



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung  
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

###  
###  
###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Bauprüfung  
M/BP

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)  
20095 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48  
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1  
E-Mail Baupruefabteilung@hamburg-  
mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 54 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: M/BP/00854/2015  
Hamburg, den 22. März 2016

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
Eingang 09.03.2015

Grundstück  
Belegenheit ###  
Baublock 114-005  
Flurstück 00166 in der Gemarkung: St. Georg Nord

- 1. Neubau eines Gebäudes für Konferenzen, Bar und Büros (Flurstück 166) mit einer maximalen Anzahl von 493 Gästen/ Besuchern der Geschosse 2.-7.OG**
- 2. Neubau eines Wohnhauses (15 WE) (Flurstück 2300 u. z.T. 166)**

### 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.



Öffnungszeiten:  
Montag, Mittwoch, geschlossen  
Dienstag von 13:00 bis 15:00 Uhr  
Donnerstag von 09:00 bis 15:00 Uhr  
Freitag von 09:00 bis 12:00 Uhr  
Bauberatung findet nur nach  
Terminvereinbarung statt.

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1 Steinstraße

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

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung nach § 8 des Denkschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an der Umgebung eines Denkmals.

### **Begründung**

Bei dem Gebäude An der Alster 48 handelt es sich um das Nachbargebäude der Gurlittstraße 10, welches gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) ein geschütztes Denkmal (Baudenkmal, Ensemble) ist. Gemäß § 8 DSchG sind Veränderungen in der Umgebung genehmigungspflichtig.

### **Nebenbestimmung**

Gemäß § 8 DSchG sind Veränderungen in der Umgebung geschützter Denkmäler, soweit die Veränderungen für die Wirkung der Denkmäler erheblich sind und die Umgebung von prägender Bedeutung für die Denkmäler ist, genehmigungspflichtig. Die Abwägung der Belange des Denkmalschutzes mit den öffentlichen Belangen sowie den Belangen des Verfügungsberechtigten führt zu dem Ergebnis, dass die denkmalrechtliche Zustimmung mit den ausgeführten Nebenbestimmungen erteilt werden kann.

Das Denkmal ist im Bestand zu erhalten; d.h. dass die Grundstruktur erhalten bleibt, dass die noch vorhandenen originalen Materialien zu erhalten sind und Schäden werk-, material- und formgerecht repariert werden müssen.

Bei der Gründung des geplanten Neubaus ist ein Verfahren anzuwenden, welches das denkmalgeschützte Gebäude nicht beeinträchtigt.

Bei dem geplanten Anbau an die Brandwand des Denkmals ist die historische Bausubstanz nicht zu beeinträchtigen; die Details zum Schutze selbiger sind mit dem Denkmalschutzamt rechtzeitig vorab abzustimmen.

Um den straßenbildprägenden historischen Charakter der denkmalgeschützten Gebäude der Gurlittstraße nicht zu beeinträchtigen sollte sich die Fassade des neuen schräggestellten, niederen Gebäudeteils mit größtenteils Wohnnutzung entlang der Gurlittstraße in Farbigkeit und / oder Materialität gestalterisch vom restlichen Gebäude absetzen.

2. Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Abwasseranlage

### **Nebenbestimmung**

Für dieses Grundstück wird die Einleitungsmenge für Niederschlagswasser auf 17 l/s begrenzt. Die Grundstücksentwässerungsanlage für Niederschlagswasser ist mit einer entsprechenden Drossel auszurüsten, Lage siehe Anlage 1.

3. Einleitungsgenehmigung nach §11a Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG)

## Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	St. Georg mit den Festsetzungen: G 4, W 4 Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Gestaltungsverordnung	Außenalster - Verordnung vom 29. Mai 1953
Vorbescheid	Gz.: 01460/2013 vom 13.01.2014

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer 0/ 15- 17, 19, 96, 121, 39, 42, 47- 52, 68- 76, 117, 118, 195-198, 0/ 171- 194, 146, 200,  
0/ 56 u. 199 Lüftungsanlagen  
0/ 107 u. 145 Elektro- Starkstromanlagen  
0/ 147 Abwasseranlagen

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

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
  - 4.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung, hier: Wohnen im Geschäftsgebiet an der Gurlittstraße im Übergangsbereich zum W4 -Gebiet (mit 14,4 % der BGF) (§ 10 Abs. 4 BPVO)
  - 4.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von zul. 4 um 4 auf 8 Vollgeschosse (Bauteil An der Alster)

### Bedingung

Bedingung ist, dass die Traufhöhe des benachbarten Hotelgebäudes An der Alster 52 aufgenommen wird.  
An der Gurlittstraße muss der Baukörper um 5,00m vom 6-geschossigen Baukörper zurückversetzt werden.  
Die Maximalgesamthöhe ist auf +35 m zu begrenzen.  
Aufzugsüberfahrten sowie Technikaufbauten auf dem Dach sind auszuschließen, sämtliche Technik ist im Gebäude unterzubringen.

- 4.3. aus Vorbescheid:  
für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von zul. 4 um 2 auf 6 Vollgeschosse auf dem Flurstück 166 (ca. 8 m Abstand zum Nachbarn Gurlittstraße 10) (Bauteil Gurlittstraße)

### Bedingung

Bedingung ist, dass die straßenseitige Abstandsfläche (Gurlittstraße) nicht ungünstiger ist, als die vom Gebäude An der Alster 47.  
Bedingung ist, dass die Traufhöhe des benachbarten Gurlittstraße 10 aufgenommen wird als Maximalhöhe für das 4-geschossigen Gebäude.  
Aufzugsüberfahrten sowie Technikaufbauten auf dem Dach sind auszuschließen, sämtliche Technik ist im Gebäude unterzubringen.

- 4.4. für das Überschreiten der Baugrenze/ Straßenlinie um bis zu 1,25 m mit den 6 Balkonen (jeweils B= 1,75m) vom 1.-3.OG, damit Überschreitung der Grundstücksgrenze in die öffentlichen Straße.

#### **Bedingung**

es muss ein Sondernutzungsvertrag geschlossen werden.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
- 5.1. aus Vorbescheid:  
für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe über die Straßenmitte Gurlittstraße um bis zu 2,41 m mit einer Dreiecksfläche im Eckbereich zur Straße An der Alster (§ 6 Abs. 2 HBauO).
- 5.2. für die Kinderspielflächen in einer Größe von ca. 100 m<sup>2</sup> statt 150 m<sup>2</sup> (§ 10 HBauO)

#### **Brandschutz**

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
- 6.1. Gewerbe: für den Verzicht auf einen zweiten unabhängigen baulichen Rettungsweg im 5.OG -Ballsaal- (Versammlungsstätte) (§ 6 Abs.2 VStättVO)

#### **Bedingung**

Im 5.OG dürfen sich insgesamt nicht mehr als 200 Personen aufhalten.  
Auf die Bestuhlungspläne wird verwiesen.

- 6.2. Gewerbe: für die Öffnung zwischen Vorraum des Sicherheitstreppenraumes, bzw. Vorraum Feuerwehraufzug und Foyer EG, bzw. für den Verzicht auf einen Flur zwischen Vorraum des innenliegenden Sicherheitstreppenraumes, bzw. Vorraum Feuerwehraufzug und Foyer EG (§ 33 Abs.6 HBauO, i.V.m. § 51 HBauO)
- 6.3. Gewerbe: für den Verzicht auf einen eigenen Treppenraum zwischen 6. und 7.OG in der Bar/ Lounge (Hochhaus) (§ 33 Abs.1 HBauO i.V.m. § 51 HBauO)

#### **Bedingung**

In den beiden obersten Geschossen ist die maximale Besucherzahl gemäß Bestuhlungsplan auf maximal 95 Personen im 6. OG und maximal 38 Personen im 7. OG festzusetzen.  
Auf die Bestuhlungspläne wird verwiesen.

Der Bodenbelag und die Bezugstoffe der Möblierungen im 7.OG müssen schwer entflammbar sein. Die Ausbildung der offenen Treppe muss der Gebäudeklasse entsprechen.

- 6.4. Gewerbe: für die Tür/ Ausgang ins Freie (ohne Anforderungen) aus dem Treppenraum im EG (Hochhaus) in einem Abstand von 4,40m (statt 5,00m) zur Tür/ Ausgang aus der Schleuse (ohne Anforderungen) (Wohnhaus) (Brandwand über Eck) (§ 28 Abs.6 HBauO i.V.m. § 51 HBauO)
- 6.5. Gewerbe: für die Öffnung/ Tür in der Brandwand zum Nachbargebäude Hotel im KG (Hochhaus) (§ 28 Abs.8 HBauO i.V.m. § 51 HBauO)

**Bedingung**

die Tür muss als T 90/ RS- Tür ausgeführt werden  
die schriftliche Zustimmung des Nachbarn An der Alster 52 ist erforderlich und liegt vor

- 6.6. Gewerbe: für die Öffnung/ das Tor in der Brandwand zum Nachbargebäude Hotel im EG -Foyer (Hochhaus) (§ 28 Abs.8 HBauO i.V.m. § 51 HBauO)

**Bedingung**

die Tür muss als T 90/ RS- Tür ausgeführt werden  
die schriftliche Zustimmung des Nachbarn An der Alster 52 ist erforderlich und liegt vor

- 6.7. Gewerbe: für die Öffnung/ Tür in der Brandwand zum Nachbargebäude Hotel im 2.-4.OG -Konferenzräume (Hochhaus) (§ 28 Abs.8 HBauO i.V.m. § 51 HBauO)

**Bedingung**

die Tür muss als T 90/ RS- Tür ausgeführt werden  
die schriftliche Zustimmung des Nachbarn An der Alster 52 ist erforderlich und liegt vor

- 6.8. Gewerbe: für die Öffnung/ Tür in der Brandwand zum Nachbargebäude Hotel im 6.OG -Bereich Bar (Hochhaus) (§ 28 Abs.8 HBauO i.V.m. § 51 HBauO)

**Bedingung**

die Tür muss als T 90/ RS- Tür ausgeführt werden  
die schriftliche Zustimmung des Nachbarn An der Alster 52 ist erforderlich und liegt vor

- 6.9. Gewerbe: für die Öffnung/ Tür in der Brandwand zum Nachbargebäude Hotel im 7.OG -WC-Bereich (Hochhaus) (§ 28 Abs.8 HBauO i.V.m. § 51 HBauO)

**Bedingung**

die Tür muss als T 90/ RS- Tür ausgeführt werden  
die schriftliche Zustimmung des Nachbarn An der Alster 52 ist erforderlich und liegt vor

- 6.10. Gewerbe: für die Öffnung/ Tür in der Brandwand zum Nachbargebäude Hotel im 7.OG -Bereich Bar (Hochhaus) (§ 28 Abs.8 HBauO i.V.m. § 51 HBauO)

**Bedingung**

die Tür muss als T 90/ RS- Tür ausgeführt werden  
die schriftliche Zustimmung des Nachbarn An der Alster 52 ist erforderlich und liegt vor

- 6.11. Gewerbe: für die 2 Öffnungen/ Türen in der Brandwand Nachbargebäude Hotel im EG -Umbau des Bestandes- (Hochhaus) (§ 28 Abs.8 HBauO i.V.m. § 51 HBauO)

**Bedingung**

die Tür muss jeweils als T 90/ RS- Tür ausgeführt werden  
die schriftliche Zustimmung des Nachbarn An der Alster 52 ist erforderlich und liegt vor

- 6.12. Gewerbe: für den Verzicht auf feuerbeständige Trennwände und T30-RS-Türen für die Versammlungsräume im 2.-4.OG und 6.-7.OG (Versammlungsstätte) (§ 6 Abs.3 u. § 9 Abs.1 VStättVO)

- 6.13. Gewerbe: für die Führung des ersten und zweiten Rettungsweg durch das jeweilige Foyer im 2.-4.OG (Versammlungsstätte) (§ 6 Abs.3 VStättVO)

- 6.14. Gewerbe: für den Verzicht auf zwei möglichst weit auseinander und entgegengesetzt liegende Ausgänge zu Rettungswegen für die Versammlungsräume im 2.-7.OG (Versammlungsstätte) (§ 6 Abs.5 VStättVO)

- 6.15. Gewerbe: für die Tür ins Freie mit Schlagrichtung gegen die Fluchtrichtung im EG (1.RW) (Hochhaus) (§ 31 HBauO i.V.m. § 51 HBauO)

- 6.16. Gewerbe: für die Tür ins Freie als Drehtür im EG (2.RW) (Hochhaus) (§ 31 HBauO i.V.m. § 51 HBauO)

**Bedingung**

Die Drehtür muss eine Zulassung als Rettungsweg haben.

- 6.17. Gewerbe: für Türen zwischen Treppenraum und Sicherheitsschleuse in einer lichten Breite von 1,00 m (statt 1,20m) im KG und EG (Hochhaus) (§ 31 HBauO i.V.m. § 51 HBauO)

- 6.18. Gewerbe: für die Tür zwischen Vorraum Feuerwehraufzug und Flur/ Vorraum Aufzüge in einer lichten Breite von 1,00 m (statt 1,20m) im 7.OG (Versammlungsstätte) (§ 7 Abs.4 VStättVO)

**Bedingung**

Die Abweichung wird unter der Bedingung zugelassen, dass die Nutzung einer Krankentrage durch die Türbreite nicht einschränkt ist.

- 6.19. Gewerbe: für Türen zwischen Vorraum/ Flur und Sicherheitsschleuse (2.Rettungsweg zum Nachbargebäude Hotel) in einer lichten Breite von 1,00m (statt 1,20m) vom 2.-4.OG und 6.OG (Versammlungsstätte) (§ 7 Abs.4 VStättVO)
- 6.20. Gewerbe: für Türen zwischen Vorraum/ Flur und Sicherheitsschleuse (zusätzlicher Zugang zum Sicherheitstrepfenraum) in einer lichten Breite von 1,00m (statt 1,20m) im 5.OG (Versammlungsstätte) (§ 7 Abs.4 VStättVO)

### **Bedingung**

Im 5.OG dürfen sich insgesamt nicht mehr als 200 Personen aufhalten.

- 6.21. Gewerbe: Für die Anordnung von weniger als 3 Stufen im Flur zwischen Neubau und Altbau -Hotel- (2. Rettungsweg) (§34 Abs.2 HBauO)

### **Bedingung**

Die Stufen sind durch Bodenmarkierungen kenntlich zu machen.

### **Bedingung für die Abweichungen zum Brandschutz Pkt. 6.1.- 6.21.**

Als Bedingung für die o.g. Abweichungen ist die Gesamtpersonenzahl für die Geschosse 2.OG bis 7.OG auf maximal 493 Personen zu begrenzen.

In den Geschossen 2.OG bis 5.OG dürfen sich jeweils nicht mehr als 200 Personen aufhalten. In den beiden obersten Geschossen ist die maximale Besucherzahl gemäß Bestuhlungsplan auf 95 Personen im 6.OG und 38 Personen im 7.OG zu begrenzen.

### **Aufschiebende Bedingung**

7. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
- 7.1. der öffentlich-rechtliche Vertrag nach § 19 Absatz 5 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung über die Sondernutzung des öffentlichen Weges durch Überbauungen durch Balkone im Bereich der Gurlittstraße geschlossen ist.

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. Standsicherheit
- 8.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
- 8.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange (Baugrube, Grundwasserabsenkung)

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**

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme  
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG



Anlage zum Bescheid  
###

Transparenz in HH

## **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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 8 Vollgeschosse