



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfabteilung Region Süd -WBZ 21-

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 040 - 4 28 01 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/02316/2020

Hamburg, den 30. Juni 2021

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
19.08.2020

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

312-041
815, 816,819,1668 in der Gemarkung: Rotherbaum

Umbau denkmalgeschützter Stadthäuser zu Wohngebäuden (14 WE) und Institutsgebäuden

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.



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
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur
nach Vereinbarung

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.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung nach § 9 / § 11 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an unbeweglichen Denkmälern, Gebäudegruppen und Gesamtanlagen.

Begründung

bei den Objekten Warburgstraße 14, 12, 10, 8; Alsterterrasse 10, 10a (konstituierender Teil des Ensemble Alsterterrasse 10, 10a, Warburgstraße 8/ 22) handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl S.142)) um geschützte Denkmäler (Baudenkmal, Ensemble). Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Nebenbestimmung

Grundsätzlich ist ein Denkmal im Bestand zu erhalten; d.h. dass die Grundstruktur erhalten bleibt, dass von den noch vorhandenen originalen Materialien möglichst viel zu erhalten ist und Schäden werk-, material- und formgerecht repariert werden müssen. Im Einzelfall kann eine fachgerechte Dokumentation erforderlich werden.

Die Abwägung der Belange des Denkmalschutzes mit den öffentlichen Belangen sowie den Belangen der Verfügungsberechtigten führt zu dem Ergebnis, dass die denkmalrechtliche Zustimmung mit den in der Anlage –Denkmalschutzrechtliche Auflagen und Hinweise- ausgeführten Nebenbestimmungen erteilt werden kann.

2. Die Genehmigung für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage
Grundlage der Genehmigung ist der Lageplan Nr.:
WAE_BA1_SAN_4_GR_BD_001_- vom 26.10.2020 (Vorlage Nr. 17/177)

Anschlüsse:

Nr.1 E0102-HSEKANAL-91290464 Mischwasser DN150 Nachtr.Herst § 19 SAG

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Harvestehude / Rotherbaum mit den Festsetzungen: Wohnen - W 4 g - Bürobauten im Ausnahmewege zulässig Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Gestaltungsverordnung	Außenalster - Verordnung vom 29. Mai 1953

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

- 17 / 111 Grundriss, Bauabschnitt 1, UG - Abbruch/ Neubau (09.10.2020)
- 17 / 112 Grundriss, Bauabschnitt 1, EG - Abbruch/ Neubau (09.10.2020)
- 17 / 113 Grundriss UG - Abbruch/ Neubau Alsterterrasse 10a (09.10.2020)
- 17 / 114 Grundriss OG 1 Alsterterrasse 10a, (09.10.2020)
- 17 / 115 Grundriss OG 2 Alsterterrasse 10a (09.10.2020)
- 17 / 116 Grundriss OG 3 Alsterterrasse 10a (09.10.2020)
- 17 / 117 Grundriss OG 4 Alsterterrasse 10a (09.10.2020)
- 17 / 118 Grundriss DA Alsterterrasse 10a (09.10.2020)
- 17 / 119 Schnitt I-I Alsterterrasse 10a (09.10.2020)
- 17 / 120 Ansicht Süd Alsterterrasse 10a (09.10.2020)
- 17 / 121 Ansicht West Alsterterrasse 10a (09.10.2020)
- 17 / 122 Grundriss OG 1 Warburgstraße 8-10 (09.10.2020)
- 17 / 123 Grundriss OG 2 Warburgstraße 8-10 (09.10.2020)
- 17 / 124 Grundriss OG 3 Warburgstraße 8-10 (09.10.2020)
- 17 / 125 Grundriss OG 4 Warburgstraße 8-10 (09.10.2020)
- 17 / 126 Grundriss DA Warburgstraße 8-10 (09.10.2020)
- 17 / 127 Schnitt E-E Warburgstraße 10 (09.10.2020)
- 17 / 128 Ansicht West Warburgstraße 8-10 (09.10.2020)
- 17 / 129 Ansicht Ost Warburgstraße 8-10 (09.10.2020)
- 17 / 130 Grundriss OG 1 Warburgstraße 12 (09.10.2020)
- 17 / 131 Grundriss OG 2 Warburgstraße 12 (09.10.2020)
- 17 / 132 Grundriss OG 3 Warburgstraße 12 (09.10.2020)
- 17 / 133 Grundriss DA Warburgstraße 12 (09.10.2020)
- 17 / 134 Schnitt C-C Warburgstraße 12 (09.10.2020)
- 17 / 135 Ansicht West Warburgstraße 12-14 (09.10.2020)
- 17 / 136 Ansicht Ost Warburgstraße 12-14 (09.10.2020)
- 17 / 137 Grundriss OG 1 Warburgstraße 14 (09.10.2020)
- 17 / 138 Grundriss OG 2 Warburgstraße 14 (09.10.2020)
- 17 / 139 Grundriss OG 3 Warburgstraße 14 (09.10.2020)
- 17 / 140 Grundriss DA Warburgstraße 14 (09.10.2020)
- 17 / 141 Schnitt B-B Warburgstraße 14 (09.10.2020)
- 17 / 149 Betriebsbeschreibung (Büronutzung)
- 17 / 150 Betriebsbeschreibung (Gastronomie)
- 17 / 165 Lageplan Baumbestand (01.12.2020)
- 17 / 166 Brandschutznachweis Sanierung Wohngebäude Alsterterrasse 10a, Warburgstraße 8 - 14 (30.11.2020)
- 17 / 177 Lageplan – Entwässerung (WAE_BA1_SAN_4_GR_BD_001_- vom 26.10.2020)
- 17 / 202 Gutachten Wurzelraumuntersuchung
- 17 / 203 Lageplan mit Darstellung der Feuerwehrflächen

- die in Anlage 1 zum Prüfbericht Nr. 1 vom 29.01.2021 benannten Vorlagen

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 Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 3.1. für die Überschreitung der maximal zulässigen bebaubaren Fläche von 5/10 um 0,02 auf 0,52 durch den geplanten Wintergarten sowie die geplante Außenterrasse inklusive der Außentreppe in der Warburgstraße 12 (§ 11 BPVO).
4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 4.1. für die Führung des zweiten Rettungswegs aus den Nutzungseinheit im EG des Gebäudes in der Alsterterrasse 10a über die benachbarte Nutzungseinheit in der Warburgstraße 8 (§ 31 Abs.1 i.V.m. § 34 Abs.1 Nr.4 HBauO).

Bedingung

- Es darf nur ein Nutzer dauerhaft über die Teilnutzungseinheiten verfügen. Eine Untervermietung (Fremdvermietung) ist ausgeschlossen.
 - Im Brandfall müssen die Türen jederzeit ohne Hilfsmittel zu öffnen sein.
- 4.2. für die Unterschreitung der Mindesthöhe des Rettungsfensters von 1,20 m um 5 cm auf 1,15 m im Dachgeschoss der Gebäude in der Warburgstraße 12, 14 (§ 35 Abs. 4 HBauO).
 - 4.3. für das Überschreiten der maximal zulässigen Brüstungshöhe (1,2m) des Rettungsfensters um ca. 0,16 m auf ca. 1,36 m in den Dachgeschosswohnungen der Gebäude in der Warburgstraße 8/10 (§ 35 Abs.4 HBauO).

Bedingung

- Die maximale Brüstungshöhe von 1,20m ist mit einem Podest sicherzustellen. Die Stufen und das Podest sind aus nicht brennbaren Materialien herzustellen.
- 4.4. für den Verzicht auf die Hochführung der Brandwand bzw. die Ausbildung einer beidseitigen feuerbeständigen (F90-AB) Platte gemäß § 28 Abs.5 HBauO.

Bedingung

- vollflächige und an die Brandwand dicht anschließende, unterseitige Beplankung der hölzernen Dachkonstruktionen der an die Brandwand angrenzenden Nutzungseinheiten mit hochfeuerhemmenden (F60) Feuerschutzplatten. Dabei ist der Hohlraum über der Brandwand bis zum ersten Sparren mit Mineralwolle, Baustoffklasse A, Schmelzpunkt $\geq 1.000\text{ °C}$ auszustopfen. Die anderen Bereiche der Dachkonstruktion dürfen mit normalentflammbaren Dämmstoffen gefüllt werden. (siehe auch BPD 05/2012, Seite 21).

- 4.5. für den Verzicht auf die feuerbeständige Ausbildung der Dachfläche des Hauses Nr. 8 (§ 30 Abs. 7 HBauO).

Bedingung

-Die Dachfläche ist unterseitig vollständig hochfeuerhemmend zu bekleiden.
-Die Sparrenzwischenräume sind mit Mineralwolle, Baustoffklasse A, Schmelzpunkt ≥ 1.000 °C auszufüllen.

- 4.6. für den Verzicht auf die feuerbeständige Qualität der Trennwände im Bereich des Lichthofes in der Alsterterrasse 10a (§ 27 Abs. 3 HBauO).

Bedingung

- Die Wände des Lichtschachtes sind, soweit aus Denkmalschutzgründen möglich, entsprechend den bauordnungsrechtlichen Anforderungen feuerbeständig (F90-B) zu ertüchtigen.
- Öffnungen in den Wänden des Lichtschachtes sind, soweit aus Denkmalschutzgründen möglich, mindestens mit feuerhemmenden Festverglasungen zu verschließen (Reinigungsverschlüsse, die ein offenes Fenster verhindern sind möglich).
- Denkmalwerte Fenster sind durch G30-Gläser und durch Reinigungsverschlüsse (die ein offenes Fenster verhindern) brandschutztechnisch aufzuwerten.
Hier ist, wenn aus Denkmalschutzgründen möglich, die Fensteröffnung mit einer zusätzlichen feuerhemmenden Festverglasung (schacht- oder raumseitig) zu verschließen.

Nach Klärung der denkmalschutzrechtlichen Belange in Bezug auf die vorgenannten Bereiche ist die Bauprüfbehörde zu informieren, welche Ertüchtigungsmaßnahmen zur Ausführung kommen.

- 4.7. für den Verzicht auf die feuerbeständige (F90-AB) Brandschutzqualität der bestehenden Decken (§ 29 Abs. 1 HBauO).

Bedingung

-Rückbau der neuzeitlichen (nicht denkmalgeschützten) Bodenaufbauten und Unterdecken, welche die historische Deckenkonstruktion verändert haben und bei neuzeitlichen Unterdecken, die die historischen Stuck-/Rabitzdecken ersetzt haben und brandschutztechnische Ertüchtigung der Bodenaufbauten und Unterdecken. Die Bodenaufbauten sind auf Basis des BPD Brandschutztechnische Auslegungen 5/2012 feuerbeständig von oben zu ertüchtigen. Neue Unterdecken sind als feuerbeständige Unterdecken auszuführen. Die Zwischenräume der Holzbalken in den genannten Bereichen sind vollständig mit nichtbrennbarer Dämmung aus Mineralfasern mit einem Schmelzpunkt ≥ 1.000 °C auszufüllen.

- Zur frühzeitigen Alarmierung anwesender Personen sind die Gebäude mit einer flächendeckenden Brandwarnanlage (BWA) nach DIN VDE V 0826-2:2018-07 und DIN EN 54 auszustatten.

Die Brandwarnanlage muss bei Auftreten von Rauch selbsttätig auslösen. Alle Personen im Objekt müssen wirksam alarmiert werden können. Die Funktion der Brandwarnanlage muss unabhängig von der normalen Stromversorgung gewährleistet sein.

Die Brandwarnanlage ist mit Rauchwarnmeldern und einer Zentrale mit Störungsanzeige und –signal zu versehen. Die Zentrale lässt Störungen, z.B. zur Vernetzung erkennen und kann die Alarmierung auslösen. Die Elemente können funkvernetzt sein.

Die Brandwarnanlage ist vor Inbetriebnahme sowie jeweils innerhalb einer Frist von 3 Jahren wiederkehrend von einem Prüfsachverständigen für technische Anlagen und Einrichtungen gemäß Prüfverordnung zu überprüfen.

- 4.8. für den Verzicht auf den feuerbeständigen Abschluss der Deckenöffnung zwischen dem EG und 1.OG des Gebäudes in der Alsterterrasse 10 a (§ 29 Abs. 1 und 4 HBauO).

Bedingung

Die Öffnung ist mit einer feuerbeständigen VSG- Festverglasung zu verschließen. Aufgrund Brandschutzqualität der denkmalgeschützten Bestandsholzbalkendecken wird, um die Rahmenbedingungen des Verwendbarkeitsnachweises des zugelassenen Systems zu erfüllen, diese formell als feuerhemmendes System in der Bauart von einem feuerbeständigen System bewertet.

- 4.9. für den Verzicht auf die F30-A Qualität der tragenden Teile der jeweiligen notwendigen Treppen (§ 32 Abs. 4 HBauO).
(Die Abweichung betrifft alle 4 Häuser, die Gegenstand der Genehmigung sind)

Bedingung

- Öffnungen vom jeweiligen notwendigen Treppenraum zu Kellergeschossen und zu Räumen und Nutzungseinheiten mit einer Fläche von mehr als 200m² (ausgenommen Wohnungen) sind mit mindestens feuerhemmenden, rauchdicht- und selbstschließenden Abschlüssen auszuführen.

- Öffnungen vom jeweiligen notwendigen Treppenraum zu notwendigen Fluren sind mit rauchdicht- und selbstschließenden Abschlüssen auszuführen (mit Ausnahme von Türen in der Alsterterrasse 10a. s. hierzu Ziffer 4.11).

- Sämtliche Öffnungen vom jeweiligen notwendigen Treppenraum zu Bestandswohnungen, zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten sind mindestens dicht- und selbstschließend zu ertüchtigen.

- An oberster Stelle im jeweiligen innenliegenden Treppenraum ist eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von mindestens 1m² herzustellen. Die Öffnung muss jeweils vom Erdgeschoss sowie vom obersten Treppenabsatz aus geöffnet werden können.

- 4.10. für die brennbaren Einbauten im notwendigen Treppenraum der Häuser in der Warburgstraße 10 und Alsterterrasse 10a (§ 33 Abs. 5 HBauO).

Bedingung

Zur brandschutztechnischen Verbesserung der Situation ist der Raum unterhalb der Treppe nicht zu nutzen (keine Lagerung von Gegenständen/ Raum bleibt leer) und verschlossen zu halten. Dieses ist organisatorisch durch Kontrollen sicherzustellen. Die Kontrollen sind schriftlich zu dokumentieren.

- 4.11. für den Verzicht auf den rauchdichten Abschluss der Öffnung zwischen dem Treppenraum und dem notwendigen Flur im 1.OG – 3.OG des Gebäudes in der Alsterterrasse 10a (§ 33 Abs. 6 HBauO).
Vorhanden ist hier jeweils eine erhaltenswerte doppelflügelige dicht- und selbstschließende Tür.

Bedingung

Im 1. OG muss die Öffnung vom notwendigen Flur zum Büro ebenfalls einen feuerhemmenden, rauchdicht- und selbstschließenden Abschluss (T30RS) erhalten.

- 4.12. für den Verzicht auf die Rauchabteilung im Fahrstuhl des Aufzugs (Warburgstraße 14) (§ 37 Abs. 3 HBauO).

Bedingung

Das Untergeschoss ist brandschutztechnisch feuerbeständig, rauchdicht- und selbstschließend vom Rest der Nutzungseinheit (Erdgeschoss) abzutrennen.

- 4.13. für die Reduzierung der Mindesthöhe der Fensterbrüstungen von 80 cm bzw. 90 cm bis zu ca. 30 cm bzw. 40 cm auf bis zu ca. 50 cm in den Gebäuden Warburgstraße 8-14 und in der Alsterterrasse 10 a (§ 36 HBauO).

Bedingung

Zur Kompensierung der niedrigen Brüstungshöhen sind die Fenster, wie geplant, jeweils mit Öffnungsbegrenzer vorzusehen.

Der Öffnungsbegrenzer muss im Regelbetrieb das vollständige Öffnen des Fensters verhindern bzw. das Öffnen des Fensters auf eine maximale Öffnung von 10 cm einschränken.

Die betroffenen Fensterelemente dürfen nur vom Fachpersonal zu Reinigungszwecken mit einem Spezialwerkzeug geöffnet werden können, das dem Fachpersonal vorbehalten ist.

Für diesen Fall, dass die Fenster zur Reinigung durch ein entsprechendes Fachpersonal vollständig geöffnet werden, ist eine geeignete Absturzsicherung vorzusehen.

Eine entsprechende schriftliche Erklärung des Bauherrn, dass die vorgenannten Bedingungen entsprechend beachtet und umgesetzt werden, ist vor der Nutzung der Wohneinheiten bei der Bauprüfungsabteilung einzureichen.

5. Folgende Abweichung wird nicht erteilt:

- 5.1. für die Unterschreitung der Mindesthöhe der Rettungsfenster von 1,20 m um 0,36 m auf 0,84 m im Dachgeschoss des Gebäudes in der Warburgstraße 10 (§ 35 Abs. 4 HBauO).

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind.

Die Rettungsfenster sind auch der 2. Angriffsweg für die Feuerwehr und müssen mit voller Schutzkleidung und Ausrüstung begangen werden.

Die Rettungsfenster im Dachgeschoss des Gebäudes in der Warburgstraße 10 müssen so umgebaut werden, dass die erforderliche Größe von 90 cm/ 120 cm jeweils eingehalten wird (s. hierzu Grüneintragung).

- 5.2. für den Verzicht auf die feuerbeständige Ausbildung der Dachfläche des geplanten Wintergartens (§ 30 Abs. 7 HBauO).

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind.

Bei dem Wintergarten handelt es sich um einen neu zu errichtenden Gebäudeteil. Aufgrund der geplanten Nutzung als Aufenthaltsraum und der Möblierung kann eine Brandweiterleitung in die oberen Geschossen ohne die erforderliche Brandschutzqualität der Decke nicht genügend vorgebeugt werden.

Aufschiebende Bedingung

6. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

- 6.1. -die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Errichtung des Gebäudes auf mehreren Grundstücken (§ 7 Abs. 1 HBauO) vorliegt.
-die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung der Führung der Entwässerungsleitungen über das Flurstück 814 vorliegt.

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

7. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 7.1. Standsicherheit
 - 7.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
 - 7.3. Nachweis anhand der VDI 3781 Bl. 4 Umweltmeteorologie -Ableitbedingungen für Abgase- , dass die Abluft aus den Gerüchenbereichen ungestört in die freie Luftströmung abtransportiert wird.

Der Nachweis ist der Bauprüfabteilung sowie dem Fachamt für Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt vor der Inbetriebnahme der Lüftungsanlagen der Küchen zur Prüfung vorzulegen. Erst nach der Prüfung dürfen die Küchenentlüftungsanlagen in Betrieb genommen werden.

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

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: Änderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Transparenz in HH