



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Bauordnung und Hochbau

###

Amt für Bauordnung und Hochbau
Referat Genehmigungen
BSW/ABH23

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 40 - 2121
Telefax 040 - 427 94 03 74
E-Mail baugenehmigungen@bsw.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 40 - ###
Telefax 040 - 427 94 03 74
E-Mail ###

GZ.: BSW/ABH23/00209/2017
Hamburg, den 18. Januar 2018

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
04.08.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

104-018
2505 in der Gemarkung: Altstadt Süd

**Neubau eines 15 geschossigen -aufgeständerten Mehrfamilienhochhauses im
Baakenhafen - Turm 1/ Baufeld 92 d**

VORBESCHIED

Nach § 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Der Vorbescheid gilt zwei Jahre (§ 73 Abs. 2 HBauO).

Die Geltungsdauer kann auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 73 Abs. 3 HBauO).



Sprechzeiten:
nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31 Wilhelmsburg

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan HafenCity 14

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

WA XII (C),Baugrenzen; GRZ 1,0; GKF
der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

9	Schnitt
10	Grundriss Warftgeschoss
11	Grundriss EG
12	Grundriss Regelgeschoss
13	Holz/Beton Hybridkonstruktion
22	Lageplan
23	Brandschutzkonzept
25	Lageplan mit möglicher Baugrenzüberschreitungen

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

1. Frage 01: Lagebestimmung

**Die Lage der Gebäude im Baakenhafenbecken ist zu präzisieren.
Der Abstand zwischen Turm 2 Baufeld 92c zur geneigten Kaimauer beträgt nach Vorgabe Port Authority 10 m. Gemäß Bebauungsplan beträgt er jedoch 10,47 m.**

Der Abstand zum hier genannten Baufeld 92d beträgt gemäß aktueller Planung 10m + Baufeldtiefe BF 92c= 31 m. Der entfernteste Punkt des Baufeldes liegt 52 m vor der Kaikante.

Der Abstand wird nach hier vorliegender Lesart ab Vorderkante des Schnittpunkts Kaimauer mit Kaioberfläche gemessen. Vgl. anliegende Zeichnungen.

Ist diese Abstandsvorgabe 10m ab Vorderkante Kaimauer + Baufeldtiefe Baufeld 92c richtig?

Wenn Nein, welcher Abstand ist von welchem Bezugspunkt anzunehmen?

Antwort:

Die beiden Wasserhäuser 92c+d müssen zwingend in dem Bereich zwischen den beiden von der HPA vorgegebenen Linien liegen. Daraus ergeben sich ein Mindestabstand von 10 m und ein Maximalabstand von 50 m zur Kaikante. Darüber hinaus wird die Lage des Gebäudes durch die Baugrenzen des B-Plans HC 14 definiert. Eine Befreiung des von HPA vorgegebenen Maximalabstands um + 1,5 m kann in Aussicht gestellt werden. Eine Unterschreitung des Mindestabstands ist nicht möglich

2. Frage 02: Baufeldgröße

Die bebaute Fläche des Grundstücks/Gebäudeabmessung des Turms 1 Baufeld 92C beträgt gemäß Planung 21 m/ 21 m.

Die Außenwandkonstruktion des Entwurfs ist der im Bebauungsplan Hafencity 14 genannten Gebäudeabmessung 20 / 20 m vorgelagert und vergrößert die Grundfläche um insgesamt 1 m.

Eine weitergehende zulässige Überschreitung der Baugrenze durch Balkone oder andere auskragende Bauteile ist hingegen nicht vorgesehen.

Ist die Planung mit 21 m/ 21 m Grundrissabmessung genehmigungsfähig?

-Siehe dazu auch Befreiungsantrag 1.1-

Antwort:

Der größeren Grundfläche von 21x21m wird nicht zugestimmt.

Eine Vergrößerung der Grundfläche auf 20,75 m x 20,75 m kann aufgrund des größeren Maximalabstands zur Kaikannte zugestimmt werden.

Bemerkung: Die Außenwandkonstruktion, mit welcher die Vergrößerung der Gebäudeabmessungen begründet wird, ist in keinem Plan dargestellt. In den Etagenplänen wurde lediglich die Beschriftung angepasst.

3. Frage 03: Geschossigkeit

Die Geschossigkeit des Turms 1 Baufeld 92 d ist gemäß Bebauungsplan Hafencity 14 auf XII Geschosse festgelegt.

Die Geschossigkeit des Turms 2 Baufeld 92 c ist gemäß Bebauungsplan Hafencity 14 auf VIII Geschosse beschränkt.

Die Planung sieht vor hier abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes den Baukörper Turm 1/Baufeld 92 d mit einer Geschossigkeit von XV auszuführen. Der Baukörper Turm 2/Baufeld 92 c soll abweichend mit einer Geschossigkeit von XI errichtet werden. Beide Gebäude bleiben unterhalb der in der MHHR genannten Höhe von 60 m und können die benachbarten Gebäude nicht verschatten, da sie nördlich der anschließenden landseitigen Bebauung liegen.

Ist die Planung für Turm 1 mit XV Geschossen genehmigungsfähig?

-Siehe auch Befreiung 1.2-

Antwort:

Der Überschreitung der festgesetzten Vollgeschosse auf 15 Vollgeschosse wird zugestimmt. (siehe Befreiungsentscheidung Ziffer 13.1.)

4. Frage 04: Höhenfestlegung

In der Planung wird davon ausgegangen, dass die Bezugshöhe Baunull = +- 0,00 der Höhe der Feuerwehraufstellflächen/ und des Eingangsgeschosses/ Ground Floor entspricht und somit ca. auf der Oberkante Warftwand +8,70 m ü.NHN liegen wird.

Alle planungs- und baurechtlich maßgeblichen Höhen beziehen sich auf dieses Baunullmaß. Auch die Berechnung der Geschossigkeit, der Abstandsflächen und der Gebäudehöhe beginnt oberhalb des Warftgeschosses/Waterfloor auf der Höhe +8,70 m ü.NHN

Ist die Höhenannahme +8,70 m ü.NHN als Bezugshöhe für die planungs- und baurechtlichen Belange korrekt gewählt?

Antwort:

Gemäß Funktionsplan beträgt die Bezugshöhe +8,69m ü. NHN. Im B-Plan HC 14 wurde diese Angabe auf +8,7m ü. NHN aufgerundet. Diese Höhe entspricht dem hochwassergeschützten Niveau.

5. Frage 05: Gründächer

Gemäß der Vorgaben des Bebauungsplanes sollen Dächer der allgemeinen Wohngebiete mit Gründächern ausgestattet werden. Gemäß MHHR § 3.5 müssen Dachflächen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen. Gründächer kommen somit nicht zur Ausführung.

Kann auf die Ausführung von Gründächern verzichtet werden?

**Bauordnungsrechtliche Belange (Fragen zur Hamburgischen Bauordnung (HBauO) 2005 und MusterHochHausRichtlinie (MHHR) 2008 resp. Bauprüfdienst (BPD) 1/2008)
-siehe auch Befreiungsantrag 1.3-**

Antwort:

Dem Verzicht auf Gründächer wird nicht zugestimmt. Hierbei sei darauf hingewiesen, dass die Einsehbarkeit und Nutzbarkeit der Gründächer nicht zwingend erforderlich ist. Angestrebt werden insbesondere auch positive Effekte für das Mikroklima. Um hierzu einen Beitrag zu leisten, sind Gründächer zu realisieren. Es sind Lösungen zu erarbeiten, die trotz der Windsogbelastung und unter Berücksichtigung des Brandschutzes zu realisieren (siehe Befreiungsentscheidung Ziffer 15.1.)

6. Frage 07: Holz-Beton Hybriddecken

Die Nutzungseinheiten (Wohnungen) sollen in der Anlage ersichtliche nachhaltige Holz-Beton-Hybriddecken erhalten. Die anliegend beschriebene Konstruktion weist abweichend zur Vorschrift des §3 MHHR („Tragende und aussteifende Bauteile müssen feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.“) brennbare aber das Brandgeschehen nicht negativ beeinflussende massive Holzbestandteile auf. Die vorgeschriebene Feuerwiderstandsdauer von 120 Minuten, wird durch Versuche und Einzelzulassungen nachgewiesen werden.

Rettungswege erhalten keine Holz-Beton-Hybriddecken sondern bestehen aus Stahlbeton.

Ist die Planung mit brennbaren Deckenbestandteilen (Holz-Beton-Hybriddecken) grundsätzlich genehmigungsfähig?
-siehe Abweichungsantrag 2.3.

Antwort:

Gegen die Ausführung der Decken in der beschriebenen Holz-Beton-Hybridbauweise bestehen nur dann keine Bedenken, wenn die folgenden Anforderungen erfüllt werden:

- Die Betonkonstruktion der Hybriddecke muss eigenständig die Anforderungen an Decken gemäß §29 HBauO i.V.m. BPD 01/2008 erfüllen (F90). Im Brandfall dürfen diese Anforderungen nicht durch die Holz-Beton-Hybridbauweise beeinträchtigt werden.
- Die bauliche Anlage ist mit einer geeigneten automatischen Feuerlöschanlage auszustatten.

7. Frage 08: Öffnungen in Geschossdecken

Die Wettbewerbsplanung weist Maisonettewohnungen auf. Gemäß § 3.2.3 MHHR sind Geschossdecken raumabschließend auszuführen. In einzelnen Nutzungseinheiten werden Teilbereiche der raumabschließenden Decke weggelassen und ein zweigeschossiger Wohnraum geschaffen. Die entstehenden zweigeschossigen Räume werden Raumabschlüsse in hinreichender Qualität aufweisen. Rettungswege werden in beiden Geschossen vorhanden sein.

Ist der partielle Verzicht auf Teile der feuerbeständigen Decke zwischen zwei Geschossen genehmigungsfähig?
-siehe auch Abweichungsantrag 2.4.

Antwort:

Gegen die Deckenöffnungen bestehen keine Bedenken, wenn die NE gemäß BPD 1/2008, Nr. 6.1.3. bis zu max. 200m² ausgeführt werden, die interne Treppe als notwendige Treppe gemäß HBauO hergestellt wird und beide Geschosse der Maisonettewohnung jeweils direkt über den Sicherheitstuppenraum erschlossen werden.

8. Frage 09: Verzicht auf Vorraum Sicherheitstuppenhaus

Die Planung sieht vor, bis zu vier Nutzungseinheiten an das zentrale Treppenhaus anzuschließen. Die Türen werden selbstschließend feuerhemmend ausgeführt. Es soll kein Vorraum/ Schleuse zur Ausführung kommen.

Kann auf den Vorraum zum innenliegenden Treppenhaus und zum Aufzug/ Feuerwehraufzug zugunsten eines notwendigen Flures verzichtet werden?
-siehe auch Abweichungsantrag 2.5-

Antwort:

Auf die Vorräume zum Sicherheitstuppenraum kann nicht verzichtet werden (siehe Antwort oben zu Frage 9). Der Ausgang im EG ist brandlastenfrei zu halten, die Briefkastenanlage ist einem abgetrennten Raum unterzubringen bzw. mit einem Brandschutzvorhang abzutrennen.

Eine Türöffnung aus der Treppenraumerweiterung zur Lobby n i c h t zulässig. (§ 33 Abs. 3 HBauO)!

9. Frage 10: Kinderspielflächen

Auf die gemäß §10 (1) HBauO notwendigen Spielflächen („Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Grundstück eine ausreichend große Spielfläche mit geeigneter Ausstattung für Kinder herzustellen. Die Kinderspielfläche muss eine Größe von mindestens 10 m² je Wohneinheit, mindestens aber 100 m², haben. Eine Unterschreitung dieser Größe ist zulässig, wenn sonst die zulässige Bebauung auf dem Grundstück nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand verwirklicht werden kann.“) soll zugunsten der Feuerwehrbewegungsflächen vor dem Gebäude verzichtet werden zumal Sicherheitsbedenken zu Kinderspielflächen auf einem Brückenbauwerk bestehen und in unmittelbarer Nachbarschaft eine öffentliche Spielinsel mit umfangreichen Spielmöglichkeiten geschaffen wurde.

Die Dachflächen sind für Spielflächen aufgrund haustechnischer Aufbauten ebenfalls nicht nutzbar.

**Kann auf die Herstellung von Kinderspielflächen verzichtet werden?
-siehe auch Abweichungsantrag 2.2-**

Antwort:

Kinderspielflächen müssen nachgewiesen werden. Dem Verzicht auf die Herstellung der Kinderspielflächen auf dem Brückenbauwerk wird vor dem Hintergrund dieser Anforderung und der begrenzt verfügbaren Flächen nicht zugestimmt. Die öffentliche Spielinsel kann für den Nachweis der Kinderspielflächen nicht angerechnet werden. Abweichungen von der Vorgabe der HBauO können nur auf Grundlage konkreter Planungen mit dem Nachweis eines qualitativ anspruchsvollen Spielangebotes um maximal 2/3 reduziert werden. Nach dem Angaben aus dem Vorbescheidsverfahren ergibt sich für die beiden Wasserhäuser 92c+d eine qualitativ anspruchsvolle Kinderspielfläche von 267 m² (80 Wohnungen x 10 m² x 1/3). Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze ist zum Herstellen der geforderten Kinderspielfläche in angemessenem Umfang möglich. Im Rahmen des Brandschutzkonzeptes soll erörtert werden, ob ein Verschneiden der Kinderspielflächen mit Feuerwehrbewegungsflächen realisierbar ist.

(siehe auch Entscheidung zur Abweichung Ziffer 16.2)

10. Frage 11: Feuerwehrzufahrten

Gemäß §5 HbauO muss bei Hochhäusern eine Zufahrt bis zu den für die Feuerwehr geeigneten Eingängen zu den Treppenträumen und bis zu den Einspeisungsstellen von Steigleitungen angelegt werden. Sie muss im Bereich der Eingänge und Einspeisungsstellen als ausreichend große Bewegungsfläche für die Feuerwehr ausgebildet werden.

Die Zuwegung wird in der vorliegenden Planung landseitig bis an das Brückenbauwerk herangeführt. Vor den Gebäuden wird lediglich eine Bewegungsfläche hergestellt.

Ist die Planung ohne direkte Erreichbarkeit des Einganges des Turmes 1 mit Einsatzfahrzeugen genehmigungsfähig?

Antwort:

Das Vorhaben ist unter folgenden Voraussetzungen genehmigungsfähig:

- die bauliche Anlage ist mit einer geeigneten automatischen Löschanlage auszustatten
- das Gebäude ist gemäß BPD 01/2008 mit einer Wandhydrantenanlage zu versehen. Für eine ausfallsichere Nutzung bei erforderlichen Wartungsarbeiten am Löschwassertank der Wandhydrantenanlage kann auf eine redundante Löschwasserversorgung nicht verzichtet werden, da bei Wartungsarbeiten dieser in regelmäßigen Abständen vollständig entleert werden muss, so dass in einem solchen Fall das Hochhaus nicht benutzt werden könnte, da kein Löschwasser zur Verfügung steht. Da es unverhältnismäßig erscheint, für den Wartungsfall einen zweiten Löschwassertank vorzuhalten, wird ein Zurückgreifen auf den Löschwassertank der Feuerlöschanlage für zulässig erachtet, sofern der Inhalt des Tanks der Feuerlöschanlage größer als die erforderlichen 72 m³ Löschwasser für die Wandhydranten ist. Dafür ist eine zusätzliche Pumpenanlage erforderlich, die bei Bedarf das Wasser des Tanks der Feuerlöschanlage dem Löschwassertank zuführt. Die Pumpenanlage kann bei Bedarf vor Ort durch Einsatzkräfte der Feuerwehr manuell ausgelöst werden.
- es sind landseitig mind. 2 Bewegungsflächen vorzuhalten (max. Abstand 80 m), die Bewegungsflächen und Zufahrten auf den Privatgrundstücken sind durch Baulasten zu sichern
- die Konstruktion des Steges ist so zu realisieren, dass er als Rettungsweg bei jeder Witterung / Jahreszeit sicher zu benutzen ist, es ist eine entsprechende Beleuchtung vorzusehen.

11. Frage 12: Zuwegungslänge vom öffentlichen Straßenraum

Gemäß §4 HBauO muss ein Grundstück in ausreichender Breite von einem befahrbaren und nicht anbaufrei zu haltenden öffentlichen Weg aus unmittelbar oder über ein anderes Grundstück durch Baulast nach § 79 gesichert zugänglich sein; ein gemeinsamer Zugang ist für höchstens vier Grundstücke oder für Grundstücke mit einer Hausgruppe bis zu 50 m Länge zulässig.

Die Länge der vom öffentlichen Weg bis zum Tower 1 notwendigen Zuwegung beträgt bebauungsplangemäß mehr als 80 m. Die Feuerwehr kann, durch Baulast gesichert, bis auf einen Abstand von ca. 50 m an das Gebäude heranfahren.

Ist die Planung mit dieser längeren Zuwegung genehmigungsfähig

Antwort:

Es bestehen keine Bedenken gegen die eingereichte Planung, wenn seitens des Antragstellers sichergestellt ist, dass die in der Bauvorlage 22 dargestellten Flächen für die Feuerwehr dauerhaft und uneingeschränkt den Einsatzkräften der Feuerwehr zur Verfügung stehen.

Für die dauerhafte Sicherstellung der Flächen sind entsprechende Baulasten erforderlich.

12. Frage 13: Beeinträchtigung Rettungsweg Brücke

Gemäß §24 HBauO sind Leitungsanlagen in Rettungswegen nur zulässig, wenn hierdurch Brandgefahren nicht entstehen können.

Die im Freien verlegten Versorgungsleitungen (vor allem Strom/ Fernwärme) liegen im Bereich des unteren Teils des zweigeschossigen Brückenbauwerks.

Ist eine Genehmigung trotz einer ggf. möglichen Beeinträchtigung des Rettungsweges auf der Brücke möglich?

Antwort:

Gegen die Planung bestehen nur dann keine Bedenken, wenn seitens des Antragstellers dauerhaft sichergestellt ist, dass die Brücke zu jeder Tages- und Jahreszeit und unter allen Witterungsbedingungen sicher als Rettungsweg zu nutzen ist.

Dies ist in einem Konzept im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

13. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

13.1. *für das Überschreiten der Zahl der festgesetzten Vollgeschosse von 12 VG um 3 Vollgeschosse auf 15 VG*

13.2. *für das Überschreiten der Baugrenze um 1,0 m nach Westen.*

Begründung

Aufgrund des erstellten Windgutachtens soll der Abstand zwischen den Baufeldern 92d und 92c um 2 m auf 12 m erweitert werden. Die Überschreitung der Baugrenze um weitere 0,75 Meter nach Westen muss beantragt werden. Das Überschreiten der Baugrenze **um 1,75 m nach Westen wird als unkritisch gesehen** und kann in Aussicht gestellt werden.

14. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

14.1. *Für den Einbau von brennbaren Deckenbestandteilen innerhalb der Nutzungseinheiten (§ 29 Abs. 1 Nr. 1 HBauO)*

Bedingung

Gegen die Ausführung der Decken in der beschriebenen Holz-Beton-Hybridbauweise bestehen nur dann keine Bedenken, wenn die folgenden Anforderungen erfüllt werden:

- Die Betonkonstruktion der Hybriddecke muss allein die Anforderung an Decken der HBauO i.V.m. BPD 01-2008 erfüllen. Im Brandfall dürfen diese Anforderungen (BPD 01-2008) nicht durch die Holz-Beton-Hybridbauweise beeinträchtigt werden.
- Die bauliche Anlage ist mit einer geeigneten automatischen Löschanlage auszustatten

Im Einzelnen:

- Die gebäudetechnische Ausrüstung sollte mind. folgende Elemente enthalten: geeignete Feuerlöschanlage, Brandmeldeanlage Kategorie 1 nach DIN 14675 (d.h. vollflächige Detektierung mit Rauchmeldern in den Wohnungen (keine Erleichterung für Rauchwarnmelder wie in BPD 01/2008, Nr. 8.1, Satz 1, Ziff. 4), Alarmierungsanlage, Wandhydrantenanlage, Sicherheitstuppenraum mit Überdruckanlage, Feuerwehraufzug, Brandfallsteuerung Aufzugsanlage, Schlüsseldepot, BOS-Anlage.
- Es bestehen keine Bedenken gegen eine zentrale Löschwasserbevorratung für beide Hochhäuser, sofern diese durch entsprechende Baulasten gesichert wird. Es ist von einem Brandereignis in einem Hochhaus auszugehen. Die Wasserbevorratung für die Löschanlagen (sowohl Feuerlöschanlage als auch Wandhydrantenanlage) ist für den Wartungsfall redundant auszulegen (siehe Antwort oben zu Frage 11).

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

15. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

15.1. *für den Verzicht auf Gründächer (§ 2 Nr. 25 des Gesetzes zum Bebauungsplan)*

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben.

Dem Verzicht auf Gründächer wird nicht zugestimmt. Hierbei sei darauf hingewiesen, dass die Einsehbarkeit und Nutzbarkeit der Gründächer nicht zwingend erforderlich ist. Angestrebt werden insbesondere auch positive

Effekte für das Mikroklima. Um hierzu einen Beitrag zu leisten, sind Gründächer zu realisieren. Es sind Lösungen zu erarbeiten, die trotz der Windsogbelastung und unter Berücksichtigung des Brandschutzes zu realisieren sind.

15.2. *für das Überschreiten der Baugrenze um 2,0 m nach Norden*

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben.

Der Überschreitung der Baugrenze um 2,0 m nach Norden wird nicht im vollen Umfang zugestimmt. Alle drei Wasserhauspaare müssen auf einer nördlichen Flucht enden. Durch die Auskragung eines Erkers auf Baufeld 88d kann aus städtebaulicher Sicht einer Überschreitung der durch den Bebauungsplan definierten **nördlichen Flucht von 1,5 m auf 51,5 m Abstand zur Kaikante zugestimmt werden**.

Hinweis: Aufgrund des erstellten Windgutachtens soll der Abstand zwischen den Baufeldern 92d und 92c um 2 m auf 12 m erweitert werden. Die Überschreitung der Baugrenze um weitere 0,75m nach Westen muss beantragt werden. Das **Überschreiten der Baugrenze um 1,75 m nach Westen wird als unkritisch gesehen und kann in Aussicht gestellt werden**.

16. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO nicht zugelassen

16.1. *Abweichung von BPD 1/2008 , Nr. 6.1.3
für den Verzicht auf Vorräume vor Sicherheitstreppe nräumen und der
Fahr schächte von Feuerwehraufzügen und stattdessen das Anordnen eines
notwendigen Flures*

Begründung

Auf die Vorräume zum Sicherheitstreppe nraum kann nicht verzichtet werden (siehe Antwort oben zu Frage 9). Der Ausgang im EG ist brandlastenfrei zu halten, die Briefkastenanlage ist einem abgetrennten Raum unterzubringen bzw. mit einem Brandschutzvorhang abzutrennen.

16.2. *Für den Verzicht auf Kinderspielflächen (§ 10 HBauO)*

Begründung

Kinderspielflächen müssen nachgewiesen werden. Dem Verzicht auf die Herstellung der Kinderspielflächen auf dem Brückenbauwerk wird vor dem Hintergrund dieser Anforderung und der begrenzt verfügbaren Flächen nicht zugestimmt. Die öffentliche Spielinsel kann für den Nachweis der Kinderspielflächen nicht angerechnet werden. Abweichungen von der Vorgabe der HBauO können nur auf Grundlage konkreter Planungen mit dem Nachweis eines qualitativ anspruchsvollen Spielangebotes zugelassen werden

17. Keine bauordnungsrechtliche Abweichung

- 17.1. von BPD 1/2008 Nr. 3.2.3 Nr. 1:
für den Verzicht auf eine raumabschließende Geschossdecke zur Herstellung
von zweigeschossigen Maisonettewohnungen

Begründung

Hier liegt keine bauordnungsrechtliche Abweichung vor. Gemäß §29 Abs. 4 Nr. 2 sind innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als insg. 400 m² in nicht mehr als zwei Geschossen zulässig. Der BPD 01/2008 Nr. 3.2.3 regelt keine gegenteilige Anforderungen (Grundsatzanforderungen, schließt Maisonetten nicht aus), so dass die Maisonette-Ausbildungsgrundsätzlich für zulässig erachtet wird.

Gegen die Deckenöffnungen bestehen keine Bedenken, wenn die Nutzungseinheiten gemäß BPD 1/2008 Nr. 6.1.3.2 bis zu 200m² ausgeführt werden. Die interne Treppe als notwendige Treppe gem. HBauO hergestellt wird, und beide Geschosse der Maisonettewohnung jeweils direkt über den Sicherheitstreppenraum erschlossen werden.

18. Weitere Hinweise zur Beachtung bei der Bauantragsplanung:

18.1 Gebäudefunkanlage:

Das Gebäude ist mit einer Gebäudefunkanlage auszustatten, wenn im Endausbauzustand im gesamten Gebäude die Netzabdeckung (TMO // Trunked Mode Operation) eine Versorgungsgüte von -88 dBm (Versorgungskategorie 2, HRT in Gürteltrageweise) unterschreitet, oder der Mindestempfangssignalpegel für eine Kommunikation zwischen Handfunkgeräten an zwei beliebigen Punkten im Direktmodus (DMO // Direct Mode Operation) eine Versorgungsgüte von -88 dBm unterschreitet. Falls eine Objektversorgung erforderlich ist, muss diese für den Netzbetrieb (TMO), drei Rufgruppen des Direktmodus (DMO), eine Versorgung aller Geschosse des Gebäudes sowie grundsätzlich einen Umkreis von 50 m um das Gebäude und ein Funktionserhalt von 90 Minuten (Feuerwiderstand) ausgeführt sein und an die Sicherheitsstromversorgung angeschlossen werden. Die Flächendeckende Funkversorgung gilt dann als ausreichend, wenn die sog. Ortswahrscheinlichkeit den Wert von 96% nicht unterschreitet und der nicht versorgte Bereich eine Fläche von max. 2m² nicht überschreitet. In begründeten Einzelfällen kann mit der Feuerwehr Hamburg (Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz, Genehmigungsverfahren) eine Ausnahmeregelung vereinbart werden. An Objektversorgungen werden ggf. weitere Anforderungen seitens der Bundesbehörde für den Digitalfunk der Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BDBOS) gestellt. Diese sind dem „Leitfaden zur Planung und Realisierung von Objektversorgungen (L-OV)“, zu entnehmen.

Über weitere technische Anforderungen informiert die Feuerwehr im Merkblatt 08 „Objektversorgungen/Objektfunkanlagen“, dass im Internet (<http://www.hamburg.de/downloadbereich-vb>) heruntergeladen werden kann. Alternativ ist das Merkblatt abzufordern bei der Feuerwehr Hamburg

F042
Abteilung für Vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutz
Westphalensweg 1
20099 Hamburg

Hinweis

Der Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung für das Vorhaben und berechtigt nicht zum Beginn der entsprechenden Arbeiten (§ 59 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 72 a Abs. 1 HBauO).

Rechtsbehelfsbelehrung

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

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

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: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 15 Vollgeschosse