

LODA Verwaltungs KG

LODA Verwaltungs KG Kurfürstendamm 92 10709 Berlin

Tel: 030 / 34 34 62 0
Fax: 030 / 34 34 62 19

Stadt Halle (Saale)
FB Städtebau und Bauordnung
Frau Junghanns
Hansering 15
061085 Halle

Berlin, 27.04.2021
(Seiten 1 – 3)

Baugenehmigung vom 10.03.2021 / AZ: 00590-2020
Brüderstraße 7, 06108 Halle (Saale)
Begründung zum Widerspruch vom 31.03.2021
Unabhängigkeit der Rettungswege

Sehr geehrte Frau Junghanns,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir begründen hiermit den Widerspruch vom 31.03.2021 wie folgt:

Die Auflage Nr. 28 lautet dahingehend, dass zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Rettungswege gemäß § 32 Abs. 1 BauO LSA das genehmigte Vorhaben und das auf dem Nachbargrundstück genehmigte weitere Hotelvorhaben denselben Nutzer (Hotelbetreiber) aufweisen müssen.

Das ist so weder erforderlich noch umsetzbar.

1.

§ 32 Abs. 1 BauO LSA bestimmt, dass für Nutzungseinheiten wie die hier in Rede stehende in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein müssen; beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur oder über denselben Ausgang führen.

Gemäß § 32 Abs. 2 S. 1 und 2 BauO LSA muss in Nutzungseinheiten ab dem 1. OG aufwärts der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe führen; der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein.

2.

Die bauordnungsrechtlich geforderten Rettungswege erfüllen einen doppelten Zweck. Sie dienen einerseits als Fluchtweg für Personen, die sich innerhalb der baulichen Anlage aufhalten. Sie dienen andererseits der Feuerwehr als Weg, über den sie den Löschangriff vorträgt und Personen in Sicherheit bringt. Daraus abgeleitet verlangt § 32 Abs. 1 BauO LSA (so wie auch die MBO und die Bauordnungen der anderen Länder), dass für jede Nutzungseinheit zwei unabhängige - vertikale - Zu- und Abgänge zur Verfügung stehen, damit dann, wenn ein Rettungsweg unbenutzbar wird, immer noch ein zweiter zur Verfügung steht (vgl. Meyer in: Wilke/Dageförde/Knuth, BauO für Berlin, Kommentar, 6. Aufl. 2008, zu dem inhaltlich gleichen § 33 BauO Bln, Rn. 1 f.).

Diesem Zweck dienend ist das Kriterium der "Unabhängigkeit" der Rettungswege funktional zu verstehen. Rettungswege sind voneinander unabhängig, wenn jeder Rettungsweg, ohne dass es auf die Funktion des anderen Rettungswegs ankommt, eine Funktion als Rettungsweg besitzt (vgl. zu dem ebenfalls inhaltsgleichen § 29 BbgBO: Otto, Brandenburgische Bauordnung, Kommentar, 3. Aufl. 2012, § 29, Rn. 4).

3.

Für das konkrete Vorhaben bedeutet das Folgendes.

Der zweite Rettungsweg führt über das auf dem Nachbargrundstück geplante und genehmigte Hotel. Dass dieser zweite Rettungsweg tatsächlich geschaffen und aufrechterhalten wird, ist sicherzustellen.

Zur Sicherstellung ist jedoch die Festlegung in der Baugenehmigung, dass es sich bei beiden Vorhaben und denselben Nutzer (konkret: Hotelbetreiber) handeln muss, weder geeignet noch erforderlich.

3.1

Geeignet ist diese Auflage bereits deswegen nicht, weil auch sie nicht sicherstellt, dass derselbe Nutzer (wenn es ihn denn gäbe) den zweiten Rettungsweg schafft und aufrechterhält. Nur der schlichte Umstand, dass beide Vorhaben von demselben Nutzer betrieben werden, sichert insoweit nichts, weil dessen künftiges Verhalten nicht vorherzusagen ist.

Außerdem dürfte § 32 BauO LSA keine geeignete Ermächtigungsgrundlage dafür darstellen, dem Bauherrn Vorgaben zu seinem künftigen Nutzer zu machen. Selbst wenn man das aber zugunsten der Bauaufsicht unterstellen wollte, wäre damit z.B. die Frage nicht gelöst, was denn geschehen soll, wenn das Nachbargrundstück verkauft wird, das Vorhabengrundstück aber nicht (oder

LODA Verwaltungs KG

LODA Verwaltungs KG Kurfürstendamm 92 10709 Berlin

Tel: 030 / 34 34 62 0
Fax: 030 / 34 34 62 19

Stadt Halle (Saale)
FB Städtebau und Bauordnung
Frau Junghanns
Hansering 15
061085 Halle

Berlin, 24.09.2021

Baugenehmigung vom 10.03.2021 / AZ: 00590-2020 / Brüderstraße 7, 06108 Halle (Saale)
Unser Widerspruch vom 31.03.2021 gegen die Auflage 28 der Baugenehmigung vom 10.03.2021
Unsere Begründung zum Widerspruch vom 27.04.2021
Ihr Schreiben vom 16.08.2021

Sehr geehrte Frau Pfautsch,

Es ergibt sich aus Ihrem Schreiben vom 16. August 2021 in der Sache nichts Neues.

Dass Sie im Ergebnis ausschließlich darauf verweisen, die Formulierung der Auflage Nr. 28 sei eine „Vorgabe“ des Prüfeningenieurs für Brandschutz gewesen, ändert nichts daran, dass sie weder erforderlich noch geeignet ist. Den Ausführungen aus unserer Widerspruchsbegründung ist insoweit nichts hinzuzufügen.

Wir sind Ihnen daher verbunden, wenn Sie darüber nochmals nachdenken und sodann zeitnah eine rechtsmittelfähige Entscheidung treffen.

Mit freundlichen Grüßen


Leonid Medved
LODA Verwaltungs KG



FB Städtebau und Bauordnung

Abt. Baurecht

Stadt Halle (Saale), Marktplatz 1, 06100 Halle (Saale)

LODA Verwaltungs KG
vertr. d. Herrn Leonid Medved
Kurfürstendamm 092
10709 Berlin



Dienstgebäude: Neustädter Passage 18
Auskunft erteilt: Frau Pfautsch
Telefon: 0345 221-6376
Telefax: 0345 221-6282
Sprechzeiten: *Dienstag*
09:00 - 12:00 Uhr und
13:00 - 18:00 Uhr
Sie erreichen uns: Straßenbahn 2, 9, 10, 16
Haltestelle: S-Bahnhof Neustadt
Internet: www.halle.de

Datum: 16.08.2021

Az.-Widerspruch : 00821 - 2021
BauherrIn : LODA Verwaltungs KG, vertr.d. Herrn Leonid Medved, Kurfürstendamm 092, 10709 Berlin
Baugrundstück : Halle (Saale), Brüderstraße 007

Gemarkung : Halle
Flur : 039
Flurstück : 00032
Maßnahme : Bauantrag - Errichtung eines Hotels mit 25 Zimmer in einem denkmalgeschützten Fachwerkhaus mit einer Verbindung zum Hotel, Az. 00590-2020

Sehr geehrter Herr Medved,

Ihren Widerspruch vom 31.03.2021 gegen die Auflage 28 der Baugenehmigung vom 10.03.2021 zu o. g. Maßnahme mit Begründung vom 27.04.2021 möchte ich Ihnen wie folgt beantworten:

Sie tragen in der Widerspruchsbegründung zunächst richtig vor, dass i. S. v. § 32 Abs. 1 je Nutzungseinheit zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sein müssen.

Der zweite Rettungsweg aus dem Gebäude Brüderstraße 7 ist hier je Geschoss über den geplanten, sich anschließenden Hotelneubau geplant. Der 2. Rettungsweg muss jederzeit und unabhängig vom Nutzer funktionieren.

Die Festlegung in der angefochtenen Auflage 28, dass es sich um einen gemeinsamen Nutzer handeln muss, dient dieser Sicherstellung. Die Formulierung war eine Vorgabe des Prüflingeni-

eurs für Brandschutz (Dipl.-Ing..MEng Matthias Otto, Ferdinand-Lassalle-Straße 1a, 04109 Leipzig). So war es Ihrerseits auch vorgegeben worden.

Der von Ihnen vorgeschlagenen Änderung der Auflage (gemäß Widerspruchsbegründung vom 27.04.2021) wird diesseits nicht gefolgt.

Die Auflage 2 des Bauscheines beinhaltet zudem Folgendes:

„Die Anordnung und Nutzung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse entstehen können, die den Anforderungen der Bauordnung widersprechen. **Vor Innutzungnahme ist der Nachweis darüber zu führen, dass der zweite Rettungsweg durch den geplanten und mit Baugenehmigung Az: 00296-2020 am 25.02.2021 genehmigten Neubau sichergestellt ist.** § 32 BauO LSA“.

Eine Abhilfe des Widerspruches kann nicht erfolgen.

Bitte äußern Sie sich bis zum 03.09.2021, wie hier weiter verfahren werden soll.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Pfautsch

LODA Verwaltungs KG

LODA Verwaltungs KG Kurfürstendamm 92 10709 Berlin

Tel: 030 / 34 34 62 0
Fax: 030 / 34 34 62 19

Stadt Halle (Saale)
FB Städtebau und Bauordnung
Frau Junghanns
Hansering 15
061085 Halle

Berlin, 31.03.2021


Baugenehmigung vom 10.03.2021 / AZ: 00590-2020
Brüderstr. 7, 06108 Halle (Saale)
Widerspruch

Sehr geehrter Frau Junghanns,
sehr geehrte Damen und Herren,

betreffend der Baugenehmigung 00590-2020 vom 10.03.2021, uns zugegangen am
17.03.2021, legen wir isoliert nur gegen die Auflage Nr. 28 (Nachweis 2. Rettungsweg)
Widerspruch ein.

Der Widerspruch erfolgt zunächst fristwährend.

Mit freundlichen Grüßen


Leonid Medved
LODA Verwaltungs KG