



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###  
###  
###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und  
Umwelt  
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07  
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48  
E-Mail [wbz@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:wbz@hamburg-nord.hamburg.de)

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/04235/2018

Hamburg, den 24. April 2019

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
20.11.2018

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

DocumentFormat.OpenXml.Wordprocessing.Text  
420-013  
05892 in der Gemarkung: Barmbek

### Aufstockung mit einem Hotel

### 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).



Öffnungszeiten des Foyers:

Mo, Di 8:00-15:00

Do 8:00-16:00

Fr 8:00-12:00

Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Kellinghusenstraße U1, U3

Tarpenbekstraße Bus 22, 39

Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

## Grundlage der Entscheidung

Grundlagen der Entscheidungen sind

- der Bebauungsplan Barmbek-Süd 15  
mit den Festsetzungen: MK; max. XVI; g; GRZ 0,8; GFZ 2,0; Baugrenze  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962
  
- die beigefügten Vorlagen Nummer
  - 59 / 3 BSK Grundriss / Erdgeschoss
  - 59 / 4 BSK Grundriss / 7. Obergeschoss
  - 59 / 5 BSK Grundriss / 8. Obergeschoss
  - 59 / 6 BSK Schnitt 01

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

## Beantwortung der Einzelfragen

### 1. **Ist das Zusammenlegen von jeweils zwei Beherbergungsräumen genehmigungsfähig?**

Ja, mit Bedingungen.

Siehe hierzu auch bauordnungsrechtliche Abweichung 5.1.

### 2. **Ist die Entfernung von ca. 70 m zwischen Feuerwehraufzugsvorraum und entferntester Stelle im Hotel zulässig?**

Nein.

Bezüglich der Entfernung zwischen dem Vorraum des Feuerwehraufzugs und der entferntesten Stelle des Hotels von ca. 70 m bestehen von Seiten der Feuerwehr brandschutztechnische Bedenken. Unter den vorgeschlagenen Bedingungen ist ein wirksamer Löschangriff im Hochhaus nicht möglich. Im vorliegenden Fall können max. 50 m (Laufflinie) toleriert werden.

### 3. **Kann die Hotelaufstockung in Holzmodulbauweise ausgeführt werden?**

Nein, unter Bezugnahme auf den aktuellen Planungsstand.

Zur Begründung siehe bauordnungsrechtliche Abweichung 6.1.

### 4. **Können die Garage und der Beachclub, bis auf die im Abschnitt 5 benannten Maßnahmen unverändert im Bestand erhalten bleiben?**

Eine allgemeine Beantwortung ist hierfür nicht möglich.

Sämtliche bauordnungsrechtlichen Belange werden in einem anschließenden Genehmigungsverfahren geprüft. Dabei werden die im Brandschutzkonzept

angesprochenen brandschutztechnischen Trennungen der einzelnen Nutzungen (Garage, Beachclub, Hotel) und die Bemessung der Rettungswege Inhalt sein. Weitere Prüfungsinhalte sind durch das konzentrierte Genehmigungsverfahren (§ 62 HBauO) vorgegeben.

Die Erweiterung mit der Hotelaufstockung ist nur genehmigungsfähig, wenn es ein nachvollziehbares, funktionierendes brandschutztechnisches Gesamtkonzept für die komplette bauliche Anlage mit allen vorhandenen Nutzungen gibt. Der Gebäudebestand ist dabei eingehend zu betrachten. Einschätzungen bezüglich des Bestandsschutzes sind erst mit einem o.g. brandschutztechnischen Gesamtkonzept im Rahmen des Genehmigungsverfahrens möglich.

### **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen
  - 5.1. für den Verzicht auf Herstellung feuerhemmender Trennwände zwischen den Beherbergungsräumen und Ausführung jeder zweiten Trennwand in feuerbeständig (§ 5 Abs. 2 BeVO).

#### **Bedingungen**

- (1) jede 2. Trennwand ist mindestens feuerhemmend herzustellen
- (2) die Beherbergungsräume sind mit feuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Türen zu versehen
- (3) die Beherbergungsräume müssen in den Überwachungsumfang der Brandmeldeanlage flächendeckend mit einbezogen werden (in jedem Beherbergungsraum ein Rauchmelder)

### **Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen
  - 6.1. Ausführen von tragenden oder aussteifenden sowie raumabschließenden Bauteilen in Massivholzbauweise bei dem vorliegenden Gebäude (für die Hotelaufstockung) mit einer Höhe von insgesamt mehr als 22 m (§ 24 Abs. 3 HBauO).

#### **Begründung**

Aufgrund der besonderen Gebäudekonstellation wird das Gebäude als Hochhaus im Sinne des § 2 (4), 1. Absatz HBauO eingeordnet. Eine reine Umsetzung des BPD 03/2018 für ein Hochhaus bzw. für die Nutzung als Hotel (=Sonderbau) ist vollkommen unzureichend. Der BPD 03/2018 regelt Standardgebäude, die keine Sonderbauten sind.

Grundsätzlich ausgeschlossen wird ein Hochhaus mit einer Hotelnutzung in Holzbauweise (Massivholzbauweise oder Hybridbauweise (z.B. Holz-Beton-Verbunddecken)) nicht.

Inwieweit jedoch das geplante Hotel in Massivholzbauweise errichtet werden kann, muss der Genehmigungsprüfung vorbehalten bleiben. In einem

objektspezifischen Brandschutzkonzept sind dabei darzustellen, wie die in § 17 HBauO dargelegten Schutzziele des Brandschutzes erfüllt werden und welche gebäudetechnischen Sicherheitsanlagen realisiert werden sollen. Dabei ist auch der Gebäudebestand eingehend zu betrachten.

Der verwendete Begriff Holzmodulbauweise ist nicht gesetzlich geregelt. Die Konstruktion ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens näher zu erläutern.

### **Hinweis für weitere Planung**

Eine gemeinsame Vorbesprechung mit Antragstellern und Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Brandschutzkommission wird für die weitere Planung empfohlen.

### **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: Änderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Transparenz in HH