



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Bauprüfungsabteilung Kerngebiet -WBZ 21-

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)

Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03

E-Mail Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechperson: ###

Zimmer ###

Telefon ###

Telefax ###

E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/03179/2016

Hamburg, den 19. Dezember 2018

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
22.12.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

311-022
1518 in der Gemarkung: Rotherbaum

Neubau eines Quartiers mit Einzelhandel, Büro/Gewerbe, Studentenapartments und Wohnen (106 Studentenapartments, 71 WE)

ÄNDERUNGSBESCHEID

Nummer 1

zum Genehmigungsbescheid

über die Änderung des Brandschutzkonzeptes, diverse Änderungen zum Baunebenrecht (Wegerecht, Immissionsschutz..), die Abweichung vom § 4 Abs. 5 GarVO



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):

Mo 12:00 - 16:00 Uhr

Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr

Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:

U3 Hoheluftbrücke

M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur nach Vereinbarung

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

| | |
|---------|-------------------------------------|
| 0 / 280 | Grundriss / Erdgeschoss Brandschutz |
| 0 / 281 | Grundriss 1.OG Brandschutz |

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.
Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Die Vorlagen Nummer 0/269, 0/270 werden ungültig.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

1. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 1.1. für den Verzicht auf den 0,8 m breiten Gehweg neben der Fahrbahn der Zu- und Abfahrten der Tiefgarage an ### (§ 4 Abs. 5 GarVO)

Die Abweichung gemäß Ziffer 5.8 der Baugenehmigung wird wie folgt geändert:

- 1.2. für die Überschreitung der Brandabschnittslänge/des Brandwandabstandes von 40,0 m
 - 1) um bis zu ca. 9,0 m im Brandabschnitt I (BA I) in allen Geschossen,
 - 2) um bis zu ca. 17,50 m im Brandabschnitt II (BA II) in allen Geschossen,
 - 3) um bis zu ca. 1,10 m im Brandabschnitt III (BA III) im EG,
 - 4) um bis zu ca. 7,60 m im EG und um bis zu ca. 15,15 m in der Gebäudelänge und um bis zu ca. 0,8 m in der Gebäudebreite im Brandabschnitt IV (BA IV) im 1. OG,
 - 5) um bis zu ca. 20,10 m in der Gebäudelänge im Brandabschnitt V (BA V) im EG (§ 28 Abs. 1 und 2 HBauO).**

Bedingung zu Nr. 2:

Links neben Achse 12, im Verlauf der Rauchabschnittstrennung, ist die geplante feuerhemmende Trennwand zwischen den Studentenappartements jeweils als feuerbeständige (F90-AB) Wand auszuführen. Die Rauchschutztür ist durch eine feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Tür (T30/RS-Tür) zu ersetzen.

Bedingung zu Nr. 4:

1.OG: Der Brandabschnitt IV im 1. OG ist von Achse 1 bis Achse 6 zu sprinklern.

Bedingung zu Nr. 5

Der gesamte Brandabschnitt (BAV) von Achse 1 bis 7b muss gesprinklert werden. Vor der Fassade im Bereich des Versatzes ist eine verdichtete Sprinklerung anzuordnen. Von Achse 7.1 bis Achse 9 (BAIV) ist im EG (Vorraum und Gastronomie) eine Sprinklerung entlang der Fassade vorzusehen.

- 1.3. für den Verzicht auf die Ausbildung von notwendigen Fluren in den Nutzungseinheiten 1.5.1 und 1.5.2, die eine Grundfläche von mehr als 400 qm aufweisen (§ 34 Abs. 1 HBauO).
Die NE 1.5.1 und 1.5.2 befinden sich im Brandabschnitt III und verfügen über eine Grundfläche von ca. 430qm und 487qm.
(s. hierzu auch Ziffer 2.2)

Bedingung

Der Bereich der Nutzungseinheiten 1.5.1 und 1.5.2 ist mit einer vollflächigen Sprinkleranlage und einer BMA, Kat. 1 mit Alarmierungsanlage auszustatten.

2. Folgende Abweichungen vom BPD 1/2008 werden erteilt:

Ziffer 8.2 BPD 1/2008

"Für Hochhäuser mit nicht mehr als 60 m Höhe und mit Büro- und Verwaltungsnutzungen oder anderen gleichwertigen Nutzungen mit jeweils nicht mehr als 400 m² Grundfläche über dem ersten Obergeschoss sind automatische Feuerlöschanlagen nicht erforderlich, wenn 1. die Nutzungseinheiten untereinander, zu anders genutzten Räumen und zu notwendigen Fluren feuerbeständige Trennwände haben, die von Rohdecke zu Rohdecke geführt werden und 2. der Brandüberschlag von Geschoss zu Geschoss für die Dauer von 30 Minuten verhindert oder durch eine mindestens 1 m hohe feuerbeständige Brüstung oder durch eine mindestens 0,50 m auskragende feuerbeständige Deckenplatte behindert wird. Satz 1 gilt auch für Nutzungseinheiten mit mehr als 400 m² Grundfläche, wenn sie durch raumabschließende feuerbeständige Wände, die von Rohdecke zu Rohdecke geführt werden, in Teileinheiten von nicht mehr als 400 m² Grundfläche unterteilt werden."

- 2.1. **Abweichung für den Verzicht auf die Ausbildung einer Sprinklerung in den Geschossen über dem 1.OG im BT3 trotz Nutzungseinheiten > 400 qm (NE 1.5.1 und 1.5.2 im 1.OG).**

Ziffer 4.3.1 BPD 1/2008

„Ausgänge von Nutzungseinheit müssen auf notwendige Flure, Vorräume oder ins Freie führen“

- 2.2. **Abweichung für den Verzicht auf die Ausbildung von Vorräumen vor den Ausgängen der Nutzungseinheiten (NE 1.5.1 und 1.5.2 im 1.OG) (s. hierzu auch Ziffer 1.3).**

Ziffer 6.1.3.2 BPD 1/2008

"Wird ein Feuerwehraufzug an den Vorraum eines Sicherheitstreppenraumes angegliedert, sind Öffnungen in den Wänden des gemeinsamen Vorraumes zulässig für insgesamt bis zu 2 Nutzungseinheiten, die entweder einer Wohnungsnutzung, einer sonstigen Nutzung mit jeweils bis zu 200 m² Bruttogrundfläche oder einer Büro- oder Verwaltungsnutzung mit jeweils bis zu 400 m² Bruttogrundfläche dienen."

- 2.3. Abweichung für den Anschluss von 2 Büroeinheiten mit einer Grundfläche von ca. 430 qm und ca. 487 qm (NE 1.5.1 und 1.5.2) direkt an den gemeinsamen Vorraum im 1.OG.**

Bedingung zu Ziffer 2.2 und 2.3

Der Bereich der Nutzungseinheiten 1.5.1 und 1.5.2 ist mit einer vollflächigen Sprinkleranlage und einer BMA, Kat. 1 mit Alarmierungsanlage auszustatten.

Durch die o.a. Abweichungsentscheidungen bezüglich der 2 Büroeinheiten mit einer Grundfläche von ca. 430 qm und ca. 487 qm (NE 1.5.1 und 1.5.2) wird die Forderung gemäß **Ziffer 66** der Baugenehmigung gegenstandslos.

Ziffer 7.6 der Baugenehmigung wird wie folgt geändert:

Ziffer 4.1.2 BPD 1/2008

"Die lichte Breite eines jeden Teils von Rettungswegen muss mindestens 1,20 m betragen. Die lichte Breite der Türen aus Nutzungseinheiten muss mindestens 0,90 m betragen."

- 2.4. Abweichung für die Ausführung der Zugangstüren der Treppenträume analog zu den der Wohnungen in einer lichten Breite von 0,90 m ab dem 2.OG (Geschosse mit Wohnnutzung) und in den Untergeschossen des Hochhauses.**

Im 1. OG des Hochhauses ist eine lichte Breite von mind. 1,20 m erforderlich.

Da die Gewerbe- und Gastronomieeinheiten nicht an die Treppenträume anschließen, sondern deren Rettungswege direkt ins Freie geführt werden, ergeben sich im EG keine Zugänge zum Treppenraum 5.

Aufschiebende Bedingung

3. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
 - 3.1. der öffentlich-rechtliche Vertrag nach § 19 Absatz 5 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung über die Anpassung der öffentlichen Flächen und erforderliche Folgemaßnahmen zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges im öffentlichen Raum geschlossen ist.

Aufgrund der vorgenannten aufschiebenden Bedingung (Ziffer 3.1) wird Ziffer 1 der Baugenehmigung gegenstandslos.

Diese Nebenbestimmungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

4. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Änderungsbescheid erteilt worden ist:
 - 4.1. Vor dem Hintergrund, dass durch die Änderungen im EG und 1.OG entsprechende Passagen des genehmigten Brandschutzkonzeptes mit der Vorlagennummer 0/120 ungültig werden, ist ein an die Änderungen angepasstes Brandschutzkonzept zur Genehmigung einzureichen.

Diese Einschränkungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

Rechtsbehelfsbelehrung

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

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 10 Vollgeschosse

Transparenz in HH