



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 baupruefung@hamburg-mitte.hamburg.de

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

GZ.: M/BP/02863/2016
Hamburg, den 22. November 2016

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang 22.09.2016

Grundstück
Belegenheit ###
Baublock 101-014
Flurstück 00431 in der Gemarkung: Altstadt Nord

Brandschutztechnische Ertüchtigung und Revitalisierung, Überbauung Innenhof Bestand

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:
Mo, Di, Do
von 09:00 bis 15:00 Uhr
Mi - geschlossen
Fr 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 § 9 / § 11 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an unbeweglichen Denkmälern, Gebäudegruppen und Gesamtanlagen.

Begründung

Bei dem Gebäude Ballindamm 27 handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) um ein geschütztes Denkmal (Baudenkmal, Ensemble). Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Nebenbestimmung

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 unten ausgeführten Nebenbestimmungen erteilt werden kann.

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

- Die Fortschreibung der Ausführungsplanung zu Veränderungen an geschützter Bausubstanz ist rechtzeitig mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.
- Vor-, Zwischen- und Endzustände sowie Arbeiten, die zur Veränderung an geschützter Bausubstanz führen, sind in Wort und Bild zu dokumentieren und in Absprache mit dem Denkmalschutzamt diesem nach Abschluss der Maßnahmen 1fach in Papierform im DIN A4 Format vorzulegen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan Innenstadt
mit den Festsetzungen: G 5+1
Baupolzeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 8	Grundriss EG Nr. B27_BA_GR_EG_002 v. 15.09.2016, M. 1:100
0 / 9	Grundriss ZG Nr. B27_BA_GR_ZG_003 v. 15.09.2016, M. 1:100
0 / 10	Grundriss 1.OG Nr. B27_BA_GR_01_004 v. 15.09.2016, M. 1:100
0 / 11	Grundriss 2.OG Nr. B27_BA_GR_02_005 v. 15.09.2016, M. 1:100
0 / 12	Grundriss 3.OG Nr. B27_BA_GR_02_006 v. 15.09.2016, M. 1:100
0 / 13	Grundriss 4.OG Nr. B27_BA_GR_04_007 v. 15.09.2016, M. 1:100
0 / 14	Grundriss 5.OG Nr. B27_BA_GR_05_008 v. 15.09.2016, M. 1:100
0 / 15	Grundriss 6.OG Nr. B27_BA_GR_06_009 v. 15.09.2016, M. 1:100
0 / 16	Grundriss DG Nr. B27_BA_GR_DG_010 v. 15.09.2016, M. 1:100

0 / 17	Dachaufsicht Nr. B27_BA_GR_DA_011 v. 15.09.2016, M. 1:100
0 / 18	Schnitt A-A Nr. B27_BA_SC_AA_020 v. 15.09.2016, M. 1:100
0 / 19	Schnitt B-B Nr. B27_BA_SC_BB_021 v. 15.09.2016, M. 1:100
0 / 20	Schnitt C-C Nr. B27_BA_SC_CC_022 v. 15.09.2016, M. 1:100
0 / 21	Schnitt D-D Nr. B27_BA_SC_DD_023 v. 15.09.2016, M. 1:100
0 / 22	Schnitt E-E Nr. B27_BA_SC_EE_024 v. 15.09.2016, M. 1:100
0 / 23	Schnitt F-F Nr. B27_BA_SC_FF_025 v. 15.09.2016, M. 1:100
0 / 24	Ansicht NW Alstertor Nr. B27_BA_AN_NW_030 v. 15.09.2016, M. 1:100
0 / 25	Ansicht NO Ballindamm Nr. B27_BA_AN_NO_031 v. 15.09.2016, M. 1:100
0 / 26	Ansicht SW Innenhofr Nr. B27_BA_AN_SW_032 v. 15.09.2016, M. 1:100
0 / 29	Darstellung Leitdetail Schwingfenster Nr. B27_BA_DT_00_000 v. 15.09.2016, M. 1:20
0 / 31	Baubeschreibung v. 15.09.2016
0 / 32	Betriebsbeschreibung v. 15.09.2016
0 / 34	Brandschutzkonzept v. 21.09.2016
0 / 35	Lageplan
0 / 36	Grundriss / 1. Untergeschoss Nr. B27_BA_GR_UG_001 v. 12.10.2016, M. 1:100
0 / 39	Brandschutzkonzept (Austauschseiten) v. 04.11.2016

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

2.1. für die Rettungswegführung der Büroflächen in Achse 5-8/B-D über die benachbarte Nutzungseinheit (Kassenhalle) im EG.

Bedingung

Die Eingangshalle mit dem Aufzugsvorraum ist als notwendiger Flur auszubilden. Die Glaswand zur Kassenhalle ist feuerhemmend auszubilden.

2.2. von § 37 Abs. 1 HBauO für die fehlende brandschutztechnische Trennung des Aufzuges innerhalb des Bestandstreppenhauses. Das Bestandstreppenhaus wird im Zuge der Sanierung als Sicherheitstreppenraum ertüchtigt.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO **nicht zugelassen:**

3.1. von § 29 Abs. 4 HBauO für die im Bestand als offene Verbindung der Geschosse (UG, EG und 1. OG) vorhandene interne Treppe.

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind. Für die Deckenöffnung oberhalb des Zwischengeschosses zum 1.OG ist eine feuerbeständige Abtrennung (Schutzziel EI 90) erforderlich und vorzusehen. Aus den Büroräumen 1.07, 1.08 und 1.09 führen Rettungswege unmittelbar an dem geplanten Feuerschutzvorhang vorbei. Durch die fehlende wärmedämmende Eigenschaft des angebotenen Feuerschutzvorhanges werden infolge des Strahlungsdurchtrittes die Rettungswege aus den Räumen wesentlich eingeschränkt.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

4.1. Standsicherheit (§ 15 Abs. 1 HBauO)

4.2. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

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 Nr. 1 zum Bescheid

BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

AUFLAGEN

Folgeeinrichtungen

5. Folgende **Fahrradplätze** sind erforderlich:
 - 5.1. Das Gebäude Ballindamm 27 wird auch nach der Revitalisierung wie zuvor genutzt. Eine Nutzungsänderung findet nicht statt. Somit entsteht kein Mehrbedarf an Fahrradstellplätzen. (§ 48 Abs. 1 HBauO)
6. Folgende **Kfz-Stellplätze** sind erforderlich:
 - 6.1. Das Gebäude Ballindamm 27 wird nach der Revitalisierung wie zuvor genutzt. Eine Nutzungsänderung findet nicht statt. Somit entsteht kein Mehrbedarf an Pkw-Stellplätzen. (§ 48 Abs. 1 HBauO)

HINWEISE

7. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72a Abs. 4 HBauO). Bitte verwenden Sie dafür den Vordruck in dem Onlinedienst "Anzeige Bau-, Abbruch- und Wiederaufnahmebeginn" auf der Internetseite gateway.hamburg.de.
8. Die Bauherrin oder der Bauherr hat die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Dies gilt nicht für die Beseitigung von Anlagen und die Errichtung von nicht baulichen Werbeanlagen (§ 77 Abs. 2 HBauO).
9. Weitere Hinweise, Merkblätter und Broschüren für Ihre Bauausführung finden Sie unter dem Link:
"http://www.hamburg.de/baugenehmigung/583468/start-merkblaetter.html".

Brandschutz

10. Die Gebäudeabschlusswand zum Nachbargrundstück Ballindamm 33-34 (Flurstück 433) ist im Bereich der neuen Sanitärräume in allen Geschossen massiv, in der Bauart einer Brandwand auszuführen. (§ 28 Abs. 1 HBauO)

Anlage Nr. 2 zum Bescheid

DENKMALSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Kulturbehörde
Ämter
Kultur
Große Bleichen 30
20354 Hamburg
E-Mail: Denkmalschutzamt@kb.hamburg.de

AUFLAGEN

11. Der Beginn der Arbeiten ist schriftlich dem Denkmalschutzamt anzuzeigen; für die Maßnahme ist ein verantwortlicher Bauleiter zu benennen. Das Denkmalschutzamt ist über die laufenden Arbeiten zu unterrichten; ggf. Teilnahme an Bauberatungen. Die Fertigstellung der Maßnahme ist umgehend dem Denkmalschutzamt schriftlich anzuzeigen und durch dieses abnehmen zu lassen.
12. Sollten nach Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung eine veränderte Nutzung oder ein Wechsel des Eigentümers eintreten oder sich neue Erkenntnisse über das Denkmal und seinen Erhaltungszustand ergeben, ist das Denkmalschutzamt umgehend zu informieren.

HINWEISE

13. Das Denkmalschutzamt und ihre Beauftragten sind gemäß § 27 DSchG berechtigt, Grundstücke zu betreten, Denkmale zu besichtigen und wissenschaftliche Erfassungsmaßnahmen durchzuführen.
14. Sollten bei den Bauarbeiten Befunde auftreten, z.B. Wandmalereien, Stuckaturen, bisher verborgene Ausbauelemente wie Türen und Fenster der Erbauungszeit, Gewölbe und Reste von historischen Raumausstattungen und Kellern, sind die Arbeiten sofort einzustellen; es ist umgehend das Denkmalschutzamt zu benachrichtigen.
15. Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung für die beantragte Maßnahme nach §§ 7i, 10f, 11b und 10g Einkommensteuergesetz setzt voraus, dass die Maßnahme vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Denkmalschutzamt als zuständige Bescheinigungsbehörde abgestimmt worden ist. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalschutzrechtliche Zustimmung/Genehmigung oder Baugenehmigung nicht die Abstimmung im steuerrechtlichen Bescheinigungsverfahren ersetzt.

Anlage Nr. 3 zum Bescheid

PERSONENBEFÖRDERUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

AUFLAGEN

16. AUFLAGEN ZUR PLANUNG

Allgemeine Anforderungen

- 16.1. Durch die Baustelleneinrichtung sowie die baulichen Maßnahmen dürfen keine Beeinträchtigungen der U-Bahn-Betriebsanlagen bzw. Gefährdungen der Betriebssicherheit hervorgerufen werden. Die Zugangsbreiten zur Haltestelle sind gem. Bestand zu jeder Zeit aufrecht zu erhalten.
- 16.2. Sämtliche derzeitigen und zukünftige Aktivitäten und insbesondere Baumaßnahmen, die mit einer möglichen Beeinträchtigung der Betriebssicherheit bzw. sogar Gefährdung der U-Bahn-Anlagen oder des Betriebes verbunden sein könnten, sind zuvor rechtzeitig mit der HOCHBAHN schriftlich abzustimmen.
- 16.3. Die Unbedenklichkeit der Gründungsmaßnahmen des Neubaus im Umfeld der U-Bahn-Anlagen, insbesondere im Hinblick auf das Setzungsverhalten, ist anhand von statisch und bautechnisch geprüften Ausführungsunterlagen nachzuweisen. Die Unterlagen sind der HOCHBAHN rechtzeitig vor Baubeginn in zweifacher Ausfertigung zur Prüfung und Freigabe vorzulegen. Die HOCHBAHN leitet die wesentlichen Unterlagen mit ihrer Stellungnahme an die Technische Aufsicht über Straßen- und U-Bahnen (TAB) in der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation zur Freigabe weiter. Auflagen der Hochbahn und der TAB sind zu befolgen. Falls Zustimmungen gemäß § 60 BOStrab der TAB erforderlich werden, werden diese von der HOCHBAHN beantragt.
- 16.4. Im Umfeld des Haltestellenzuganges und generell im Umfeld der U-Bahn-Bauwerke sind Erschütterungen und Schwingungseintragungen nicht zulässig.
- 16.5. Alle Maßnahmen, die Einfluss auf die Standsicherheit der benachbarten Gebäude und Anlagen der HOCHBAHN sowie die Betriebssicherheit der U-Bahn haben können, bedürfen der Zustimmung der HOCHBAHN.
- 16.6. Schädliche Einflüsse durch ggf. notwendige Grundwasserabsenkungen sind auszuschließen.

17. Kosten

- 17.1. Alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Baumaßnahme insbesondere auch für die HOCHBAHN entstehen, wie z. B. Abnahmen für eine Kranaufstellung, Abstellung von Sicherungsposten im Rahmen einer Beweissicherung, haben zu Lasten des Bauherrn zu gehen.

18. AUFLAGEN ZUR BAUAUSFÜHRUNG

- 18.1. Der verantwortliche Bauleiter nach § 57 HBauO ist zu benennen, ein Alarm- und Notfallplan für die Bauphase zu erstellen und durch den Bauleiter zu unterzeichnen.

- 18.2. Der Schwenk-/ Arbeitsbereich eines Kranes, der die Bahnanlagen tangiert, ist durch Drehkranz- und Laufkatzbegrenzer derart festzulegen, dass Lastaufnahmemittel bzw. Lasten - auch wenn sie sperrig sind und pendeln - nicht über den Bahnanlagen bewegt werden.
- 18.3. Der HOCHBAHN, (TBB26), Tel.: 040 / 3288-2497, Telefax: 040 / 3288-81-2497; ist rechtzeitig vorab ein verbindlicher Baustelleneinrichtungsplan zur Verfügung zu stellen.
- 18.4. Abstimmungen im Hinblick auf ggf. erforderliche Absperrmaßnahmen im Bereich der Haltestellenzugänge sind mit dem Haltestellenmanagement, Sachgebiet Haltestellen West (TIF21), Tel.: 040 / 3288 - 2593, Telefax: 040 / 3288-4595, durchzuführen. Ferner sind ggf. Absperrmaßnahmen innerhalb des Haltestellengebäudes sowie im Umfeld mit der HOCHBAHN mindestens 2 Wochen im Voraus abzustimmen
- 18.5. Zum Nachweis der Aufstellung und Einrichtung von Hebezeugen ist die Sachkundigen-Bestätigung vor Aufnahme der Krantätigkeit bei der HOCHBAHN - TBB26 (s. o.) - vorzulegen.
- 18.6. Arbeiten, die den U-Bahn-Betrieb bzw. die Fahrgäste gefährden könnten, sind in die nächtliche Betriebspause zu verlegen.
- 18.7. Die konkreten Maßnahmen sind mit dem Sachgebiet Projekte Bauausführung (TBB26) abzustimmen, schriftlich zu dokumentieren sowie seitens des verantwortlichen Bauleiters gemäß HBauO, § 57, für die Baumaßnahme zu unterzeichnen.
- 18.8. Seitens des Bauherrn ist für eine ausreichende Verkehrssicherung während der Baumaßnahmen im Hinblick auf die U-Bahn und deren Anlagen zu sorgen.
- 18.9. Vor Inbetriebnahme des Objektes sind die Fertigstellungsanzeige, die Erklärung der Innutzugnahme sowie die Erklärung des Bauleiters nach § 57 HBauO der HOCHBAHN in Ablichtung zu überlassen.

HINWEISE

19. Bemerkungen:
 - 19.1. Aufgrund des geringen Abstandes zwischen der geplanten Baumaßnahme und der benachbarten U-Bahn-Anlage sind Beeinträchtigungen durch den U-Bahn-Betrieb inkl. Instandhaltung möglich.
 - 19.2. Bei Ausführung der Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass jegliche Gefährdung des U-Bahn-Bestandes vermieden wird. Es sind die schonendsten Verfahren einzusetzen.
 - 19.3. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung des U-Bahn-Betriebes ist während der Bauphase und in der Folgezeit auszuschließen.
 - 19.4. Der obengenannten Baumaßnahme wird unter den oben aufgeführten Bedingungen zugestimmt.

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; Sonstige bauliche Anlage

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse