



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung  
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Bauprüfung  
M/BP

###  
###  
###  
###  
###

Caffamacherreihe 1-3  
20355 Hamburg

Telefon 040 - 428 54 - 3448  
Telefax 040 - 4279 - 01 54 1  
E-Mail bp@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Telefon 040 - 428 54 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: M/BP/00756/2018  
Hamburg, den 14. Juli 2021

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
Bezug M/BP/01224/2017  
Eingang 01.06.2018

Grundstück  
Belegenheit ###  
Baublock 101-043  
Flurstück 01254 in der Gemarkung: Altstadt Süd

**Ergänzung einer Dachbar auf einem Hotel, Ergänzung um einen weiteren Aufzug,  
Änderungen der Nebenräume im Erd- und Zwischengeschoss, Geänderter  
Stellplatznachweis  
Neue Änderungen vom 09.09.2020**

### ÄNDERUNGSBESCHEID

**Nummer 2 zum Genehmigungsbescheid**

**über die Plananpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung  
insbesondere zum Brandschutzkonzept (Revision 3 v. 23.02.2021),  
zur Erschließung der Fahrradstellplätze etc.**



Öffnungszeiten:  
Mo 09.00 - 15.00 Uhr  
Di 08:00 - 15:00 Uhr  
Mi geschlossen  
Do 09:00 - 17:00 Uhr  
Fr 08:00 - 12:00 Uhr  
Bauberatung nach Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U2 Gänsemarkt

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 78 a	20200909_705_04d_Grundriss Erdgeschoss_Index F
0 / 79 a	20200909_705_04e_Grundriss Zwischengeschoss_Index C
0 / 80 a	20200909_705_04f_Grundriss 1. Obergeschoss_Index C
0 / 81 a	20200909_705_04g_Grundriss 2. Obergeschoss_Index C
0 / 82 a	20200909_705_04h_Grundriss 3. Obergeschoss_Index B_Index C
0 / 83 a	20200909_705_04i_Grundriss 4. Obergeschoss_Index C
0 / 84 a	20200909_705_04j_Grundriss 5. Obergeschoss_Index C
0 / 85 a	20200909_705_04k_Grundriss 6. Obergeschoss_Index C
0 / 86 a	20200909_705_04l_Grundriss 7. Obergeschoss_Index C
0 / 87 a	20200909_705_04m_Grundriss 8. Obergeschoss_Index E
0 / 97 a	20201028_705_NR01_Auflistung barrierefreie Zimmer
0 / 98 a	20201124_705_04a_Grundriss 1. Untergeschoss_Index D
0 / 100 a	20201124_705_04c_Grundriss 3. Untergeschoss_Index D
0 / 101 a	20201124_705_NR02_Erschließungskonzept Fahrradstellplaetze

Das geplante Bauvorhaben wurde genehmigt unter Zugrundelegung des Brandschutzkonzeptes von IBB Ingenieurbüro Bautechnischer Brandschutz, Schmöller in der Fassung Revision 3 vom 23.02.2021 mit den dazugehörigen Brandschutzplänen.

Die in diesem Brandschutzkonzept genannten Kompensationsmaßnahmen und Anforderungen an die Ausführung und den Betrieb sind einzuhalten und umzusetzen, soweit in diesem Bescheid bzw. Ergänzungsbescheiden nichts anderes festgelegt wird.

Darüber hinaus sind die Anforderungen und Auflagen des Genehmigungsbescheides und der Ergänzungsbescheide zu beachten, sowie die Grüneintragungen in den genehmigten Plänen und Unterlagen.

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.

Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

### Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

1. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 1.1. für die Ausführung der Aufzugsschachtwand bzw. der Wand zwischen Zuluftschacht der RDA und dem Feuerwehraufzugsvorraum mit dichtschiessenden Jalousie-Überströmklappen aus nichtbrennbaren Baustoffen, statt mit Brandschutzklappen oder raumabschließende Bauteile in Gebäuden der Gebäudeklasse 5, die feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen sein müssen (§ 37 (2) HBauO i.V. mit Ziffer 3.3.1 Satz 1 BPD 1/2008)

#### Begründung

Es bestehen aus technischer Sicht keine bauordnungsrechtlichen Bedenken gegen die beschriebene Ausführung der Überströmöffnung zwischen Zuluftschacht (hier gleichzusetzen mit dem Fahrstoch) und dem Aufzugsvorraum als Jalousieklappe in nicht brennbarer Ausführung. Die Planung entspricht den Anforderungen der VVTB Anhang 14 TR TGA Abschnitt 8.2. Die Ausführungen im Brandschutzkonzept hierzu unter Pkt. 8.2.1. sind nachvollziehbar.

- 1.2. für die abweichende Ausführung der Trennwände zwischen jeweils 2 Nutzungseinheiten/Beherbergungsräumen untereinander (Kompartimentlösung) (§ 5 Abs. 2 BeVO). Im Bereich der Bäder werden die Trennwände zusätzlich zur Abweichung 1 nicht feuerhemmend ausgeführt.

### **Begründung**

Es handelt sich um Beherbergungsräume üblicher Größe. Es dürfen jedoch nur maximal zwei Beherbergungsräume zusammengefasst werden. Die flächendeckende, automatische Feuerlöschanlage und die flächendeckende Brandmeldeanlage mit automatischer akustischer Alarmierungsanlage stellen eine geeignete Kompensation dar.

2. Folgende Abweichungen von BPD 1/2010 Anforderungen an den Bau von Betriebsräumen für elektrische Anlagen wird unter Bedingungen zugelassen

- 2.1. für die fehlende unmittelbare bzw. über eigene Lüftungsleitungen verlaufende Entlüftung der elektrischen Betriebsräume (der Batterieraum und der Raum für Sicherheitsbeleuchtung im 2.UG sollen an die allgemeine Lüftungsanlage

### **Begründung/ Bedingungen**

Dem Grunde nach sind die Anforderungen aus dem BPD 01/2010 Anforderungen an den Bau von Betriebsräumen für elektrische Anlagen (hier: Anforderungen an Batterieräume Pkt. 9) einzuhalten. Im konkreten Einzelfall kann nach § 81a HbauO (Hamburgische Bauordnung) von einer Technischen Baubestimmung abgewichen werden, wenn auf einem anderen Weg das gleiche Schutzniveau erreicht wird. Bei einem Einsatz moderner Batterieanlagen kann unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. bei komplett geschlossenen Batterien kleinerer Leistungen, bei denen die Bildung von gefährdenden Luftgemischen ausgeschlossen werden kann) auf eine unmittelbare Belüftung aus dem Freien oder über eine eigene Lüftungsanlage verzichtet werden. Der Prüfsachverständigen ist frühzeitig einzuschalten, da Abweichungen von Technischen Baubestimmungen vorwiegend im Verantwortungsbereich der am Bau Beteiligten liegen.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 Absatz 1 HBauO, geplante Ausführungen bzw. Abweichungen vom Bauprüfdienst Hochhäuser werden NICHT zugestimmt:

- 3.1. Der Abweichung für die abweichende Dachausführung der inneren Brandwand mit einer einseitig raumabschließenden Wand, die jeweils versetzt angeordnet ist (§ 28 (5) HbauO wird nicht zugestimmt.

Der obere Abschluss der Brandwand im Staffelgeschoss ist auf der Seite der Nutzung als "Sky Bar" raumabschließend bis dicht unter die Dachhaut geführt, auf der anderen Seite befinden sich nach oben hin offene Technikbereiche: Die im Brandschutzkonzept angeführten Kompensationen - wie die Brandmeldeanlage - sind zur Verhinderung einer Brandausbreitung über die Brandwand hinweg nicht ausreichend.

- 3.2. Der geplanten Ausführung für eine raumhohe Öffnung in der Wand des Vorräumdes Feuerwehraufzuges der Tiefgarage, die mit einer feuerbeständigen Festverglasung geschlossen werden soll, wird nicht zugestimmt.

Nach Ziffer 6.1.3. BPD 1/2008 Hochhäuser dürfen sich in Wänden der Vorräume für Feuerwehraufzüge keine Öffnungen zu Garagen befinden. Laut Ziffer 3.2.3. des BPD 1/2008 Hochhäuser müssen die Wände der Vorräume für Feuerwehraufzüge in Bauart Brandwand ausgeführt werden. Eine verdichtete Sprinklerung als Kompensation für das fehlende Kriterium "mechanische Beanspruchung" im Bereich der Öffnung zur Tiefgarage wird als nicht ausreichend erachtet. Die Öffnung in der Wand des Vorräumens für den Feuerwehraufzug des Hochhauses muss unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung feuerbeständig hergestellt werden. Zudem muss der Anprallschutz in einer Garage gewährleistet werden.

- 3.3. Der Abweichung für die offenbaren Fenster vom ZwG bis 5.OG in einer Wand der Gebäudeecke Achsen B/I-2, die auf mind. 5m Länge als öffnungslose feuerbeständige Wände aus nichtbrennbaren Baustoffen ausgebildet sein müssen (§ 28 (6) HBauO) wird in der eingereichten Form nicht zugestimmt.

Die geplante flächendeckende Sprinklerung des Gebäudes in Verbindung mit einer raumseitigen verdichteten Sprinklerung ist als Kompensation für eine 5 m öffnungslose feuerbeständige Wand nicht ausreichend. Eine Brandausbreitung auf andere Gebäude im Bereich der Gebäudeinnenecken kann damit nicht ausreichend lange verhindert werden. Hinweis: Dies wäre nur bei gleichzeitiger Ausführung der Öffnungen im Eckbereich mit feuerhemmenden Abschlüssen genehmigungsfähig.

- 3.4. Die Abweichung für den Verzicht auf innere Brandwände im Erdgeschoss bei einer Gesamtfläche von 1670m<sup>2</sup> und max. Längen von 49,30m bzw. 43,08m (§ 28 (2) Satz 2 HBauO) wurde bereits mit dem Genehmigungsbescheid (vom 27. November 2017: GZ.: M/BP/01224/2017) erteilt. Es sollen abweichend die feuerbeständigen, rauchdichten und selbstschließenden Türen (T90RS) der Trennwände der Brandbekämpfungsabschnitte durch feuerhemmende (T30RS) ersetzt werden.

Der abweichenden Ausführung wird nicht zugestimmt. Die Kompensation einer automatischen Feuerlöschanlage (Sprinklerung) zur Verhinderung einer Brandausbreitung ist nicht ausreichend. Es handelt sich bei diesen Wänden um die letzte Rückfallebene des Sicherheitskonzeptes. Eine Sprinklerung kann dieses Schutzziel nicht erfüllen.

- 3.5. Der Ausführung für die Verwendung von schwer entflammbarer Dämmung im Bereich der erdberührten Fassade wird nicht zugestimmt. Laut Ziffer 3.4. des BPD 1/2008 Hochhäuser müssen die Dämmstoffe der Außenfassade aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

Von der Ausbildung der Dämmstoffe im Sockelbereich mit nichtbrennbaren Baustoffen kann wegen der erhöhten Anforderungen an Hochhäuser nicht abgewichen werden. Es gibt seit einiger Zeit bauaufsichtliche Zulassungen und langzeitbewährte Produkte für die Ausbildung von Spritzwasserbereichen aus nichtbrennbaren Baustoffen, daher wird hier an der Anforderung nach nichtbrennbaren Dämmstoffen festgehalten.

## Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

###

Unterschrift

**Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

**Weitere Anlagen**

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Transparenz in HH

Anlage zum Bescheid  
###

Transparenz in HH

## **Anlage**

### **STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG**

Dieser Bescheid wird im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Transparenzportal wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Änderung, Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 10 Vollgeschosse

Transparenz in HH