



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

###

Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail baupruetzung@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 54 - ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/02013/2019
Hamburg, den 08. Mai 2020

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang 23.10.2019

Grundstück
Belegenheit ###
Baublock 108-031
Flurstück 198 in der Gemarkung: Neustadt Nord

Neuaufteilung 4. OG, 5. OG, 6. OG in 1 oder 2 Mieteinheiten, neuer Zugang im EG zur Aufzugsgruppe an Treppenraum 27

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.



Öffnungszeiten:
Mo 09:00 - 15:00 Uhr
Di 08:00 - 15:00 Uhr
Mi geschlossen
Do 09:00 - 17:00 Uhr
Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Bauberatung nach Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U2 Gänsemarkt

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 dem Objekt Große Bleichen 23, 25, 27 (Kaisergalerie) handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl S.142)) um ein geschütztes Denkmal (Bau-denkmal). 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.

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.

Nachträgliche Einbauten in den oberen Geschossen mit Büronutzung können entfernt werden. Vorhandene geschützte Ausstattungselemente, wie beispielsweise Wandbekleidungen usw. (besonders in den Eingangsbereichen im EG), sind zu erhalten und bei Erfordernis denkmalfachgerecht aufzuarbeiten.

Die Veränderungen insbesondere in den Erschließungsbereichen, wie z.B. die Gestaltung einer neuen Tür, sind im Detail mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen und durch dieses freizugeben.

Sollten weitere Maßnahmen geplant sein, wie bspw. eine Veränderung oder Erweiterung der TGA und dadurch resultierende Veränderungen im Dachbereich, sind diese vorab mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen und durch dieses freizugeben.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan

Innenstadt

mit den Festsetzungen: G 5 + 1

Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

4	Grundriss EG / M 1:200 / v. 02.10.19
7	Grundriss / 6. OG / M 1:100 / v. 02.10.19
8	Baubeschreibung, allgem. v.10.10.19
9	Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten / v. 10.10.19
11	Grundriss 4.OG 1:100 v. 15.01.20
12	Grundriss 5.OG 1:100 v. 15.01.20
13	Brandschutzkonzept v. 21.01.20
14	Grundriss 4.OG 1:200 v. 21.01.20 - Brandschutz
15	Grundriss 5.OG 1:200 v. 21.01.20 - Brandschutz

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. von § 33 Abs. 2 Satz 1 für die Überschreitung der Rettungsweglänge aus der Teilnutzungseinheit 1.1 im 4.OG von 35 m auf 52,5 m (Erhöhung von 47 m auf 52,5 m durch Mieterausbau) in den Treppenraum.
 - 2.2. von § 33 Abs. 2 Satz 1 für die Überschreitung der Rettungsweglänge aus der Teilnutzungseinheit 2.3 im 4.OG von 35 m auf 52,5 m (Erhöhung von 46 m auf 52,5 m durch Mieterausbau) in den Treppenraum.
 - 2.3. von § 33 Abs. 2 Satz 1 für die Überschreitung der Rettungsweglänge aus der Teilnutzungseinheit 1 im 5.OG von 35 m auf 52,5 m (Erhöhung von 47 m auf 52,5 m durch Mieterausbau) in den Treppenraum.
 - 2.4. von § 33 Abs. 2 Satz 1 für die Überschreitung der Rettungsweglänge aus der Teilnutzungseinheit 5 im 5.OG von 35 m auf 52,5 m (Erhöhung von 46 m auf 52,5 m durch Mieterausbau) in den Treppenraum.
 - 2.5. von § 33 Abs. 2 Satz 1 für die Überschreitung der Rettungsweglänge aus der Teilnutzungseinheit 1 im 6.OG von 35 m auf 52,5 m (Erhöhung von 47 m auf 52,5 m durch Mieterausbau) in den Treppenraum.
 - 2.6. von § 33 Abs. 2 Satz 1 für die Überschreitung der Rettungsweglänge aus der Teilnutzungseinheit 5 im 6.OG von 35 m auf 52,5 m (Erhöhung von 46 m auf 52,5 m durch Mieterausbau) in den Treppenraum.

Bedingung

Die Abweichungen Ziffer 2.1 bis 2.6 werden unter der Bedingung zugelassen, dass innerhalb von 26 m ein notwendiger Flur mit feuerbeständigen Wänden und feuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Öffnungsverschlüssen erreicht wird. Türen zu Sanitärbereichen können dichtschießend sein. Die Nutzungseinheiten müssen im Wirkungsbereich einer vollflächigen Brandmeldeanlage mit Alarmierung liegen.

- 2.7. von § 33 Abs. 2 Satz 1 für die Überschreitung der Rettungsweglänge aus der Teilnutzungseinheit 3 im 5.OG von 35 m auf 35,5 m in den Treppenraum.

Begründung

Die Überschreitung ist geringfügig. Das Gebäude wird mit einer Brandmelde (Kategorie 1) mit Alarmierung ausgestattet.

- 2.8. von § 33 Abs. 2 Satz 1 für die Überschreitung der Rettungsweglänge aus der Teilnutzungseinheit 3 im 6.OG von 35 m auf 35,5 m in den Treppenraum.

Begründung

Die Überschreitung ist geringfügig. Das Gebäude wird mit einer Brandmelde (Kategorie 1) mit Alarmierung ausgestattet.

- 2.9. von § 34 Abs. 1 Nr. 4 HBauO und Abs. 4 Satz 1 für den Verzicht auf die Herstellung von feuerhemmenden Flurwänden in der Teilnutzungseinheit TNE 1.1 im 4.OG mit einer BGF von 409 m² (>400m²).
- 2.10. von § 34 Abs. 1 Nr. 4 HBauO und Abs. 4 Satz 1 für den Verzicht auf die Herstellung von feuerhemmenden Flurwänden in der Teilnutzungseinheit TNE 2 im 5.OG mit einer BGF von 428 m² (>400m²).
- 2.11. von § 34 Abs. 1 Nr. 4 HBauO und Abs. 4 Satz 1 für den Verzicht auf die Herstellung von feuerhemmenden Flurwänden in der Teilnutzungseinheit TNE 2 im 6.OG mit einer BGF von 436 m² (>400m²).
- 2.12. von § 34 Abs. 1 Nr. 4 HBauO und Abs. 4 Satz 1 für den Verzicht auf die Herstellung von feuerhemmenden Flurwänden in der Teilnutzungseinheit TNE 3 im 5.OG mit einer BGF von 411 m² (>400m²).
- 2.13. von § 34 Abs. 1 Nr. 4 HBauO und Abs. 4 Satz 1 für den Verzicht auf die Herstellung von feuerhemmenden Flurwänden in der Teilnutzungseinheit TNE 1 im 5.OG mit einer BGF von 411 m² (>400m²).
- 2.14. für die Öffnung (> 2,50 m) zwischen Treppenraumerweiterung und Passage/ Mall (kein notwendiger Flur) § 33 Abs. 3 HBauO).

Bedingung

Die Abweichung wird unter der Bedingung zugelassen, dass der Bereich vor der Türanlage Achse E/ 5-6 auf Seiten der Passage brandlastfrei ist. Dies ist vom Betreiber der Verkaufsstätte organisatorisch sicherzustellen, die Anforderung ist in der Brandschutzordnung gemäß § 27 VkVO festzuhalten.

- 2.15. für das Vorhandenein von Fenstern (Öffnungen) ohne Feuerwiderstand im Abstand < 5 m zu Öffnungen eines notwendigen Treppenraums (§ 33 Abs. 4 HBauO).

Bedingung

Die Abweichung wird unter der Bedingung zugelassen, dass die betreffenden Fenster zu Räumen gehören, deren Nutzung keine oder nur geringe Brandlast hat und bei denen eine geringe Brandentstehungsgefahr vorliegt (WC-Räume, notwendige Flure). Die Abweichung ist dem Bestand geschuldet.

- 2.16. Im 4. OG bis 6.OG wird einer der beiden baulichen Rettungswege bei der Teilnutzungseinheit über eine benachbarte Teilnutzungseinheit (gleicher Mieter) geführt (§ 34 Abs. 1 Nr. 4 HBauO 1 i.V.m. § 31 Abs. 1 HBauO).

Bedingung

Die Abweichung wird unter der Bedingung zugelassen, dass nur ein Nutzer über die Teilnutzungseinheiten verfügt. Eine Untervermietung ist ausgeschlossen.

Genehmigungseinschränkungen

3. Sollten durch den Umbau statisch relevante Bauteile betroffen sein, darf mit den entsprechenden Bauarbeiten erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 3.1. Standsicherheit (§ 15 HBauO). Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorVO) zur Prüfung nachzureichen.

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: Nichtwohngebäude

Transparenz in HH