



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

#####

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
Technische Sachbearbeitung Kerngebiet

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartnerin: #####
Zimmer #####
Telefon #####
Telefax #####
E-Mail #####

GZ.: E/WBZ2/01692/2013
Hamburg, den 03. April 2014

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Bezug	Gz. E/WBZ2/01047/2011 und E/WBZ2/01047/2011/Ä
Eingang	08.07.2013
Grundstück	
Belegenheiten	#####
Baublock	312-044
Flurstücke	459, 1860 in der Gemarkung: Rotherbaum

Neubau eines 8-gesch. Bürogebäudes ("Ersatzbau")

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):
Mo 12:00 - 16:00 Uhr
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
U3 Hoheluftbrücke
35, 5, 115 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur
nach Vereinbarung

HINWEIS

Dieser Genehmigungsbescheid Gz. E/WBZ2/01692/2013 vom 03.04.2014 ist im Zusammenhang mit allen erteilten Genehmigungsbescheiden der Genehmigungsverfahren mit den Geschäftszeichen E/WBZ2/1047/2011 und E/WBZ2/01047/2011/Ä für den „Neubau“ ##### zu sehen. Diese gelten weiterhin, es sei denn es ergeben sich aus diesem Bescheid geänderte, ergänzende oder darüber hinausgehende Entscheidungen, Anforderungen, Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweise.

Dieser Bescheid schließt ein

1. die **Sielanschluss Genehmigung** nach § 7 des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) in der geltenden Fassung.

Grundstück: #####, 20354 Hamburg, Gemarkung: Rotherbaum, Flurstück: 459

Anschlüsse:

Lfd.Nr.	Techn. Platz	Nutzungsart	DN	Aktivität	Abrechn.art
1	E0102-HSEKANAL-3814858	Schmutzwasser	150	Wiederinbtr.	Entfällt
2	E0102-HSEKANAL-3808237	Schmutzwasser	200	Wiederinbtr.	Entfällt

Rechtsgrundlage: § 7 Hamburgisches Abwassergesetz vom 24. Juli 2001 sowie Umweltgebührenordnung vom 5. Dezember 1995 in der jeweils zurzeit gültigen Fassung. Säumniszinsen werden gem. § 19(1) des GbG erhoben.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Rotherbaum 35 mit den Festsetzungen: Kerngebiet MK VIII
GRZ 1,0, GF 30.000 m², GH max. 34,70 m/ in Teilbereichen: III,
VI, VII gesch. u. GH von max. 28,60 m bzw. 32,10 m
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Gestaltungsverordnung Außenalster - Verordnung vom 29. Mai 1953

Genehmigung E/WBZ2/01529/2013 vom 29.08.2013
für die Erstellung der Baugrube „Ersatzbau“

Ausführungsgrundlagen

Bestandteile des Bescheides sind die Vorlagen Nummern

- 90/ 91, 4 - 12, 92, 14, 15, 93 - 95
- 90/ 43 - 57 (Brandschutz)
- 90/62, 63, 65, 68 - 70, 98 - 102, 104 (IB31 / Grundstücksentwässerung)
- 90/ 106 (HSE / Sielanschluss)
- 90/ 74, 80 - 88 (ABH 33 / Lüftungsanlagen)
- 90/ 34 - 41 (ABH 33 / Elektrotechnik)

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.
Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Ungültige Vorlagen: 88/ 273 bis 287 (Brandschutzkonzept und Brandschutzpläne)

Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen der Genehmigung vom 29.08.2013 für die Erstellung der Baugrube „Ersatzbau“ hinsichtlich des Bau- und Baunebenrechts weiterhin gelten und einzuhalten sind.

Die Entwurfspläne gelten nur in Verbindung mit den Brandschutzplänen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 2.1. für die Überschreitung der Gebäudehöhen des Ersatzbaues. Dieser Neubau orientiert sich in seinen Kubaturen insgesamt, auch in seinen Höhen, eng an dem bisherigen Bestandsbau - § 18 BauNVO i.V.m. dem Bebauungsplan Rotherbaum 35.

Begründung

Für die Überschreitung der Gebäudehöhen ist eine planungsrechtliche Befreiung erforderlich. Die Planunterlagen zum Vorhaben des „Ersatzbaus“ am Alsterufer 1-3 entsprechen den Vereinbarungen, die im Rahmen des Durchführungsvertrags mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung getroffen wurden. Diese Vereinbarungen beinhalten auch eine Abweichung der im Bebauungsplan Rotherbaum 35 festgesetzten Höhe.

Da sich die Höhen am Bestandsbau orientieren und dem Durchführungsvertrag entsprechen, wird diese Befreiung erteilt.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 3.1. von § 15 (2) Nr. 2 GarVO - für die Überschreitung der zulässigen Rettungsweglänge von max. 30 m um max. 2,70 m in der Tiefgarage.

Im 2. UG, 3.UG und 4.UG des Neubaus (Genehmigung vom 27.02.2012, Ziffer 6.13) beträgt die max. Entfernung zu einem notwendigen Treppenraum bzw. Sicherheitstreppe ca. 32,50 m; im 1.UG Ersatzbau beträgt die Entfernung ca. 32,70 m.

Begründung

Aus Sicht der Feuerwehr bestehen keine Bedenken. Der Begründung im Brandschutzkonzept wird gefolgt.

Die Sicherheitsschleusen können aus allen Bereichen in einer Entfernung unter 30 m erreicht werden und diese sind als gesicherte Bereiche anzusehen. Die Tiefgarage wird über die Anforderungen der GarVO hinausgehend mit einer automatischen Alarmierung (Signalhupen) ausgestattet, die an die Strömungswächter bzw. Alarmventilstationen der automatischen Feuerlöschanlage gekoppelt wird und deren Ansteuerung zudem bei Betätigung von manuellen Brandmeldern und Auslösung von Wärmemeldern in der TG erfolgt. (vgl. auch Punkt 4.10 und 4.11 des vorliegenden Brandschutzkonzeptes).

- 3.2. von § 51 HBauO i. V. m. Ziffer 6.4.2. BPD Hochhäuser - den Verzicht auf optische Alarmierung. Auf eine optische Alarmierung nach Ziffer 6.4.2. BPD Hochhäuser wird zunächst verzichtet.

Bedingung

Eine optische Alarmierung ist zur Warnung hörgeschädigter Personen erforderlich. Optische Alarmierungen sind für die entsprechenden (hörgeschädigten) Personen arbeitsplatzbezogen einzurichten. Dies wird seitens der Feuerwehr als ausreichend angesehen.

Begründung

Aus Sicht der Feuerwehr bestehen keine Bedenken, unter der Bedingung, dass eine arbeitsplatzbezogene Nachrüstbarkeit für Nutzer mit eingeschränkter Hörfähigkeit vorgesehen wird.

Das Gebäude erhält in den Aufenthaltsbereichen eine Büronutzung, bei der im Regelfall immer mehrere Personen gleichzeitig in den einzelnen Nutzungen anwesend sind. Eine Arbeitsplatz bezogene Nachrüstbarkeit für Nutzer mit eingeschränkter Hörfähigkeit ist vorgesehen.

- 3.3. von § 33 (2) HBauO i.V.m. BPD Hochhäuser Ziffer 4.3.2. - für die Überschreitung der zulässigen Rettungsweglänge im 1. UG von 35 m um 3,70m auf 38,70 m aus einer Lüftungszentrale.

Die Rettungsweglänge aus der Lüftungszentrale im 1. UG beträgt 38,70 m bis zum Zugang zur Sicherheitsschleuse. Dies stellt eine Abweichung von § 33 (2) HBauO i.V.m. BPD Hochhäuser Ziffer 4.3.2. dar, die Rettungsweglängen von bis zu 35 m zulässt.

Begründung

Aus Sicht der Feuerwehr bestehen keine Bedenken. Der Begründung im Brandschutzkonzept wird gefolgt.

Die Überschreitung mit 3,70 m ist vergleichsweise gering und in 20 m Entfernung ist bereits der notwendige Flur zu erreichen.

- 3.4. von § 28 (2) HBauO für die Überschreitung der zulässigen Brandabschnittslänge. Der im oberirdischen Bereich nicht gesprinkelte Ersatzbau wird in zwei Brandabschnitte von max. 44,50 m Länge und 810 m² Fläche unterteilt und vom Neubau durch innere Brandwände abgetrennt. Innerhalb des gesprinkelten Neubauteils werden zwei Brandabschnitte gebildet, so dass sich eine maximale Brandabschnittsausdehnung von 81,60 m bei einer max. Brandabschnittsfläche von 1524 m² ergibt. Die Brandabschnittsausdehnungen von über 40 m stellen dabei eine Abweichung von § 28 (2) HBauO dar.

Begründung

Aus Sicht der Feuerwehr bestehen keine Bedenken. Der Begründung im Brandschutzkonzept wird gefolgt.

Die grundsätzlich zulässige Brandabschnittsfläche von $40 \times 40 = 1600 \text{ m}^2$ wird unterschritten und der gesprinkelte Neubauteil weist auf Grund der ringförmigen Ausbildung um den Innenhof im Wesentlichen eine Gebäudetiefe von lediglich 20 m auf.

- 3.5. von § 28 HBauO - für den Versprung der Inneneckausbildung einer inneren Brandwand an der Außenwand.

Die Brandwände liegen - ausgenommen im Bereich des Treppenraumes Kern 3 - nicht an inneren Gebäudeecken. Im Bereich des Treppenraumes Kern 3 wird die Brandwand 5 m über Eck geführt. Verglasungen in diesem Bereich werden in F-90 Qualitäten nach DIN 4102-13 hergestellt. Der Versprung der Übereckführung zw. EG und 1. OG von der Außenwand des Ersatzbaus auf die Außenwand des Aufzugsvorraumes und des Sicherheitstreppenraumes des Kerns 3 stellt eine Abweichung von § 28 HBauO dar.

Begründung

Aus Sicht der Feuerwehr bestehen keine Bedenken. Der Begründung im Brandschutzkonzept wird gefolgt.

Aus dem brandlastfreien Bereich des Aufzugsvorraumes im EG ist nicht mit einer Brandweiterleitung in die darüber liegenden Geschosse zu rechnen.

- 3.6. von § 30 (7) HBauO - für unverschlossene Öffnungen vor höher aufgehenden Fassaden.

Die unverschlossenen Öffnungen der Zuluft der Raumluftechnik Kern 3 und Kern 4 und des Netzersatzaggregates, welche jeweils im 1. Untergeschoss aufgestellt werden, liegen im Bereich des Innenhofzugangs (Achse L-M / 40-42). Die Abluft des Netzaggregates liegt im Innenhofzugang abgetrennt durch die Brandwand in Achse L mit Öffnung zur Tiefgaragenzufahrt (Achse L / 42-43). Die unverschlossenen Öffnungen stellen eine Abweichung von § 30 (7) HBauO dar.

Begründung

Aus Sicht der Feuerwehr bestehen keine Bedenken. Der Begründung im Brandschutzkonzept wird gefolgt.

Die Lüftungszentrale der Raumluftechnik Kern 3 und Kern 4 wird von den angrenzenden Flächen im 1. Untergeschoss durch F90-A-Trennwände nach DIN 4102-2 mit einem T 30-Abschluss nach DIN 4102-5 und der Netzaggregatraum von den angrenzenden Flächen im 1. Untergeschoss ebenfalls durch Trennwände nach DIN 4102-2 mit einem T-90-RS-Abschluss nach DIN 4102-5 und DIN 18095 abgetrennt.

- 3.7. von § 51 HBauO i.V.m. dem BPD Hochhäuser (Vorgaben des Abschnitts 3.7.1.)
- für die Anordnung von brennbaren oberseitigen Deckendämmstoffen.

Abweichend von den Vorgaben des Abschnitts 3.7.1. des BPD Hochhäuser erachten wir die Verwendung mindestens schwerentflammbarer Dämmstoffe (Baustoffklasse B 1 nach DIN 4102-1) bei Decken für vertretbar.

Begründung

Aus Sicht der Feuerwehr bestehen keine Bedenken. Der Begründung im Brandschutzkonzept wird gefolgt.

Die Dämmstoffe werden oberhalb feuerbeständiger Geschossdecken angeordnet und oberseitig sowie an ihren Rändern jeweils durch mineralischen Estrich oder durch mindestens 10 cm breite nichtbrennbare Dämmstreifen gegen Entflammen geschützt.

- 3.8. von § 14 (1) GarVO - für Feuer hemmende Verglasungen im Zuge der Trennwände zw. Sicherheitsschleusen und Vorräumen.

Türen von den Sicherheitsschleusen der Garagenflächen zu den Treppenraum-vorräumen werden mindestens als T 30-RS Türen nach DIN 4102-5 und DIN 18095 einschließlich etwaiger Seitenteile in F 30-Qualität nach DIN 4102-13 hergestellt (Ziffer 4.5. BPD Hochhäuser: E12 30-CSm-Qualität nach DIN 13501 gem. BRL gleichwertig) hergestellt. Die Breite der transparenten Türwandelemente beträgt dabei in Anlehnung an § 33 (6) HBauO nicht mehr als 2,50 m. Der fest verglaste Anteil der Elemente stellt eine Abweichung von § 14 (1) GarVO dar.

Begründung

Aus Sicht der Feuerwehr bestehen keine Bedenken. Der Begründung im Brandschutzkonzept wird gefolgt.

Es grenzen beiderseits Brandlast freie Räume an.

Über folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO konnte abschließend noch nicht entschieden werden:

- 3.9. von § 36 Abs. 3 HBauO - notwendige Höhen von Fensterbrüstungen
- für die Ausbildung der bodentiefen Verglasungen, die zu Reinigungszwecken ganz geöffnet werden können und mit keiner baulichen Absturzsicherung (Geländer o.ä.) versehen werden sollen.

Die Prüfung ist noch nicht abgeschlossen. Die Entscheidung ergeht im Rahmen eines gesonderten Abweichungsbescheides.

- 3.10. von § 48 HBauO - für den Verzicht (Nachweis und Ablösen) von Stellplätzen für den "Ersatzbau". Nach derzeitig vorliegenden Zahlen liegt die verbleibende Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze, die nicht nachgewiesen können, bei 28 Stellplätzen.

Es ist ein Gesamtnachweis (Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze) auf Grundlage der genehmigten Nutzungen in den Obergeschossen und der geplanten EG-Nutzung zu führen, der in der Endbetrachtung „Neubau“ und „Ersatzbau“ differenziert, und eine Anzahl an Stellplätzen ausweist die nicht nachgewiesen werden können.

Da die Prüfung noch nicht abgeschlossen ist, ergeht die Entscheidung im Rahmen eines gesonderten Abweichungsbescheides.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

4. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 4.1. Standsicherheit - hierfür sind die erforderlichen Nachweise gem. § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 4.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung - hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gem. § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 4.3. Über die Gestaltung und Planung der Außenanlagen und Freiflächen.

Hinweise

- 4.4. Bei Brandschutz- / Feuerschutzvorhängen ist eine Zustimmung im Einzelfall als Verwendbarkeitsnachweis bei ABH 31 zu beantragen. Die Zustimmung im Einzelfall wird besondere Bestimmungen enthalten. Daher ist es aus planerischen Gesichtspunkten wichtig, sobald wie möglich, Gespräche mit ABH 31 über die geplante Ausführung zu führen.
- 4.5. Sollte durch die Vermietung der genehmigten Büroflächen die Grundzüge/ Inhalte der Genehmigung geändert werden (z. B. Brandschutz, Rettungswege, Arbeitsstättenrecht etc.) sind entsprechende Nutzungsanträge zur Prüfung einzureichen.
- 4.6. Gestaltung: Der Oberbaudirektor wurde im Genehmigungsverfahren beteiligt und informiert. Evtl. gestalterische Vorgaben werden im Rahmen eines Ergänzungsbescheides mitgeteilt.
- 4.7. Die eingetragenen Erdgeschoss-Nutzungen werden nicht Gegenstand der Baugenehmigung. Die Nutzungen sind in gesonderten Nutzungsanträgen zu prüfen.

Diese Einschränkungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch schriftlich oder zur Niederschrift bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

#####

Unterschrift

Gebühr: Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Im Einzelfall werden weitere Gebühren in gesonderten Bescheiden gemäß § 1 Absatz 2 der Baugebührenordnung (BauGebO) in der geltenden Fassung erhoben.

Weitere Anlagen

- Merkblatt - Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen
- Merkblatt - Regelungen zur Ableitung von Abluft aus Tiefgaragen
- Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme
- Formblatt - Fertigstellungsmeldung des Anschlusses der Grundstücksentwässerungsanlage an die Sielanschlussleitung
- 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: Errichtung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 8 Vollgeschosse