



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Bauprüfungsabteilung Kerngebiet -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

Ansprechpartner: ###

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

GZ.: E/WBZ2/01873/2018

Hamburg, den 1. Februar 2019

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang	24.07.2018
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	312-041
Flurstück	1380 in der Gemarkung: Rotherbaum

Nutzungsänderung der Geschosse UG, EG - 3. OG und 9. OG

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.



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

Dieser Bescheid schließt ein:

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

Nebenbestimmung

Das Denkmal ist mit seiner Grundstruktur und der noch vorhandenen originalen Bausubstanz zu erhalten. Schäden müssen werk-, material- und formgerecht repariert werden.

Zum Äußeren:

Die Balkonbrüstungen sind in ihrer Massivität wesentliches gestalterisches und gliederndes Element in der Ansicht des Denkmals. Ihnen kommt damit ein erheblicher Denkmalwert zu. Die großflächige Anbringung eines zusätzlichen Geländers wird aus denkmalfachlicher Sicht kritisch gesehen und kann maximal partiell in wenigen Bereichen genehmigt werden. Das Gebäude ist weithin aus dem öffentlichen Raum heraus sichtbar und städtebaulich wirksam. Die Anbringung eines zusätzlichen Geländers würde das Erscheinungsbild negativ beeinträchtigen. Das Denkmalschutzamt bittet daher, hier, sofern das überhaupt erforderlich sein sollte, eine Ausnahme/ Abweichung zu erteilen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Rotherbaum 25 mit den Festsetzungen: MK g Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977
Gestaltungsverordnung	Außenalster - Verordnung vom 29. Mai 1953

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

- / 6 Grundriss Erdgeschoss, M 1:100, Stand 05.07.2018
- / 9 Grundriss 3. Obergeschoss, M 1:100, Stand 05.07.2018
- / 10 Grundriss 9. Obergeschoss, M 1:100, Stand 05.07.2018
- / 13 Betriebsbeschreibung, Stand 17.07.2018
- / 14 Brandschutzkonzept Index 1, Stand 18.07.2018
- / 16 Grundriss Untergeschoss, M 1:100, Stand 06.12.2018
- / 17 Grundriss 1. Obergeschoss, M 1:100, Stand 06.12.2018
- / 18 Grundriss 2. Obergeschoss, M 1:100, Stand 06.12.2018
- / 19 Baubeschreibung - Index 1, Stand 12.12.2018
- / 20 Brandschutzkonzept Index 1 Ergänzung Nr. 1, Stand 11.12.2018

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 den Verzicht auf die Ausbildung eines notwendigen Flures in der Teilnutzungseinheit (NE 3) im 3. Obergeschoss mit ca. 405m² BGF (§ 34 Abs. 1 HBauO)**
 - 2.2. **für den Verzicht auf die Ausbildung eines notwendigen Flures in den Bürogrößräumen im Untergeschoss mit ca. 513m² bzw. ca. 705m² BGF (§ 34 Abs. 1 HBauO)**

Bedingung

- Ausbildung von zwei entgegengesetzt liegenden baulichen Rettungswegen.
- Ausbildung eines übersichtlichen Erschließungssystems mit Gangbreiten von mind. 1,20m. Die zulässigen Rettungsweglängen sind einzuhalten.
- Schaffung von Blickverbindungen von jedem Einzelarbeitsplatz zur Gemeinschaftszone bzw. zum Erschließungssystem und umgekehrt. Bei Kombibüros ist die Ausführung der Trennwandelemente zwischen den Einzelarbeitsplätzen und der Gemeinschaftszone im Hinblick auf die notwendige Blickverbindung weitgehend durchsichtig und mit Ausnahme der Türblätter aus nichtbrennbarem Material vorzunehmen.
- Die Bürogrößräume sind flächendeckend mit einer akustischen Alarmierungsanlage mit netzstrombetriebenen Rauchdetektoren auszurüsten. In Kombibüros muss die Detektierung in jedem Einzelarbeitsraum erfolgen.

- 2.3. **für das Führung des zweiten Rettungsweges im 1., 2. und 3. Obergeschoss über eine benachbarte Teilnutzungseinheit (§ 31 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 34 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 HBauO).**

Bedingung

Es darf nur ein Nutzer dauerhaft über die beiden Teilnutzungseinheiten verfügen. Eine Untervermietung (Fremdvermietung) ist ausgeschlossen.

- 2.4. **für das Führung des zweiten Rettungsweges der Teilnutzungseinheit NE 1 im 3. Obergeschoss über die zwei benachbarten Teilnutzungseinheiten NE 2 und NE 4 (§ 31 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 34 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 HBauO).**

Bedingung

- Eine Fremdvermietung (Untervermietung) von Teilnutzungseinheiten, die hinsichtlich der Rettungswege aufeinander angewiesen sind, ist ausgeschlossen.
- Es ist dauerhaft sicherzustellen, dass die Verbindungstüren zwischen den Teilnutzungseinheiten, die als Rettungsweg dienen, wechselseitig ständig begehbar und unverschließbar sind.
- Der Rettungsweg durch die südwestlichen Teilnutzungseinheiten ist geradlinig zum notwendigen Treppenraum zu führen. Es ist dafür ein klar erkennbarer Hauptgangbereich von mindestens 1,20 m Breite ohne jegliche Hindernisse vorzusehen, der dauerhaft freizuhalten ist (keine Nutzung, Möblierung o.ä. zulässig).

- Die betroffenen Nutzungseinheiten sind jeweils mit einer flächendeckenden Brandwarnanlage (BWA) nach DIN VDE V 0826-2 und DIN EN 54 auszustatten. Die Brandwarnanlage muss bei Auftreten von Rauch selbsttätig auslösen. Dabei muss der Funktionserhalt auch bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung sichergestellt sein. Alle Personen in den betroffenen Nutzungseinheiten müssen wirksam alarmiert werden können.

2.5. für das Führung des zweiten Rettungsweges der Teilnutzungseinheit NE 1 im 1. Obergeschoss über die zwei benachbarten Teilnutzungseinheiten NE 3 und NE 2 (§ 31 Abs. 1 HBauO i.V.m.§ 34 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 HBauO).

Bedingung

- Eine Fremdvermietung (Untervermietung) von Teilnutzungseinheiten, die hinsichtlich der Rettungswege aufeinander angewiesene sind, ist ausgeschlossen.
- Es ist dauerhaft sicherzustellen, dass die Verbindungstüren zwischen den Teilnutzungseinheiten, die als Rettungsweg dienen, wechselseitig ständig begehbar und unverschließbar sind.
- Der Rettungsweg durch die südwestlichen Teilnutzungseinheiten ist geradlinig zum notwendigen Treppenraum zu führen. Es ist dafür ein klar erkennbarer Hauptgangbereich von mindestens 1,20m Breite ohne jegliche Hindernisse vorzusehen, der dauerhaft freizuhalten ist (keine Nutzung, Möblierung o.ä. zulässig).
- Die betroffenen Nutzungseinheiten sind jeweils mit einer flächendeckenden Brandwarnanlage (BWA) nach DIN VDE V 0826-2 und DIN EN 54 auszustatten. Die Brandwarnanlage muss bei Auftreten von Rauch selbsttätig auslösen. Dabei muss der Funktionserhalt auch bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung sichergestellt sein. Alle Personen in den betroffenen Nutzungseinheiten müssen wirksam alarmiert werden können.

2.6. für das Führung des zweiten Rettungsweges der Teilnutzungseinheit NE 1 im 2. Obergeschoss über die zwei benachbarten Teilnutzungseinheiten NE 2 und NE 4 (§ 31 Abs. 1 HBauO i.V.m.§ 34 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 HBauO).

Bedingung

- Eine Fremdvermietung (Untervermietung) von Teilnutzungseinheiten, die hinsichtlich der Rettungswege aufeinander angewiesene sind, ist ausgeschlossen.
- Es ist dauerhaft sicherzustellen, dass die Verbindungstüren zwischen den Teilnutzungseinheiten, die als Rettungsweg dienen, wechselseitig ständig begehbar und unverschließbar sind.
- Der Rettungsweg durch die südwestlichen Teilnutzungseinheiten ist geradlinig zum notwendigen Treppenraum zu führen. Es ist dafür ein klar erkennbarer Hauptgangbereich von mindestens 1,20m Breite ohne jegliche Hindernisse vorzusehen, der dauerhaft freizuhalten ist (keine Nutzung, Möblierung o.ä. zulässig).
- Die betroffenen Nutzungseinheiten sind jeweils mit einer flächendeckenden Brandwarnanlage (BWA) nach DIN VDE V 0826-2 und DIN EN 54 auszustatten. Die Brandwarnanlage muss bei Auftreten von Rauch selbsttätig auslösen. Dabei muss der Funktionserhalt auch bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung sichergestellt sein. Alle Personen in den betroffenen Nutzungseinheiten müssen wirksam alarmiert werden können.

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 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: Änderung
Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Transparenz in HH