



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Amt für Bauordnung und Hochbau

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

Amt für Bauordnung und Hochbau  
Referat Baugenehmigungen  
BSU/ABH23

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 40 - 2121  
Telefax 040 - 4 28 40 - 2101  
E-Mail baugenehmigungen@bsu.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 40 - ###  
Telefax 040 - 4 28 40 - 2101  
E-Mail ###

GZ.: BSU/ABH23/00268/2014  
Hamburg, den 17. April 2015

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
18.11.2014

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
104-003  
2280 in der Gemarkung: Altstadt Süd

### Umnutzung des Lagergeschosses 2. OG in Büronutzung bis zum 20.06.2018

### BEFRISTETE GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung befristet bis zum 20.06.2018 erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Nach Ablauf der Befristung ist die Nutzung vom Eigentümer oder Verfügungsberechtigten der baulichen Anlage innerhalb eines Monats ohne Entschädigungsansprüche einzustellen.



#### Sprechzeiten:

Mo 09.00 - 11.00 Uhr  
Di Geschlossen  
Mi 09.00 - 11.00 Uhr  
Do 13.00 - 15.00 Uhr  
Fr 09.00 - 11.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S3, S31 Wilhelmsburg

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.

## Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan                      HafenCity 9 - Entwurf  
mit den Festsetzungen: MK 3, GRZ1,0, GH34, 5 / Besondere  
Festsetzungen(siehe § 2) C, F, K  
Baugesetzbuch

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

4	Baubeschreibung
5	Betriebsbeschreibung
9	Lageplan
15	Grundriss EG
17	Ergänzungen zur Nachforderung vom 02.02.2015
19	Grundriss / 2. Obergeschoss / Nutzungsänderungsantrag
20	Schnitt / 2. OG / Nutzungsänderungsantrag
21	Grundriss / 2. Obergeschoss / Nutzungsänderungsantrag
22	Absturzsicherung Lukentor

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

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

1. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
  - 1.1. ***Für den Verzicht auf Herstellung der barrierefreien Erreichbarkeit der für den Besucherverkehr allgemein zugänglichen Teilen der baulichen Anlage gemäß § 52 Abs. 2 HBauO***
  - 1.2. ***Für den Verzicht auf Herstellung eines notwendigen Flures (§34 Abs. 1 HBauO)***
  - 1.3. ***für den nicht erbrachten Nachweis, dass die tragenden Teile der vorhandene Treppe den Anforderungen des § 32 Abs. 4 HBauO entspricht.***

## Bedingung

In dem notwendigen Treppenraum müssen die Öffnungen zu den Nutzungseinheiten mindestens feuerhemmende und selbstschließende Abschlüsse haben.

## **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

- Anlage - bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage - hochwassergefahrenrechtliche Auflagen und Hinweise

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

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

#### Zuständige Stelle für die Überwachung

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Amt für Bauordnung und Hochbau  
Referat Baugenehmigungen  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

#### AUFLAGEN

##### Brandschutz - Bauteilanforderungen

2. Die vorhandenen Öffnungen im Treppenraum müssen in allen Geschossen zu Kellergeschossen, zu nicht ausgebauten Dachräumen, Werkstätten, Läden, Lager- und ähnlichen Räumen sowie zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten mit einer Fläche von mehr als 200 m<sup>2</sup>, mindestens Feuer hemmende, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse, zu notwendigen Fluren rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse, zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten mindestens dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.
3. Türen die diese Qualitäten n i c h t aufweisen sind entsprechend zu ersetzen.

##### Brandschutz - Sicherheitsvorkehrungen

4. An der obersten Stelle des Treppenraumes ist eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von mindestens 1 m<sup>2</sup> erforderlich; sie muss vom Erdgeschoss sowie vom obersten Treppenabsatz aus geöffnet werden können. ( § 33 Abs. 8 HBauO)

##### Folgeeinrichtungen

5. Folgende Fahrradplätze sind erforderlich:
  - 5.1. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf **von 6 Fahrradplätzen** (§ 48 Abs. 1 HBauO).

Die Änderung der bestehenden Nutzung ergibt einen Mehrbedarf von 5 Fahrradplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO). Der Mehrbedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:  
5 FP für Büro ( gem. FA 1/2013, 1 FP/ 80m<sup>2</sup> BGF
  - 5.2. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Bebauung der jetzigen Stellplatzanlage die Fahrradplätze neu nachzuweisen sind (§ 48 Abs. 1 HBauO).

6. Folgende Kfz-Stellplätze sind erforderlich:
  - 6.1. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von **6 Stellplätzen** (§ 48 Abs. 1 HBauO).
  - 6.2. Die Änderung der bestehenden Nutzung ergibt einen Mehrbedarf von 3 Stellplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO). Der Mehrbedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:  
-6 KfZ Stellplätze für Büro (gem. FA 1/2013, 1 St./80m BGF)
  - 6.3. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Bebauung der jetzigen Stellplatzanlage vor Ablauf der Befristung der Genehmigung die Stellplätze neu nachzuweisen sind (§ 48 Abs. 1 HBauO).

## HINWEISE

7. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72a Abs. 4 HBauO).
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>".

## Anlage zum Bescheid

### HOCHWASSERGEFAHRENRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

#### AUFLAGEN

Zuständige Stelle für den Flutschutz:

Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer (LSBG)  
Geschäftsbereich Gewässer und Hochwasserschutz  
Deichverteidigung und Deichaufsicht (G4)  
Sachsenfeld 3-5 / 20097 Hamburg

Rechtsgrundlagen:

- HWaG – Hamburgisches Wassergesetz vom 20. Juli 1960, GVBl. S. 335, in der gültigen Fassung
- Flutschutzverordnung-HafenCity – Verordnung zum Schutz vor Sturmfluten im Gebiet der HafenCity - FlutSchVO - vom 18. Juni 2002 GVBl. S. 107

10. Auflagen zum Betrieb des Gebäudes:
11. Der Beginn der Nutzung ist dem Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer/ G 4 mit Datum 6 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen (§ 8 (3) FlutSchVO).
12. Für das Grundstück bzw. das Gebäude hat der Eigentümer eine sachkundige Person als Flutschutzbeauftragten sowie deren Stellvertretung zu bestellen, und dem Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer/ G 4 zu benennen (§ 6 (1) FlutSchVO).
13. Gemäß Baugenehmigung BSU/ABH23/00346/2012 vom 20. Juni 2013 (Punkt 18 und 24.5) ist das Gebäude im Fall einer Sturmflut zu räumen. In Bezug auf diese Baugenehmigung ist das Gebäude somit weiterhin bei Sturmfluten rechtzeitig durch den Flutschutzbeauftragten zu räumen, und das Räumungskonzept des Gebäudes ist entsprechend der geänderten Nutzung zu aktualisieren und im Flutschutzplan einzuarbeiten.  
Der fortgeschriebene Flutschutzplan ist dem Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer/ G 4 vorzulegen (§ 17 FlutSchVO).
14. Im Sturmflutfall hat der Flutschutzbeauftragte alle Maßnahmen zum Zwecke des Flutschutzes und insbesondere die Räumung des Gebäudes zu veranlassen, zu leiten und zu koordinieren. Der Flutschutzbeauftragte hat sich in eigener Verantwortung über Wetterverhältnisse und Sturmfluten zu informieren. Er hat die erforderlichen Meldungen im Sturmflutfall an den Regionalen Katastrophendienststab des Bezirksamtes Hamburg-Mitte (RKD Hamburg Mitte) abzusetzen (§ 18 FlutSchVO).
15. Der Flutschutzbeauftragte hat mit den Personen, die im Sturmflutfall tätig sind, jährlich eine Übung durchzuführen. Über die Übung ist ein Protokoll anzufertigen, und eine Kopie davon ist dem Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer/ G 4 unverzüglich zuzuleiten (§ 19 FlutSchVO).

## **Anlage**

### **STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG**

Dieser Bescheid wird im Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Nutzungsänderung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse

Transparenz in HH