

**EDITORIAL****Liebe Leserinnen,  
liebe Leser,**

mit der vorliegenden 30. Ausgabe von **BRANDSCHUTZ kompakt** blickt der Informationsbrief des bvfa - Bundesverband Technischer Brandschutz e. V. auf sein 15-jähriges Erscheinen zurück, das 1993 mit der Publikation des damals noch **Sprinkler Spektrum** genannten Vorläufers begann.

Damals wie heute will dieser Informationsbrief der Öffentlichkeit und vor allem den Verantwortlichen in Politik, Wirtschaft und Verwaltung die Augen öffnen für die Gefahren von Bränden, die vielfach immer noch unterschätzt werden und sich doch durch geeignete Maßnahmen des technischen Brandschutzes abwehren ließen.

Ein vielfach behandelter »Dauerbrenner« sind dabei die deutschen Hotels: mit einer vorläufigen Zwischenbilanz, die leider durchwachsen ausfällt. Denn während wir auf der einen Seite einer ganzen Reihe von Luxusherbergen - vom Hotel Adlon in Berlin über das Taschenbergpalais in Dresden bis hin zur jüngst ausgezeichneten Villa Kennedy in Frankfurt - mit unserem Qualitätssiegel »**SPRINKLER PROTECTED**« einen vorbildlichen Brandschutz attestieren konnten, sieht es in der Fläche längst nicht so gut aus.

In den USA z. B. besteht mit dem »United States Hotel and Motel Fire Safety Act« seit 1990 eine bundeseinheitliche Regelung, die eine Ausstattung mit Sprinkleranlagen vorsieht. Darüber hinaus schreibt der Act die regelmäßige Herausgabe einer Hotelliste vor, die diese Brandschutzanforderungen erfüllen.

Das in Deutschland zu gering angesetzte Brandschutzniveau in Hotels sorgt somit dafür, dass leider auch im vergangenen Jahr zwei Hotelbrände - in Kiel und München - zu beklagen waren und dazu führten, dass Menschen zu Schaden kamen. Der bvfa fordert deshalb seit langem eine bundesweite Regelung - ähnlich wie in den USA, die für Gebäude mit Publikumsverkehr technische Brandschutzeinrichtungen zwingend vorschreibt. Technischer Brandschutz in diesem Sinne bedeutet die sinnvolle Kombination von aktiven Brandbekämpfungseinrichtungen mit baulichen Brandschutzmaßnahmen.

Wir haben dem wichtigen Thema »Brandschutz in Hotels« diesmal ein ganzes Heft eingeräumt.

Frieda Josi  
Unternehmenskommunikation  
Wagner Alarm- und Sicherungssysteme GmbH

**INHALT - SCHWERPUNKT: BRANDSCHUTZ IN HOTELS****1 Auszeichnung**Das 5-Sterne-Deluxe-Hotel Villa Kennedy:  
Schwelgen in Luxus und Sicherheit**3 Interview**Brandschutzplanung:  
»Den historischen Baukern erhalten«**4 Basiswissen**Rechtliche Grundlagen im  
internationalen Vergleich**4 Schadensbilanz**

Hotelbrände des Jahres 2007

**AUSZEICHNUNG****Schwelgen in Luxus und Sicherheit****» Hotel mit Immobilien-Oskar und Sprinkler-Protected-Medaille «**

**H**errschaftliche Villen aus vergangenen Jahrhunderten können spannende Geschichten erzählen über ihre Entstehung, das Schicksal ihrer Bewohner und über ihre Nutzung im Lauf der Jahrhunderte. Auch der aktuelle Preisträger der bvfa »Sprinkler-Protected-Medaille«, das Deluxe-Hotel Villa Kennedy in Frankfurt, hat viel gesehen und erlebt.

Das Herzstück des Hotels in der Kennedyallee 70 am Frankfurter Mainufer ist die neugotische Villa Speyer, die 1904 für den Frankfurter Bankier und Kommerzienrat Eduard Beit von Speyer und seine Familie errichtet wurde. Architekt Alfred Günther erbaute ein herrschaftliches Haus nach historischem Vorbild, das der Bankiersfamilie ein repräsentatives Heim bieten sollte. 1933 starb das Familienoberhaupt. Die Machtergreifung Hitlers zwang Eduards Sohn Herbert Beit von Speyer mit seiner Familie in die Emigration, die sie in die Schweiz und teilweise nach Nordamerika führte. Heute leben die Nachkommen in New York.

» MEHR DAZU AUF SEITE 2

# Schwelgen in Luxus und Sicherheit

» FORTSETZUNG VON SEITE 1

1937 brachte die Stadt Frankfurt das neu gegründete Max-Planck-Institut für Biophysik (damals Kaiser-Wilhelm-Institut für Biophysik) in der repräsentativen Villa Speyer unter, die bis zum Umzug des Instituts auf den Campus Niederursel im Frühjahr 2003 genutzt wurde. Für das Jahr 1959 dokumentiert ein erster Grundbucheintrag die Stadt Frankfurt als Besitzer der Villa Speyer in der Forsthausstraße. Es war wenige Monate nach seinem Besuch in Frankfurt am 25. Juni 1963, als der amerikanische Präsident John F. Kennedy am 22. November 1963 in Dallas ermordet wurde. Noch im selben Jahr benannte die Stadt Frankfurt die Forsthausstraße in Kennedyallee um.

Im Mai 2000 erwarb die Fay GmbH das 12.000 Quadratmeter große Areal der Villa Speyer für 18 Millionen DM. Aus dem anschließenden Architektenwettbewerb für einen Hotel-Neubau ging das Büro Porphyrios Associates aus London als Sieger hervor und entwickelte das Konzept. Auftakt und Herzstück des neuen Komplexes ist die historische Villa Speyer. Sie wurde in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege um ein Geschoss erhöht, wodurch ihre Dominanz auch nach der Fertigstellung des neuen, in weiten Teilen fünfgeschossigen Hotelkomplexes erhalten blieb. Die Bauphase endete im Februar 2006. Im März 2006 erwarb die Commerz Grundbesitz Investment (CGI) die Villa Kennedy für 70 Millionen Euro. Sir Rocco Forte & Family (Luxury Hotels) GmbH schloss mit der CGI einen Pachtvertrag für die Villa Kennedy ab.

Siebzig ereignisreiche Jahre lagen zwischen dem erzwungenen Abschied der Familie aus ihrer Villa und dem Besuch der Enkelin Eduard Beits, Lili Sophie Beit, am 17. Juni 2007, in dem ein Jahr zuvor unter dem Namen Villa Kennedy eröffneten Hotel.

## » Ausgezeichnet mit höchsten Preisen «

Das von der Mannheimer Fay Gruppe entwickelte und realisierte Deluxe-Hotel hat im März den MIPIM Award 2006 in der Kategorie Hotels/Freizeitanlagen erhalten. Der als »Immobilien-Oskar« geltende Preis wird alljährlich in fünf unterschiedlichen Gebäude-Kategorien vergeben. Auch auf weitere Auszeichnungen kann das Haus stolz sein: Es gehört zu den »Leading Hotels of the World«, erhielt in 2006 den MIPIM Hotel & Tourism Award und wurde

vom CNBC Europe Magazine im August 2007 zum besten Business-Hotel Europas gewählt. Das Capital Magazin kürte die Villa Kennedy im Februar 2007 zum drittbesten Hotel Europas. Seit dem 31. Oktober kann die Villa Kennedy auch mit dem bvfa-Gütesiegel »Sprinkler Protected« werben, der Auszeichnung für vorbildlichen Brandschutz auf höchstem Niveau.



Hoteldirektor Plesser erhält die Auszeichnung

Der hohe Anspruch für die Sicherheit der Gäste zahlt sich aus. Denn das Frankfurter Fünf-Sterne-plus-Hotel »Rocco Forte Villa Kennedy« steht denen zu Diensten, für die First-Class-Service die Norm und nicht die Ausnahme ist. Deshalb ist dort auch vorbildlicher Brandschutz auf höchstem Niveau eine Selbstverständlichkeit. Das Hotel wird gerne von Gästen aus den USA und aus Japan besucht. »Gerade für Reisende aus diesen Ländern ist umfassender Brandschutz ein entscheidendes Qualitäts- und damit Entscheidungskriterium«, betonte bvfa-Geschäftsführer Dr. Wolfram Krause bei der feierlichen Übergabe der Medaille »Sprinkler Protected«, mit der die Villa Kennedy nun werben kann.

## » Deluxe-Hotel mit Deluxe-Brandschutz: 3450 Sprinkler sorgen für Sicherheit «

Das Herzstück der Villa Kennedy ist die Villa Speyer, in der sich heute der Empfangsbereich und einige der größeren Suiten befinden. Drei neu erbaute Gebäude im neogotischen Stil ergänzen das Schösschen an der Kennedyallee. Alle Hotelgebäude samt der Tiefgarage wurden beim Um- und Neubau mit einer Sprinkleranlage vor den Brandgefahren geschützt. Insgesamt wurden 3450 Sprinklerköpfe eingebaut, davon dienen 843 dem Hohlraumschutz. Im zweiten Untergeschoss befindet sich die Sprinklerzentrale. Ein Vorratsbehälter mit 100 Kubikmetern Volumen und einer Nachspeisung aus dem öffentlichen Netz versorgt die Pumpanlage mit Wasser.

Der Sprinklerschutz in dem Fünf-Sterne-Haus erstreckt sich über den gesamten Gebäudekomplex: Die 163 Gästezimmer einschließlich der 26 Suiten, die Präsidentensuite mit schusssicheren Fenstern, der Ballsaal »Konrad Adenauer«, das Restaurant »Gusto« ebenso wie die Bar »JFK«, der Wellness- und SPA-Bereich auf drei Ebenen bis zu den Wirtschaftsräumen und der Tiefgarage verfügen über ein dichtes Netz aus 3450 Sprinklerköpfen. Aber nicht nur die Sprinkleranlage ist auszeichnungswürdig; das Hotel hat viel für einen umfassenden Brandschutz im Hause getan und z. B. den Serverraum, in dem die gesamte EDV sowie die Beschallungsanlage untergebracht ist, mit einer Argonlöschanlage ausgestattet. //

### GESPRINKLERTE HOTELS IN DEUTSCHLAND

Das Thema Sicherheit gewinnt an Bedeutung und entwickelt sich zu einem entscheidenden Differenzierungsmerkmal für den anspruchsvollen Gast. Es gibt zahlreiche Hotels, die in den Brandschutz investiert und eine Sprinkleranlage installiert haben. Häuser, die sich darüberhinaus durch einen umfassenden und vorbildlichen Brandschutz auszeichnen, erhalten das Qualitätssiegel »Sprinkler Protected«. Eine Liste der gesprinklerten Hotels in Deutschland mit besonderer Kennzeichnung der prämierten Hotels steht auf [www.bvfa.de](http://www.bvfa.de) zum Download bereit.



Hotel Adlon, Berlin



Taschenberg Palais, Dresden



Steigenberger Hotel, Hamburg

INTERVIEW

# »Den historischen Baukern erhalten«

**BRANDSCHUTZ kompakt** im Gespräch mit Dr.-Ing. Mohammad Tavakkol-Khah, der mit seinem Wuppertaler Ingenieurbüro IBT für die Brandschutzplanung der »Villa Kennedy« verantwortlich war.

**BRANDSCHUTZ kompakt:** »Welche Herausforderungen gab es allgemein an das Brandschutzkonzept?«

**Dr.-Ing. Mohammad Tavakkol-Khah:** »Das Gebäude besteht aus einer alten Villa und einem Neubau mit einer Ausdehnung von etwa 80 Metern. Abgesehen von der Trennung zwischen Neu- und Altbau waren keine weiteren Unterteilungen in Brandabschnitte gewünscht. Es gab Besonderheiten bei der Fluchtwegeführung und der Ausbildung der Treppenräume des Altbaus. Die Einhaltung der notwendigen Bauteilqualitäten war im Altbau aufgrund des denkmalgeschützten Bestandes nicht möglich.«

**BRANDSCHUTZ kompakt:** »Haben sich bei der Erstellung Ihres Brandschutzkonzeptes bei den besonderen Anforderungen aus der Verknüpfung historischer und erhaltenswerter Bausubstanz mit weitläufigen Ergänzungsbauten besondere Schwerpunkte bei der Wahl des konzipierten Brandschutzsystems ergeben?«

**Dr.-Ing. Mohammad Tavakkol-Khah:** »Die brandschutztechnische Betreuung des Bauprojektes erfolgte bereits in der Anfangsphase der Planung. Die angesprochenen Besonderheiten konnten nur mit einem ganzheitlichen Konzept zu einer genehmigungsfähigen Lösung führen. Die automatische Löschanlage hatte in diesem Fall eine zentrale Bedeutung, um die Auswirkungen eines Brandes weitestgehend zu minimieren. Die hohe Zuverlässigkeit der Sprinkleranlagen vereinfacht die Akzeptanz solcher Konzepte bei Genehmigungsbehörden.«

**BRANDSCHUTZ kompakt:** »Neben der Sprinkleranlage gab es weitere Brandschutzmaßnahmen, beispielsweise die Gaslöschanlage im Serverraum, die Wasserlöschtechnik und natürlich zahlreiche Feuerlöscher. Welche Vorteile sehen Sie durch diesen umfassenden Brandschutz?«

**Dr.-Ing. Mohammad Tavakkol-Khah:** »Die gewählten Lösungen müssen naturgemäß maß-



geschneidert und auf die jeweilige Problematik abgestimmt sein. Durch eine geeignete Kombination von baulichen, anlagentechnischen und betrieblich-organisatorischen Maßnahmen muss gewährleistet werden, dass die gesetzlich vorgegebenen Schutzziele erreicht werden. Ich bin überzeugt, dass hierdurch bessere Brandschutzqualitäten erzielt werden können als bei einer konventionellen Bauweise.«

**BRANDSCHUTZ kompakt:** »Welche besonderen Sprinklerarten kamen in der »Villa Kennedy« aufgrund der denkmalgeschützten Gebäudeteile zum Einsatz?«

**Dr.-Ing. Mohammad Tavakkol-Khah:** »Einige Räume verfügen über wertvolle Stuckarbeiten bzw. Holzvertäfelungen. Die Leitungsverlegung erfolgte in solchen Räumen durch die Wände. Die Anordnung von Sprinklern im Deckenbereich war ebenfalls nicht möglich. Hier wurden Seitenwandsprinkler eingesetzt.«

**BRANDSCHUTZ kompakt:** »Wie waren Ihre Erfahrungen mit den zugelassenen Systemen im baulichen Brandschutz, reichte die Bandbreite



aus, um alle Ansprüche des Bauherrn und Architekten wirtschaftlich und technisch sinnvoll umsetzen zu können?«

**Dr.-Ing. Mohammad Tavakkol-Khah:** »Die Bandbreite der zugelassenen Systeme reichte leider nicht aus. In einigen Fällen mussten entweder die zugelassenen Systeme modifiziert oder Alternativprodukte eingesetzt werden. Der Gang zu Behörden war unumgänglich. Bei der europäischen Harmonisierung der Zulassungsverfahren muss noch einiges geleistet werden.« //



# Rechtliche Grundlagen für Brandschutz in Hotels im internationalen Vergleich

## SCHADENSBLANZ

### Hotelbrände des Jahres 2007 (Auswahl)

10.01.2007	»Melià«, Girona	Spanien
03.02.2007	»Blue House«, Punta Arenas	Chile
01.04.2007	»Feldmochinger Hof«, München-Feldmoching	Deutschland
18.08.2007	»Penhallow«, Newquay, Cornwall	Großbritannien
05.09.2007	»Mandarin-Hotel«, Bangkok	Thailand
20.09.2007	»Maritim-Hotel«, Kiel	Deutschland
15.11.2007	»Salzburger Hof«, Salzburg	Österreich

- In den meisten Fällen lag der Brandherd in einem Gästezimmer: brennende Zigaretten, die aus Leichtsinn liegengelassen wurden oder elektrische Defekte sind die häufigsten Brandursachen. Es gab Verletzte und Tote.
- Besonders erschreckendes Beispiel für die Ignoranz in Sachen vorbeugendem Brandschutz ist der Brand im »Royal Jomtien«, einem 400 Betten-Hotel in Pattaya, Thailand. Hier starben am 11.07.1997 91 Menschen, weil die Notausgänge verschlossen oder zugestellt waren und die Feuertrappe in der Küche endete, von der sich nach einer Gasexplosion die Flammen in die oberen Stockwerke ausgebreitet hatten. Es gab keine Sprinkleranlage.

### Informationen zur Rechtslage in Deutschland

Empfehlung 86/666/EWG des Rates vom 22. Dezember 1986 über den Brandschutz in bestehenden Hotels [Amtsblatt L 384 vom 31.12.1986]. Ziel: Sicherstellung eines Mindestsicherheitsniveaus für sämtliche Hotels in den Mitgliedstaaten der Gemeinschaft.

**Muster-Beherbergungsstättenverordnung (M-BeVO)** in der Fassung von Dezember 2000 – Mustervorschriften der ARGEBAU (Bauministerkonferenz); Ziel: die Musterbauordnung stellt die Grundlage dar für die in der Gesetzgebungskompetenz der Länder liegenden Landesbauordnungen und der auf dieser Rechtsgrundlage erlassenen Sonderbauverordnungen.

**Brandschutzkonzept für Hotel- und Beherbergungsbetriebe. Richtlinien für die Planung und den Betrieb.** VdS 2082: 2003-02. Ziel: allgemeine Anregungen und Anleitungen für einen wirksamen Brandschutz zu geben und diese auf die individuellen Gegebenheiten der Betriebe abzustimmen. [www.vds.de](http://www.vds.de).

**Brandschutz im Hotel.** Eine Informationsschrift der BG Nahrungsmittel und Gaststätten Mannheim; zu beziehen über [www.bgn.de](http://www.bgn.de). Ziel: Unterrichtung der Mitarbeiter über richtiges Verhalten im Brandfall.

Im Allgemeinen gilt, dass in Deutschland Sprinkleranlagen in Hotels nur in bestimmten Fällen (z. B. wenn die Hochhausverordnung Anwendung findet) oder aufgrund einer Auflage der Brandschutzbehörden vorgeschrieben sind.

### Zum Vergleich: Informationen zur Rechtslage in den USA

Der »United States Hotel and Motel Fire Safety Act« von 1990 (PL Public Law 101-391) wurde vom Kongress eingebracht, um durch bestmöglichen Brandschutz in Hotels Leben zu retten und Eigentum zu sichern. Der Kongress erachtete das Gesetz als notwendig, da in den vorangegangenen fünf Jahren mehr als 400 Amerikaner bei Hotelbränden umgekommen sind. Den Richtlinien entsprechen Hotels, die über eine Sprinkleranlage mit Sprinklerköpfen in jedem Hotelzimmer verfügen. Hotels, die weniger als drei Etagen haben, sind von dieser Regel ausgenommen. Das Gesetz ordnet u. a. an, dass Mitarbeiter des Bundes auf Reisen in solchermaßen ausgestatteten Einrichtungen untergebracht werden müssen und der Bund nur in solchen Hotels oder Kongresszentren tagen darf, die den Richtlinien entsprechen. Die amerikanischen Bundesbehörden erhalten regelmäßig Listen mit Hotels, die die Forderungen erfüllen. **Amerikanische Behördenvertreter, aber auch Mitarbeiter großer US-Konzerne und Fluggesellschaften, übernachten auch in Deutschland nur in gesprinklerten Hotels! //**

Bitte füllen Sie diesen Coupon mit Ihrer vollständigen Adresse aus und faxen Sie diesen an die unten stehende Faxnummer.

## IHR SERVICE - COUPON

- Bitte senden Sie mir ab sofort kostenlos den vierteljährlich erscheinenden Informationsbrief »BRANDSCHUTZ kompakt« an unten stehende Anschrift!
- Ich bin Journalist. Bitte schicken Sie mir auch Ihre aktuellen **Presseinformationen!**
- Bitte nehmen Sie mich in den Verteiler Ihres **E-Mail Newsletters** auf!
- Bitte senden Sie mir die Broschüre »Kompetenz für Systembrandschutz« zu!

Name • Vorname

Firma • Redaktion

Straße • Hausnr.

PLZ • Ort

Tel • Fax

E-Mail

Coupon einfach ausfüllen und an die **Service-Line 0931/35 292 · 29** faxen!  
 KONTAKT: bvfa e. V. • Koellikerstraße 13 • 97070 Würzburg • Tel 0931/35 292 · 0 • [info@bvfa.de](mailto:info@bvfa.de) • [www.bvfa.de](http://www.bvfa.de)

## IMPRESSUM

### BRANDSCHUTZ kompakt

Ausgabe Nr. 30 • 1/2008 • Januar 2008

#### HERAUSGEBER:

bvfa – Bundesverband Technischer Brandschutz e. V.  
 Koellikerstraße 13 • 97070 Würzburg  
 Tel 0931/35 292 · 0  
 Fax 0931/35 292 · 29

#### REDAKTION:

Dr. Wolfram Krause • Würzburg

#### GESTALTUNG UND PRODUKTION:

[www.iconomic.de](http://www.iconomic.de)

#### BILDER:

bvfa; Hotel Adlon, Berlin;  
 Taschenbergpalais, Dresden;  
 Steigenberger Hotel, Hamburg