



# 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 - 4 28 40 - 2101  
E-Mail baugenehmigungen@bsw.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 40 - ###  
Telefax 040 - 4 28 40 - 2101  
E-Mail ###

GZ.: BSU/ABH23/00285/2014  
Hamburg, den 7. Juli 2015

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
02.12.2014

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublöcke  
Flurstücke

###  
104-003, 104-013  
2274, 990 in der Gemarkung: Altstadt Süd

### Bauvorhaben Kulturcompagnie - Aufstockung und Umbau, historische Ergänzungen

### 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).

### Grundlage der Entscheidung



Sprechzeiten:  
Mo 09.00 - 11.00 Uhr  
Di Geschlossen  
Mi 09.00 - 11.00 Uhr  
Do 13.00 - 15.00 Uhr  
Fr 09.00 - 11.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S3, S31 Wilhelmsburg

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- die beigelegten Vorlagen Nummer S/17, 10 - 17, 40 – 46, 47, 56, 57, 58, 59

### **Beantwortung der Einzelfragen**

1. **Kann der Entwurf (Aufstockung, Änderung der Fassaden, sowie der Anbau der Außentreppe) denkmalschutzrechtlich und städtebaulich genehmigt werden?**

Ja. Die Aufstockung ist planungsrechtlich genehmigungsfähig und dem Entwurf wird in dieser Weise prinzipiell zugestimmt.

Nach Abstimmung mit dem Oberbaudirektor muss die Planung aus städtebaulich-gestalterischer Sicht in einem Punkt überarbeitet werden: Die Größe der zur Shanghaiallee ausgerichteten Fensterflächen und ihre vertikale Ausführung ist zu ändern. In dieser städtebaulich wirksamen Dachfläche sind gegenüber der vorliegenden Planung deutlich kleinere Dachfenster, die Teil der geneigten Dachfläche sind, zu planen.

2. **Ist die Materialvorgabe von einem Stehfalzkupferdach denkmalschutzrechtlich und gestalterisch gemäß Visualisierung genehmigungsfähig?**

Als Deckungsmaterial wird einer Stehfalzdeckung in Kupfer zugestimmt. Allerdings muss das Erscheinungsbild den Gegebenheiten eines Kupferdaches entsprechen und kann nicht die Farbgebung der Visualisierung haben.

3. **Die Feuerwehraufstellfläche soll auf der zukünftigen öffentlichen Wegefläche im Bereich des Gehweges liegen. Ist das wegerechtlich genehmigungsfähig und wird diese Fläche entsprechend der technischen Baubestimmungen (Flächen für die Feuerwehr) hergestellt?**

Der Feuerwehraufstellfläche auf der zukünftigen öffentlichen Wegefläche im Bereich des Gehweges wird nicht zugestimmt. Es wurde deshalb umgeplant. Die Feuerwehraufstellfläche für den zweiten Rettungsweg wird auf der Fahrbahn nachgewiesen und ist somit genehmigungsfähig. Eine besondere wegerechtliche Genehmigung ist nicht erforderlich.

4. **Werden folgende bauordnungsrechtlichen Abweichungen vom Brandschutz genehmigt?**

**Abweichung von § 32 Abs. 4 Nr. 1 HBauO**

**Abweichung von § 33 Abs. 1 HBauO**

**Abweichung von § 29 Abs. 4 Nr. 2 HBauO**

**Abweichung von § 32 Abs. 4 Nr. 1 HBauO**

**Abweichung von § 33 Abs. 1 HBauO**

**Abweichung von § 34 Abs. 5 Satz 2 HBauO**

**Abweichung von § 34 Abs. 1 Nr. 4 HBauO**

Die Entscheidungen über die einzelnen Abweichungen sind separat aufgelistet.

Die Abweichung für den Verzicht auf die Ausbildung notwendiger Flure in den südlichen Büroeinheiten im 2., 3. und 4. OG (§ 34 Abs. 1 HBauO) muss nicht erneut entschieden werden. Über den Verzicht auf die Ausbildung notwendiger Flure in den südlichen Büroeinheiten im 2., 3. und 4. OG ist in der ursprünglichen Baugenehmigung bereits entschieden worden. In der Genehmigung Gz. : M / BA3 / 01098 / 2006 / HC vom 01.09.2006 wurde diese Abweichung unter dem Punkt 1.4. unter der Bedingung, dass eine Brandmeldeanlage installiert wird, bereits erteilt. Aus diesen Nutzungseinheiten führt der 2. Rettungsweg über eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbaren Stelle. Die Feuerwehraufstellfläche für den zweiten Rettungsweg wird auf der Fahrbahn nachgewiesen und ist somit genehmigungsfähig.

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

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 5.1. für den Verzicht auf die Ausbildung eines notwendigen Flures in der Büroeinheit 03 im 5./6. OG

#### **Bedingung**

Die interne Verbindungstreppe zwischen dem 5. und 6. OG ist bis auf die Achse N zu verschieben.

- 5.2. für die notwendige interne Treppe zwischen dem 5. und 6. OG in der Büronutzung 03, die nicht in einem Treppenraum liegt. Die Treppe dient als 2. Rettungsweg aus dem 6. OG (§ 33 Abs. 1 HBauO)

#### **Bedingung**

Die interne Verbindungstreppe zwischen dem 5. und 6. OG ist bis auf die Achse N zu verschieben.

#### **Begründung**

Der Begründung der Brandschutzsachverständigen im Abweichungsantrag Ziffer 1.2 wird gefolgt.

- 5.3. für die notwendige interne Treppe zwischen dem 5. und 6. OG in der Büronutzung 01, die nicht in einem Treppenraum liegt. Die Treppe dient als 2. Rettungsweg aus dem 6. OG (§ 33 Abs. 1 HBauO)

#### **Begründung**

Es handelt sich bei der Bürofläche 01 um eine Büronutzung mit ca. 398m<sup>2</sup> in offenem Luftverbund über zwei Geschosse. Der erste Rettungsweg führt in jedem Geschoss zu einer notwendigen Treppe TR1, der zweite Rettungsweg führt im 5. OG über einen offenen Gang zu einer weiteren notwendigen Treppe TR2. Aus dem 6. OG erfolgt die Heranführung an den 2. Rettungsweg über eine interne Verbindungstreppe.

Der Einbau einer automatischen, vollflächigen Brandmeldeanlage mit der Aufschaltung zur Feuerwehr wird als geeignete Kompensation beurteilt. Der

Begründung der Brandschutzsachverständigen im Abweichungsantrag Ziffer 2.2 wird gefolgt.

- 5.4. für die Öffnung in der Decke zwischen dem 5. und 6. OG in der Büroeinheit 03, die insgesamt eine Fläche von ca. 700 m<sup>2</sup> aufweist (§ 29 Abs. 4 Nr. 2 HBauO)

### **Begründung**

Der Begründung der Brandschutzsachverständigen im Abweichungsantrag Ziffer 1.3 wird gefolgt.

### **Begründung zu 5.1., 5.2. und 5.4**

Es handelt sich bei der Bürofläche 03 um ein Großraumbüro ohne abgetrennte Einzelarbeitsräume mit einer Fläche von ca. 687m<sup>2</sup> in offenem Luftverbund über zwei Geschosse, wobei die Flächen im 6.OG ca. 315m<sup>2</sup> und im 5.OG ca. 372m<sup>2</sup> betragen. Es handelt sich somit nicht um Teilnutzungseinheiten. Ein Großraumbüro soll über zwei bauliche Rettungswege verfügen, die ausgehend von der Grundrissgeometrie der Büroeinheit entgegengesetzt zueinander liegen sollen. Damit sollen zwei Fluchtrichtungen innerhalb der Nutzungseinheit gegeben sein. Der erste Rettungsweg führt in jedem Geschoss zu einer notwendigen Treppe TR2, der zweite Rettungsweg führt im 5.OG über einen offenen Gang zu einer weiteren notwendigen Treppe TR1. Aus dem 6.OG mit einer Teilfläche von 315m<sup>2</sup> erfolgt die Heranführung an den 2. Rettungsweg über eine interne Verbindungstreppe, die in der Lage bis auf Achse N zu verschieben ist, um einen möglichst kurzen Weg auf den offenen Gang zu erhalten.

Es ist ein überschaubares Erschließungssystem mit Gangbreiten von mindestens 1,20 m vorgesehen. Der Einbau einer automatischen, vollflächigen Brandmeldeanlage mit der Aufschaltung zur Feuerwehr wird als geeignete Kompensation beurteilt.

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

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

- 6.1. für die tragenden Teile der notwendigen Internen Treppe zwischen dem 5. und 6. OG in der Büroeinheit 03 nur aus nicht brennbaren Baustoffen jedoch nicht feuerhemmend (32 Abs. 4 Nr. 1 HBauO)

### **Begründung**

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere brandschutztechnische Bedenken, da über diese interne Treppe der 2. bauliche Rettungswege aus dem 6.OG auf den offenen Gang im 5.OG geführt wird. Der Begründung der Brandschutzsachverständigen im Abweichungsantrag Ziffer 1.1 wird nicht gefolgt. Die notwendige Treppe ist feuerhemmend auszubilden.

- 6.2. für die tragenden Teile der notwendigen Internen Treppe zwischen dem 5. und 6. OG in der Büroeinheit 01 nur aus nicht brennbaren Baustoffen jedoch nicht feuerhemmend (32 Abs. 4 Nr. 1 HBauO)

## **Begründung**

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere brandschutztechnische Bedenken, da über diese interne Treppe der 2. bauliche Rettungsweg aus dem 6.OG auf den offenen Gang im 5.OG geführt wird. Der Begründung der Brandschutzsachverständigen im Abweichungsantrag Ziffer 2.1 wird nicht gefolgt. Die notwendige Treppe ist feuerhemmend auszubilden.

- 6.3. für die Wände des offenen Ganges im 5. OG ohne Brandschutzqualität. Der offene Gang dient als 2. Rettungsweg für alle Nutzungseinheiten aus dem 6. OG über die internen Treppen kommend und für alle Nutzungseinheiten im 5. OG (§ 34 Abs. 5 Satz 2 HBauO)

## **Begründung**

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere bestehen brandschutztechnische Bedenken.

Es handelt sich bei der Bürofläche 03 um ein Großraumbüro ohne abgetrennte Einzelarbeitsräume mit einer Fläche von ca. 687m<sup>2</sup> in offenem Luftverbund über zwei Geschosse, wobei die Flächen im 6.OG ca. 315m<sup>2</sup> und im 5.OG ca. 372m<sup>2</sup> betragen. Ein Großraumbüro soll über zwei bauliche Rettungswege verfügen, die ausgehend von der Grundrissgeometrie der Büroeinheit entgegengesetzt zueinander liegen sollen. Damit sollen zwei Fluchtrichtungen innerhalb der Nutzungseinheit gegeben sein. Der erste Rettungsweg führt in jedem Geschoss zu einer notwendigen Treppe TR2, der zweite Rettungsweg führt im 5.OG über einen offenen Gang mit nur einer Fluchtrichtung zu einer weiteren notwendigen Treppe TR1. Aus dem 6.OG mit einer Teilfläche von 315m<sup>2</sup> erfolgt die Heranführung an den 2. Rettungsweg über eine interne Verbindungstreppe ebenfalls an den offenen Gang.

Im Bereich der Bürofläche 03 zwischen den Achsen I bis M werden für den offenen Gang mit nur einer Fluchtrichtung keine Erleichterungen unter die Anforderungen des § 34 Abs. 5 HBauO zugelassen. In diesem Bereich ist eine bodentiefe Verglasung ohne Brandschutzanforderungen nicht möglich. Fenster sind in diesem Bereich erst ab einer Brüstungshöhe von 0,9m zulässig. Die Brüstung ist feuerbeständig auszubilden.

Der Begründung der Brandschutzsachverständigen im Abweichungsantrag Ziffer 3.1 wird nicht gefolgt.

Im Bereich der Bürofläche 01 und 02 zwischen den Achsen B bis H werden für den offenen Gang mit zwei Fluchtrichtungen keine erhöhten Anforderungen gestellt. In diesem Bereich ist aufgrund der zwei Fluchtrichtungen eine bodentiefe Verglasung ohne Brandschutzanforderungen zulässig.

## **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 Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Änderung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse