

# Vorlage der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr



Stadtverwaltung  
WALLDORF

Waldorf, 12.06.2024

<b>Nummer</b> TUPV 72/2024	<b>Verfasser</b> Herr Tisch	<b>Az. des Betreffs</b> 793.20; 023.5	<b>Vorgänge</b>
-------------------------------	--------------------------------	--	-----------------

---

**TOP-Nr.: 4.**

**BETREFF**

**Gebäude Pfälzer Hof: Brandschutztechnische Maßnahmen**

---

**HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN**

Mittel sind im Haushalt 2024 eingestellt.

---

**HINZUZIEHUNG EXTERNER**

./.

---

**BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr nimmt die Informationen zu den brandschutztechnischen Maßnahmen am Gebäude Pfälzer Hof zur Kenntnis und stimmt der Umsetzung der aufgeführten Maßnahme zu.



---

## SACHVERHALT

Im Pfälzer Hof stehen diverse Umbaumaßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes an. Hierzu waren schon länger Haushaltsmittel beantragt worden. Die Planung und Abstimmung der Anforderungen und andere Notwendigkeiten haben bislang deutlich Zeit benötigt. Die Maßnahmen insbesondere an den raumluftechnischen Anlagen sollen nun dringlich in den Betriebsferien der Gaststätte umgesetzt werden, um den Betrieb nicht zu sehr zu stören. Daher sollen die anstehenden Maßnahmen dem Gremium vorgestellt werden.

Das Baurechtsamt hatte aufgrund der Nutzung den Fachdienst 46- Hochbau schon im März 2019 zur Durchführung einer Brandverhütungsschau aufgefordert. Beim Ortstermin Hochbau und Baurechtsbehörde wurden erhebliche Brandschutzmängel festgestellt und das Hinzuziehen eines Brandschutzverständigen empfohlen. Nach der Durchführung der Brandverhütungsschau erfolgte eine brandschutztechnische Stellungnahme vom Büro Portillo, Edingen-Neckarhausen, im Mai 2022. Einige Mängel wurden zwischenzeitlich beseitigt, die Mängel mit stärkerem Planungs- und Abstimmungsbedarf wurden noch nicht umgesetzt.

Der Fachdienst Hochbau erhielt im November 2023 eine Mängelbeseitigungsanordnung durch Baurechtsbehörde. Im Frühjahr wurden die Planungen konkretisiert und für Umsetzungen vorbereitet. Dabei wurden verschiedene Maßnahmen entwickelt, um den Brandschutz zu verbessern. Die Maßnahmen basieren auf der brandschutztechnischen Stellungnahme und der Brandverhütungsschau. Diese sollen nachfolgend aufgezeigt werden. Dabei sind die Maßnahmen noch nicht alle fertig geplant und final denkmalrechtlich abgestimmt. Die Maßnahmen sind planerisch angestoßen und sollen Zug um Zug umgesetzt werden. Die wichtigste Maßnahme ist die Ergänzungen an der Lüftungstechnik (Maßnahme 1), welche zwingend in den Betriebsferien der Gaststätte umzusetzen ist. Das Landesdenkmalamt wurde in Kenntnis zu den beabsichtigten Brandschutzmaßnahmen gesetzt.

### **Maßnahme 1- Lüftung Gaststätte**

Die Maßnahme 1 betrifft vorrangig die Lüftungsanlagen für die Küche, die Abluftanlage des Holzkohlegrills und die Zuluft für die Gasträume. Die vorhandenen Lüftungsanlagen im Dachgeschoss sollen während des Betriebsurlaubs der Gaststätte ausgetauscht, erweitert und brandschutztechnisch optimiert werden, um den bestehenden hölzernen Dachstuhl vor einem Brand zu schützen.

Die Grill-Anlage ist als Abgasanlage einer Feuerstätte mit relativ hohen Abgastemperaturen zu sehen. Der Abluftventilator steht nicht brandschutztechnisch fachgerecht eingehaust im Dachraum. Hier wurden zwar Mängel der Verkleidung zeitnah behoben, jedoch eine wirksame brandschutztechnische Einhausung ist bislang nicht vorhanden. Eine alternative Installation eines Kopfventilators im Außenbereich der Dachfläche als Abschluss der Abgasanlage, um die Brandlast selbst aus dem Dachstuhl zu bringen, ist aus Gründen des Denkmalschutzes, der Zugänglichkeit für Wartung/

Reinigung nicht umsetzbar. Im Dachraum soll daher ein feuerhemmendes Podest und eine Einhausung des neuen Ventilators der Abgasanlage erstellt werden. Der Gewichtseintrag in die Holzbalkendecke wurde statisch geprüft. Es erfolgt im Zuge der Maßnahme eine neue brandschutztechnische Einhausung des Abluftventilators im Dachgeschoss für die Abluft des Holzkohlengrills.

Das Zuluftgerät Küche ist derzeit nicht in Funktion, diese soll jedoch wiederhergestellt werden. Die Beheizung der Anlage erfolgte bislang elektrisch, soll jedoch nun an die Heizung angebunden werden. Vom Heizungsraum im Kellergeschoss sollen dazu Heizungsleitungen ins Dachgeschoss geführt werden. Zu- Abluftanlage der Küche haben bei Schachteintritt EG zu OG und beim Schachtaustritt OG zu Dachraum keine Brandschutzklappen. In Abstimmung mit dem Brandschutzsachverständigen würden Lösungen mit Brandschutzklappen in Anlehnung an eine geprüfte Zulassung bzw. als eine Ausführung mit geringfügiger Abweichung erarbeitet. Daher sollen nun Brandschutzklappen für gewerbliche Küchen vorgesehen werden. Im Dachraum sind für den Einbau von Brandschutzklappen ergänzende bauliche Maßnahmen erforderlich.

Die Gasträume im Erdgeschoss sollen über eine zusätzliche Zuluftanlage mit Frischluft versorgt werden. Der dafür notwendige Lüftungskanal soll über zwei Deckenöffnungen in den Decken über EG und über OG vom Dachgeschoss ins Erdgeschoss geführt werden. Bei beiden Decken handelt es sich um Holzbalkendecken. Die betroffenen Deckenfelder sollen partiell geöffnet werden, um die Leitungen hindurchzuführen. Auf der hofseitigen Dachfläche soll eine neue Zuluft-Dachhaube installiert werden, über die Außenluft eingebracht wird. Diese Maßnahmen sind mittlerweile entsprechend geplant und vorbereitet.

Für die Maßnahmen im Zuge der Lüftung wurden auf Basis der Planung Kosten ermittelt. Die Kostenberechnung für die Brandschutzsanierung des Pfälzer Hofes für die Maßnahmen zur Lüftung beinhaltet alle Arbeiten, die wegen der notwendigen Stilllegung der Lüftungsanlage nur während der Betriebsferien der Gaststätte ausgeführt werden können.

-Kostenzusammenstellung:

<b>KG 300-Bauwerk</b>	<b>35.000,00 €</b>
Innenwände	9.000,00 €
Decken	11.000,00 €
Sicherung/ Abbruch	15.000,00 €
<b>KG 400-Technik</b>	<b>99.000,00 €</b>
Wärmeverteilstrom	13.000,00 €
Raumlufttechn. Anlagen	47.000,00 €
Gebäudeautomation	26.000,00 €
Sonstige techn. Maßnahmen	13.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>134.000,00 €</b>

Die Kostenzusammenstellung der Maßnahmen für die Lüftung zum verbesserten Brandschutz benennt Kosten in Höhe von 134.000 € brutto.

#### -Umsetzung der Baustelle:

Der Zugang in den Dachraum erfolgt über das 1.OG im Flurbereich lediglich durch eine kleine Deckenklappe mit Teleskopleiter. Zur Umsetzung der Maßnahme 1 ist eine Gerüststellung im Hof und eine temporäre Einbringöffnung notwendig. Auf der hofseitigen Dachfläche wird über eine Auswechslung von Dachsparren eine Öffnung erstellt, um die benötigten Technik-Komponenten, Materialien und Gerätschaften in den Dachraum einbringen zu können. Der für die Einbringöffnung herauszunehmende Dachsparren soll nach Beendigung der Baumaßnahme wieder eingesetzt werden. Die Dachziegel bleiben erhalten, bzw. mit diesen wird die Öffnung zum Abschluss wieder eingedeckt. Der Gerüstturm im Hof muss auch eine Treppe erhalten, um die Baustelle im Dachgeschoss andienen zu können.

Die vorhandene Bodenschalung der Deckenkonstruktion muss stellenweise aus statischen Gründen ersetzt werden. Teilweise soll auch die Ertüchtigung schadhafter Deckenbalken zur Verbesserung der Tragfähigkeit für die Maßnahme erfolgen. Die Umsetzung der Maßnahmen kann nur in Schließzeiten vom 12.08. – 06.09.2024 der Gaststätte erfolgen. Die baulichen Maßnahmen sind auf diesen Zeitraum abgestimmt und es wird versucht diese Zeiträume für die Umsetzung zu nutzen. Mittel zur Umsetzung der Maßnahme sind im Haushalt 2024 enthalten.

#### **Maßnahme 2- Rettungsweg Saal Obergeschoss**

Aufgrund der brandschutztechnischen Situation darf derzeit der vorhandene große Saal im 1. Obergeschoss nur von maximal 20 Personen genutzt werden. Eine Anleiterung über Fenster als zweiter Rettungsweg ist für größere Gruppen nicht praktikabel und möglich. Ein funktionierender zweiter baulicher Fluchtweg aus dem Obergeschoss ist daher für die Nutzung mit größeren Gruppen im Saal notwendig. Dies ist auch unter der Prämisse zu sehen, dass insbesondere die bestehenden Decken keinen Brandschutzanforderungen genügen. Außerdem stellen die im Hofbereich abgestellten Müllcontainer eine Gefahr für den vorhandenen Fluchtweg im Erdgeschoss über die Rampe im Hof dar. Der Saal ist aber zur Nutzung durch Gruppen eine wichtige Einrichtung. Daher soll in einem weiteren Schritt die Nutzbarkeit des Saales im Obergeschoss wieder für größere Gruppen ermöglicht werden.

Daher wurde mit dem Brandschutzgutachter und einem Planer ein Konzept für einen zweiten baulichen Rettungsweg entwickelt, das die bestehenden Probleme lösen soll. Auf der Hofseite an der Heidelberger Straße soll ein Fluchtbalkon im Obergeschoss mit einer Fluchttreppe nach unten zum Ausgang EG als Stahlkonstruktion erstellt werden. Dazu sollen zwei Fenster im Saal-Nebenraum im OG zu Fluchttüren umgebaut werden. Die vorhandenen Fensterbänke der bestehenden Fenster sollen aus- und auf Bodenniveau wieder eingebaut werden. Hierzu werden die Brüstungen ausgebrochen und die Natursteingewände ergänzt, sodass man hier Fenstertüren einbauen kann.

Im Erdgeschoss erfolgt eine Angleichung des Niveaus der Hoffläche, der Umbau des Kellerabgangs und ein Rückbau der Treppe zum EG, sodass der Fluchtweg von oben her über die Rampe angebunden werden kann. Die Müllcontainer in diesem Bereich sollen feuerfeste Einhausung erhalten.

Derzeit erfolgt zu dieser Maßnahme die Vorabstimmung mit dem Denkmalamt, danach ist die Einreichung des Bauantrages vorgesehen. Die Planung hierzu ist noch nicht abgeschlossen, auch Kosten hierzu müssen noch ermittelt werden. Dennoch soll die Maßnahme auch möglichst zeitnah umgesetzt werden, um den Saal wieder umfänglich nutzen zu können.

### **Maßnahme 3- Ergänzende Brandschutztüren**

Zur Verbesserung der Situation in Bezug auf den ersten Fluchtweg ist der Ersatz von vorhandenen Brandschutztüren und Einbau neuer Brandschutztüren und Luken an verschiedenen Stellen im Gebäude erforderlich. Neue Brandschutztüren müssen eingebaut werden, um angrenzende Räume vom Treppenraum abzutrennen. Im Erdgeschoss zwischen dem Flur und Flur Treppenhaus soll eine Blockrahmentür flurseitig vor das vorhandene Sandsteingewände montiert werden. Dabei soll eine größtmögliche lichte Türöffnung erreicht werden. Dies soll es ermöglichen, Rollstuhlfahrer durch diese Tür den Zugang in die Gasträume gewähren zu können.

Im Obergeschoss zwischen Flur, Vorraum und Flur Treppenhaus soll eine raumbreite und raumhohe T30-Türanlage als verglaste Rahmentür mit verglastem Seitenteil in der Flucht der hofseitigen Außenwand eingebaut werden. Mit den Maßnahmen soll eine Verrauchung des Treppenraumes vermieden und somit Sicherheit im Gebäude erhöht werden. Die Umsetzung der Maßnahmen zu den Türen würde im Rahmen der Bauunterhaltung erfolgen.

### **Maßnahme 4: Stützposten Keller**

Der Kellerraum an der südöstlichen Gebäudeecke zur Heidelberger Straße hat, im Gegensatz zu den Gewölbekellern der anderen Bereiche, eine Holzbalkendecke. Diese Holzbalken werden aufgrund ihrer Durchbiegung zurzeit provisorisch mit nachträglich eingebrachten Holzpfosten unterstützt. Diese müssen immer wieder geprüft werden und erfüllen keine Brandschutzanforderung. Um den Brandwiderstand zu erhöhen, sollen die Holzpfosten durch Stahlstützen mit aufgelagerten Stahlträgern und Einzelfundamenten ersetzt werden. Die Einzelfundamente werden dazu in den vorhandenen verdichteten Boden eingegraben. Die Stahlkonstruktion soll dann brandschutztechnisch ummantelt werden. Die historische Bausubstanz der Decke wird dabei belassen und lediglich unterstützt. Mit dieser Maßnahme soll der Bereich längerfristig baulich gesichert werden. Für die Maßnahmen werden entsprechende Angebote eingeholt, um die Maßnahmen zeitnah umsetzen zu können.

Mit der Vorlage sollen die brandschutztechnisch notwendigen am Objekt Pfälzer Hof aufgezeigt und dargestellt werden. Die Maßnahmen sind notwendig und soll die weitere Nutzung des Gebäudes ermöglichen.

Die Maßnahme 1 soll aufgrund des fixen Zeitfensters in den Sommerferien umgesetzt werden. Die anderen genannten Maßnahmen sind noch in der Planung und erfolgen zeitnah im Nachgang. Mit dem Maßnahmenpaket zum Brandschutz soll die Nutzbarkeit des Gebäudes Pfälzer Hof erhalten und die Sicherheit verbessert werden.

Matthias Renschler  
Bürgermeister