

EINGEGANGEN

14. JAN. 2022

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
FB. Bau- und Wohnungsaufsicht



BA Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Postfach 350701, 10216 Berlin

**Vivantes Netzwerk
für Gesundheit GmbH**
Herr Kubald
Aroser Allee 72 - 76
13407 Berlin

Bearbeiter/in
GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)
Dienstgebäude

Herr Kultermann
1100-2021-1175-BWA-22

Yorckstr. 4-11
10965 Berlin
1014

Zimmer
Telefon
Fax
Vermittlung
Intern
E-Mail

030 90298 2778
030 90298 2958
030-900
9298-App.

lars.kultermann@ba-fk.berlin.de
(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)
post.bauaufsicht@ba-fk.berlin.de

(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)

Internet

www.friedrichshain-kreuzberg.de
19.11.2021

Datum

Grundstück: **Berlin - Kreuzberg, Dieffenbachstr. 1, Urbanstr. 150, 166**
Vorhaben: **Umbau und Erweiterungen des Vivantes Klinikum am Urban**

Vorbescheid Nr. 2021 / 1175

Antragsdatum: 12.05.2021 Eingang: 12.05.2021 zuletzt vervollständigt:

Anlagen:

- Gebührenbescheid (wurde dem Antragsteller vorab zugesandt)
- 2 Bl. Einzelfragen - Anlage 04
- amtlicher Lageplan vom öbVI Dipl.Ing. Hr. Rek, Dipl. Ing. Hr. Wieck vom 30.04.2021
- 4 Bl. Berechnung Nutzungsberechnung
- 16 Bl. Bauzeichnungen
- 9 Bl. Bauvorlagen Sonnenstudie
- 4 Bl. Übersichtspläne
- 26 Bl. Gutachten (Text und Anlagen)

Der Vorbescheid bezieht sich nur auf die gestellten Einzelfragen. Die Genehmigungsfähigkeit für das gesamte Vorhaben ist somit nicht beurteilt worden. Eine weitergehende Beurteilung ist erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens möglich.

Der Vorbescheid gilt auch für und gegen Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger. Die mit dem Vorbescheidsvermerk versehenen Bauvorlagen sind Bestandteil dieses Bescheides.

Aufgrund § 75 BauO Bln wird zu den gestellten Einzelfragen dieser Vorbescheid erteilt.

Verkehrsverbindungen
U-Bahn: Mehringdamm (U6, U7)
Bus: Mehringdamm / Yorckstr.
(M19, 140)

Sprechzeiten
Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr
und nach vorheriger Absprache.

Zahlungen bitte bargeldlos an:
Geldinstitut
Postbank Berlin
Berliner Sparkasse

IBAN
DE33 1001 0010 0003 4161 04
DE57 1005 0000 0610 0036 07

BIC
PBNKDEFF
BELADEBEXX



Durch den Fachbereich: **Unterer Denkmalschutz** wurde die folgende Frage beantwortet:

Frage 1:

Stehen seitens der Denkmalschutzbehörden Sachverhalte / Tatbestände einer Baugenehmigung des geplanten Bauvorhabens entgegen?

Das vorgenannte Objekt ist ein Denkmal

Gemäß § 11 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 4. Februar 2016 (GVBl. S. 26), darf ein Denkmal nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde in seinem Erscheinungsbild verändert, ganz oder teilweise beseitigt, von seinem Standort oder Aufbewahrungsort entfernt oder instandgesetzt, wiederhergestellt oder in seiner Nutzung verändert werden.

Die Bauvoranfrage beinhaltet die o.g. Einzelfrage zum Denkmalrecht.

Antwort: **Ja**, für ein solches Vorhaben kann eine denkmalrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden!

Durch den Fachbereich: **Stadtplanung/ Gruppe Bauleitplanung** wurden die folgenden Fragen beantwortet:

aktuelles Planungsrecht:

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI-64-1 der mit Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin vom 08.12.1981 (GVBl., S. 1458) in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan setzt für das Vorhabengrundstück Fläche für den Gemeinbedarf „Krankenhaus“ fest.

Das Maß der Nutzung beträgt:

Bebaubare Fläche: 0,4

Geschossflächenzahl: 1,5

Vorhabenbeschreibung:

Beantragt wird die Erweiterung des Krankenhauses mit zwei Baukörpern an der Südseite des Bestandsgebäudes sowie ein Rückbau in Teilbereichen. Hierzu sollen auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes innerhalb der zulässigen Baugrenzen ergänzende Neubauten die vorhandene Bestandsgebäudestruktur erweitern. Die Ergänzungen der vorhandenen Gebäudestruktur sollen sich daher im Höhenprofil des flachen Funktionstraktes bewegen.

Durch die Erweiterung des Klinikums Richtung Süden wird der Haupteingang des Klinikums verlegt. Die Erschließung erfolgt zukünftig von der Urbanstraße aus. Die geplanten unterirdischen Parkhausflächen werden ebenfalls von der Urbanstraße erschlossen.

An der Süd-Ostseite wird ein neues Gebäude für die Psychiatrie errichtet, in dessen Untergeschossen die Tiefgaragenebenen mit ca. 200 StPl. angesiedelt sind. Das Gebäude wird von der Urbanstraße aus separat erschlossen, verfügt jedoch über die betriebsorganisatorisch notwendigen Anbindungen an das Bestandsgebäude. Insgesamt sind in diesem Neubau rd. 200 Betten für Psychiatrie + 2 x 25 Tagesklinische Plätze Psychiatrie eingeplant.

An der Westseite des Klinikums ist ein Ersatzbauwerk als Funktionstrakt mit Sonderpflegen geplant. Dieses wird sich entsprechend der Bebauung „Psychiatrie“ südlich als Ergänzungsbauwerk des vorhandenen ursprünglichen Bestandssockelgeschosses (Poelzigbau) ausdehnen. Im Vorfeld wird der Bestandsbauteil A3 (Süd), welcher als Anbau zu einem späteren Zeitpunkt an das Sockelgeschoss des Poelzigbaus angebaut wurde, zurückgebaut. Nach Rückbau des Bestandshaus Bauteil A3 wird die Neubebauung direkt an das vorhandene Sockelbauwerk angeschlossen.



Der außerhalb der Baugrenzen befindliche Brandverletztencontainer (Bauteil A4) wird im Zuge der folgenden Maßnahmen zurückgebaut.

Einhergehend mit einer Neustrukturierung der Rettungsstelle, wird die Liegendvorfahrt und der Haupteingang zur Zentralen Notaufnahme an die westliche Seite des Sockelbauwerks innerhalb der Baugrenzen verlagert, bzw. neu angebunden.

Begründung

Die vorliegenden Fragen des Vorbescheids zielen darauf ab, ob das in den Planunterlagen dargestellte Vorhaben genehmigungsfähig ist.

Ein Bauvorbescheid stellt als vorweggenommener Teil der Baugenehmigung für die Dauer seiner Geltung das Vorliegen bestimmter rechtlicher Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens fest, von denen bei der Entscheidung über den rechtzeitig gestellten Bauantrag auch dann auszugehen ist, wenn sich die Sach- und Rechtslage inzwischen geändert haben. Die Bauaufsichtsbehörde muss – solange der Vorbescheid wirksam, nicht zurückgenommen, nicht widerrufen oder der Bauantrag nicht erst nach Ablauf der Geltungsdauer gestellt worden ist – die im Vorbescheid getroffenen bindenden Feststellungen in die Baugenehmigung übernehmen und zu deren Bestandteil machen, ohne hierüber erneut zu entscheiden, denn über das Bauvorhaben ist im Umfang der darin getroffenen Feststellungen bereits abschließend entschieden worden. Aus diesem Grund ist es notwendig, dass bei einer entsprechenden Fragestellung, insbesondere zu Ausnahmen und Befreiungen, auch alle Unterlagen zu einer kompletten planungsrechtlichen Prüfung vorgelegt werden.

Die Antragstellerin begründet die Genehmigungsfähigkeit mit der Verbesserung der städtebaulichen Situation der Grundstücksausnutzung und eine Aufwertung der Freiraumqualitäten, die in der Vorhabenbeschreibung exemplarisch beschrieben wurde.

Frage 2:

Stehen planungsrechtliche Sachverhalte / Tatbestände einer Baugenehmigung des geplanten Bauvorhabens entgegen?

Antwort: Nein (hier als positive Reaktion auf das Planungsrecht gemeint)

Begründung zu Antwort 2

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des geltenden Bebauungsplans VI-65-1 der im Zuge der ersten baulichen Krankenhausenerweiterung den städtebaulichen Rahmen auch für weitere Ergänzungsbauten ausweist. Intention des Bebauungsplanes VI-65-1 war - aus Gründen der medizinisch erforderlichen Arbeitsabläufe - die Bündelung der baulichen Ergänzungsflächen durch Ausweisung eines großzügig erweiterten Baufensters um das vorhandene Ende der 1960er Jahre erbaute Hochhaus herum, während entlang der Urbanstraße eine zusammenhängende, nicht überbaubare Grundstücksfläche als Grünzäsur festgesetzt wurde. Das Vorhaben fügt sich in das durch Baugrenzen bestimmte Baufenster in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Krankenhaus ein.

Ein wesentlicher Aspekt zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Sicherung einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Sozialabstände sowie die allgemeinen Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung der Aufenthaltsräume erfüllt werden, wenn die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden.

Durch die dichte Bebauung des geplanten Vorhabens ergibt sich eine besondere Herausforderung an die Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere an die ausreichende Belichtung. Die durch die Festsetzungen zulässige Bebauung hält mit punktuellen Ausnahmen die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung ein. Eine Unterschreitung der Abstandsflächenvorschriften kann jedoch eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hervorrufen und erfordert insbesondere eine vertiefende Betrachtung ausreichender natürlicher Belichtung an diesen Bereichen.

Die Tageslichtverhältnisse in den Einzelräumen wurde durch eine Untersuchung geprüft (vgl. Büro Peutz 2021).

Durch das Gutachten des Büro Peutz wurde nachgewiesen, dass die Räume in den Geschossteilen, welche im Gutachten in lila eingefärbt wurden, in der gesamten Raumtiefe die Anforderung an einen ständigen Aufenthaltsort (Patientenzimmer) gemäß DIN 5034 Teil 1, Kapitel 4.3.1 (Helligkeitseindruck durch Tageslicht) einhalten. Mit ansteigender Geschosshöhe nimmt die Helligkeit in den Räumen zu. Für andere Aufenthalts- und Arbeitsräume in gleicher Position in den oberen Geschossen geht das Büro Peutz davon aus, dass diese Helligkeitsanforderungen der DIN 5034 Teil 1 ebenfalls erfüllen, wenn diese denselben Einheiten der in lila eingefärbten Räume entsprechen.

Für die Räume (hier im Besonderen die Geschosse EG und UG 1) mit nicht durchgängig in lila markierten Bereichen ist, eine Nutzung im Bereich der Tageslichteinhaltung möglich bzw. wird hinsichtlich der Anforderung an eine Tageslichtnutzung, ein nicht dauerhafter Aufenthalt, wie z.B. in Behandlungsräumen, empfohlen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird durch die Vorhabenplanung eingehalten. Zur Höhe oder Geschossigkeit macht der Bebauungsplan keine Angaben.

Zu beachten sind die festgesetzten Leitungsrechte zugunsten Dritter im Bebauungsplan. Für die Unter- oder Überbauung muss eine Zustimmung der Leitungsverwaltungen zur Erteilung einer Baugenehmigung vorliegen.

Frage 3:

Sind die Abstandsflächenüberlagerungen dieser Innenhofsituation im Rahmen eines Abweichungsantrages genehmigungsfähig?

Aus Planungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken (siehe dazu auch Antwort zu Frage 2), die Frage ist durch die Bauaufsicht zu beantworten.

Dem Vorhaben wird aus planungsrechtlicher Sicht zugestimmt.

Durch den Fachbereich: **Bauaufsicht** wurde die folgende Frage beantwortet:

3. (Abstandsflächen) Im Bereich der neuen Gebäudekörper Westbau bzw. Ostbau und Bestandshaus „V“ kommt es zu Überschneidung von Abstandsflächen als Dreiecksflächen. Dabei erzeugt das V-Bestandsgebäude Abstandsflächen auf die neu ausgebildete Innenhofsituation östlich und westlich der „Breitfußergänzungsbebauung“. Die zum Sonnenverlauf günstige Gebäudeausrichtung ermöglicht östlich vormittags und westlich nachmittags entsprechende Besonnung der Innenhöfe, sodass eine noch gute Tageslichtbelichtung in den Innenhöfen erreicht wird.

Frage 3:

Sind die Abstandsflächenüberlagerungen dieser Innenhofsituation im Rahmen eines Abweichungsantrages genehmigungsfähig?

Antwort:

Ja, die Abstandsflächenüberdeckungen der sich aus der Planung ergebenden Innenhofsituationen sind im Rahmen von Erleichterungsanträgen genehmigungsfähig.

Begründung:

Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens nach § 64 BauO Bln sind gem § 67 BauO Bln auskömmlich begründete Anträge auf Erleichterungen - a) Erleichterung von § 6 (3) BauO Bln Überdeckungen "dreieckig" von Abstandsflächen aus Bestandshochhaus und Ergänzungsbauten im Bereich der äußeren Fassade; b) Erleichterung von von § 6 (5) i.V.m. § 6 (3) BauO Bln Überdeckungen/Überlagerung von Abstandsflächen der Innenhofbereiche der geplanten Ergänzungsbauten - zu stellen. Eine Genehmigungsfähigkeit kann in Aussicht gestellt werden.



Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management, Stadtentwicklungsamt, FB. Bau- und Wohnungsaufsicht, Yorckstr. 4-11, 10965 Berlin, erhoben werden.

Im Auftrag

Kultermann

Fundstellennachweis:

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807)

Bauordnung für Berlin - BO 58 - in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087/1104)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (GVBl. S. 591)

§ 30 BauGB (hier: Baunutzungsplan 1960 i.V.m. BO 58 und Bebauungsplan VI-A)

§ 31 BauGB

§ 7 BO 58

§ 8 BO 58

Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart sowie der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Gebietes „Graefestraße“ im Bezirk Kreuzberg von Berlin vom 30. Mai 1995 (GVBl., S. 484), geändert durch Verordnung vom 10.07.2018 (GVBl., S. 486)

Neufassung der Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnungen in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Bekanntmachung vom 24.04.2018 (Abl. Nr. 20 vom 18. Mai 2018, S. 2492-2501)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 2 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745)

Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung (VwVfG Bln) vom 21. April 2016 (GVBl. S. 218), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung vom 5. Juli 2018 (GVBl. S. 462)