



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung  
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Bauprüfung  
M/BP

###  
###  
###  
###  
###

Caffamacherreihe 1-3  
20355 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48  
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1  
E-Mail [baupruefung@hamburg-mitte.hamburg.de](mailto:baupruefung@hamburg-mitte.hamburg.de)

Ansprechpartner: ###

Telefon 040 - 4 28 54 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: M/BP/01555/2020  
Hamburg, den 2. Oktober 2020

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
14.08.2020

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstück

###  
102-030  
1622 in der Gemarkung: Altstadt Süd

### Brandschutztechnische Bewertung bzgl. eventuellen Mieterwechsel im Bürogebäude "Zürichhaus" Hamburg

#### 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:  
Mo 09.00 - 15.00 Uhr  
Di 08.00 - 15.00 Uhr  
Mi geschlossen  
Do 09.00 - 17.00 Uhr  
Fr 08.00 - 12.00 Uhr  
Bauberatung nach Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U2 Gänsemarkt

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Bebauungsplan Altstadt 26

mit den Festsetzungen: MK VIII g  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom 19.12.1986

- die beigelegten Vorlagen Nummer

0 / 2 Fragenkatalog v. 29.06.20  
0 / 13 Brandschutzplan Grundriss EG, H3 Ausf. 1, H1 + H2, 1:200 v. 24.06.20  
0 / 14 Brandschutzplan Grundriss EG, H3 Ausf. 2, 1:200 v. 24.06.20  
0 / 15 Brandschutzplan Grundriss 1. OG, H3 Ausf. 1, 1:200 v. 24.06.20  
0 / 16 Brandschutzplan Grundriss 1. OG, H3 Ausf. 2, 1:200 v. 24.06.20

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

## Beantwortung der Einzelfragen

- 1. Bleiben die Fragen 1 - 11 (siehe Vorbescheid vom 19.02.2020, Seite 3-4) weiterhin mit Ja beantwortet, auch unter Berücksichtigung der Tatsache, daß keine automatische Feuerlöschanlage in diesem Bereich vorhanden oder geplant ist?**
  - 1.1. Haus 3 / Erdgeschoss - Teilnutzungseinheit „E-1“ (Fläche gesamt 523m<sup>2</sup>):  
Ist der geplante Verzicht auf einen notwendigen Flur und somit die Umnutzung der Bürofläche als Großraumbüro  $\geq 400\text{m}^2$  genehmigungsfähig?  
Die o.g. Bürofläche wird als Großraumbüro ohne notwendigen Flur gemäß Bauprüfdienst 2/2009 (BPD Bürogrößräume) ausgeführt.*
  - 1.2. Haus 3 / 1.Obergeschoss - Teilnutzungseinheit „E-3“ (Fläche gesamt 418m<sup>2</sup>):  
Ist der geplante Verzicht auf einen notwendigen Flur und somit die Umnutzung der Bürofläche als Großraumbüro  $\geq 400\text{m}^2$  genehmigungsfähig?  
Die o.g. Bürofläche wird als Großraumbüro ohne notwendigen Flur gemäß Bauprüfdienst 2/2009 (BPD Bürogrößräume) ausgeführt.*
  - 1.3. Haus 3 / Regelgeschoss - Teilnutzungseinheit „K-1“ (Fläche gesamt 418m<sup>2</sup>):  
Ist der geplante Verzicht auf einen notwendigen Flur und somit die Umnutzung der Bürofläche als Großraumbüro  $= 400\text{m}^2$  genehmigungsfähig?  
Die o.g. Bürofläche wird als Großraumbüro ohne notwendigen Flur gemäß Bauprüfdienst 2/2009 (BPD Bürogrößräume) ausgeführt.*
  - 1.4. Haus 2, 1.Obergeschoss und Regelgeschoss - Nutzungseinheit „H“ im 1.OG (Fläche gesamt 635m<sup>2</sup>), Nutzungseinheit „J“ im RG (Fläche gesamt 365m<sup>2</sup>):  
Ist der Verzicht auf eine Trennung durch eine feuerbeständige Wand in der jeweiligen Bürofläche und somit die Nutzung dieser Bürofläche als Großraumbüro  $= 400\text{m}^2$  ohne notwendigen Flur (gem. Bauprüfdienst 2/2009) genehmigungsfähig?*
  - 1.5. Haus 1, 1.Obergeschoss und Regelgeschoss - Nutzungseinheit „G“ im 1.OG (Fläche gesamt 404m<sup>2</sup>), Nutzungseinheit „I“ im RG (Fläche gesamt 404m<sup>2</sup>)*

*Ist die Ausführung der Nutzungseinheiten G und I mit einer Größe von jeweils 404m<sup>2</sup> und als Büronutzung ohne notwendigen Flur genehmigungsfähig?*

- 1.6. *Haus 3, Erdgeschoss und 1.Obergeschoss - Teilnutzungseinheit „E-2“ (Fläche gesamt 254m<sup>2</sup>)  
Nutzung als Warte-/ Pausenbereich / Variante 1:  
Ist die Nutzung als Wartebereich/ Pausenbereich in der Teilnutzungseinheit „E-2“ im Haus 3 unter Anwendung der Ausführungsvariante 1 genehmigungsfähig?*
- 1.7. *Haus 3, Erdgeschoss / 1.Obergeschoss - Teilnutzungseinheit „E-2“ (Fläche gesamt 254m<sup>2</sup>)  
Nutzung als Warte-/ Pausenbereich / Variante 2:  
Ist die Nutzung als Wartebereich/ Pausenbereich in der Teilnutzungseinheit „E-2“ im Haus 3 unter Anwendung der Ausführungsvariante 2 genehmigungsfähig?*
- 1.8. *Haus 3, Erdgeschoss / 1.Obergeschoss - Teilnutzungseinheit „E-2“ (Fläche gesamt 254m<sup>2</sup>)  
Büronutzung / Variante 1:  
Ist die Büronutzung in der Teilnutzungseinheit „E-2“ im Haus 3, Erdgeschoss unter Anwendung der Ausführungsvariante 1 genehmigungsfähig?*
- 1.9. *Haus 3, Erdgeschoss / 1.Obergeschoss - Teilnutzungseinheit „E-2“ (Fläche gesamt 254m<sup>2</sup>)  
Büronutzung / Variante 2:  
Ist die Büronutzung in der südlichen Teilnutzungseinheit im Haus 3, Erdgeschoss unter Anwendung der Ausführungsvariante 2 genehmigungsfähig?*
- 1.10. *Haus 3, Erdgeschoss / 1.Obergeschoss - Teilnutzungseinheit „E-2“ (Fläche gesamt 254m<sup>2</sup>)  
Verkehrsfläche / Variante 1:  
Ist die Nutzung als reine Verkehrsfläche in der südlichen Teilnutzungseinheit im Haus 3, (zweigeschossiger Luftraum) unter Anwendung der Ausführungsvariante 1 (siehe brandschutztechnische Stellungnahme) genehmigungsfähig?*
- 1.11. *Haus 3, Erdgeschoss / 1.Obergeschoss - Teilnutzungseinheit „E-2“ (Fläche gesamt 254m<sup>2</sup>)  
Verkehrsfläche / Variante 2:  
Ist die Nutzung als reine Verkehrsfläche in der südlichen Teilnutzungseinheit im Haus 3, (zweigeschossiger Luftraum) unter Anwendung der Ausführungsvariante 2 genehmigungsfähig?*

Auch wenn keine automatische Feuerlöschanlage vorhanden ist, können die im Vorbescheid gestellten Fragen 1 bis 5 (entsprechen 1.1 bis 1.5) weiter positiv beantwortet werden, solange der BPD Großraumbüros vollumfänglich umgesetzt wird – eine Sprinklerung ist nicht erforderlich.

Die Fragen 6 bis 11 des Vorbescheids vom 19.02.2020 (= 1.6. bis 1.11) entsprechen der Fragestellung 3 bis 8.

- 2. Bleiben die bauordnungsrechtlichen Abweichungen 12.1 - 12.7 (siehe Vorbescheid vom 19.02.2020, Seite 4) weiterhin erteilt, auch unter**

**Berücksichtigung der Tatsache, daß keine automatische Feuerlöschanlage in diesem Bereich vorhanden oder geplant ist?**

12.1. für den 2. Rettungsweg von Teilnutzungseinheit E2, der über die Teilnutzungseinheit E 1 (im Erdgeschoss von Haus 3) geführt wird (§ 31 (1) HBauO)

12.2. für den 2. Rettungsweg der jeweils über die benachbarte Teilnutzungseinheit (E3 und E4) im 1.OG von Haus 3 geführt wird (§ 31 (1) HBauO)

12.3. für den 2. Rettungsweg der jeweils über die benachbarte Teilnutzungseinheit (K1 und K2) im Regelgeschoss von Haus 3 geführt wird (§ 31 (1) HBauO)

12.4. für den Verzicht auf einen notwendigen Flur (§ 34 (1) HBauO) für die Teilnutzungseinheit E1 mit einer Fläche von 523 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss von Haus 3

12.5. für den Verzicht auf einen notwendigen Flur (§ 34 (1) HBauO) für die Nutzungseinheiten H und J mit einer Fläche von 635 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss bzw. Regelgeschoss von Haus 2

12.6. für den Verzicht auf einen notwendigen Flur (§ 34 (1) HBauO) für die Teilnutzungseinheit E3 mit einer Fläche von 418 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss von Haus 3  
für die Teilnutzungseinheit K1 mit einer Fläche von 418 m<sup>2</sup> im Regelgeschoss von Haus 3

12.7. für den Verzicht auf einen notwendigen Flur (§ 34 (1) HBauO) für die Nutzungseinheit G und I mit einer Fläche von 404 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss bzw. Regelgeschoss von Haus 1

Es gelten unverändert die folgenden Bedingungen / Voraussetzung

- für die Abweichungen Ziffer 12.1. bis 12.3. :  
Über die Teilnutzungseinheiten darf nur ein Nutzer/Mieter verfügen. Eine Untervermietung ist ausgeschlossen.
- und für die Abweichungen Ziffer 12.4. bis 12.7. :  
Die Anforderungen des BPD Bürogrößräume 2/2009 sind vollumfänglich zu erfüllen.

Die Abweichungen sind unabhängig davon, ob eine Feuerlöschanlage vorhanden ist, zulässig. Sie wurde auch nicht als Bedingung an die Erteilung der Abweichungen im Vorbescheid geknüpft.

- 3. Haus 3, Erdgeschoss und 1.Obergeschoss  
Nutzungseinheit „E-2“ (Fläche gesamt 254m<sup>2</sup>)  
Nutzung als Warte-/ Pausenbereich / Variante 1  
Ist die Nutzung als Wartebereich/ Pausenbereich in der Nutzungseinheit „E-2“ im Haus 3 unter Anwendung der Ausführungsvariante 1 genehmigungsfähig?  
siehe brandschutztechnische Stellungnahme vom 24.06.2020 (Seite 3-4 Ziffer 1.1)**

Nein, wenn es Brandlasten gibt muss in beiden Geschossen eine feuerbeständige Trennwand/Verglasung ausgeführt werden.

- 4. Haus 3, Erdgeschoss / 1.Obergeschoss**

**Nutzungseinheit „E-2“ (Fläche gesamt 254m<sup>2</sup>)  
Nutzung als Warte-/ Pausenbereich / Variante 2  
Ist die Nutzung als Wartebereich/ Pausenbereich in der Nutzungseinheit „E-2“  
im Haus 3 unter Anwendung der Ausführungsvariante 2 genehmigungsfähig?  
siehe brandschutztechnische Stellungnahme vom 24.06.2020 (Seite 4-5 Ziffer  
1.2)**

Nein, die Nutzung als Wartebereich/ Pausenbereich in der Nutzungseinheit „E-2“ im  
Haus 3 unter Anwendung der Ausführungsvariante 2 ist nicht genehmigungsfähig.  
Eine feuerhemmende Trennwand/ Verglasung im EG ist bei dem Entfall der  
Feuerlöschanlage nicht möglich.

- 5. Haus 3, Erdgeschoss / 1.Obergeschoss  
Nutzungseinheit „E-2“ (Fläche gesamt 254m<sup>2</sup>)  
Büronutzung / Variante 1**

**Ist die Büronutzung in der Nutzungseinheit „E-2“ im Haus 3, Erdgeschoss  
unter Anwendung der Ausführungsvariante 1 genehmigungsfähig?  
siehe brandschutztechnische Stellungnahme vom 24.06.2020 (Seite 6-7 Ziffer  
2.1)**

Nein, siehe hierzu Antwort auf die Frage 3.

- 6. Haus 3, Erdgeschoss / 1.Obergeschoss  
Nutzungseinheit „E-2“ (Fläche gesamt 254m<sup>2</sup>)  
Büronutzung / Variante 2**

**Ist die Büronutzung in der südlichen Nutzungseinheit im Haus 3, Erdgeschoss  
unter Anwendung der Ausführungsvariante 2 genehmigungsfähig?  
siehe brandschutztechnische Stellungnahme vom 24.06.2020 (Seite 7-8 Ziffer  
2.2)**

Nein, siehe hierzu Antwort auf die Frage 4.

- 7. Haus 3, Erdgeschoss / 1.Obergeschoss  
Nutzungseinheit „E-2“ (Fläche gesamt 254m<sup>2</sup>)  
Verkehrsfläche / Variante 1**

**Ist die Nutzung als reine Verkehrsfläche in der südlichen Nutzungseinheit im  
Haus 3, (zweigeschossiger Luftraum) unter Anwendung der  
Ausführungsvariante 1 (siehe brandschutztechnische Stellungnahme)  
genehmigungsfähig?  
siehe brandschutztechnische Stellungnahme vom 24.06.2020 (Seite 9-10 Ziffer  
3.1)**

Ja, wenn die Verkehrsfläche brandlastfrei ist, ist die Nutzung als reine  
Verkehrsfläche in der südlichen Nutzungseinheit im Haus 3, (zweigeschossiger  
Luftraum) unter Anwendung der Ausführungsvariante 1 genehmigungsfähig.

- 8. Haus 3, Erdgeschoss / 1.Obergeschoss**

**Nutzungseinheit „E-2“ (Fläche gesamt 254m<sup>2</sup>)  
Verkehrsfläche / Variante 2  
Ist die Nutzung als reine Verkehrsfläche in der südlichen Nutzungseinheit im  
Haus 3, (zweigeschossiger Luftraum) unter Anwendung der  
Ausführungsvariante 2 genehmigungsfähig?**

Ja, wenn die Verkehrsfläche brandlastfrei ist.

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

9. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 9.1. Abweichung von § 27 (3) HBauO für die Errichtung der Fassade/Trennwand ohne Feuerwiderstandsklasse und damit für den Verzicht auf Herstellung einer feuerbeständigen Trennwand zwischen dem Luftraum der Fläche E-2 und den Nutzungen E-3 und E-4 im 1. Obergeschoss bei einer Nutzung von E-2 als Verkehrsfläche.
- 9.2. Abweichung von § 27 (3) HBauO für die feuerhemmende Ausführung der Trennwand und damit für den Verzicht auf Herstellung einer feuerbeständigen Trennwand zwischen der Fläche E-1 und den Nutzungen E-2 bei einer Nutzung von E-2 als Verkehrsfläche.

#### **Bedingung für die Abweichungen 9.1. und 9.2.**

Die Verkehrsfläche E-2 ist brandlastfrei zu halten.

### **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