



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Bauordnung und Hochbau

###  
###  
###  
###  
###

Amt für Bauordnung und Hochbau  
Referat Genehmigungen  
BSW/ABH23

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 40 - 2121  
Telefax 040 - 427 94 03 74  
E-Mail baugenehmigungen@bsw.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 40 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: BSW/ABH23/00093/2019  
Hamburg, den 8. Juni 2020

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
Eingang 20.12.2017

Grundstück ###  
Belegenheit 101-041  
Baublock 2033 in der Gemarkung: Altstadt Nord  
Flurstück

### Johann Kontor (vormals Quartier am Klosterwall) Bauteil Büro

### 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.

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

### Dieser Bescheid schließt ein:



Sprechzeiten:  
nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S3, S31 Wilhelmsburg

### **Wegerecht Sondernutzungen:**

1. Zustimmung der Wegeaufsichtsbehörde zur Unterbauung und Überbauung an der U-Bahn zum Klosterwall.

### **Gaststättenrecht:**

2. Erlaubnis nach § 2 des Gaststättengesetzes aus räumlicher Sicht, da Allgemeine Versagungsgründe gem. § 4 Abs. 1 Nr. 2 des Gaststättengesetzes seitens der Abteilung für Gewerberecht und Marktwesen nicht vorliegen.

### **Nebenbestimmung**

Gastronomie 01: Die Anzahl der Abortanlagen ist aufgrund der Schankraumgröße gemäß § 7 Abs. 3 der Gaststättenverordnung (GastVO) durch die Bauaufsicht nach der Versammlungsstättenverordnung festzusetzen.

Sollte die Bauaufsicht dieses nicht nach der Versammlungsstättenverordnung festsetzen, richtet sich die erforderliche Anzahl der Abortanlagen nach der Schankraumfläche, die von Wand zu Wand, einschließlich Verkehrsflächen, Bühne, Tanzfläche und Tresen, zu bemessen ist. Abgezogen werden hierbei lediglich der sog. Servicebereich hinter dem Tresen.

### **Denkmalschutzrecht:**

3. Die denkmalrechtliche Zustimmung wird gemäß § 8 unter Beachtung des §7(8) DSchG erteilt:

### **Nebenbestimmung**

Die Werkplanung bzw. die Fassadenmaterialität, -farbigkeit und -textur ist im Wege von Bemusterungen mit dem Denkmalschutzamt einvernehmlich abzustimmen.

Dies gilt ebenso für Dachaufbauten, die vom Straßenraum aus sichtbar sind.

Freiraumgestaltung: Die Gestaltung der Außenanlagen ist vor der Ausführung mit dem Denkmalschutzamt gesondert abzustimmen.

Der Beginn der Arbeiten ist dem Denkmalschutzamt schriftlich anzuzeigen.

Für die Maßnahme ist ein verantwortlicher Bauleiter zu benennen.

Das Denkmalschutzamt ist über die laufenden Arbeiten zu unterrichten; ggf. ist die Teilnahme an Bauberatungen zu ermöglichen.

### **Sielanschlusserlaubnis:**

4. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage  
Anschlüsse:
  - 1  
E0102-HSEKANAL-91247566 Mischwasser DN200 Nachtr.Herst § 19 SAG
  - 2  
E0102-HSEKANAL-91247568 Mischwasser DN250 Nachtr.Herst § 19 SAG

## Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan  
in Verbindung mit Hamburg-Altstadt 49  
Baugesetzbuch; BauNVO 2017

Genehmigungsbescheide Gz.: BSW/ABH23/00312/2017  
Teilbauantrag 1 Abbruch vom 19.03.2019  
Teilbauantrag 2 Baugrube und Pfahlgründung vom 06.09.2019

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1 / 2	Lageplan Dachaufsichten
1 / 3	Lageplan Abstandsflächen
1 / 4	Schnitt A-A
1 / 5	Ansicht Klosterwall
1 / 6	Ansicht Johanniswall
1 / 7	Grundriss 4. UG
1 / 8	Grundriss 3. UG
1 / 10	Grundriss 1. OG
1 / 11	Grundriss 2. OG
1 / 12	Grundriss 3. OG
1 / 13	Grundriss 4. OG
1 / 14	Grundriss 5. OG
1 / 15	Grundriss 6. OG
1 / 16	Grundriss 7. OG
1 / 18	Grundriss 9. OG
1 / 19	Decke über B9
1 / 20	Grundriss Dachaufsicht
1 / 21	Schnitt A-A
1 / 22	Schnitt G-G
1 / 23	Querschnitt
1 / 24	Querschnitt
1 / 25	Querschnitt
1 / 26	Querschnitt
1 / 27	Querschnitt
1 / 28	Ansicht
1 / 29	Ansicht
1 / 30	Ansicht
1 / 31	Ansicht
1 / 32	Hofansichten
1 / 33	Ansichten Passage
1 / 34	Baubeschreibung
1 / 36	Brandschutzkonzept
1 / 37	Nachweis Brandschutz Plan U4
1 / 38	Nachweis Brandschutz Plan U3
1 / 39	Nachweis Brandschutz Plan EG
1 / 40	Nachweis Brandschutz Plan B1
1 / 41	Nachweis Brandschutz Plan B2
1 / 42	Nachweis Brandschutz Plan B3
1 / 43	Nachweis Brandschutz Plan B4
1 / 44	Nachweis Brandschutz Plan B5
1 / 45	Nachweis Brandschutz Plan B6
1 / 46	Nachweis Brandschutz Plan B6
1 / 47	Nachweis Brandschutz Plan B8
1 / 48	Nachweis Brandschutz Plan B9
1 / 62	Betriebsbeschreibung Büro

1 / 63	Betriebsbeschreibung Gastro
1 / 64	Betriebsbeschreibung Frischemarkt
1 / 65	Betriebsbeschreibung EZH 01
1 / 66	Betriebsbeschreibung EZH 02
1 / 82	Flurkartenauszug Überbauung U-Bahn Zugang im Süden
1 / 83	Lageplan
1 / 84	Grundriss
1 / 85	Grundriss
1 / 86	Grundriss
1 / 87	Grundriss
1 / 88	Grundriss
1 / 89	Grundriss
1 / 90	Grundriss
1 / 91	Grundriss
1 / 92	Grundriss Dachaufsicht
1 / 93	Schnitt K-K
1 / 94	Ansicht OST
1 / 95	Flächenaufstellung
1 / 97	Lageplan EG
1 / 99	Lärmtechn. Untersuchung Entwurf
1 / 103	Anl. 1 Immissionspunkte u. krit. Punkte
1 / 104	Anlage 2 Berechnungsergebnisse Imm.Pegel Tag
1 / 108	Erschütterungsschutz
1 / 109	Müllmengenberechnung
1 / 110	Beschreibung Art d. Abfallentsorgung
1 / 113	Berechnung BGF / BRI
1 / 115	Berechnung NUF
1 / 142	Beschreibung
1 / 143	SV Sicherheitsstromversorgung
1 / 144	Schema Energieversorgung SV
1 / 145	Schema Energieversorgung AV
1 / 146	Schema Sicherheitsbeleuchtung
1 / 147	Schema Brandmeldeanlage
1 / 148	Schema BOS Funk
1 / 149	Grundriss 8. OG NEA Raum
1 / 150	Grundriss 4. UG Starkstrom
1 / 151	Grundriss 3. UG Starkstrom
1 / 152	Grundriss EG Starkstrom
1 / 153	Grundriss 3.-7. OG Regelgeschoss Starkstrom
1 / 154	Grundriss 4. UG Schwachstrom
1 / 155	Grundriss 3. UG Schwachstrom
1 / 156	Grundriss EG Schwachstrom
1 / 157	Grundriss 3.-7. OG Schwachstrom
1 / 158	Verkehrsgutachten
1 / 161	Lageplan Innenhof Büro
1 / 176	Brandschutzkonzept>Ergänzung Nr. 1 vom 19.07.2019
1 / 187	Grundriss Erdgeschoss - Büro
1 / 188	Grundriss 8. OG (B8) - Büro
1 / 189	Reinigungskonzept - Büro
1 / 190	Übersichtsplan: Zugänglichkeit Dachflächen - 190923
1 / 191	Brandschutzkonzept Ergänzung Nr. 2
1 / 192	Brandschutzkonzept Nr. 2; 3. OG Lüftungsplanung
1 / 193	Brandschutzkonzept Nr. 2; 1. OG Lüftungsplanung
1 / 194	Brandschutzkonzept Nr. 2; UG U3 Lüftungsplanung
1 / 195	Brandschutzkonzept Nr. 2; Lüftungsplanung Schema RDA Kern A
1 / 196	Brandschutzkonzept Nr. 2; Lüftungsplanung Schema RLT Nebenräume UG
1 / 197	Brandschutzkonzept Nr. 2; Lüftungsplanung Schema RLT Bereich 1-7 Büro
1 / 211	Absturzsicherung über Öffnungsbegrenzer
1 / 212	Lageplan Wegerecht mit Gehwegüberfahrten
1 / 213	Lageplan Straßenverkehrsfläche
1 / 214	Lageplan Bereitstellungsflächen für Müllcontainer
1 / 215	Entwässerungsgesuch Stand 13.02.2020
1 / 216	Regenwasserberechnung
1 / 217	Pumpensumpf 1-7
1 / 218	Pumpe 8 Kennlinie Pumpe
1 / 219	Pumpe 10 Kennlinie Pumpe
1 / 220	Pumpe 11 Kennlinie Pumpe
1 / 221	Regeldetail Bauwerksschutz
1 / 222	Schema Schmutzwasser

1 / 223	Regenwasserschema
1 / 224	Grundriss UG 3 Sanitärplanung
1 / 225	Grundriss EG Sanitärplanung
1 / 226	Stellplatznachweis
1 / 227	Erläuterungsbericht zum Stellplatznachweis
1 / 228	Erg. Nr. 3 Brandschutzkonzept

- die in Anlage 1 zum Prüfbericht Nr. 1 vom 28.04.2020 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**

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
  - 5.1. für die geringfügige Überschneidung der Abstandsflächen im Innenhofbereich und im Bereich der Passage (§ 6 (3) HBauO)
  - 5.2. für das Überdecken der Abstandsflächen im Bereich der Passage auf öffentlicher Fläche im Bereich U-Bahnausgang Steinstraße Süd (§ 6 (3) HBauO).
  - 5.3. für den Verzicht auf den 2. Rettungsweg in den Gewerbeflächen kleiner 100m<sup>2</sup> (§ 31 (1) HBauO).
  - 5.4. Ziffer 4.1.2 BPD 1/2008  
Für die Reduzierung der lichten Türbreite von 1,20m auf 1,05m für die Tür zwischen dem notwendigen Flur und dem Vorraum ab dem 2.OG bis zum 7.OG
  - 5.5. für die Bemessung der Rettungsweglänge bis zum Vorraum des Sicherheitstreppenraumes (§ 33 (2) HBauO).
  - 5.6. für den Verzicht auf eine Brandabschnittsbildung im Erdgeschoss (§ 28 (2) HBauO).
  - 5.7. für die Überschreitung der maximal zulässigen Abstände von inneren Brandwänden um bis zu 4,10m (BA1) (§ 28 (2) HBauO).
  - 5.8. für die Überschreitung der maximal zulässigen Abstände von inneren Brandwänden um bis zu 7,40m bzw. 5,30m (BA2) (§ 28 (2) HBauO).
  - 5.9. für den Verzicht auf die innere Brandwand durch alle Geschosse ( hier im Erdgeschoss) zu führen (§ 28 (4) HBauO).
  - 5.10. für die Herstellung einer Öffnungen in der Gebäudeabschlusswand im EG ( § 28 (8) HBauO).
  - 5.11. für Öffnungen in der Gebäudeabschlusswand in Folge von Leitungsführungen (§ 28 (8) HBauO).
  - 5.12. Abschnitt 3.5 BPD 1/2008  
Auf den Dachflächen werden brennbare Dachaufbauten, bestehend aus einer Trennlage, Bautenschutzmatte sowie Retentionsboxen oberhalb der bituminösen Abdichtung (Dachhaut) zugelassen.

## **Bedingung**

Das Schutzziel "Wirksame Löscharbeiten ermöglichen" muss eingehalten werden. Für die Löscharbeiten sind jeweils für jeden der 3 Gebäudeabschnitte Ausstiegsmöglichkeiten auf die 3 Dachbereiche pro Seite zu planen. Die Ausstiege sind als ortsfeste Treppenanlagen (keine Falttreppen) in der Verlängerung der Sicherheitstreppe (Angriffewege der Feuerwehr) auf das Dach zu führen. Auf dem Dach sind feste Plattenlaufwege für die Brandbekämpfung zu verlegen. Wandhydranten sind an den Ausgängen zu platzieren.

- 5.13. für die Herstellung der Aussenwände der notwendigen Flure ohne Anforderung an den Feuerwiderstand (§ 34 (4) HBauO).
- 5.14. für die Anbindung eines WC-Raumes an den Raum zwischen notwendigem Treppenraum und dem Ausgang ins Freie im Erdgeschoss (§ 33 (3) HBauO).
- 5.15. für die Herstellung einer Deckenöffnung in der Erdgeschossgastronomie mit einer Grundfläche von ca. 586m<sup>2</sup> (§ 29 (4) HBauO).

## **Bedingung**

Die Verbindungstreppe zwischen den Geschossen ist als notwendige Treppe auszuführen.

- 5.16. für die fehlende bauliche Absturzsicherung bei bodentiefen Verglasungen (§ 36 (3) HBauO).

## **Bedingung**

Die Absturzsicherung der bodentiefen Fenster ist über Öffnungsbegrenzer herzustellen.

## **Aufschiebende Bedingung**

6. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
  - 6.1. ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 19 (5) Hamburgisches Wegegesetz für die Be-/ Über oder Unterbauung der öffentlichen Wegefläche rechtskräftig abgeschlossen wurde.
  - 6.2. die Ausnahme gem. § 23(3) Hamburgisches Wegegesetz (HWG) vom Bezirksamt-Mitte für die Ableitung von Niederschlagswasser von privaten Flächen auf die öffentliche Wegefläche erteilt wurde und  
die neu zu verlegenden Sielanschlussleitungen E0102-HSEKANAL-91247566 DN200 und E0102-HSEKANAL-91247568 DN 250 von Hamburg Wasser genehmigt, hergestellt und zur Nutzung freigegeben wurden.

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. Gestaltung der technischen Dachaufbauten
- 7.3. Außenbeleuchtung / Lichtkonzept
- 7.4. Südliche Müllauffstellfläche ( s. anliegende Skizze VD 52)

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**

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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 10 Vollgeschosse

Transparenz in HH