



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/ABH23/00228/2018
Hamburg, den 10. Oktober 2018

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 24.08.2018
Belegenheit ###
Baublock 104-018
Flurstück 2634 in der Gemarkung: Altstadt Süd

BF 118 - Neubau eines Bürogebäudes mit 7 oberirdischen Geschossen und Untergeschossen

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 sind

- die beigefügten Vorlagen Nummer

1 / 1	Baubeschreibung
1 / 2	Grundriss / Tiefgarage
1 / 3	Grundriss / Erdgeschoss
1 / 4	Grundriss 1. OG
1 / 5	Grundriss 2. OG
1 / 6	Grundriss 3+4 OG
1 / 7	Grundriss 5. OG
1 / 8	Grundriss 6. OG
1 / 9	Schnitt C-C

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Frage 1.1

Kann die Überschreitung der zulässigen Rettungsweglänge um bis zu 7m, im Kellergeschoss/ Tiefgarage unter Berücksichtigung genehmigt werden?

Ja

mit folgenden Bedingungen/ Auflagen:

In den Überschreibungsbereich des Rettungsweges (ab 30m) dürfen keine Sonderparkplätze, wie Behindertenplätze, angeordnet werden.

Die Tiefgarage darf nur von ortskundigen Personen, wie den Angestellten genutzt werden. Eine öffentliche Nutzung wäre nicht zulässig.

Die Fahrradplätze brandschutztechnisch wirksam abzutrennen.

Es ist eine Brandfrüherkennung, über die Kenngröße Rauch, erforderlich.

2. Frage 1.2

Dass der 2. Rettungsweg nicht vollständig über einen notwendigen Flur führt im Kellergeschoss, stelle eine Abweichung von § 31 (1) HBauO dar. Allerdings wird dieser Rettungsweg nur durch ortskundigen Nutzerkreis genutzt. Der Flur grenzt zudem ausschließlich an brandlastarme WCs. Ist diese Wegführung des 2. Rettungsweges genehmigungsfähig?

Nein

Die Führung des 2. Rettungsweges über eine "fremde" Nutzungseinheit wird nicht zugestimmt.

Der Abweichung kann nicht zugestimmt werden, ein zweiter Rettungsweg gemäß §31, sowie §34 HBauO ist nachzuweisen.

3. Frage 1.3

Gemäß GarVO wird keine Rauchableitung für die Tiefgarage erforderlich, jedoch ist eine Rauchableitung aus der Tiefgarage über die Zufahrt ins Freie möglich.

Muss die Tiefgarage Entrauchungsöffnungen zusätzlich zum Querschnitt der Rampe (Zufahrt) bekommen?

Nein.

Für geschlossene Mittelgarage mit geringen Zu- und Abgangsverkehr genügt eine natürliche Lüftung durch Lüftungsöffnungen (§ 17 Abs. 2 GarVO). Die erforderlichen Lüftungsöffnungen (freier Querschnitt von min. 1500 cm² je Stellplatz, § 17 (2) GarVO) kann durch die Zufahrtsöffnung nachgewiesen werden.

Die Anforderungen der GarVO sind zu erfüllen.

4. Frage 2.1

Im Foyer Erdgeschoss (Ausgang aus dem Treppenraum) sollen Möblierungen, die nicht ausschließlich nichtbrennbar sind und Monitore angeordnet werden.

Kann eine Sprinklerung des Foyers vorgenannte Brandlasten in der Treppenraumerweiterung genehmigungsfähig kompensiert werden?

Ja.

Gem. BPD 05/2012 bestehen gegen Flachbildschirme in geringer Zahl keine Bedenken.

Und bei Einhaltung der Bindungen/ Auflagen

Die Möbel müssen mindestens aus schwer entflammaren Materialien B1, ohne Rauchentwicklung, (DIN EN 13501-1) bestehen.

Die Möblierung ist unverrückbar zu befestigen.

Die notwendige lichte Breite der Rettungswege darf nicht eingeengt werden, durch die Möblierung.

Es dürfen keine Ständer für Flyer, Magazine, Zeitungen etc. aufgestellt werden.

Die Tür zwischen dem Treppenraum und dem Foyer ist mindestens in der Qualität RS auszuführen.

5. **Frage 2.2**

Das Foyer als Treppenraumerweiterung soll eine Öffnung zum Bistro erhalten. Kann eine Sprinklerung des gesamten Erdgeschosses –und damit auch des Bistros- das Vorhandensein dieser Öffnung genehmigungsfähig kompensieren?

Ja,

bei Einhaltung der Bedingungen/ Auflagen

Die Öffnung der Treppenraumwand, Bauart von Brandwand (§33 (4)1 HBauO) muss einen entsprechend feuerbeständig, dicht- und selbstschließend Abschluss haben.

6. **Frage 3.1**

Die Rettungsweglängen bis zu den notwendigen Treppenräumen betragen max. 28,50m, zudem löst das Auslösen eines Sprinklerkopfes einen akustischen Internalarm aus und es werden zusätzlichen Handdruckknopfmelder für den Internalarm vorgesehen. Es handelt sich um einen ortskundigen Nutzerkreis, der mit dem Gebäude vertraut ist. Ist es unter Berücksichtigung der geplanten flächendeckenden Sprinklerung zulässig, auf die feuerbeständige Trennung zwischen den Mietbereichen zu verzichten?

Nein,

Es entsteht ein Bereich von $(321,44\text{m}^2 + 266,03\text{m}^2 + 360,38\text{m}^2)$ $947,85\text{m}^2$, durch unterschiedliche Mieter und der Gemeinschaftszone ist die Fläche nicht übersichtlich und nicht ohne weiteres zugänglich.

Die Anforderungen der § 27 HBauO an Trennwände sind zu erfüllen.

7. **Frage 3.2**

Gemäß § 31 (1) HBauO dürfen beide Rettungswege über denselben notwendigen Flur führen. Im 1 und 2 Obergeschoss führt der 1. Rettungsweg über die den Treppenraum vorgelagerten Schleusen in die Treppenräume hinein, der 2. Rettungsweg führt über die vorgenannten Schleusen in die Gemeinschaftszone und dann zum jeweils anderen notwendigen Treppenraum.

Bestehen wegen der vorgenannten Rettungswegeführung des 2. Rettungsweges Bedenken?

Ja,

es fehlt der zweite sichere unabhängige Rettungsweg ins Freie, bzw. über einen notwendigen Flur, da dieser über eine andere Nutzungseinheit führt.

Die Anforderungen der §31, §34 HBauO an Rettungswege sind zu erfüllen.

8. Frage 4.1

Kann eine flächendeckende Sprinklerung der Geschosse (Erd- bis 6 Obergeschoss) den Verzicht auf bauliche Geschosstrennung in Form von brandschutztechnisch qualifizierter Atriums Verglasung genehmigungsfähig kompensieren?

Wenn nicht: kann eine zusätzliche verdichtete Sprinklerung der Atrien Ränder diese Abweichung genehmigungsfähig kompensieren?

Die Frage, ohne weitere Nachweise, kann nicht mit Ja oder Nein beantwortet werden.

Die Anforderungen der u.a. § 29 HBauO an die Geschosstrennung sind zu erfüllen.

Soll davon abgewichen werden sind seitens des Antragstellers geeignete Kompensationsmaßnahmen erforderlich, bzw. aufzuzeigen.

Die Verhinderung des geschossweisen vertikalen Brandüberschlages und vertikalen Rauchausbreitung wäre mit Ingenieurmethoden des Brandschutzes nachzuweisen. Die Bemessungsbrandzenarien sind in diesem Zusammenhang mit der Feuerwehr abzustimmen.

Seitens der Feuerwehr Hamburg besteht die Möglichkeit einer brandschutztechnischen Beratung. Dafür ist mit dem Geschäftszimmer der Abteilung „Vorbeugender Brand- u. Gefahrenschutz, F04“ Kontakt unter 040/42851 4405 aufzunehmen. Das weitere Vorgehen wird dann bilateral abgestimmt.

9. Frage 4.2

Da sich ein Brandgeschehen aufgrund der geplanten Sprinklerung nicht entwickeln und ausbreiten kann und zudem vermutlich auch frühzeitig bekämpft werden wird, ist eine Rauchentwicklung, die die Treppenräume gefährden könnte, nicht zu erwarten.

Kann aufgrund der flächendeckenden Sprinklerung der vorgenannten Geschoss im Erd- bis 6 Obergeschoss auf die Schleusen vor den Treppenräumen verzichtete werden?

Nein.

Die Anforderungen der HBauO i.V.m. BPD 05-2012 und BPD 02-2009 sind zu erfüllen.

Hinweis

Einer Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr kann nur bis zu einer Personenzahl von maximal 30 Personen je NE zugestimmt werden.

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: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse