegt nicht vor.

2.3.2 Ist-Zustand Spiegelsaal

2.3.2.1 Fluchtwege

Aufgrund der vorhandenen Fläche von ca. 130 m² im 1.OG und ca. 50 m² im 2.OG (Empore) kann der Saal wesentlich mehr als 200 Personen fassen. Der einzige mögliche Weg in demselben Geschoss zu einer in einem notwendigen Treppenraum liegenden Treppe zu kommen, ist der Weg über den westlichen Treppenraum Hochstättenstraße (wie in Abbildung 10 dargestellt) .

Treppenraum Hochstättenstraße

Dieser Treppenraum ist jedoch mit wesentlichen Mängeln behaftet. Zum einen befinden sich in der Zwischenebene zwischen 1. OG und 2. OG umfangreiche Elektroverteilungen, die eine unzulässige Brandlast in Treppenträumen darstellt.



Foto 9) Elektro im Treppenraum Hochstättenstraße über 1. OG

Ebenfalls fahrlässig ist, dass innerhalb des Treppenraumes eine bauliche Abtrennung aus Holzbauteilen errichtet wurde. Diese beinhaltet eine schmale Tür, die allerdings abgeschlossen ist.



Foto 10) Treppenraumabtrennung Hochstättenstraße 1. OG

Diese Abtrennung stellt zum einen eine unzulässige Brandlast dar und zum anderen hindert sie flüchtende Personen, aus dem 2.OG zum Ausgang ins Freie zu gelangen.

Die geforderte Rauchableitungsöffnung im Treppenraum ist verhalten und nicht funktionstüchtig.



Foto 11) „Rauchklappe“ Treppenraum Hochstättenstraße



Foto 12) zugleckte Auslösestelle

Fluchtweg über das EG

Der Zweite Fluchtweg für den Spiegelsaal kann entsprechend der Richtung, aus der die Gäste kommen, über das Erdgeschoss geführt werden.

Hierbei handelt es sich um den Weg über die offene Treppe zum ehemaligen Vestibül (nun Studio-Theater, Kleinkunst).

Dieser Fluchtweg funktioniert nur, wenn im Erdgeschoss keine Parallel-Nutzung vorliegt und die Notausgänge derart umgerüstet werden, dass sie mindestens eine Breite von 1,20 m im Lichten aufweisen, nach außen aufschlagen, jederzeit in voller Breite ohne Hilfsmittel zu öffnen sind und ausreichend gekennzeichnet sind.

In dem Fall handelt es sich zwar nicht um einen ordnungsgemäßen Flucht- und Rettungsweg für Versammlungsräume nach heutigen Anforderungen, es lässt sich aber von einer Fluchtwegmöglichkeit sprechen, die dem genehmigten Stand für das Foyer des Großen Saals aus der ehemaligen Baugenehmigung entspricht.

2.3.2.2 Baulicher Brandschutz

In Bezug auf die baulichen Begebenheiten ist festzustellen, dass der Spiegelsaal zum Erdgeschoss nicht brandschutztechnisch abgetrennt ist. Ebenfalls liegen keine klassifizieren und funktionstüchtigen Türen zum Treppenraum Hochstättenstraße vor. Diese sind veraltet und nicht klassifizierbar.

Die Decke zum Dachgeschoss besitzt keinen klassifizierten Abschluss. Im Bereich des Kronleuchters befindet sich eine Deckenöffnung ins Dachgeschoss.

2.3.2.3 Technischer Brandschutz

Grundsätzlich ist anzumerken, dass keine Sicherheitsbeleuchtung für den Spiegelsaal existiert. Die vorhandene Technik ist veraltet und überwiegend außer Betrieb genommen.



Foto 13) Deaktivierung einer ehemals beleuchteten Rettungswegkennzeichnung

Mindestens die Rettungswege und die Notausgänge müssen mit einer Sicherheitsbeleuchtung ausgestattet sein. Nach heutigen Bestimmungen der Versammlungsstättenrichtlinie sind alle Räume für Besucher mit einer Sicherheitsbeleuchtung auszustatten.

Das Studio-Theater verfügt, wie der gesamte betrachtete Gebäudeteil, weder über automatische Rauchmelder noch über eine akustische Alarmierungsanlage.

Eine Entrauchungsmöglichkeit der Etage ist nur eingeschränkt gegeben. Die einzige Möglichkeit besteht über die Öffnungen zum Balkon Richtung Hochstättenstraße. Hier ist allerdings nur noch eine schmale Türöffnung offenbar. Die übrigen Fensteröffnungen sind von innen vollflächig mit Stoffbahnen bespannt. Somit wäre auch beim Zerstören der Scheiben durch die Feuerwehr von außen kein freies Abströmen von Rauch möglich.



Foto 14) Balkon Hochstättenstraße



Foto 15) Stoffbahnen und einzige Öffnungsmöglichkeit „Tür“ auf den Balkon

Der Balkon war in der internen Stellungnahme der Feuerwehr als Rettungsweg vermerkt. Wenngleich dieser Rettungsweg für die tatsächliche Personenanzahl nicht angesetzt werden kann, wäre er zumindest für eine geringe Anzahl an Personen eine Rettungsmöglichkeit, wenn er zugänglich gemacht würde.

Gemäß Baugenehmigung waren im Gebäude Feuerlöschleitungen gefordert. Eine Feuerlöschleitung wurde im Obergeschoss vorgefunden. Wie schon im Bericht der Feuerwehr aus dem Jahr 2010 dokumentiert, ist die Feuerlöschleitung nicht funktionsfähig.

Somit entspricht dieser Zustand keiner genehmigten Situation. Ersatzmaßnahmen sind im Gebäude nicht getroffen.

2.3.2.4 Organisatorischer Brandschutz

Die Fluchtwegführung zu dem Treppenraum Hochstättenstraße verfügt nicht nur über bauliche sondern auch über organisatorische Mängel.

Die 2flügelige Tür, die passiert werden muss, um den Treppenraum zu erreichen war zum Zeitpunkt der Begehung mit einem Garderobenständer zugestellt. Die Kennzeichnung der Tür als Notausgangstür erfolgte handschriftlich.



Foto 16) Tür Richtung TR Hochstättenstraße

Genauso wie die anderen Etagen verfügen der Spiegelsaal über keine Flucht- und Rettungswegpläne und der gesamte Betrieb über keine Brandschutzordnung.



3 SCHLUSSBEMERKUNG

In vorstehendem Brandschutzgutachten wurde der bauliche, technische und organisatorische Brandschutz des Gebäudes Walhalla, Mietbereiche KG (Bambi-Kino), EG (Studio-Theater) und OG (Spiegelsaal) betrachtet.

Die Darlegungen genießen keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass auf der Grundlage der vorliegenden Genehmigungsunterlagen und der Situation vor Ort keine Konformität bestätigt werden kann.

Zudem liegen wesentliche Mängel baulicher, technischer und organisatorischer Art vor, weswegen ein Weiterbetrieb der Räume in dem jetzigen Zustand aus Sicht der Unterzeichnerin unverantwortlich ist und mit erheblichen Gefahren für Leib und Leben verbunden ist.

Wiesbaden, den 26.01.2017

Dipl.-Ing. (FH) Nadja Ludwig
Nachweisberechtigte und
Prüfsachverständige für Brandschutz