



Amt für Hochbau und  
Stadtverwaltung  
Liegenschaftenverwaltung  
Schlossmühlestrasse 7  
8501 Frauenfeld

**Ihr Ansprechpartner**  
Urs Herzog  
Stv. Leiter Prävention  
Brandschutzexperte mit eidg. Diplom / VKF  
Direktwahl 052 724 90 73  
urs.herzog@gvtg.ch

Frauenfeld, 13. Dezember 2023

## Periodische Feuerschutzkontrolle

<b>Vers. Nr.</b>	24/01/01481	<b>Gesuch Nr.</b>	
<b>Gebäude</b>	81 / Restaurant / Theatersaal Geschäftshaus		
<b>Standort</b>	PG Frauenfeld 8500 Frauenfeld	<b>Parzelle Nr.</b>	00067 / 01437
		<b>Bahnhofplatz</b>	76 b

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 17. August 2023 haben wir mit den Eigentümer- und Mietervertreter die periodische Feuerschutzkontrolle beim oben genannten Objekt aufgrund folgender Grundlagen vorgenommen:

- Schweizerische Brandschutzvorschriften, VKF2015, Ausgabe 2017
- Gesetz über den Feuerschutz vom 11.09.2019 (RB 708.1)
- Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über den Feuerschutz vom 24.11.2020 (RB 708.11)
- Weisung über die Brandschutzkontrollen im Kanton Thurgau vom 1. Januar 2022

### Ausgangslage

Der Gebäudekomplex weist ein Unter-, Erd- und vier Obergeschosse auf. Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage, diverse Neben- und Lagerräume sowie Technikräume. Im Erdgeschoss (Nordseite) sind das Foyer, ein Restaurant, die Gästegarderoben, die WC-Anlagen und fremdvermietete Gewerberäume untergebracht. Im Bereich Süd befinden sich diverse Neben- und Requisitenräume. Im Zwischengeschoss (Süd) befinden sich nebst dem Requisitenraum weitere Nebenräume und diverse Künstlergarderoben. Im 1. Obergeschoss befinden sich eine weitere Ebene des Foyers, der Veranstaltungsraum mit zugehöriger Bühne, diverse Nebenräume und eine Gastroküche. Im 2. Obergeschoss befindet sich die Galerie des Veranstaltungsraumes, eine Lüftungszentrale und im Südteil diverse Büroräumlichkeiten. Die Entfluchtung des Veranstaltungsraumes und der Galerie erfolgt über zwei in offener Verbindung stehenden Treppenanlagen über das Foyer. Im 3. und 4. Obergeschoss (Südteil) sind weitere Büroräumlichkeiten mit Nebenräumen sowie einem Kinderhort (4. OG) vorhanden. Die Entfluchtung dieser Räume erfolgt über ein separates Treppenhaus. Das Casino und die zugehörigen Nebenräume und Fluchtwege sind mit einer Brandmeldeanlage (Vollüberwachung) ausgerüstet. Die Bühne und der Zuschauerraum sind mit einer Sprühflutanlage abgetrennt.

Aufgrund der geltenden Brandschutzvorschriften gilt das Casino mit der dazugehörigen Galerie als Raum mit grosser Personenbelegung (über 300 Personen).



### Abgrenzung

Die periodische Kontrolle des Gebäudes erfolgte im Wesentlichen visuell und stichprobenartig. Der Schwerpunkt des Rundganges wurde auf die Fluchtwegsituation, deren Kennzeichnung, die Brandabschnittsbildung und Verwendung von Materialien in den Fluchtwegen sowie dem organisatorischen Brandschutz gelegt. Vorhandene technische Anlagen wie Lüftungen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Sicherheitsbeleuchtung und Brandmeldeanlage wurden nicht auf ihre Funktionstauglichkeit geprüft. Ebenfalls wurden das bestehende Tragwerk sowie die brandabschnittsbildenden Wände nicht auf ihre Tauglichkeit geprüft.

### Feuerschutzmängel

Nachfolgend werden die offensichtlichen Feuerschutzmängel zu den gültigen Brandschutzvorschriften aufgeführt und jeweils entsprechende Sanierungsmassnahmen dazu formuliert. Diese sind nicht abschliessend.

### Allgemeines gesamtes Gebäude

1. Gemäss Brandschutzrichtlinie (BSR) 15-15 "Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte" Ziffer 3.4 müssen Brandschutzabschlüsse mindestens einen Feuerwiderstand EI 30 aufweisen. Für alle Türabschlüsse zu den Treppenhäusern (vertikaler Fluchtweg) ist ein Nachweis bezüglich dem Feuerwiderstand zu erstellen (SIA/Lignum-Dokumentation 83 «Brandschutz im Holzbau»). Bestehende Türabschlüsse, welche den Feuerwiderstand T30 nicht erfüllen, sind durch neue Brandschutztüren mit Feuerwiderstand EI 30 zu ersetzen.
2. Gemäss BSR 15-15 Ziffer 3.4 sind Türen zu vertikalen Fluchtwegen selbstschliessend auszurüsten. Ausgenommen davon sind Türen zu Wohnungen, Einzelbüro und technischen Räumen. Bei den Türen zu den vertikalen Fluchtwegen, welche nicht zu den Ausnahmen zählen, sind die Türschliesser auf ihre Funktionstüchtigkeit hin zu überprüfen und falls erforderlich zu ertüchtigen. Fehlende Türschliesser sind nachzurüsten.
3. Gemäss BSR 15-15 Ziffer 3.5 sind in brandabschnittsbildenden Bauteilen Durchbrüche und Leitungsdurchführungen feuerwiderstandsfähig zu verschliessen. Die vorhandenen Brandabschottungen sind zu überprüfen und falls erforderlich instand zu stellen. Fehlende Brandabschottungen sind nachzurüsten.
4. Gemäss BSR 17-15 "Kennzeichnung von Fluchtwegen Sicherheitsbeleuchtung Sicherheitsstromversorgung" Ziffer 2.2.2 und 2.2.4 ist in Fluchtwegen (horizontalen und vertikalen Fluchtwegen) und in Räumen mit grosser Personenbelegung und dazugehörigen Fluchtwegen (Foyer) eine Sicherheitsbeleuchtung zu installieren. Die Treppenhäuser sind zu überprüfen, falls erforderlich ist eine Sicherheitsbeleuchtung nachzurüsten. Die vorhandenen Sicherheitsbeleuchtungen sind mindestens jährlich auf deren Funktion während der erforderlichen Betriebsdauer zu kontrollieren. Es ist ein Kontrollbuch gemäss BSR 17-15, Ziffer 4.3 und 5 zu führen.
5. Gemäss BSR 16-15 "Flucht- und Rettungswege" Ziffer 2.5.5 müssen sich Türen in Fluchtwegen in Fluchtrichtung jederzeit ohne Hilfsmittel rasch öffnen lassen. Sämtliche Fluchttüren sind auf ihre Fluchtwegtauglichkeit zu überprüfen und falls erforderlich zu ertüchtigen. Bei Räumen mit einer Belegung von maximal 50 Personen können vorhandene Drehknopfzylinder belassen werden. Alle anderen Fluchttüren müssen einen Notausgangverschluss nach SN EN 179 aufweisen.
6. Gemäss BSR 12-15 "Brandverhütung und organisatorischer Brandschutz" Ziffer 2 sorgen Eigentümer- und Nutzerschaft von Bauten und Anlagen in Eigenverantwortung dafür, dass die Sicherheit von Personen und Sachen gewährleistet ist. Sie halten insbesondere jederzeit die Flucht- und Rettungswege frei, überprüfen die Einsatzbereitschaft von Brandmelde-, Brandbekämpfungseinrichtungen und Brandfallsteuerungen, instruieren das Personal und erlassen Weisungen für die Alarmierung der Feuerwehr und das Verhalten im Brandfall. Das vorhandene Sicherheits- und Notfallkonzept sowie das Pflichtenheft des Sicherheitsbeauftragten (SIBE) ist zu überprüfen und falls erforderlich zu ergänzen und

anzupassen. Die Schulungen des Personals sowie der Brandwachen hat regelmässig zu erfolgen.

### ***Gebäudeteil Süd mit Erd- und vier Obergeschossen***

7. Gemäss BSR 14-15 "Verwendung von Baustoffen" Ziffer 5.2.2 haben Schaltgerätekombinationen in vertikalen Fluchtwegen entsprechend ihrer Frontgrösse spezielle Anforderungen zu erfüllen. Die Schaltgerätekombinationen im Treppenhaus sind durch einen Fachbetrieb überprüfen zu lassen und falls erforderlich, gemäss der Planungshilfe Nr. 4 "Elektro-Schaltgerätekombinationen in Fluchtwegen" zu ertüchtigen.
8. Gemäss BSR 14-15 "Verwendung von Baustoffen" Ziffer 5.2.1 sind in vertikalen Fluchtwegen (Treppenhaus) nur Kabel zulässig, die zur Versorgung oder der Kommunikation der dort installierten Geräte und Installationen dienen. Vorhandene, nicht für den vertikalen Fluchtweg erforderliche Kabel, sind in entsprechenden feuerwiderstandsfähigen Brandschutzkanälen zu verlegen.
9. Gemäss BSR 16-15 "Flucht- und Rettungswege" Ziffer 3.3.4 darf der Fluchtweg innerhalb der Nutzungseinheit über maximal einen angrenzenden Raum (z. B. Kombizonen) zu einem horizontalen oder vertikalen Fluchtweg führen. Die Fluchtwegsituation ist zu überprüfen und allfällige erforderliche horizontale Fluchtwege sind auszubilden / zu ertüchtigen. Vom Balkon im 4. OG (Kinderhort) muss der Fluchtweg ins Gebäude jederzeit ohne Hilfsmittel gewährleistet sein.
10. Gemäss BSR 16-15 "Flucht- und Rettungswege" Ziffer 2.2 sind Flucht- und Rettungswege jederzeit frei und sicher benützbar zu halten. In Fluchtwegen (Treppenhaus sowie horizontalen Fluchtwegen) dürfen keine brennbaren Materialien gelagert oder aufgestellt werden. Das Infoblatt Nr. 1 "Brandschutz im Treppenhaus" ist zu beachten. Die vorhandene Materiallagerung ist aus dem Treppenhaus zu entfernen.

### ***Veranstaltungsraum (Casino), Foyer, Restaurant und dazugehörige Nebenräume***

11. Gemäss BSR 16-15 "Flucht- und Rettungswege" Ziffer 2.4.1 richtet sich die erforderliche Zahl der vertikalen Fluchtwege (z. B. Treppenanlagen) und Ausgänge nach der Geschossfläche, der Fluchtweglänge sowie der Personenbelegung von Bauten und Anlagen. Gemäss Ziffer 2.4.2 in der BSR 16-15 sind Räume mit einer Personenbelegung von mehr als 100 Personen durch mindestens zwei vertikale Fluchtwege zu erschliessen, sofern für die Personen nicht ausreichend, ebenerdig ins Freie führende Fluchtwege zur Verfügung stehen. Die Entfluchtung des Veranstaltungsraumes (Casino) und der dazugehörigen Galerie findet über zwei in offener Verbindung stehenden Treppenanlagen vom 1. Obergeschoss via Foyer zu den Fluchtwegausgängen im Erdgeschoss statt. Gemäss Ziffer 3.5.3 der BSR 16-15 müssten mindestens 2/3 der erforderlichen Raumausgänge (Fluchtwegbreite) vom Veranstaltungsraum direkt in horizontale oder vertikale Fluchtwege führen. Maximal 1/3 der erforderlichen Fluchtwegbreite dürfen über eine anderweitig genutzte Zone (z. B. Foyer, Warteraum) führen, sofern die Fluchtwegbreite betrieblich freigehalten werden kann. Der zweite Fluchtweg aus der Galerie führt über die beengten Verhältnisse der Lüftungszentrale und mündet im Freien auf einem Balkon des Nebengebäudes. Personen, die auf diesen Balkon geflüchtet sind, müssen durch die Feuerwehr über Leitern in Sicherheit gebracht werden. Die Fluchtwegsituationen (Treppenanlagen in offener Verbindung, Fluchtweg über Lüftungszentrale auf den Balkon) entsprechen nicht den geltenden Brandschutzvorschriften. Die Thematik muss durch eine Brandschutzfachperson (Brandschutzfachmann/-frau, Brandschutzexperte/-expertin VKF oder gleichwertige Ausbildung) vertieft überprüft werden. Es sind mögliche Lösungsvorschläge aufzuzeigen, die eine wesentliche Verbesserung der jetzigen Fluchtwegsituation gewährleistet.
12. Türen in Fluchtwegen müssen sich jederzeit ohne Hilfsmittel rasch öffnen lassen. Vorhandene Türfeststeller bei den Fluchtwegtüren sind zu entfernen (Hauptausgangstüren Erdgeschoss).

13. Gemäss BSR 15-15 Ziffer 3.4.5 sind Brand- und Rauchabschlüsse, welche aus betrieblichen Gründen offengehalten werden, mit einer automatischen Schliessvorrichtung auszurüsten. Die Zugangstüren zum Restaurant im Foyer sind von der Brandmeldeanlage so anzusteuern, dass sie im Brandfall automatisch schliessen.
14. Die Brandabschnittsbildungen und die Fluchtwegsituation von der Bühne, den rückwärtigen Räumen (Künstlergarderoben, Lager- und Nebenräume) sowie die Einbauten (Zwischengeschosdecke) und Nutzungen in den horizontalen und vertikalen Fluchtwegen (Schränke und Schaltgerätekombinationen) sind durch eine Brandschutzfachperson vertieft zu überprüfen und mögliche Lösungsvorschläge für die festgestellten Brandschutzmängel aufzuzeigen.
15. Mängel, die anlässlich der periodischen Kontrolle als dringlich zu beheben beurteilt wurden, sind gemäss der E-Mail-Bestätigung vom 12. September 2023 bereits umgesetzt.

### **Erwägungen**

Gemäss Art. 2 der «Brandschutznorm / 1-15» sind bestehende Bauten und Anlagen verhältnismässig an die Brandschutzvorschriften anzupassen, wenn:

- wesentliche bauliche oder betriebliche Veränderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen vorgenommen werden;
  - die Gefahr für Personen besonders gross ist.
- 
- Das Gebäude weicht in wichtigen Bereichen (Fluchtwegsituation im Veranstaltungsraum und der dazugehörenden Galerie) von den geltenden Brandschutzvorschriften ab. Aufgrund der vorliegenden Situation ist die Brandsicherheit für Personen als ungenügend zu beurteilen und eine verhältnismässige Anpassung an die geltenden Brandschutzvorschriften und eine Verbesserung der Personensicherheit ist als dringlich zu erachten.
  - In der Praxis werden immer wieder Fremdnutzungen (Apéros, Verpflegungen und dergleichen) im Foyer durchgeführt.
  - Im Jahr 2003 wurde auf Grundlage des Berichtes der Braun Brandsicherheit vom 16. April 2002, einer objektbezogenen Nutzung des Casinos auf absehbare Zeit zugestimmt.
  - Für das Jahr 2024 sind bereits Verträge mit diversen Veranstaltern abgeschlossen.

### Verfügung

- a) Für das gesamte Foyer im Erd- und Obergeschoss sind Fremdnutzungen wie Apéros, Verpflegung, Barbetrieb, das Aufstellen von Elektrogeräten und dergleichen untersagt. Aufgrund der Verhältnismässigkeit können im Jahr 2024, Fremdnutzungen ohne Elektrogeräte und dergleichen im Foyer stattfinden. Diese Ausnahme gilt nur für bereits vertraglich fixierte Anlässe im Jahr 2024. Eine zusätzliche Feuerwache im Foyer ist erforderlich.
- b) Die bestehende Garderobe im Erdgeschoss kann weiterhin ohne Einschränkungen genutzt werden.
- c) Die Brandfallsteuerung der Türe zum Restaurant ist umzusetzen.
- d) Indoorfeuerwerk für Veranstaltungen und Anlässe auf der Bühne sind untersagt.
- e) Ohne Verbesserung der Fluchtsituation ist ab dem **1. Januar 2026** die maximale Personenbelegung auf der Galerie auf 50 Personen zu beschränken.
- f) Ohne Verbesserung der Fluchtsituation ist ab dem **1. Januar 2026** die maximale Personenbelegung im Veranstaltungsraum auf 300 Personen zu beschränken.
- g) Die Eigentümerschaft hat durch eine Brandschutzfachperson bis **31. Dezember 2024** eine Schwachstellen- und Bestandesanalyse Brandschutz mit entsprechenden Brandschutzplänen erstellen zu lassen. Mögliche Sanierungsmassnahmen mit deren zeitlicher Umsetzung sind aufzuzeigen.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass der Gebäudeeigentümer für die Einhaltung der Brandschutzvorschriften verantwortlich ist. Die Gebäudeversicherung Thurgau kann Leistungen kürzen, wenn Schäden auf die Nichteinhaltung der Brandschutzvorschriften zurückzuführen sind.

Wir danken für Ihr Verständnis und stehen Ihnen für Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
**Gebäudeversicherung Thurgau**



Urs Herzog  
Stv. Leiter Prävention  
Brandschutzexperte mit eidg. Diplom / VKF

### Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt beim **Departement für Justiz und Sicherheit, 8510 Frauenfeld**, Rekurs erhoben werden. Der Rekurs ist im Doppel einzureichen. Er muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen.