



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 - 428 54 - 3448
Telefax 040 - 4279 - 01 54 1
E-Mail bp@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Telefon 040 - 428 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/02146/2020
Hamburg, den 28. Juli 2021

Verfahren Eingang Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
02.11.2020

Grundstück
Belegenheiten ###
Baublock 111-012
Flurstück 190 in der Gemarkung: St. Pauli Süd

Aufstockung, Umbau und Erweiterung eines Bestandswohngebäudes (Bestand 26 WE) zu 32 Wohnungen und 29 Hotelzimmern (55 Betten) in einem 7-geschossigen Baukörper (20 WE Bestand, 12 WE neu), Sanierung und Neugestaltung der bestehenden Wohnungen und Verlegung des Eingangs

VORBESCHEID

Nach § 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Der Vorbescheid gilt zwei Jahre (§ 73 Abs. 2 HBauO).



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 Geltungsdauer kann auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 73 Abs. 3 HBauO).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- die Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung St. Pauli
- der Bebauungsplan St. Pauli 33

mit den Festsetzungen: WA g VI, GRZ 0,5, Baugrenzen, Ausschluss von Nebenanlagen
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

- die beigefügten Vorlagen Nummer

0 / 8	Flurkartenauszug , M 1:1000 v. 01.07.2020
0 / 13	Perspektive / Fassade, o. M. v. 27.10.2020
0 / 14	Baubeschreibung v. 02.11.2020
0 / 43	Lageplan mit Darstellung der Wohnungsnutzung / M 1:1000 / v. 12.01.21
0 / 45	Ansicht / Strassenansicht Detlev-Bremer-Straße / M 1:200, M 1:500 / v.15.02.21
0 / 47	Lageplan mit Darstellung des Planrechtes / M 1:200 / v. 09.03.2021
0 / 48	Grundriss / EG / M 1:200 / v. 22.02.21
0 / 49	Grundriss / Regelgeschoss Wohnen (1. OG) / M 1:200 / v. 22.02.21
0 / 50	Grundriss / Regelgeschoss Wohnen (2.OG) / M 1:200 / v. 22.02.21
0 / 51	Grundriss / Regelgeschoss Wohnen (3.OG) / M 1:200 / v. 22.02.21
0 / 52	Grundriss / Regelgeschoss Hotel (4.OG) / M 1:200 / v. 22.02.21
0 / 53	Grundriss / Regelgeschoss Hotel (5.OG) / M 1:200 / v. 22.02.21
0 / 54	Grundriss / Regelgeschoss Hotel (6.OG) / M 1:200 / v. 22.02.21
0 / 55	Grundriss / Dachaufsicht mit Angaben über die GRZ / M 1:200 / v. 09.03.21
0 / 58	Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten v. 12.09.2016
0 / 59	Zukünftige Vereinigung des Flurstücks 190 mit 1252, 1254, 1256, 1258, 1322, 1327, 311 und 1320
0 / 60	Betriebsbeschreibung Hotel v. 11.03.21
0 / 62	Lageplan mit Darstellung der Abstandsflächen / M 1:200 / v. 12.03.21

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen. Die Bauvorlagen, die Teil des Vorbescheids sind, wurden nur hinsichtlich der hier gestellten Fragen bzw. Abweichungen und Befreiungen geprüft.

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird der Überschreitung der zulässigen GRZ auf der Baugebietsausweisung allgemeines Wohngebiet, VI Geschosse zugestimmt?**

Ja, mit Bedingungen. Siehe Befreiung unter Ziffer 9.9.

2. **Wird der Überschreitung der zulässigen GRZ auf der Baugebietsausweisung Kerngebiet, IV Geschosse zugestimmt?**

Ja. Siehe Befreiung unter Ziffer 9.10.

3. **Wird die Überschreitung der Baugrenzen für die Neubauten, Aufstockung und Erweiterung, um 75 cm entsprechend der vorgesehenen Planung genehmigt?**

Ja. Siehe Befreiungen unter Ziffern 9.6. und 9.7.

4. **Ist auf der Baugebietsausweisung allgemeines Wohngebiet die oben beschriebene Baumaßnahme mit einer Hotelnutzung oberhalb der Wohnnutzung zulässig?**

Ja, mit Bedingungen. Siehe Ausnahme unter Ziffer 10.1.

5. **Wird die Aufstockung um die weiteren Vollgeschosse genehmigt?**

Ja, mit Bedingungen. Siehe Befreiungen unter Ziffern 9.1., 9.2. und 9.3.

Das Bauvorhaben liegt im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Ziel der Verordnung ist der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen.

Es besteht kein Genehmigungsanspruch, da erhebliche Eingriffe in die Bestandswohnungen vorgenommen werden, wie z.B. die Umverteilung von Nutzungen (Wohnungen werden zu Hotelzimmern und an anderer Stelle auf dem Nachbargrundstück neu errichtet). Eine Genehmigung kann dennoch in Aussicht gestellt werden.

Bedingung ist der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit Sicherung der preisgünstigen 26 Bestandswohnungen für die (etwaigen) Bestandsmieter zum Schutz vor direkter Verdrängung. Ein städtebaulicher Vertrag ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erst abzuschließen, wenn eine bauordnungsrechtliche Genehmigung absehbar ist.

6. **Wird eine weitere Überschreitung des bereits genehmigten Überbaurechts vom 1969 zur Detlev-Bremer-Straße auf öffentlichen Grund für Wärmedämmmaßnahmen genehmigt?**

Ja, die Überbauung der öffentlichen Wegefläche durch auskragende Gebäudeteile gemäß § 19 (5) HWG ist unter den nachfolgend genannten Bedingungen genehmigungsfähig, sofern die Wegeaufsichtsbehörde (M/MR 21) im Antragsverfahren dem zustimmt. Es muss ein formloser Antrag auf Sondernutzung beim Fachamt Management des öffentlichen Dienstes (Sondernutzungen@hamburg-mitte.hamburg.de) gestellt werden. Einzureichen sind Flurkarte, Lageplan, Schnittzeichnungen und m²-Angabe der insgesamt zu nutzenden Flächen.

Bedingung:

Bei Planung eines WDVS bis 0,20 m wäre die Baugenehmigung erst wirksam, wenn eine Erlaubnis erteilt ist.

Bei Planung eines WDVS über 0,20 m oder bei Wärmedämmmaßnahmen, die nicht als WDVS ausgeführt werden, wäre die Baugenehmigung erst wirksam, wenn der öffentlich-rechtliche Vertrag nach § 19(5) HWG in der geltenden Fassung über die Sondernutzung des öffentlichen Weges durch Überbauung im Bereich der jeweiligen Straße geschlossen ist.

Hinweise Fassadenreinigung:

Die Fassadenreinigung muss grundsätzlich von privatem Grund oder dem betreffenden Gebäude aus erfolgen. Entsprechende Vorrichtungen sind bei der Planung zu berücksichtigen und bei der Errichtung zu installieren. Ohne diese Vorrichtungen würde neben der Einschränkung der Benutzung der Gehwege und Fahrbahnen der Bestand der öffentlichen Wege gefährdet und einen erhöhten Instandsetzungsaufwand nach sich ziehen, der zu Lasten des Bezirkes gehen würde. Daher werden Sondernutzungserlaubnisse nur in besonderen Ausnahmefällen erteilt.

7. **Ist auf der Baugebietsausweisung Kerngebiet die Wohnnutzung zulässig?**

Ja. Siehe Ausnahme unter Ziffer 10.2.

8. Wird eine Überschreitung der Baugrenze auf öffentlichen Grund vom 1. OG bis 3. OG genehmigt?

Ja, mit Bedingungen. Siehe Befreiung unter Ziffer 9.8.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Bedingung für die folgenden Befreiungen und Abweichungen ist, dass die Flurstücke des Vorhabens gem. Bauvorlage 59 zu einem Baugrundstück vereinigt werden.

9. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 9.1. Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse von zulässig 6 Geschossen um 1 Geschoss auf 7 Geschosse auf der Baugebietsausweisung WAg VI (§ 20 BauNV).

Bedingung

- Maximale OK Attika Aufstockung + 36,89 m ü NHN
- Dachaufbauten für technische Anlagen (Belüftung, Rückkühlanlagen, Aufzugsüberfahrten etc.) und Dachaustritte dürfen maximal 1,5 m aus der Dachhaut hervortreten und sind soweit wie möglich, mindestens jedoch 1,5 m, von der Attika zurückzusetzen. Sie sind so kompakt wie möglich auf der Dachfläche anzuordnen und abgestimmt auf den hochbaulichen Entwurf einzuhausen.
- Die nördliche Brandwand ist mit den Fassadenmaterialien der 3 Obergeschosse der Aufstockung an der Detlev-Bremer-Straße zu verkleiden.
- Zur Sicherstellung der Einfügung des Gebäudes in den baulichen Kontext ist der Fassaden- und Dachentwurf im Hinblick auf Gliederung sowie Materialität, Beschaffenheit und Farbstellung der gestaltwirksamen Fassaden- und Dachelemente vor Einreichung des Bauantrags mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen und vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Gebäudes mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abschließend zu konkretisieren. Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere in Hinblick auf die Anzahl der für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

- 9.2. Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse von zulässig 6 Geschossen um 1 Geschoss auf 7 Geschosse auf der Baugebietsausweisung MKg VI (§ 20 BauNV)

Bedingung

- Maximale OK Attika Aufstockung + 36,89 m ü NHN
- Dachaufbauten für technische Anlagen (Belüftung, Rückkühlanlagen, Aufzugsüberfahrten etc.) und Dachaustritte dürfen maximal 1,5 m aus der Dachhaut hervortreten und sind soweit wie möglich, mindestens jedoch 1,5 m, von der Attika zurückzusetzen. Sie sind so kompakt wie möglich auf der Dachfläche anzuordnen und abgestimmt auf den hochbaulichen Entwurf einzuhausen.
- Die nördliche Brandwand ist mit den Fassadenmaterialien der 3 Obergeschosse der Aufstockung an der Detlev-Bremer-Straße zu verkleiden.

- Zur Sicherstellung der Einfügung des Gebäudes in den baulichen Kontext ist der Fassaden- und Dachentwurf im Hinblick auf Gliederung sowie Materialität, Beschaffenheit und Farbstellung der gestaltwirksamen Fassaden- und Dachelemente vor Einreichung des Bauantrags mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen und vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Gebäudes mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abschließend zu konkretisieren. Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere in Hinblick auf die Anzahl der für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

- 9.3. Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse von zulässig 4 Geschossen um 3 Geschosse auf 7 Geschosse auf der Baugebietsausweisung MKg IV (§ 20 BauNV)

Bedingung

- Maximale OK Attika Aufstockung + 36,89 m ü NHN
- Dachaufbauten für technische Anlagen (Belüftung, Rückkühlanlagen, Aufzugsüberfahrten etc.) und Dachaustritte dürfen maximal 1,5 m aus der Dachhaut hervortreten und sind soweit wie möglich, mindestens jedoch 1,5 m, von der Attika zurückzusetzen. Sie sind so kompakt wie möglich auf der Dachfläche anzuordnen und abgestimmt auf den hochbaulichen Entwurf einzuhausen.

- Die nördliche Brandwand ist mit den Fassadenmaterialien der 3 Obergeschosse der Aufstockung an der Detlev-Bremer-Straße zu verkleiden.
- Zur Sicherstellung der Einfügung des Gebäudes in den baulichen Kontext ist der Fassaden- und Dachentwurf im Hinblick auf Gliederung sowie Materialität, Beschaffenheit und Farbstellung der gestaltwirksamen Fassaden- und Dachelemente vor Einreichung des Bauantrags mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen und vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Gebäudes mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abschließend zu konkretisieren. Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere in Hinblick auf die Anzahl der für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

- 9.4. von der geschlossenen Bauweise auf der Baugebietsausweisung MKg VI auf einer Breite von 4,20 m und einer Tiefe von 1,00 m zur Straße hin (§ 22 (3) BauNVO).
- 9.5. von der geschlossenen Bauweise auf der Baugebietsausweisung MKg IV auf einer Breite von 4,20 m und einer Tiefe von bis zu 5,80 m zum Hof hin (§ 22 (3) BauNVO).
- 9.6. Überschreitung der Baugrenze von zulässig 12,00 m um 0,75 m auf 12,75 m auf einer Länge von 21,17 m zum Hof hin auf der Baugebietsausweisung WAg VI (§22 BauNVO).
- 9.7. Überschreitung der Baugrenze von zulässig 12,00 m um 0,75 m auf 12,75 m auf einer Länge von 3,57 m zum Hof hin auf der Baugebietsausweisung MKg IV (§22 BauNVO).
- 9.8. Überschreitung der Baugrenze auf festgesetzte Straßenverkehrsfläche um 0,75 m auf einer Länge von 4,91 m mit der Überbauung 1. bis 3. Obergeschoss (§ 22 BauNVO).

Bedingung

Es ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 19 (5) HWG in der geltenden Fassung über die Sondernutzung des öffentlichen Weges durch Überbauung im Bereich der jeweiligen Straße zu schließen.

- 9.9. Überschreitung der zulässigen GRZ 1 von 0,50 von bestehend 0,53 um zusätzlich 0,03 auf 0,56 mit der Hauptnutzung auf der Baugebietsausweisung WAg VI (§19 BauNV).

Berechnung:

Grundstücksfläche in der Ausweisung WAg VI: 518 m²

Hauptgebäude Bestand: 273 m²

Terrassen neu: 17 m²

Tiefgarage Bestand: 188 m²

GRZ 1 Bestand: 0,53

GRZ 1 neu: 0,56

GRZ 2 Bestand: 0,89 (durch Tiefgarage)

Bedingung

Die Dachflächen, die nicht mit Technik belegt sind, sind extensiv zu begrünen, mit einem durchwurzelbaren Substrataufbau von mind. 12 cm. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

- 9.10. Überschreitung der zulässigen GRZ 1 von 0,50 von bestehend 0,561 um zusätzlich 0,003 auf 0,564 auf der Baugebietsausweisung MKg IV (§19 BauNV).

Berechnung:

Ausweisung MKg IV: 1044 m²

Hauptgebäude Bestand: 586 m²

GRZ Bestand: 0,56

Neubau Hauptnutzung: 3 m²

GRZ neu: 0,56

10. Folgende planungsrechtliche Ausnahmen werden nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt

- 10.1. von der Art der Nutzung Wohnen im allgemeinen Wohngebiet mit dem Betrieb eines Beherbergungsgewerbes in der ein- bzw. dreigeschossigen Aufstockung (§1 BauNV)

Bedingung

- Die hauptsächliche Erschließung der Hotelzimmer hat über das Haupthaus zu erfolgen.

- Die Nutzung des erdgeschossigen Eingangs zum Treppenhaus Nr. 2 als Zugang bzw. Ausgang zu und von den Zimmern ist nur tagsüber zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig.

- Die Nutzung dieses Eingangs als Rettungsweg ist 24 h zu gewährleisten.

- 10.2. von der Art der Nutzung im Kerngebiet mit der Nutzung Wohnen im 1./2. und 3. Obergeschoss des seitlichen Anbaus (§1 BauNV).

11. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 11.1. für das Überdecken der Abstandsflächen des geplanten Gebäudes auf der Südseite mit der Abstandsfläche des bestehenden Gebäudes und dem Gebäude selbst um 8,19 m auf einer Breite von 13,00 m (§ 6 Abs.5 HBauO).

Hinweis

Der Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung für das Vorhaben und berechtigt nicht zum Beginn der entsprechenden Arbeiten (§ 59 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 72 a Abs. 1 HBauO).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

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, Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse

Transparenz in HH