



# 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

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

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)  
20095 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48  
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1  
E-Mail Baupruefabteilung@hamburg-  
mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 54 - ###

GZ.: M/BP/01719/2013  
Hamburg, den 14. März 2014

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
25.06.2013

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
108-024  
00352 u. weitere

**Neubau eines 6-gesch. Büro- und Geschäftshauses (Gerhofstraße 19), Teilabbruch und Umbau (Poststraße 20), Neustrukturierung der Bestandsgebäude (Gänsemarkt 21-24), Umbau des Bestandsgebäudes (Poststraße 22)**

### 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.



Sprechzeiten:  
Mo-Do 09.00 - 15.00 Uhr  
Fr 09.00 - 12.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1 Steinstraße

Die technische Sachbearbeitung  
(Bauprüfung) erreichen Sie nur nach  
Terminvereinbarung

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 den Gebäuden handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. ###2)) um ein geschützte Denkmäler (Baudenkmal bzw. Teil eines Ensembles) Gemäß §§ 9, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

### **Nebenbestimmung**

Gänsemarkt 21-23

- 1.1 Die Fassadengestalt zum Innenhof einschl. der Wiederverwendung von Bauteilen und Farbigkeit ist mit dem Denkmalschutzamt einvernehmlich abzustimmen.
- 1.2. Die Gestaltung und Materialität der Fassadengestaltung am Gänsemarkt ist mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.
- 1.3 Die Gestaltung des Eingangsbereichs im Innern am Gänsemarkt ist mit dem DA einvernehmlich abzustimmen. Es ist eine restauratorische Befunduntersuchung zur Farbigkeit anfertigen zu lassen.

Poststraße 20

- 1.4 Die Öffnungen der Kellerdecke sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren, die die überlieferte Baustruktur des denkmalgeschützten Gebäudes erkennen lassen.
- 1.5 Das 3. OG ist in seinem bauzeitlichen Tragwerk und seinen bauzeitlichen Fassaden zu erhalten. Das Tragwerk kann ggf. verstärkt werden.
- 1.6 Das Traufgesims ist zu erhalten.
- 1.7 Die bauzeitlichen Fenster der Straßenfassade sind zu erhalten und aufzuarbeiten, eine wärmetechnische Ertüchtigung ist mit dem DA abzustimmen.

Poststraße 22

- 1.8 Die Veränderungen im Innern erfordern eine vorhergehende Bestandaufnahme der bauzeitlichen Ausstattung. Die Veränderung der Türen vom Treppenhaus ist in ihrer Detaillierung mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen. Bauzeitliche Türen sind zu erhalten.

### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Baustufenplan

Innenstadt

Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Bebauungsplan

Altstadt 47/ Neustadt 49

Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

## Ausführungsgrundlagen

### Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 6	Grundriss / Untergeschoss
0 / 7	Grundriss / Erdgeschoss
0 / 8	Grundriss / Zwischengeschoss
0 / 9	Grundriss / 1.Obergeschoss
0 / 10	Grundriss / 2.Obergeschoss
0 / 11	Grundriss / 3.Obergeschoss
0 / 12	Grundriss / 4.Obergeschoss
0 / 13	Grundriss / 5.Obergeschoss
0 / ###	Schnitt 01
0 / 15	Schnitt 02
0 / 16	Schnitt 03
0 / 17	Schnitt 04a/04b
0 / 18	Schnitt 05
0 / 19	Schnitt 06a/06b
0 / 20	Schnitt 07
0 / 21	Ansicht 01 - Gerhofstraße 19
0 / 22	Ansicht 02 - Poststraße 20-22
0 / 23	Ansicht 03 - Gänsmarkt 21-23+24
0 / 55	Betriebsbeschreibung f. Arbeitsstätten
0 / 56	Betriebsbeschreibung f. Arbeitsstätten
0 / 57	Betriebsbeschreibung f. Arbeitsstätten
0 / 58	Baubeschreibung
0 / 76	Flurkartenauszug / Kennz. Grundstücke
0 / 77	Lageplan (Baufelder 1+2)
0 / 87	Grundriss / Zwischengeschoss
0 / 88	Grundrissausschnitt EG -krankenger. Aufzug-
0 / 89	Grundrissausschnitt ZG- barrierefreies WC-

- die im Prüfbericht vom 21.01.20### benannten Vorlagen

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

Weiterhin lag vor:

0 / 61	Brandschutzkonzept
0 / 48	Fassadenreinigungskonzept

### Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt
  - 2.1. für das Vorsehen von Wohnungen (Zwischengeschoss Poststraße 22) im Bereich des im B-Plan Altstadt 47/ Neustadt 49 ausgewiesenen Kerngebiet (MK).
3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
  - 3.1. von § 6 Abs. 2 HBauO für das Unterschreiten der erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche bis zur Straßenmitte der "Poststraße" durch die Aufstockung des Gebäudes Poststraße 20 um ca. 4,60 m.

- 3.2. von § 6 Abs. 2 HBauO für das Unterschreiten der erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche für das Gebäude Gerhofstraße 19 bis zur Straßenmitte um ca. 3,00 m durch die Errichtung eines 6-geschossigen Gebäudes teilweise auf ausgewiesener Straßenverkehrsfläche.
- 3.3. von § 33 Abs. 2 HBauO für die Überschreitung der Rettungsweglänge von 35,00 m um 2,60 m auf 37,60 m bis um Sicherheitstreppe 2. OG Neubau Gerhofstraße 19, um 2,80 m auf 37,80 m bis um Sicherheitstreppe 4. OG Neubau Gerhofstraße 19.

- 3.4. von § 34 Abs. 2 HBauO für das Vorhandensein von weniger als 3 Stufen UG Gänsemarkt 24

**Bedingung**

Die Stufe ist farblich und nachleuchtend zu markieren.

- 3.5. von § 28 Abs. 8 HBauO für das Vorsehen von Türöffnungen in der Brandwand UG Achse C1 Gänsemarkt 24

**Bedingung**

Die Öffnung in der Brandwand ist mit einem feuerbeständigen, rauchdichten und selbstschließenden Abschluss zu versehen.

- 3.6. von § 28 Abs. 2 HBauO für die Erweiterung des Brandabschnitts von 40,00 m auf 40,60 m in Haus 2 Poststraße 20 in den Obergeschossen.
- 3.7. von § 28 Abs. 2 HBauO für das Fehlen der Brandwand in Gebäude 2 Achse DA/DB Erdgeschoss / (Zwischengeschoss)
- 3.8. von § 28 Abs. 2 Nr. 2 HBauO für das Fehlen der inneren Brandwand in Gebäude 1 nach 40,00 m
- 3.9. von § 30 Abs. 7 HBauO für den Verzicht auf die feuerbeständige Herstellung des Daches Achse DA-DG/E1-E3 vor aufgehenden Fassaden.

**Bedingung**

Im Bereich der Oberlichter ist eine verdichtete Sprinklerung vorzusehen. Der Wirkbereich der Löschanlage ist vor Baubeginn entsprechend zeichnerisch darzustellen und dem Fachamt Bauprüfung vorzulegen.

- 3.10. von § 33 Abs. 2 HBauO für die Überschreitung der zulässigen Rettungsweglänge von 35 m aus dem KG Gänsemarkt 21-23 um 35 m bis zum Treppenraum C Gänsemarkt 24

**Bedingung**

Das Untergeschoss ist mit einer flächendeckenden Alarmierungs- und Brandmeldeeinrichtung auszustatten.

- 3.11. von § 33 Abs. 3 HBauO für das Vorsehen eines Treppenraumes ohne mittelbaren/unmittelbaren Ausgang ins Freie Gerhofstraße 19 (TRH 2, UG-Zwischengeschoss).

### **Bedingung**

Für den Treppenraum ist eine Spüllüftung entsprechend dem Bauprüfdienst 05/2012 Brandschutztechnische Auslegungen (BTA) vorzusehen.

- 3.12. von § 33 Abs. 1 HBauO für den Verzicht auf die Herstellung eines Treppenraumes für die notwendige Treppe Gastronomie im Zwischengeschoss Gänsemarkt 24

### **Bedingung**

Der Treppenlauf ist zu drehen, so dass der Antritt in Richtung des Eingangs "Gänsemarkt" orientiert ist. Dadurch reduziert sich die Rettungsweglänge aus dem Obergeschoss.

- 3.13. von § 37 Abs. 2 HBauO für den Verzicht auf die Herstellung feuerbeständiger Schächte für Aufzug PA 1.3 Gerhofstraße 19 EG/ZWG
- 3.14. von § 37 Abs. 3 HBauO für den Verzicht auf die Herstellung einer Schachtrauchung Aufzug LA3
- 3.15. von § 29 Abs. 4 HBauO für das Vorsehen einer Deckenöffnung EG/Zwischengeschoss zw. Achsen AB'-AD'/A2'-A4' (Gerhofstr. 19) innerhalb einer Nutzungseinheit größer 400 m<sup>2</sup> (hier: 1050 m<sup>2</sup>) ohne feuerbeständigen Abschluss.

### **Bedingung**

Der Treppenraum 2 ist als notwendiger Treppenraum mit einer Rauchableitung gem. Ziffer 8 dieser Genehmigung auszustatten.

- 3.16. von § 10 Abs. 1 HBauO für den Verzicht auf die Herstellung von Kinderspielflächen für das Gebäude Poststraße 22
- 3.17. von § 3 Abs. 3 VStättVO für den Verzicht auf die Herstellung einer feuerbeständigen Abtrennung EG zw. Gastronomiefläche und Laden P22.2
- 3.18. von § Abs. 2 VStättVO für den Verzicht auf die Herstellung einer notwendigen Treppe in Stahl ohne Feuerwiderstand in der Versammlungsstätte Zwischengeschoss Gänsemarkt 24

### **Bedingung**

Der Treppenlauf ist um 180° zu drehen, sodass der Antritt in Richtung des Eingangs "Gänsemarkt" orientiert ist, um den Rettungsweg zum Ausgang im Erdgeschoss und damit ins Freie möglichst kurz zu halten.

**Die vorgenannten bauordnungsrechtliche Abweichungen Ziffern 3.3-3.15.,3.17,3.18 werden auf Grundlage des dem Bauantrag beigelegten Brandschutzkonzepts vom 03.06.2013 (Anl. 61) erteilt. Die dort genannten Maßnahmen sind entsprechend ganzheitlich umzusetzen, wenn mit diesem Bescheid keine abweichenden Anforderungen getroffen werden.**

#### **Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO nicht zugelassen
- 4.1. von § 35 Abs. 4 HBauO für die Abweichung der erforderlichen Abmessungen (0,90 x 1,20) für Rettungsfenster  
Poststraße 20: 1,40 m x 0,70 m Büro Zwischengeschoss  
Poststraße 22: 1,00 m x 1,00 m Wohnungen Zwischengeschoss

##### **Begründung**

nicht zugelassen!!!

- 4.2. von § 33 Abs.8 HBauO für den Verzicht auf eine Rauchableitung im TRH 2 Gerhofstraße 19

##### **Begründung**

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere da die Entrauchung von innenliegenden Treppenträumen nicht nur dem Löschangriff der Feuerwehr und der Fremdrettung sondern auch der Eigenrettung dient.

#### **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

5. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 5.1. Standsicherheit
- 5.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
- 5.3. Lärmschutz Gastronomie  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 5.4. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange (auch bei Errichtung von Fettabscheidern)
- 5.5 Starkstromanlage

- 5.6 Lüftungsanlage  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 5.7 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 5.8 Planung zur Aufstockung Poststraße 20 mit Nachweis des 2. Rettungsweges  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 5.9 Lebensmittelrecht  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 5.10 Gaststättenrecht  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 5.11 Bestuhlungsplan Gastronomie  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 5.12 Sondernutzungserlaubnis für das neue Vordach und die Poller Gänsemarkt 24
- 5.13 Höhenanweisung

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 schriftlich oder zur Niederschrift bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

- Anlage - bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage - abwasserrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage - arbeitnehmerschutzrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage - denkmalschutzrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage - gerätesicherheitsrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage - personenbeförderungsrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - wegerechtliche Auflagen und Hinweise  
Anlage - Prüfbericht Nr. 2 vom 21.01.20###

### **Hinweis**

Folgende planungsrechtliche Befreiung/en nach § 31 Absatz 2 BauGB wurde bereits im Vorbescheid M/BP/01860/2011 vom 23.02.2012 erteilt:

für die Bebauung der im Durchführungsplan 566 festgesetzten neuen Straßenverkehrsfläche durch einen Teil des Neubaus Gerhofstraße 19 (Fläche: t = 5,00m, b= 17,99m).

Unterschrift

### **Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Im Einzelfall werden weitere Gebühren in gesonderten Bescheiden gemäß § 1 Absatz 2 der Baugebührenordnung (BauGebO) in der geltenden Fassung erhoben.

### **Weitere Anlagen**

Merkblatt zur Abfallentsorgung bei Bau- und Abbrucharbeiten  
Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme  
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG



## Anlage zum Bescheid

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

#### AUFLAGEN

##### Ausführungsbeginn

6. Vor Baubeginn sind der Bauaufsichtsbehörde folgende Nachweise vorzulegen:
  - 6.1. unterzeichnete Verpflichtungserklärungen für die erforderlichen Baulasten für die Rettungswegführung der Gebäude Gänsemarkt 21-23 und Gerhofstraße 19 im Kellergeschoss über das benachbarte Grundstück und dem Abfallsammelraum für Gänsemarkt 21-23 auf dem Nachbargrundstück (§ 79 HBauO).
  - 6.2. Nachbarzustimmung für die Verkleidung der Fassade zum Flurstück 755 (§ 71 HBauO).

##### Nutzungsbeginn

7. Mit der Anzeige über den Nutzungsbeginn sind folgende Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen:
    - 7.1. Bescheinigung nach § 15 Abs. 1 PVO eines behördlich anerkannten Prüfsachverständigen über die jeweils vollständig durchgeführte Prüfung folgender technischer Anlagen und Einrichtungen:
      - Alarmierungsanlage
      - Brandmeldeanlage
      - Lüftungsanlage
      - nichtselbsttätige Feuerlöschanlage
      - Rauchabzugsanlage
      - selbsttätige Feuerlöschanlage
      - Starkstromanlage
- Bei Erstinbetriebnahme sowie bei einer Wiederinbetriebnahme nach wesentlichen Änderungen ist die Prüfung gemäß § 15 Abs. 2 PVO durch die Bauherrin oder den Bauherren gemäß § 54 HBauO zu beauftragen.  
Auf die Verpflichtung des Betreibers zur Veranlassung der wiederkehrenden Prüfungen der o.g. technischen Anlagen und Einrichtungen gemäß § 15 Abs. 2 PVO wird hingewiesen.

##### Gestaltung

8. Zu allen neuen bzw. sich veränderten Fassaden sind die Materialien, Farben und Details vor Baubeginn mit dem Oberbaudirektor Walter abzustimmen (§ 12 HBauO).

## **Brandschutz - Sicherheitsvorkehrungen**

9. Für den Treppenraum 2 Gerhofstraße 19 ist eine Spüllüftung entsprechend Bauprüfdienst (BPD) 05/2012 Brandschutztechnische Auslegungen (BTA) vorzusehen (§ 51 HBauO).

## **Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung**

10. Die Baustelle ist so einzurichten und zu betreiben, dass das Vorhaben ordnungsgemäß ausgeführt werden kann und Gefahren oder unzumutbare, jedoch vermeidbare Belästigungen nicht entstehen. Die Unternehmer sind, jeweils für ihre Arbeiten, für die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen verantwortlich (§§ #### Abs. 1 und 56 Abs. 1 HBauO).

## **Folgeeinrichtungen**

11. Folgende Fahrradplätze sind erforderlich:

- 11.1. Es entsteht durch die Nutzung Gerhofstraße 19 ein Bedarf von 41 Fahrradplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO). Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:  
gem. Ziffer 2.1 der GR 1/2011 für 2230 m<sup>2</sup> Bürofläche /80 = 28 FP  
gem. Ziffer 3.1.2 der GR 1/2011 für 965 m<sup>2</sup> Ladenfläche /75 = 13 FP
- 11.2. Es sind für die Nutzung (Gerhofstraße 19) 21 Fahrradplätze entsprechend der Darstellung in der Vorlage Nr. 6 auf dem Baugrundstück herzustellen (§ 48 Abs.1 HBauO).
- 11.3. 20 Fahrradplätze können nicht hergestellt werden. Zur Erfüllung der Fahrradplatzverpflichtung ist insgesamt ein Ausgleichsbetrag in Höhe von 20.000,00 Euro für 20 notwendige Fahrradplätze an die Freie und Hansestadt Hamburg zu zahlen (§ 49 HBauO). Die Höhe des Ausgleichsbetrags je Fahrradplatz beträgt 1.000,00 Euro.  
Die Kontonummer und das Kassenzichen werden in einer Zahlungsaufforderung bekanntgegeben. Der Ausgleichsbetrag und die sich darauf beziehenden Zinsen ruhen auf dem Grundstück als öffentliche Last. Der Ausgleichsbetrag ist bis zur Aufnahme der Nutzung des Bauvorhabens zu entrichten.
- 11.4. Gänsemarkt 21-23, Gänsemarkt 24, Poststraße 22  
Die Änderung (Gewerbe) der bestehenden baulichen Anlage ergibt einen Mehrbedarf von 30 Fahrradplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO).
- 11.5. Es sind für die Nutzungen (Gänsemarkt 21-23, Gänsemarkt 24, Poststraße 22) 30 Fahrradplätze entsprechend der Darstellung in der Vorlage Nr. 6 auf dem Baugrundstück herzustellen (§ 48 Abs.1 HBauO).
- 11.6. Es entsteht durch die Wohnnutzung (Poststraße 22) ein Bedarf von 24 Fahrradplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO)
- 11.7. Es sind für die Wohnnutzung (Poststraße 22) 24 Fahrradplätze entsprechend der Darstellung in der Vorlage Nr. 6 auf dem Baugrundstück herzustellen (§ 48 Abs.1 HBauO).

12. Folgende Kfz-Stellplätze sind erforderlich:

- 12.1. Stellplatzermittlung für den Neubau Gerhofstraße 19:  
Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von 41 Stellplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO). Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:  
gem. Ziffer 2.1 der GR 1/2011 für 2230 m<sup>2</sup> Bürofläche /80 = 28 Stpl.  
gem. Ziffer 3.1.2 der GR 1/2011 für 965 m<sup>2</sup> Ladenfläche /75 = 13 Stpl.
- 12.2. Die Herstellung von 31 Stellplätzen für den Neubau Gerhofstraße 19 wird untersagt (§ 48 Abs. 4 HBauO). Sie dürfen nicht hergestellt werden, weil sich das Grundstück im Abminderungsgebiet befindet.
- 12.3. Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung für den Neubau Gerhofstraße 19 ist insgesamt ein Ausgleichsbetrag in Höhe von 100.000,00 Euro für 10 notwendige Stellplätze an die Freie und Hansestadt Hamburg zu zahlen (§ 49 HBauO). Die Höhe des Ausgleichsbetrags je Stellplatz beträgt 10.000,00 Euro.  
Die Kontonummer und das Kassenzeichen werden in einer Zahlungsaufforderung bekanntgegeben. Der Ausgleichsbetrag und die sich darauf beziehenden Zinsen ruhen auf dem Grundstück als öffentliche Last. Der Ausgleichsbetrag ist bis zur Aufnahme der Nutzung des Bauvorhabens zu entrichten.
- 12.4. Gänsemarkt 21-23:  
Die Änderung der bestehenden baulichen Anlage ergibt keinen Mehrbedarf an Stellplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO).
- 12.5. Gänsemarkt 24:  
Die Änderung der bestehenden baulichen Anlage ergibt keinen Mehrbedarf an Stellplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO).
- 12.6. Poststraße 22  
Die Änderung der bestehenden baulichen Anlage ergibt einen Mehrbedarf von einem Stellplatz (§ 48 Abs. 1 HBauO). Der Mehrbedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:  
gem. Ziffer 3.1.2 der GR 1/2011 für 2 Ladeneinheiten = 2 Stpl.  
gem. Ziffer 1.2.1 der GR 1/2011 für 5 Wohneinheiten = 5 Stpl  
Aus dem Bestand können 6 Stellplätze gegengerechnet werden.

13. Folgende Anlagen für die Abfallbeseitigung sind erforderlich:

- 13.1. Nach § 43 Absatz 1 HBauO ist ein Abfallbehälterraum für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter entsprechend der Darstellung in den genehmigten Vorlagen herzustellen.

## HINWEISE

14. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72a Abs. 4 HBauO).
15. 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).

Transparenz in HH

## **Anlage zum Bescheid**

### **ARBEITNEHMERSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **AUFLAGEN**

(Unser Zeichen: V3-AS21/1132/2013)

Zuständige Dienststelle  
Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz  
Amt für Arbeitsschutz - Arbeitnehmerschutz  
Billstraße 80  
20539 Hamburg

#### **Vorschriften**

Bei der Ausführung und dem Betrieb der Anlage müssen Sie das Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG), das Produktsicherheitsgesetz (ProdSG), das Chemikaliengesetz (ChemG) und die daraus erlassenen Rechtsvorschriften einhalten.

#### **Nebenbestimmungen**

16. Lichtdurchlässige Wände, insbesondere Ganzglaswände, im Bereich von Arbeitsplätzen und Verkehrswegen, müssen deutlich gekennzeichnet sein, aus bruch sicherem Werkstoff, z.B. Einscheibensicherheits- oder Verbundsicherheitsglas bestehen oder so gegen die Arbeitsplätze und Verkehrswege abgeschildert sein, dass Arbeitnehmer nicht mit den Wänden in Berührung kommen oder durch Zersplittern der Wände verletzt werden können (§ 3a ArbStättV i.V.m. Anhang 1.5 und ASR A 1.6).
17. Lichtdurchlässige Türflächen müssen deutlich gekennzeichnet sein, aus bruch sicherem Werkstoff bestehen oder die Füllungen müssen durch feste Abschirmungen so geschützt sein, dass sie beim Öffnen und Schließen nicht eingedrückt oder Personen nicht durch diese hindurchgedrückt werden können (§ 3a ArbStättV i.V.m. Anhang 1.7 und ASR A 1.7).
18. Sämtliche Hinweisschilder, die eine Sicherheitsaussage treffen, müssen der Vorschrift ASR A 1.3 "Sicherheits- und Gesundheitsschutzkennzeichnung" entsprechen.  
Für die einzelnen Nutzungen sind Flucht- und Rettungspläne zu erstellen. Die Flucht- und Rettungspläne sind an geeigneten Stellen in der Betriebsstätte auszuhängen. Die Pläne sind entsprechend den Bestimmungen der ASR 1.3 auszuführen
19. Für die akustische Ausgestaltung der größeren Büroräume (Open Space) sind erhöhte Anforderungen an die Hörsamkeit nach DIN 18041 „Hörsamkeit in kleinen bis mittelgroßen Räumen“ zu erfüllen. Die erhöhten Anforderungen sind erfüllt, wenn die Sollwerte der Nachhallzeit in Sekunden (TSoll) in Abhängigkeit der Raumnutzung und des Raumvolumens den in der DIN 18041 angegebenen Werten entsprechen. Dies kann z. B. durch Ausstattung mit Schall absorbierenden Materialien erreicht werden - dadurch verringert sich die Nachhallzeit, laute

Geräusche werden soweit gedämpft, dass sie nicht mehr als störend empfunden werden, die Verständigung wird erleichtert, die Akustik wird positiv beeinflusst. (§ 4 ArbSchG i. V. m. Ziffer 3.7 Anhang zur ArbStättV und der DIN 18041

20. Türen im Verlauf von Fluchtwegen und Notausgängen müssen leicht sich leicht und ohne besondere Hilfsmittel öffnen lassen, solange Personen im Gefahrfall auf die Nutzung des entsprechenden Fluchtweges angewiesen sind. Manuelle betätigte Türen in Notausgängen müssen in Fluchtrichtung aufschlagen. Sämtliche Eingangstüren in der Gerhofstraße, Poststraße und Gänsemarkt sind entsprechend auszuführen, dass sie in Fluchtrichtung aufschlagen (§ 3aArbStättV i.V.m. ASR 2.3).
21. Zum Schutz der Beschäftigten vor unmittelbarer Sonneneinstrahlung sind an den Fenstern, Oberlichtern und Glaswänden .sind geeignete Sonnenschutz-einrichtungen vorzusehen. Als Sonnenschutz einrichtungen kommen insbesondere in Betracht außenliegende Sonnenschutzjalousien, drehbare Lamellen oder Markisen. Wärmeschutzglas ist nur in Verbindung mit einem besonderen Blendschutz, z.B. Lamellenstores, zulässig und nur dann, wenn aufgrund der Art und Ausführung des Gebäudes kein unzulässiger Wärmestau in den Räumen auftreten kann (Ziff. 3.5 Anhang zur ArbStättV und ASR A3.4 Ziffer 4.2).
22. In Arbeitsstätten, in denen bei Ausfall der Allgemeinbeleuchtung Unfallgefahren entstehen können, ist die Beleuchtungsstärke der Sicherheitsbeleuchtung auf der Grundlage der Gefährdungsbeurteilung festzulegen. Die Beleuchtungsstärke der Sicherheitsbeleuchtung darf 15 Lux nicht unterschreiten ASR A3.4/3 Ziffer 4.3 (3). Hinweis: Weitere Anforderungen und Richtwerte an die Sicherheitsbeleuchtung sind in der ASR A3.4/3 Ziffer 4.3 aufgeführt. Fluchtwege und Notausgänge sind mit Sicherheitsbeleuchtung oder optischen Sicherheitsleitsystemen auszurüsten, wenn das gefahrlose Verlassen der Arbeitsstätte für die Beschäftigten, insbesondere bei Ausfall der allgemeinen Beleuchtung nicht gewährleistet ist (§ 4 Abs.3 ArbStättV, Anhang Ziffer 2.3).  
Hinweis: Anforderungen an Sicherheitsbeleuchtung und optischen Sicherheitssysteme sind in der ASR A3.4/3 Ziffer 4.1 und 5.1 angegeben.
23. Im Verlauf der Rettungswege müssen Sicherheitsbeleuchtungen und optische Sicherheitsleitsysteme so angebracht sein, dass Fluchtrichtung, Notausgänge und Gefahrenstellen erkennbar und eine Orientierung möglich ist (§ 4 Abs. 3 ArbStättV i.V.m. ASR A3.4/3).  
Sofern Bereiche auf den Dächern zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken gegangen werden müssen und kein ausreichendes Tageslicht vorhanden ist, ist eine ausreichende Beleuchtung zu installieren

## **Anlage zum Bescheid**

### **DENKMALSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **Zuständige Stelle für die Überwachung**

Kulturbehörde  
Ämter  
Kultur  
Große Bleichen 30  
20354 Hamburg  
E-Mail: Denkmalschutzamt@kb.hamburg.de

#### **AUFLAGEN**

24. Die Ausführungsplanung nebst detaillierter Maßnahmebeschreibung zu den oben genannten Nebenbestimmungen sind vor der Ausschreibung dem Denkmalschutzamt vorzulegen.
25. Der Beginn der Arbeiten ist schriftlich dem Denkmalschutzamt anzuzeigen.
26. Für die Maßnahme ist dem Denkmalschutzamt ein verantwortlicher Bauleiter zu benennen.
27. Das Denkmalschutzamt ist über die laufenden Arbeiten zu unterrichten; ggf. Teilnahme an Bauberatungen.
28. Vor-, Zwischen- und Endzustände sowie Arbeiten, die zur Veränderung des Bestandes führen, sind in Wort und Bild zu dokumentieren und dem Denkmalschutzamt vorzulegen.
29. Sollten nach Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung eine veränderte Nutzung oder ein Wechsel des Eigentümers eintreten oder sich neue Erkenntnisse über das Denkmal und seinen Erhaltungszustand ergeben, ist das Denkmalschutzamt umgehend zu informieren.
30. Die Fertigstellung der Maßnahme ist umgehend dem Denkmalschutzamt schriftlich anzuzeigen und durch dieses abnehmen zu lassen.

#### **HINWEISE**

31. Das Denkmalschutzamt und ihre Beauftragten sind gemäß § 27 DSchG berechtigt, Grundstücke zu betreten, Denkmale zu besichtigen und wissenschaftliche Erfassungsmaßnahmen durchzuführen.
32. Sollten bei den Bauarbeiten Befunde auftreten, z.B. Wandmalereien, Stuckaturen, bisher verborgene Ausbauelemente wie Türen und Fenster der Erbauungszeit, Gewölbe und Reste von historischen Raumausstattungen und Kellern, sind die Arbeiten sofort einzustellen; es ist umgehend das Denkmalschutzamt zu benachrichtigen.

33. Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung für die beantragte Maßnahme nach §§ 7i, 10 f, 11b und 10g Einkommensteuergesetz setzt voraus, dass die Maßnahme vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Denkmalschutzamt als zuständige Bescheinigungsbehörde abgestimmt worden ist. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalschutzrechtliche Zustimmung/ Genehmigung oder Baugenehmigung nicht die Abstimmung im steuerrechtlichen Bescheinigungsverfahren ersetzt.



## **Anlage zum Bescheid**

### **GERÄTESICHERHEITSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **Zuständige Stelle für die Überwachung**

Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz Bearbeitung: Dipl.-Ing. M. Koch  
Amt für Verbraucherschutz Tel.: 42837- 3576  
Anlagensicherheit Fax: 427-3-10100  
Billstraße 80  
20539 Hamburg

#### **AUFLAGEN**

Vorschriften:

Personen- und Lastenaufzüge unterliegen hinsichtlich der Beschaffenheitsanforderungen der Aufzugsrichtlinie (Richtlinie 95/16/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. Juni 1995).

Hinsichtlich der Betriebsvorschriften unterliegen Personen- und Lastenaufzüge der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) vom 27. September 2002 in der zurzeit gültigen Fassung.

#### **30. Anforderungen der Fachabteilung Anlagensicherheit**

- 30.1 Neu errichtete und wesentlich veränderte Personen- und Lastenaufzüge nach Aufzugsrichtlinie 95/16/EG sind vor der Inbetriebnahme gemäß Aufzugsverordnung (12. GPSGV) vom 17. Juni 1998 in Verkehr zu bringen.
- 30.2 Aufzüge sind gemäß den Anforderungen der Betriebssicherheitsverordnung und der zugehörigen Technischen Regeln (TRBS) zu betreiben. Sie unterliegen Wiederholungs-prüfungen (§ 15 BetrSichV) und Prüfungen nach Änderungen (§ ### BetrSichV).
- 30.3 Die Prüffrist ist mittels der sicherheitstechnischen Bewertung bzw. der Gefährdungsbeurteilung vom Betreiber innerhalb von 6 Monaten nach Inbetriebnahme der Anlage zu ermitteln (§ 15 Abs. 1, 3 BetrSichV). Die ermittelten Prüffristen überwachungs-bedürftiger Anlagen bedürfen der Überprüfung durch eine in Hamburg zugelassene Überwachungsstelle (§ 15 Abs. 4 BetrSichV).
- 30.4 Für die Notbefreiung von evtl. im Fahrkorb eingeschlossenen Personen müssen die Zugänge zu Triebwerks- und Rollenräumen ausreichend beleuchtet und jederzeit leicht und sicher begehbar sein, ohne durch private Räume zu führen (DIN EN 81). Bei triebwerksraumlosen Aufzügen gilt dieses für die Zugänge zu den entsprechenden Steuer- und Antriebseinrichtungen.
- 30.5 Im Triebwerksraum, im Rollenraum oder dem Schacht dürfen keine aufzugsfremden Einrichtungen (z.B. Leitungen) installiert werden (DIN EN 81).
- 30.6 Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Öl nicht ins Erdreich eindringen kann (§ 3 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe Anlagenverordnung - VAwS vom 19. Mai 1998).
- 30.7 Bei Feuerwehraufzügen sind die technischen Anforderungen der DIN EN 81-72 zu berücksichtigen.  
Zum heutigen Zeitpunkt ist die Prüfung des Feuerwehraufzuges als Mittel des technischen Gebäudebrandschutzes, bzw. die Prüfung der Einbindung des

Feuerwehraufzuges in das Gesamtkonzept für das Gebäude im Brandfall nicht explizit gefordert. Sowohl bei der Prüfung zum Inverkehrbringen, als auch bei den wiederkehrenden Prüfungen des Feuerwehraufzuges sollte gemeinsam mit der Benannten Stelle, bzw. der zugelassenen Überwachungsstelle und allen zuständigen Sachverständigen (Netzersatz, Lüftung und Entrauchung, Brandmeldeanlage und Sprechverbindung, Feuerwehr) das Gesamtsystem für das Gebäude im Brandfall, bzw. die Wirksamkeit und die Verknüpfung der einzelnen Komponenten geprüft werden.

- 30.8 Bei Aufzügen, die Personen mit Behinderungen zugänglich sind, sind die zusätzlichen technischen Anforderungen der DIN EN 81-70 zu berücksichtigen.
- 30.9 Schächte müssen über ausreichende Schutzräume oben und unten verfügen.
- 30.10 Der Schacht muss angemessen entlüftet sein.
- 30.11 Liegen betretbare Räume unterhalb des Fahrkorbes und einem möglichen Gegengewicht, muss der Boden der Schachtgrube für eine Tragfähigkeit von mindestens 5000 N/m<sup>2</sup> bemessen und entweder der Sockel unter dem Puffer des Gegengewichts bis zum festen Untergrund durchgeführt oder am Gegengewicht eine Fangvorrichtung vorhanden sein.

## **Anlage zum Bescheid**

### **PERSONENBEFÖRDERUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **AUFLAGEN**

34. Die Neu-und Umbauten erfolgen über den U-Bahn Betriebsanlagen. Dadurch sind durch geeignete Maßnahmen die Beeinträchtigungen innerhalb des Neubaus/Umbaus - insbesondere durch Geräusche und sonstige Emissionen aufgrund des U-Bahn-Betriebes einschließlich der Wartungs- und Erneuerungsarbeiten - soweit wie möglich vermieden werden. Dabei ist auch mit zusätzlichen U-Bahn-Fahrten und insbesondere einer Ausweitung auch der Fahrten während der späteren Abend- oder Nachtstunden zu rechnen.

## **Anlage zum Bescheid**

### **WEGERECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **AUFLAGEN**

35. Im vorliegenden Sonderfall kann der nach außen öffnenden Tür zum Müllaufzug EG Fassade Gänsemarkt 24 zugestimmt werden.  
Zur Sicherung des öffentlichen Raumes ist der Schwenkbereich dieser Tür durch Poller zu sichern.

## **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: Änderung / Beseitigung (Abbruch) / Errichtung / Nutzungsänderung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse