



# 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](mailto:Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de)

Ansprechpartnerin: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 01 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/00659/2014  
Hamburg, den 26. Januar 2015

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang	03.03.2014
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	312-032
Flurstück	1813 in der Gemarkung: Rotherbaum

**Hotel mit Tiefgarage (131 Zimmern, 17 Residenzen, Gaststätten, Veranstaltungsräumen) sowie einem 1-gesch. Bauteil an der Badestraße**

### 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

Dieser Bescheid schließt ein:

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

Der Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Abwasseranlage wird genehmigt.  
Geprüfte Bauvorlagen (Bestandteil der Baugenehmigung): Plan Entwässerungsgesuch  
Erschließung (Lageplan inkl. Eintragungen).

Grundstück:

Fontenay 10, 20354 Hamburg, Gemarkung: Rotherbaum, Flurstück: 1813, GrdBlatt: 2440

Anschlüsse:

Lfd.Nr.	Techn. Platz	Nutzungsart	DN	Aktivität	Abrechn.art
1	E0102-HSEKANAL-3822945	Mischwasser	500	Wiederinbtr.	Entfällt
2	E0102-HSEKANAL-91024402	Mischwasser	250	Nachtr.Herst	§ 19 SAG
3	E0102-HSEKANAL-91024401	Mischwasser	200	Nachtr.Herst	§ 19 SAG

Für dieses Grundstück wird die Einleitungsmenge für Niederschlagswasser auf 90 l/s begrenzt. Die Grundstücksentwässerungsanlage für Niederschlagswasser ist mit einer entsprechenden Drossel auszurüsten, Lage siehe Anlage 1. Aufgrund der festgelegten Einleitungsmenge ist eine Einleitungsgenehmigung nach § 11aHmbAbwG erforderlich. Diese erteilt die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: [www.hamburg.de/abwasser](http://www.hamburg.de/abwasser) (Tel. 42840-5249/-5252).

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.

Hinweis:

Aufgrund Ihrer Planung haben wir die Einleitmenge Niederschlagswasser wie folgt auf die Anschlüsse verteilt:

Lfd.Nr.	Techn. Platz	Nutzungsart	DN	Aktivität	Einleitmenge (l/s)
1	E0102-HSEKANAL-3822945	Mischwasser	500	Wiederinbtr.	55
2	E0102-HSEKANAL-91024402	Mischwasser	250	Nachtr.Herst	25
3	E0102-HSEKANAL-91024401	Mischwasser	200	Nachtr.Herst	10

**Nebenbestimmungen:** s. abwasserrechtliche Auflagen und Hinweise Hamburger Stadtentwässerung

**2. Genehmigung nach § 8 des Denkmalschutzgesetzes** in der geltenden Fassung für die Veränderungen an der Umgebung des Denkmals.

Begründung

Bei dem direkt benachbarten Gebäude Badestraße 24, 24a handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) um ein geschütztes Baudenkmal. Ebenso handelt es sich bei dem Denkmal für John Fontenay (Pfeiler mit Vase nach 1835, Ecke Alsterufer/ Fontenay) sowie der Denkmalanlage Alsterufer/ Fontenay (Kriegerdenkmal von 1871/1872) um geschützte Denkmäler. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

**Nebenbestimmungen:** s. denkmalrechtliche Auflagen und Hinweise des Denkmalschutzamtes

## Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Rotherbaum 6 mit den Festsetzungen: Hotel IX-gesch. / GFZ = 1,0 / GRZ = 0,4 / Mindestgrundstücksgröße = 18.100 m Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962
Gestaltungsverordnung	Außenalster - Verordnung vom 29. Mai 1953
Vorbescheid	Gz.: E/WBZ2/03213/2013 vom 19.02.2014

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteile des Bescheides sind die nachfolgende Vorlagen Nummern

- 102/ 5 - 26 und 247, 248, 250 (Architekten Pläne)
- 102/ 46 - 57 und 254 - 257 (Brandschutz)
- 102/ 127 - 172 (Brandschutz Lüftung)
- 102/ 177 - 187, 189, 191 (Brandschutz Elektro)
- 102/ 278 (Gutachten Geruchsmissionen) u. 102/ 279 (Schalltechnische Untersuchung)
- 102/ 231 (Funktionsbeschreibung Poolanlage) u. 102/ 233 (Schaltschema Schwimmbadtechnik)
- 102/ 28, 29, 300 - 307 (Amt für Arbeitsschutz)
- 102/ 30 (Müllmengenberechnung / SRH),
- 102/ 237 (Deckblatt WC Bereich 6. OG / Gaststättenrecht)
- 102/ 80 (Entwässerungsgesuch Erschließung / HSE)

und die bisher erteilten Bescheide:

- Teilbaugenehmigung vom 24.06.2014 (Erdarbeiten u. Baugrubenverbau)
- Teilbaugenehmigung vom 08.08.2014 (Sohle)
- Ergänzungsbescheid Nr. 1 vom 13.10.2014 (bautechnische Nachweise Sohle)
- Teilbaugenehmigung vom 09.12.2014 (Untergeschosse)

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

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiungen wurden nach § 31 Absatz 2 BauGB mit dem Vorbescheid E/WBZ2/03213/2013 vom 19.02.2014 erteilt:

- 3.1. für die Unterschreitung der im B-Plan festgesetzten Grundstücksgröße von 18.100 m<sup>2</sup> um 4305 m<sup>2</sup> auf 13.795 m<sup>2</sup> gem. Festsetzung im Bebauungsplan Rotherbaum 6 - Mindestgröße des Baugrundstücks 18.100 m<sup>2</sup>.
- 3.2. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl = 1,0 um 0,3 auf 1,3 gem. Bebauungsplan Rotherbaum 6 i.V.m. § 20 BauNVO v. 1962.

Begründung: Die planungsrechtliche Befreiung wird erteilt, da es sich um das abgestimmte Wettbewerbsergebnis handelt.

Bedingung: Bedingung ist, dass die zulässige GRZ von 0,4, wie dargestellt, eingehalten wird. Als Bezugsgröße wird die seit der Teilung für das Hotel zur Verfügung stehende Grundstücksgröße von 13795 m<sup>2</sup> des Flurstücks 1813 herangezogen.

4. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt:

- 4.1. für das Überschreiten der Baugrenze im Bereich Badestraße im Mittel um 3,74 m auf einer Länge von 26,70 m. § 23 BauNVO i.V.m. dem Bebauungsplan Rotherbaum 6 durch die Rampe und die auskragende Überdachung.

**Begründung**

Es handelt sich durch die Umplanung nicht mehr um eine Überschreitung durch den Baukörper sondern lediglich um die Überdachungen und die Tiefgaragenrampe. So sind auch einige Nachbareinwände berücksichtigt, die ein Abrücken von der Badestraße forderten. Stadtgestalterisch bleibt die Vermittlung zwischen den Fontenay-Villen und dem Hotel sichtbar. Bedingung ist jedoch, dass zur Badestraße ab gepflanzt und die Hecke vor dem Hotel weiter durchgezogen und die weiteren Flächen begrünt werden.

- 4.2. für die weitere Überschreitung der zulässigen GFZ (i. V. mit dem Vorbescheid E/WBZ2/03213/2013 vom 19.02.2014) um 0,07 auf 1,37. § 20 BauNVO i.V.m. Bebauungsplan Rotherbaum 6.

**Begründung**

Das Überschreiten der GFZ auf 1,37 für das Hotel, die alte Bestandsvilla und den eingeschossige Bauteil Badestraße wird erteilt. Die GFZ ist geringer als bei der ehemaligen Bestandsbebauung in Höhe von 1,38. Somit wird die Beeinträchtigung der Nachbarn nicht erhöht.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen wurden nach § 69 HBauO geprüft und nicht zugelassen

- 5.1. von § 6 Abs. 5 HBauO für die Unterschreitung der Mindestabstandsfläche von 2,50 m um 0,50 m auf 2 m auf einer Länge von 30 m durch den 1-gesch. Baukörper zum Flurstück 1814.

**Begründung**

Die beantragte bauordnungsrechtliche Abweichung für die Unterschreitung der Mindestdtiefe der Abstandsfläche entfällt, da der 1-gesch. Baukörper an der Badestraße und die Tiefgaragenzufahrt umgeplant wurden und der Mindestabstand von 2,50 m eingehalten wird.

- 5.2. von § 28 (8) Satz 1 HBauO - für die Öffnung in der Gebäudeabschlusswand / Brandwand im Bereich der Garagenzufahrt. Durch den Grundstücksgrenzen Verlauf im Bereich der Garagenzufahrt, die als gemeinsame Zufahrt sowohl für das Nachbargrundstück als auch für die eigene Garage dient, ist hier gem. § 28 (2) HBauO eine Gebäudeabschlusswand als Brandwand erforderlich.

**Begründung**

Die beantragte bauordnungsrechtliche Abweichung entfällt, da die Wand mit der Öffnung einen Abstand von größer 5 m gegenüber der Grundstücksgrenze bzw. gegenüberliegenden Gebäuden aufweist. Zudem wird die Öffnung im Brandfall durch einen Feuer beständigen und rauchdichten Öffnungsverschluss verschlossen, sodass wegen des Brandschutzes insbesondere auch wegen des vorgesehenen Sprinklerschutzes Bedenken nicht bestehen.

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

- 6.1. von § 33 (2) Satz 1 HBauO - für die Bemessung der Rettungsweglänge nicht bis zum Eintritt in den Treppenraum, sondern bis zum Eintritt in die Schleuse.

**Begründung**

Zu der Bemessung der Rettungsweglänge bis zum Eintritt in die Schleuse vor dem notwendigen Treppenraum bestehen aus Sicht der Feuerwehr keine Bedenken, sofern die Schleusen mit einer Druckbelüftung ausgestattet sind. Zusätzlich sind zur Kompensation eine BMA und eine elektroakustische Alarmierungsanlage zu installieren. Die Schleuse wird gegenüber angrenzenden Räumen Feuer beständig mit Feuer hemmenden Rauchschutztüren abgetrennt ist, sodass die Schleuse, analog zum notwendigen Treppenraum einen brandschutztechnisch sicheren Bereich darstellt. Da es sich bei allen Treppenräumen und den dazugehörigen Schleusen um Sicherheitstreppenräume mit Druckbelüftungsanlagen handelt, bestehen keine Bedenken.

**Bedingung**

Voraussetzung ist, dass der Rettungsweg innerhalb der Schleusen zum notwendigen Treppenraum kurz und übersichtlich geführt wird und die Öffnung zum Treppenraum sofort erkennbar ist.

- 6.2. von § 33 (2) Satz 1 HBauO - für die Überschreitung der Rettungsweglängen um ca. 3,50 m auf ca. 38,50 m. In den aufgehenden Geschossen beträgt die Rettungsweglänge aus einigen Beherbergungszimmern bis zum Eintritt in die Schleuse max. ca. 38,50 m.

**Begründung**

Der Abweichung wird zugestimmt, es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken. Es bestehen seitens der Feuerwehr keine Bedenken gegen die Überschreitung der Rettungsweglängen, wenn die Rettungswege durch die flächendeckende automatische Sprinkleranlage abgedeckt werden.

- 6.3. von § 28 (2) Satz 1 HBauO - für die Überschreitung der max. Brandabschnittslänge im Untergeschoss von 40 m. Einer der Brandabschnitte im UG hat eine max. Ausdehnung von ca. 48 m x 33 m.

**Begründung**

Gegen die Überschreitung der Brandabschnittsgrößen bestehen insgesamt keine Bedenken, da eine vollflächige Sprinkleranlage zur Ausführung kommt (geeignete flächendeckende Löschanlage). Der Abweichung wird zugestimmt, es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken.

- 6.4. von § 28 (2) Satz 1 HBauO - für die Überschreitung der max. Brandabschnittslänge im Erdgeschoss von max. 40 m. Die aufgehenden Geschosse werden durch innere Brandwände in 4 Brandabschnitte mit jeweils weniger als 40 m unterteilt. Die Unterteilung findet nicht ausschließlich durch innere Brandwände, sondern auch durch die Lufträume der Innenhöfe statt. Das 6.OG wird durch 2 innere Brandwände in 3 Brandabschnitte unterteilt. Eine Unterteilung des 7.OG in Brandabschnitte erfolgt nicht. Im EG werden die Brandabschnitte nutzungsbedingt durch die Flächennutzung im Innenhof und im Foyer aufgelöst, sodass sich ein Brandabschnitt mit max. ca. 53 m x 41 m ergibt.

**Begründung**

Gegen die Überschreitung der Brandabschnittsgrößen bestehen insgesamt keine Bedenken, da das Objekt vollflächig gesprinklert wird (geeignete flächendeckende Löschanlage). Der Brandabschnitt im Bereich Lobby/Foyer besteht überwiegend aus Verkehrsflächen, die mit wenigen Brandlasten möbliert sind. Innerhalb des Brandabschnittes befindet sich der im Außenraum liegende Patio mit 250 m<sup>2</sup>. Der Abweichung wird zugestimmt, es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken.

- 6.5. von § 28 (2) Satz 1 HBauO - für den Verzicht auf eine Unterteilung durch innere Brandwände in Brandabschnitte im UG, sodass ein Brandabschnitt von ca. 50 m x 26 m entsteht.

**Begründung**

Gegen die Überschreitung der Brandabschnittsgrößen bestehen insgesamt keine Bedenken, wenn eine geeignete flächendeckende Löschanlage vorhanden ist. Das 2. UG (außer der Sprinklertank) werden in den Überwachungsumfang der automatischen Löschanlage integriert. Der Abweichung wird zugestimmt, es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken.

- 6.6. von § 28 (8) Satz 2 HBauO - für div. Öffnungen in inneren Brandwänden in den Obergeschossen. Öffnungen sind in inneren Brandwänden zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Anzahl und Größe beschränkt sind und die Öffnungen Feuer beständig sowie dicht- und selbstschließend ausgebildet werden.

**Begründung**

Die Feuerwehr hat keine Bedenken zu der Abweichung von der Herstellung der feuerbeständigen dicht- und selbstschließenden Abschlüsse in inneren Brandwänden, wenn die Bereiche durch eine geeignete flächendeckende Sprinkleranlage geschützt werden. Der Abweichung wird zugestimmt, es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken.

- 6.7. von § 28 (8) HBauO - für Einzelöffnungen im Verlauf der Brandwände, die mit textilen Feuerschutzabschlüssen versehen werden sollen.

**Begründung**

Der Abweichung wird zugestimmt, es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken. Die Zustimmung im Einzelfall für die textilen Feuerschutzabschlüsse sind gesondert bei ABH 31 mit den entsprechenden Produktinformationen zu beantragen.

**Bedingung**

Die textilen Feuerschutzabschlüsse sind mit der Anforderung „Begrenzung der Rauchdurchlässigkeit sm“ zu ergänzen.

Die brandschutztechnische Abtrennung mittels textiler Feuerschutzabschlüsse EI 90 müssen im Brandfall zuverlässig schließen. Hierfür muss die Stromversorgung sichergestellt sein (Sicherheitsstromversorgung). Die Auslösung erfolgt rauchgesteuert. Die Feuerwehr kann der im BSK beschriebenen Ausführung folgen, wenn die textilen Feuerschutzabschlüsse über eine bauaufsichtliche Zulassung verfügen.

In Ermangelung von allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen oder allgemeinen Prüfzeugnissen für die textilen Feuerschutzvorhänge sind Zustimmungen im Einzelfall als Verwendbarkeitsnachweis beim Amt für Bauordnung und Hochbau/ Bautechnik, Baubestimmungen, konstruktiven Brandschutz (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.

- 6.8. von § 29 (4) Satz 1 HBauO - für die Öffnung in der Decke / Verbindungstreppe zw. dem Foyer im EG und den Sanitäranlagen im Untergeschoss. Das Foyer im EG steht über eine Verbindungstreppe offen mit dem 1. UG in Verbindung. Im 1. UG werden über die Verbindungstreppe Sanitäranlagen erschlossen. Die offen in Verbindung stehende Fläche beträgt mehr als 400 m<sup>2</sup>.

#### **Begründung**

Der Abweichung wird zugestimmt, es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken. Für die Öffnung in der Decke / Verbindungstreppe zw. dem Foyer im EG und den Sanitäranlagen im Untergeschoss wird der Begründung des Antragstellers / Brandschutzkonzept gefolgt.

- 6.9. von § 29 (4) Satz 1 HBauO - für die Öffnung in der Decke / offene Verbindungstreppe zw. Lobby Bar und UG. Die Lobby Bar steht über eine offene Verbindungstreppe offen mit einem ca. 40 m<sup>2</sup> großen Bereich im UG in Verbindung. Dieser Bereich wird durch Feuer beständige bzw. Feuer hemmende Rauchschutztüren gegenüber den angrenzenden Räumen abgetrennt. Da die Fläche der Nutzungseinheit der beiden offen in Verbindung stehenden Geschosse mehr als 400 m<sup>2</sup> beträgt wird eine Abweichung von § 29 (4) Satz 1 HBauO erzeugt.

#### **Begründung**

Der Abweichung wird zugestimmt, es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken. Für die Öffnung in der Decke / offene Verbindungstreppe zw. Lobby Bar und UG wird der Begründung des Antragstellers/ Brandschutzkonzept gefolgt.

- 6.10. von § 29 (1) Satz 2 Nr. 1 HBauO - vom EG bis einschließlich 6. OG soll ein Luftraum über der Lobby entstehen, der mit Verglasungen gegenüber den Geschossen 1. bis 5. OG abgetrennt wird, sodass ein transparentes Atrium entsteht. Die Verglasungen werden als VSG-Verglasungen ausgebildet und stellen den Raumabschluss zw. den Geschossen und der Erdgeschossfläche dar, sodass sich eine Abweichung von § 29 (1) Satz 2 Nr. 1 HBauO ergibt.

#### **Begründung**

Zu der Verglasung des Luftraumes bestehen seitens der Feuerwehr keine Bedenken. Die Verglasung zum Atrium soll mit einer VSG Verglasung ausgeführt werden. Als Kompensation für die fehlende Bauteilanforderung wird eine Hochdruckwassernebel- (HDWN) Löschanlage im EG/Lobby installiert. Die Simulation zeigt, dass bei einem Brandereignis in der Lobby die Temperaturen im Bereich der Verglasung des Atriums zu den einzelnen Geschossen auf max. 85 °C ansteigen.

Durch die redundante zweite Leitungsschleife sind ausreichende Sicherheiten eingeplant. Außerdem sind zusätzliche Löschdüsen in der Deckenebene über dem EG vorhanden, die jederzeit zur Verfügung stehen.

Stellungnahme zur Brandsimulation (Inhalt des Brandschutzkonzeptes) des 6-geschossigen überdachten Atriums:

- Das angegebene Brandszenario, die Ventilationsbedingungen und der Einfluss der Löschanlage ist plausibel dargestellt.
- Die Rechenergebnisse aus der Temperaturberechnung sind plausibel.

- Die Einwirkungen der geplanten Löschanlage sind auf der sicheren Seite.  
Der Abweichung wird zugestimmt, es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken.

**Bedingung**

Die VSG Verglasung wird mit einer Temperaturbeanspruchung bis 100 °C ausgelegt, so dass die Verglasung innerhalb von 30 min nicht versagt. Ein entsprechender Verwendbarkeitsnachweis ist zu erbringen.

Das Atrium ist mit maschinellen Rauchableitungsanlagen mit einem 10-fachen Luftwechsel auszustatten. Die Ventilatoren müssen der Temperaturzeitklasse F 200 und 120 Minuten entsprechen.

Temperaturbedingte Spannungen in den Verglasungsebenen sind auszuschließen.

Unklar ist die Reihenfolge der Auslösung der verschiedenen Komponenten, die im Zusammenhang mit der Brandmeldeanlage stehen. Bis zur Auslösung der HDWN-Löschanlage ist eine Verzögerung über eine personelle Maßnahme geplant. Ob zuvor, nach Auslösung der zwei-Melder-Abhängigkeit bereits die textilen Feuerschutzvorhänge fallen ist nicht erkennbar. Hierfür ist eine Brandfall-Steuermatrix erforderlich!

Aus dem Atrium/Lobby/Wohnhalle im EG muss ein unabhängiger Rettungsweg von der Eingangslobby vorhanden sein, damit beim Schließen des Feuerschutzvorhanges die Menschen einen sicheren Rettungsweg zur Verfügung haben. Dieser könnte z.B. über den Raum "Barista" direkt ins Freie geführt werden.

Die Reaktionszeit „Detektion-Auslösung-Weiterleitung an die Feuerwehr“ darf 90 sec. nicht überschreiten.

Es ist vor Inbetriebnahme der Nutzung ein Rauchversuch innerhalb des Atriums vorzunehmen, um zu sehen wie die HDWN-Löschanlage auslöst.

- 6.11. von § 5 (2) BeVO - Trennwände zw. Beherbergungsräumen müssen Feuer hemmend und aus nicht brennbaren Baustoffen hergestellt werden. Teilweise ist es geplant 2 Beherbergungsräume zu einer brandschutztechnischen Einheit (Kompartment) zusammenzufassen. Diese Kompartments werden jeweils zu den angrenzenden Kompartments Feuer hemmend abgetrennt. Zw. den Beherbergungsräumen eines Kompartments wird die Trennwand ohne nachweislichen Feuerwiderstand ausgeführt.

**Begründung**

Der Abweichung wird zugestimmt, es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken. Der Begründung im BSK wird gefolgt. Die Maßnahmen sind umzusetzen.

- 6.12. § 5 (3) BeVO - Öffnungen in den Wänden zw. Beherbergungsräumen sind nach § 5 (3) BeVO unzulässig. Es sollen zw. einzelnen Beherbergungsräumen in den Wänden ohne Feuerwiderstandsdauer Türen eingebaut werden. Diese entsprechen, schallschutztechnisch bedingt, in ihrer Konstruktionsart mindestens dichtschießenden Türen.

**Begründung**

Der Abweichung wird zugestimmt, es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken. Der Begründung im BSK wird gefolgt. Die Maßnahmen sind umzusetzen.

- 6.13. von § 15 (2) Satz 1 GarVO - in Garagen darf die Rettungsweglänge bis zum Eintritt in



einen notwendigen Treppenraum max. 30 m betragen. Auch in der Garage soll die Rettungsweglänge nicht bis zum Eintritt in den Treppenraum, sondern bis zum Eintritt in die Schleuse gemessen werden.

#### **Begründung**

Der Abweichung wird zugestimmt. Gegen die Bemessung der Rettungsweglängen bis zum Eintritt in die Sicherheitsschleusen statt bis zum Erreichen der Treppenräume sowie dessen Überschreitung der zulässigen Länge bestehen keine Bedenken, wenn die Sicherheitsschleusen als solche hergestellt werden.

Da es sich bei allen Treppenräumen und den dazugehörigen Schleusen um Sicherheits-treppenräume mit Druckbelüftungsanlagen handelt, bestehen keine Bedenken.

#### **Bedingung**

Voraussetzung ist, dass der Rettungsweg innerhalb der Schleusen zum notwendigen Treppenraum kurz und übersichtlich geführt wird und die Öffnung zum Treppenraum sofort erkennbar ist.

- 6.14. von § 15 (2) S. 1 GarVO - für die Überschreitung der Rettungsweglänge in der Tief- / Großgarage um ca. 4 m auf ca. 34 m. Die max. Rettungsweglänge in der Garage bis zum Eintritt in die Schleuse beträgt ca. 34 m.

#### **Begründung**

Der Abweichung wird zugestimmt. Gegen die Bemessung der Rettungsweglängen bis zum Eintritt in die Sicherheitsschleusen statt bis zum Erreichen der Treppenräume sowie dessen Überschreitung der zulässigen Länge bestehen keine Bedenken, wenn die Sicherheitsschleusen als solche hergestellt werden.

Da es sich bei allen Treppenräumen und den dazugehörigen Schleusen um Sicherheits-treppenräume mit Druckbelüftungsanlagen handelt, bestehen keine Bedenken.

#### **Bedingung**

Voraussetzung ist, dass der Rettungsweg innerhalb der Schleusen zum notwendigen Treppenraum kurz und übersichtlich geführt wird und die Öffnung zum Treppenraum sofort erkennbar ist.

### **Aufschiebende Bedingung**

7. Von der Genehmigung hinsichtlich der Überplanung / Ausführung der Außenanlagen darf erst Gebrauch gemacht werden (siehe Ziffer 8.4.), wenn

- 7.1. der öffentlich-rechtliche Vertrag nach § 19 Absatz 5 des Hamburgischen Wegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung, für die Überplanungen des öffentlichen Grundes; hier öffentliche Parkanlage/Straßenraum, mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes geschlossen ist.

Auf Grundlage der Darstellung im Lage-und Höhenplan Freianlagen vom 27.02.2014, sind Überplanungen des öffentlichen Grundes, hier öffentliche Parkanlage / Straßenraum, im Zuge des Bauvorhabens dargestellt. Wie im Lageplan textlich vermerkt, bedarf die Planung hier der Abstimmung mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes (MR).

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

## **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

8. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

8.1. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange - Abwasserwirtschaft.

Hierfür dauert die Prüfung an. Die Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) liegen zur Prüfung vor. In diesem Zusammenhang wird auf die erneuten Nachforderungen vom Amt für Immissionsschutz und Betriebe/Abwasserwirtschaft (IB31) vom 13.01.2015 hingewiesen.

8.2. Standssicherheit

Hierfür sind die weiteren (je nach Baufortschritt) erforderlichen Nachweise gem. § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.

Die Baumaßnahme darf nur soweit ausgeführt werden, wie geprüfte bautechnische Nachweise vorliegen und diese durch den beauftragten Prüfstatiker überwacht werden. Die bautechnische Prüfung wird fortgesetzt.

8.3. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gem. § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung (soweit noch nicht erfolgt) nachzureichen.

8.4. Errichtung / Gestaltung der Außenanlagen

Die Freiflächenplanung, die auch die an das Grundstück angrenzende Flächen umfasst, wird nicht Gegenstand der Genehmigung, sondern Inhalt eines Ergänzungsbescheides. Es ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Nutzung der öffentlichen Flächen zwischen dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes und dem Bauherrn zu schließen. Ohne diese Vertragsgrundlage können die dort geplanten Maßnahmen abschließend nicht bewertet, geprüft und entschieden werden.

Es ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen. Dieser ist mit allen betroffenen Dienststellen, wie Fachamt Management des öffentlichen Raumes (Inanspruchnahme öffentlicher Flächen), Fachamt Bauprüfung / Baumschutz (Bestandsbäume, die in die Freiflächengestaltung einbezogen werden), Denkmalschutzamt (Berücksichtigung der Denkmäler), Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Gestaltung, Außenalster Verordnung) abzustimmen.

Der vorliegende Freiflächenplan (102/4) wird nicht Bestandteil der Genehmigung.

- 8.5. Über die Art der Nutzung des 1-geschossigen Bauteils an der Badestraße. Die beantragte gastronomische Nutzung entfällt. Die geplante Nutzung ist derzeit nicht bekannt. Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen zur Prüfung einzureichen.

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 bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

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

Unterschrift

## **Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

## **Weitere Anlagen**

- Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG
- Formblatt - Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zum Überqueren des Gehweges
- Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme
- Formblatt - Anzeige über den Baubeginn
- Merkblatt -Regelungen zur Ableitung von Abluft aus Tiefgaragen
- Merkblatt über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen

Anlage zum Bescheid  
###

Transparenz in HH

## **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