



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

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 40 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: BSW/ABH23/00063/2018
Hamburg, den 26. Juli 2018

Verfahren
Bezug
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Antrag vom 13.03.2018
15.03.2018

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

104-015
2553 in der Gemarkung: Altstadt Süd

BF 102 - Holzhochhaus "Wildspitz" - bestehend aus einem 18 ges. Turm- u. einem 7 ges. Riegel-Baukörper, Ausstellungsfläche im Erd- und Warftgeschoss und einer Tiefgarage (Großgarage)

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

Grundlagen der Entscheidung sind

- die Außenbereichsverordnung nach § 35 (6) BauGB - Entwurf HafenCity 13

mit den Festsetzungen: MU

- die beigelegten Vorlagen Nummer

2 / 1 Projektbeschreibung
2 / 6 Lageplan M 1:1000
2 / 34 Lageplan M 1:500

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

Beantwortung der Einzelfragen

Architektur Fragen 2.1-2.5

1. Frage 2.1

Ist die umlaufende Auskrragung der Deckenplatten über alle Geschosse, über die Baugrenzen hinweg zulässig?

Den ab dem 3. OG aufwärts auskragenden Holzdecken im Wohnhochhaus wird im Rahmen der Abweichung zugestimmt. Die Auskragungen betragen umlaufend 0,90 m und entsprechen dem bisher abgestimmten Planstand. Die Gestaltung des Gesamtbaukörpers wird nicht beeinträchtigt; die auskragenden Holzdecken und die dazugehörige Glasverkleidung sind gestalterischer und baulich-technischer Bestandteil (Lärmschutz, Brandschutz) der Fassade des Holzhochhauses.

2. Frage 2.2

Ist die Auskrragung der Deckenplatten über die Grundstücksgrenze im Norden des Wohnhochhauses aus stadtgestalterischer Sicht zulässig?

Die Auskragungen der Deckenplatten über die Grundstücksgrenzen im Norden zur Lucy-Borchardt-Straße sind aus stadtgestalterischer Sicht unbedenklich. Die lichte Höhe von 4,5 bzw. 8,5 m (Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) wird eingehalten.

3. Frage 2.3

Ist die Ausführung von lediglich einseitigen Handläufen in den Büroggeschossen zulässig?

Eine Abweichung von den Anforderungen des § 52 Abs. 2 HBauO i.V.m. der Technischen Baubestimmung DIN 18040-1 Ziffer 4.3.6.3 „Handläufe“ wird nicht zugelassen, da die Voraussetzungen des § 69 Abs. 1 HBauO und § 81a HBauO nicht vorliegen.
Bürogebäude fallen in den Anwendungsbereich der DIN 18040-1.

4. Frage 2.4

Ist eine Reduktion der Abstellflächen für kleine Wohnungen zulässig?

Die bauordnungsrechtliche Abweichung von den Anforderungen des § 45 Abs. 2 HBauO für die Unterschreitung der Grundfläche der Abstellräume um 2,0 m² auf 4,0 m² für Wohnungen bis zu 55,0 m² Wohnfläche wird gemäß § 69 Abs.1 HBauO zugelassen.

5. Frage 2.5

Ist die Kuppel an der Westspitze des Grundstücks über dem Warftgeschoss aus stadtgestalterischer Sicht denkbar?

Die Gestaltung des öffentlichen Platzes an der Westspitze des Grundstücks bedarf weiterer Abstimmungen. Es ist ausdrücklich gewünscht, dass diese Fläche in der weiteren Planung öffentlich zugänglich wird. Die derzeit dargestellte Kuppel als feste bauliche Anlage stellt eine Abweichung dar und bedarf eines Abweichungsantrages, da sie außerhalb der im B-Plan-Entwurf HafenCity 13 festgelegten Baugrenzen liegt. Die in den Plänen dargestellte Kuppel fügt sich städtebaulich und stadträumlich nicht in die Umgebung ein. Dem Entwurf wird daher nicht zugestimmt. Darüber hinaus ist das Bauwerk (Durchmesser und Höhe) für den vorhandenen Platz deutlich zu groß.

Außenlärm Fragen 3.1-3.2

6. Frage 3.1

Gemäß des Entwurfs des Bebauungsplans HafenCity 13 (Verfahrensstand öffentliche Auslegung) sind in den mit „(K)“ bezeichneten Flächen der Urbanen Gebiete die Schlafräume zu den vom Schienenverkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten hin zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind dabei wie Schlafräume zu beurteilen. Lärmabgewandte Gebäudeseiten werden bei nächtlichen Außenpegeln von maximal 54 dB(A) gesehen. Ist es genehmigungsfähig, wenn diese Beurteilungspegel vor Schlafräumen und Kinderzimmern dadurch nachgewiesen werden, dass die nachts zum Öffnen vorgesehenen Fenster von Schlafräumen in Loggien ausgerichtet werden und in der vor dem Gebäude befindlichen Glasfassade eine 1/3 - Öffnung seitlich in den schmaleren, begehbaren Bereich berücksichtigt wird? Die resultierende Öffnungsbreite orientiert sich dabei am gesamten Außenwandanteil einer Wohnung.

Ja. Der Nachweis der Orientierung von Schlafzimmern zu lärmabgewandten Gebäudeseiten kann auch durch den Einsatz einer teilgeschlossenen umlaufenden Verglasung erfolgen, die jedoch für die betroffenen Schlafzimmer nach wie vor einen direkten natürlichen Außenkontakt gewährleistet. Dies ist gegeben, wenn – wie in den ergänzenden Unterlagen zum Schallschutz (Schalltechnische Stellungnahme der Lärmkontor GmbH vom 03.05.2018, Berichtsnummer LK 2018.074.2 und Funktionsbeschreibung zur Außenfassade zum Außenlärmschutzkonzept von störmurphy and partners) – dargestellt, nur ca. 2/3 der Fläche vor den Schlafzimmern im geschlossen Zustand und ca. 1/3 der Fläche im offenen Zustand berücksichtigt wird.

7. Frage 3.2

Gemäß des Entwurfs des Bebauungsplans HafenCity 13 (Verfahrensstand öffentliche Auslegung) sind zudem in Schlafzimmern besondere Fensterkonstruktionen vorzusehen, die im teilgeöffneten Zustand eine Pegeldifferenz erzielen, um Innenpegel von nachts nicht mehr als 30 dB(A) sicherzustellen.

Ist es genehmigungsfähig, wenn zum Nachweis vor jeder Wohnung eine zu einem Drittel geöffnete Glasfassade (wobei sich die resultierende Öffnungsbreite am gesamten Außenwandteil einer Wohnung orientiert) in Verbindung mit einer besonderen Fensterkonstruktion im Schlafzimmer berücksichtigt wird?

Der Entwurf des B-Plans HafenCity 13 sieht die Festsetzung vor, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen ist, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

Daher ist ein Nachweis der Einhaltung des Innenraumpegels von kleiner 30 dB(A) nachts in den Schlafräumen über eine teilgeöffnete Glasfassade und eine dahinter folgende teilgeöffnete Fensterkonstruktion möglich.

Brandschutz Fragen 1.1-1.21

8. Frage 1.1

Ist die Ausführung des Tragwerkes für das Hochhaus in Massivholzbauweise mit dem Nachweis feuerbeständig und brennbar zulässig?

Sofern die diesbezüglichen Festlegungen der Machbarkeitsstudie Nr. 17030.0-Hn vom 17.03.2017, der Bauvoranfrage Nr. 17030.BV-Hn/Jo vom 13.03.2018, der 1. Ergänzung zur Bauvoranfrage Nr. 17030.BV-Hn/Jo vom 14.05.2018, der Risikoanalyse Brandschutz Nr. 17030.Ri-Hn/Jo und der Risikoanalyse zur Schadensfolge – statisches Robustheitskonzept vom 24.04.2018 berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken.

Die zu Kompensationszwecken vorgesehene Löschanlage ist entsprechend den Vorgaben der VdS CEA 4001 zu planen und im Vorfeld der Errichtung mit einem in Hamburg anerkannten Prüfsachverständigen für Technische Anlagen und Einrichtungen abzustimmen. Das in der Risikoanalyse Brandschutz Nr. 17030.Ri-Hn/Jo vom 14.05.2018 (Nachreichung vom 18.05.2018) mit der Feuerwehr vorabgestimmte Löschanlagenkonzept ist zu berücksichtigen. Eine Vergrößerung der Nutzungseinheiten, über das in den Bauvorlagen 26 bis 28 dargestellte Maß, ist auszuschließen. Zudem sind die in der Risikoanalyse zur Schadensfolge – statisches Robustheitskonzept vom 24.04.2018 aufgezeigten Strategien anzuwenden.

9. Frage 1.2

Ist die Massivholzbauweise als aufgelöstes Tragwerk mit Holzstützen und Holzbalken für die Wohnungstrennwände zulässig? Dabei werden die Holzstützen und -balken allseitig mit Gipsplatten oder gleichwertig bekleidet. Wandhohlräume werden mit Mineralwolle, Schmelzpunkt > gleich 1.000°C, ausgefüllt.

Sofern die diesbezüglichen Festlegungen der Machbarkeitsstudie Nr. 17030.0-Hn vom 17.03.2017, der Bauvoranfrage Nr. 17030.BV-Hn/Jo vom 13.03.2018, der 1. Ergänzung zur Bauvoranfrage Nr. 17030.BV-Hn/Jo vom 14.05.2018, der Risiko-

analyse Brandschutz Nr. 17030.Ri-Hn/Jo und der Risikoanalyse zur Schadensfolge – statisches Robustheitskonzept vom 24.04.2018 berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken.

10. Frage 1.3

Kann zum Nachweis des feuerbeständigen Tragwerks eine wirksame Bekleidung zur Reduzierung des Holzquerschnittes entsprechend DIN EN 1995-1-2 zum Ansatz gebracht werden?

Sofern die diesbezüglichen Festlegungen der Machbarkeitsstudie Nr. 17030.0-Hn vom 17.03.2017, der Bauvoranfrage Nr. 17030.BV-Hn/Jo vom 13.03.2018, der 1. Ergänzung zur Bauvoranfrage Nr. 17030.BV-Hn/Jo vom 14.05.2018, der Risikoanalyse Brandschutz Nr. 17030.Ri-Hn/Jo und der Risikoanalyse zur Schadensfolge – statisches Robustheitskonzept vom 24.04.2018 berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken.

11. Frage 1.4

Kann der Nachweis der Verbindungsmittel abweichend nach DIN EN 1995-1-2 nach alternativen Lösungsvarianten aus Literaturangaben, der DIN 4102-4 bzw. mit ingenieurmäßigen Methoden erfolgen? Ist dafür eine Z.i.E. erforderlich?

Gemäß der VV TB A 1.2.5.1 „Bauliche Anlagen im Holzbau“ – „Tragwerksbemessung für den Brandfall“ ist als Technische Regel die DIN EN 1995-1-2 zu verwenden. Die zugehörige Anlage A 1.2.3/3 gibt darüber hinaus an, dass für spezielle Ausbildungen (z.B. Anschlüsse, Fugen etc.) die Anwendungsregeln nach DIN 4102-4:2016-05 zu beachten sind, sofern die Eurocodes dazu keine Angaben enthalten. Für Abweichungen von Technischen Baubestimmungen gilt die HBauO § 81a Absatz 1. Dort heißt es, dass von den Technischen Baubestimmungen abgewichen werden kann, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die Anforderungen erfüllt werden und in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist. § 19a Absatz 2 (Bauarten), § 20 Absatz 1 (Bauprodukte) und § 69 Absatz 1 bleiben unberührt. Für diese Fälle ist keine Zustimmung im Einzelfall erforderlich.

12. Frage 1.5

Sind brennbare Außenwände in Massivholzbauweise bei zusätzlicher Außenhülle als Glasfassade und Trockensprinkleranlage zulässig?

Sofern die diesbezüglichen Festlegungen der Machbarkeitsstudie Nr. 17030.0-Hn vom 17.03.2017, der Bauvoranfrage Nr. 17030.BV-Hn/Jo vom 13.03.2018, der 1. Ergänzung zur Bauvoranfrage Nr. 17030.BV-Hn/Jo vom 14.05.2018, der Risikoanalyse Brandschutz Nr. 17030.Ri-Hn/Jo und der Risikoanalyse zur Schadensfolge – statisches Robustheitskonzept vom 24.04.2018 berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken.

Die zu Kompensationszwecken vorgesehene Löschanlage ist entsprechend den Vorgaben der VdS CEA 4001 zu planen und im Vorfeld der Errichtung mit einem in Hamburg anerkannten Prüfsachverständigen für Technische Anlagen und Einrichtungen abzustimmen. Das in der Risikoanalyse Brandschutz Nr. 17030.Ri-Hn/Jo vom 14.05.2018 (Nachreichung vom 18.05.2018) mit der Feuerwehr vorabgestimmte Löschanlagenkonzept ist zu berücksichtigen. Die Anlage ist in allen Teilen redundant herzustellen. Sofern auf eine Löschanlage verzichtet werden soll (Frage 1.19), ist eine vollständige Kapselung der tragenden Konstruktion

(Massivholz) vorzunehmen (analog K 2 90). Die Wirksamkeit der Löschanlage ist in diesem Fall durch wissenschaftlich fundierte Brandversuche nachzuweisen.

13. Frage 1.6

Können raumabschließende feuerbeständige Trennwände in Massivholzbauweise mit dem Nachweis feuerbeständig und brennbar ausgeführt werden?

Sofern die diesbezüglichen Festlegungen der Machbarkeitsstudie Nr. 17030.0-Hn vom 17.03.2017, der Bauvoranfrage Nr. 17030.BV-Hn/Jo vom 13.03.2018, der 1. Ergänzung zur Bauvoranfrage Nr. 17030.BV-Hn/Jo vom 14.05.2018, der Risikoanalyse Brandschutz Nr. 17030.Ri-Hn/Jo und der Risikoanalyse zur Schadensfolge – statisches Robustheitskonzept vom 24.04.2018 berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken.

14. Frage 1.7

Können raumabschließende feuerbeständige Trennwände auf brennbarem Tragwerk aus Stützen und Balkon mit Feuerschutzplatten (Gipsplatten oder vergleichbar) nachgewiesen werden?

Sofern die diesbezüglichen Festlegungen der Machbarkeitsstudie Nr. 17030.0-Hn vom 17.03.2017, der Bauvoranfrage Nr. 17030.BV-Hn/Jo vom 13.03.2018, der 1. Ergänzung zur Bauvoranfrage Nr. 17030.BV-Hn/Jo vom 14.05.2018, der Risikoanalyse Brandschutz Nr. 17030.Ri-Hn/Jo und der Risikoanalyse zur Schadensfolge – statisches Robustheitskonzept vom 24.04.2018 berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken.

15. Frage 1.8

Ist bei Zugrundelegung einer maximalen Brandabschnittsfläche von 800 m² im Holzbau eine Überschreitung um 22 m² im 1. OG und 2. OG zulässig?

Sofern die diesbezüglichen Festlegungen der Machbarkeitsstudie Nr. 17030.0-Hn vom 17.03.2017, der Bauvoranfrage Nr. 17030.BV-Hn/Jo vom 13.03.2018, der 1. Ergänzung zur Bauvoranfrage Nr. 17030.BV-Hn/Jo vom 14.05.2018, der Risikoanalyse Brandschutz Nr. 17030.Ri-Hn/Jo und der Risikoanalyse zur Schadensfolge – statisches Robustheitskonzept vom 24.04.2018 berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken.

16. Frage 1.9

Ist die Ausdehnung des Brandabschnittes BA I, II im EG, Versammlungsstätte in Stahlbetonbauweise, von 59,2 m > 40 m zulässig?

Unter Berücksichtigung des Brandmelde- und Löschanlagenkonzeptes sowie der geplanten Bauweise bestehen keine Bedenken.

17. Frage 1.10

Ist die Ausdehnung des Brandabschnittes BA III von 43,4 m > 40 m zulässig?

Aufgrund der geringen Fläche des Brandabschnittes bestehen keine Bedenken.

18. Frage 1.11

Ist die Auskragung des Hochhauses ab 9. OG über der Brandwand Achse R 1, die mit dem 6. OG endet, zulässig?

Sofern die diesbezüglichen Festlegungen der Machbarkeitsstudie Nr. 17030.0-Hn vom 17.03.2017, der Bauvoranfrage Nr. 17030.BV-Hn/Jo vom 13.03.2018, der 1. Ergänzung zur Bauvoranfrage Nr. 17030.BV-Hn/Jo vom 14.05.2018, der Risikoanalyse Brandschutz Nr. 17030.Ri-Hn/Jo und der Risikoanalyse zur Schadensfolge – statisches Robustheitskonzept vom 24.04.2018 berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken. Aufgrund der für das Hochhaus geplanten Fassade, ist die Trockensprinkleranlage auf die Auskragung der Decken über dem 6. und dem 7. OG auszudehnen.

19. Frage 1.12

Ist der Verzicht der Brandwand im EG Versammlungsstätte, Achse R 1, zulässig?

Unter Berücksichtigung der in der Bauvorlage 23 (Plan BS 03) dargestellten Maßnahmen und der geplanten Stahlbetonkonstruktion (Erdgeschoss), bestehen keinen Bedenken.

20. Frage 1.13

Ist die Geschossverbindung der Versammlungsstätte Ausstellung/Kino vom Warftgeschoss zum Erdgeschoss zulässig?

Unter Berücksichtigung der in den Bauvorlagen 22 und 23 (Pläne BS 02 und BS 03) dargestellten Maßnahmen und der geplanten Stahlbetonkonstruktion Warftgeschoss und Erdgeschoss), bestehen keinen Bedenken.

21. Frage 1.14

Kann an die druckbelüfteten Vorräume der Treppenraumerweiterung des Sicherheitstrepfenraumes die Nutzungseinheit Ausstellung und Shop mit einer BGF von $361 \text{ m}^2 > 200 \text{ m}^2$ angeschlossen werden?

Aufgrund des Löschanlagenkonzeptes bestehen keine Bedenken.

22. Frage 1.15

Ist für die Versammlungsstätte Erdgeschoss und Warftgeschoss die Festlegung einer maximalen Besucherzahl mit Verzicht auf den flächenbezogenen Ansatz nach VStättVO zulässig?

Es bestehen bauaufsichtliche Bedenken bezüglich der konsequenten Umsetzbarkeit organisatorischer Maßnahmen zur Personenbegrenzung. Aus hiesiger Sicht wird es für erforderlich gehalten, die Bemessungsregeln der VStättVO zu berücksichtigen und die Rettungswege dementsprechend zu bemessen.

Die Frage 1.21 aus der Nachreichung vom 18.05.2018 kann in diesem Zusammenhang positiv beantwortet werden. Die dort formulierte Lösung wird favorisiert.

23. Frage 1.16

Ist die Überschreitung der Rettungsweglänge von $34,5 \text{ m} > 30 \text{ m}$ um $4,5 \text{ m}$ bis zum notwendigen Flur in der Versammlungsstätte Warftgeschoss zulässig?

Es bestehen im Kontext zu Frage 1.15 Bedenken bezüglich der Überschreitung der zulässigen Rettungsweglänge im Warftgeschoss. Bei der in Frage 1.21 formulierten Lösung ist eine diesbezügliche Abweichung nicht erforderlich.

24. Frage 1.17

Ist die Überschreitung der zulässigen Rettungsweglänge von 30 m in der Garage bis zur Sicherheitsschleuse um 3 m und der zusätzliche Ansatz der Länge der Schleuse bis zum Treppenraum zulässig?

Siehe bauordnungsrechtliche Abweichung Ziffer 31.17.

25. Frage 1.18

Können für die Sprinklerung des Hochhauses neben der nassen Sprinkleranlage alternative Löschanlagen verwendet werden wie vorgeschaltete Trockenanlage, Niederdrucknebellöschanlage bzw. Hochdrucknebellöschanlage, wenn sie als wirksame Löschanlage geeignet sind?

Es bestehen im vorliegenden Fall bauaufsichtliche Bedenken bezüglich alternativer Löschanlagen. Das Hochhaus ist mit einer Sprinkleranlage nach VdS CEA 4001 in der geltenden Fassung auszustatten. Gegen den Einbau vorgesteuerter Anlagen, entsprechend der genannten Richtlinie, bestehen keine Bedenken, sofern eine Füllzeit von max. 60 Sekunden eingehalten wird.

26. Frage 1.19

Ist in den Wohnungen ein Verzicht auf eine Löschanlage möglich, wenn sämtliche brennbare Oberflächen mit Feuerschutzplatten bekleidet werden und Wandhohlräume mit Mineralwolle, Schmelzpunkt > gleich 1.000°C ausgefüllt werden?

Gegen den Verzicht auf eine Löschanlage in den Wohnungen bestehen keine Bedenken, sofern die tragende Konstruktion (Massivholz) vollständig gekapselt ist (analog K 2 90). Die Wirksamkeit der Löschanlage im Fassadenbereich ist bei Verzicht auf eine Löschanlage in den Wohnungen durch wissenschaftlich fundierte Brandversuche nachzuweisen. Die Details zur Ausführung von Brandversuchen sind im Vorfeld mit der Feuerwehr abzustimmen.

27. Frage 1.20

Sind brennbare Außenwände in Massivholzbauweise mit nichtbrennbarer Außendämmung beim nicht gesprinklerten Riegel, GK5, zulässig?

Die Fragestellung stimmt nicht mit der Abweichung überein, auf die verwiesen wird (Abweichung 20). Geplant ist, die Fassade normalentflammbar (Holz) auszuführen, was den Vorgaben des § 26 Absatz 3 HBauO widerspricht.

Bauaufsichtlich bestehen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen Fassaden aus Vollholz. Voraussetzung hierfür ist, dass die Fassadendämmung aus nichtbrennbaren Baustoffen ausgeführt wird (Mineralwolle, Schmelzpunkt = 1.000 °C), ein Brandüberschlag von Geschoss zu Geschoss ausreichend behindert wird und wirksame Löscharbeiten möglich sind. Die Anordnung von Hydranten auf der straßenabgewandten Seite ist hierfür grundlegend. Zudem ist ein Zugang im Sinne der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zum Innenhof nachzuweisen. Als Planungsgrundlage können anerkannte Regeln der Technik (z.B. Lignum Dokumentation Brandschutz). Die Details der Planung sind mit der Feuerwehr abzustimmen.

28. Frage 1.21

Ist es zulässig im Warftgeschoss Rettungswege direkt ins Freie im hochwassergefährdeten Bereich zu nutzen, wenn das Warftgeschoss als Ausstellungsbereich im Hochwasserfall gesperrt wird?

Unter Berücksichtigung von Ziffer 1.16 bestehen keine Bedenken, sofern die vorsorgliche Sperrung des gesamten Warftgeschosses bei Hochwasser organisatorisch sichergestellt wird (vgl. Abschnitt 4.2 BPD 3/1994).

Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

29. Für folgende planungsrechtliche Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB wird die Entscheidung ausgesetzt.
- 29.1. für das Errichten einer Sphäre (Kuppelbau) auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
- Siehe Antwort zu Frage 2.5.
30. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Absatz 1 BauGB zugelassen
- 30.1. für die umlaufende Auskrragung der Deckenplatten in allen Geschossen, ab dem 3. Obergeschoss, um 0,90 m über die Baugrenzen hinweg (§ 23 (3) BauNVO).
31. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 (1) HBauO zugelassen
- 31.1. Abweichung 8
Für das Überschreiten der zulässigen Brandabschnittsfläche um 34 m² auf 834 m² im 1. und 2. Oberschoss im Hochhaus (§ 24 Absatz 3 HBauO - Änderung 2018).
- Bedingung:** Siehe Antwort zu Frage 1.8.
- 31.2. Abweichung 9
Für das Überschreiten des zulässigen Brandwandabstandes der inneren Brandwände um 19,20m auf 59,20m (§ 28 Abs. 2 HBauO) (Brandabschnitt BA I, II im EG).
- Bedingung:** Siehe Antwort zu Frage 1.9.
- 31.3. Abweichung 10
Für das Überschreiten des zulässigen Brandwandabstandes der inneren Brandwände um bis zu 3,40m auf 43,40 m (§ 28 Abs2 HBauO) (Brandabschnitt BA III).
- Bedingung:** Siehe Antwort zu Frage 1.10.
- 31.4. Abweichung 11
Entgegen den Vorgaben des § 28 Absatz 4 HBauO soll der Hochhausteil ab dem 9. OG über die Brandwand in Achse R1 auskragen.
- Bedingung:** Siehe Antwort zu Frage 1.11.

31.5. Abweichung 12
Für den Verzicht auf Herstellung einer Brandwand im Erdgeschoss, Achse R1 (§ 28 Absatz 4 HBauO).

31.6. Abweichung 6
Für die Herstellung der Wohnungstrennwände in Massivholzbauweise ab Decke über dem Erdgeschoss (§ 27 Absatz 2 HBauO i.V.m. BPD 1/2008 Abschnitt 3.1)

Bedingung: Siehe Antwort zu Frage 1.6.

31.7. Abweichung 7
Für die Herstellung der Wohnungstrennwände in einer aufgelösten Massivbauweise. Die Stützen und Träger werden mit nichtbrennbaren Baustoffen gekapselt und Hohlräume mit nichtbrennbaren Dämmstoffen (Schmelzpunkt = 1.000 °C) verfüllt. (§ 27 Absatz 2 HBauO i.V.m. BPD 1/2008 Abschnitt 3.2.4)

Bedingung: Siehe Antwort zu Frage 1.7.

31.8. Abweichung 1
Für die Herstellung der tragenden Konstruktion des Hochhauses aus brennbaren Baustoffen (Massivholzbauweise allgemein) (§ 25 Absatz 1 und § 29 Absatz 1 HBauO i.V.m. BPD 1/2008 Abschnitt 3.1).

Bedingung: Siehe Antwort zu Frage 1.1.

31.9. Abweichung 2
Für die Herstellung der tragenden Konstruktion des Hochhauses aus brennbaren Baustoffen (Auflösung der flächigen Massivholzbauweise in ein System aus Stützen und Balken, Hochhaus und Riegel) (§ 25 Absatz 1 und § 29 Absatz 1 HBauO i.V.m. BPD 1/2008 Abschnitt 3.1).

Bedingung: Siehe Antwort zu Frage 1.2.

31.10. Abweichung 3
Für die Herstellung der tragenden Konstruktion des Hochhauses aus brennbaren Baustoffen (Berücksichtigung einer brandschutztechnisch wirksamen Bekleidung zum Nachweis der Feuerbeständigkeit) (§ 25 Absatz 1 und § 29 Absatz 1 HBauO i.V.m. BPD 1/2008 Abschnitt 3.1).

Bedingung: Siehe Antwort zu Frage 1.3.

31.11. Abweichung 4 entfällt
Der Nachweis der Verbindungsmittel des Holztragwerks soll nach Literaturangaben, der DIN 4102-4 oder mit ingenieurmäßigen Nachweisen erfolgen (Frage nach Notwendigkeit ZiE).

Siehe Antwort zu Frage 1.4.

31.12. Abweichung 5

Für die Herstellung der Fassade des Hochhauses aus Schnittholz (normalentflammbar statt nichtbrennbar)(§ 26 Absatz 2 und 3 HBauO i.V.m. BPD 1/2008 Abschnitt 3.4)

Bedingung: Siehe Antwort zu Frage 1.5.

31.13. Abweichung 13

Für die Herstellung einer Deckenöffnung innerhalb derselben Nutzungseinheit mit mehr als insgesamt 400 m² (Ausstellung / Kino) (§ 29 Abs. 4 Nr. 2 HBauO).

Bedingung: Siehe Antwort zu Frage 1.13.

31.14. Abweichung 14 entfällt

Abweichend von § 51 HBauO i.V.m. BPD 1/2008 Abschnitt 4.5.1 soll die zulässige Fläche von 200 m² bzw. 400 m² überschritten werden.

Siehe Antwort zu Frage 1.14.

31.15. Abweichung 15 entfällt

Abweichend von § 1 Absatz 2 VStättVO soll im Warftgeschoss und im Erdgeschoss die auf der Grundfläche basierenden Bemessungsregel nicht eingehalten werden. Die zulässige Besucherzahl soll nach den zur Verfügung stehenden Rettungswegbreiten bemessen und deren Einhaltung organisatorisch sichergestellt werden.

Begründung

Die Abweichung kann entfallen, sofern die vorsorgliche Sperrung des gesamten Warftgeschosses bei Hochwasser vorsorglich organisatorisch sichergestellt wird

31.16. Abweichung 16 entfällt

Abweichend von § 7 Absatz 2 VStättVO soll im Warftgeschoss die zulässige Rettungsweglänge von 30 m um 4,5 m überschritten werden.

Begründung

Die Abweichung kann entfallen, sofern die vorsorgliche Sperrung des gesamten Warftgeschosses bei Hochwasser organisatorisch sichergestellt wird

31.17. Abweichung 17

Für die Überschreitung der zulässigen Rettungsweglänge in der Tiefgarage um 3,0 m auf 33,0 m (§ 15 Absatz 2 GarVO).

Bedingung

Es ist eine Brandfrüherkennung bzw. frühzeitige Alarmierung der Garagenutzer durch Ausführung einer flächendeckenden Brandmeldeanlage erforderlich.

31.18. Abweichung 18 entfällt

Anstelle von Sprinkleranlagen sollen für das Hochhaus ggf. alternative Löschanlagen zum Einsatz kommen (vorgeschaltete Trockenanlagen, Niederdrucknebellöschanlage, Hochdrucknebellöschanlage).

Siehe Antwort zu Frage 1.18.

31.19. Abweichung 19 entfällt

Abweichend von § 51 HBauO i.V.m. BPD 1/2008 Abschnitt 6.3 soll für die Wohnungen ggf. auf eine Löschanlage verzichtet werden (Erleichterung BPD Abschnitt 8.1).

Bedingung: Siehe Antwort zu Frage 1.19.

31.20. Abweichung 20

Entgegen den Vorgaben des § 26 Absatz 3 HBauO soll die Fassade des Riegels aus Schnittholz ausgeführt werden (normalentflammbar statt schwerentflammbar).

Bedingung: Siehe Antwort zu Frage 1.20.

31.21. Abweichung 21 entfällt

Abweichend von § 51 HBauO i.V.m. BPD 3/1994 sollen die Rettungswege des Warftgeschosses teilweise unterhalb des Bemessungswasserstandes plus Wellenschlag angeordnet werden. Eine Sperrung des Warftgeschosses (Ausstellung) ist vorgesehen.

Begründung

Die Abweichung kann entfallen, sofern die vorsorgliche Sperrung des gesamten Warftgeschosses bei Hochwasser vorsorglich organisatorisch sichergestellt wird

Hinweise

Allgemein

- 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).

Wegeaufsichtsbehörde/Grundstücksverwaltung

- Die auskragenden Gebäudeteile müssen sich in einer lichten Höhe von mind. 3,50 m über dem öffentlichen Gehweg befinden.
- Der Erlaubnisnehmer hat die Sicherheit, Ordnung und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, insbesondere ist eine Behinderung bzw. Gefährdung des Fußgänger- und Radverkehrs zu vermeiden.
- Türen dürfen nicht nach außen in den öffentlichen Grund aufschlagen.
- Ergeben sich weitere Sondernutzungsstatbestände nach § 19 HWG durch die Inanspruchnahme von Straßenverkehrsflächen über den Gemeindegebrauch hinaus, so ist die Erteilung der dafür erforderlichen Erlaubnisse nach § 19 HWG umgehend über das Fachamt Bauprüfung zu beantragen.

Brandschutz

- Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass das Dach des Hochhauses begrünt werden soll. Hierbei handelt es sich um eine Abweichung von Abschnitt

3.5 BPD 1/2008. Aus Sicht der Feuerwehr ist nachzuweisen, dass wirksame Löscharbeiten möglich sind. Andernfalls sind die Vorgaben des BPD 1/2008 explizit einzuhalten.

- Aufgrund der Besonderheiten der geplanten Bauweise, ist der Löschwasservolumenstrom der Wandhydranten auf 400 l/min auszulegen.

Transparenz in FFH

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 – Merkblatt für Über-, Be- und Unterbauungen öffentlicher Wegeflächen

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: 18 Vollgeschosse

Transparenz in HH