



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63
Telefax 040 - 427 3 13276
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/08546/2014
Hamburg, den 8. Mai 2015

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
29.10.2014

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

213-002
4305, 4307 in der Gemarkung: Ottensen

Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses mit Tiefgarage

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.



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 155 Große Bergstraße

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 § 8 des Denkmalschutzgesetzes** in der geltenden Fassung für die Veränderungen an der Umgebung des Denkmals.

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. Im Einzelfall kann eine fachgerechte Dokumentation erforderlich werden.

Begründung

Bei dem direkt benachbarten Ensemble der Zeisehallen (Friedensallee 7, 9, Bergiusstraße 8, ehem. Schiffschraubenfabrik Zeise, Fabrikgebäude, Verwaltungsgebäude und zugehörige Freiflächen) und dem gegenüberliegenden Ensemble von Etagenhäusern (Barnerstraße 67-69, 48-56, Borselstraße 1, 1a, 2-6, Friedensallee 18-40) handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) um geschützte Denkmalensembles. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Nebenbestimmung

Es sind Detailabstimmungen und Bemusterungen vor Ort mit dem Denkmalschutzamt zur Fassadengestaltung, Farben- und Materialwahl erforderlich.

Es sind erschütterungsarme Bautechniken anzuwenden, um die benachbarten Denkmalensemble nicht zu gefährden.

Ein Beweissicherungsverfahren wird dringend empfohlen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Ottensen 49 mit den Festsetzungen: MK VII g, GRZ 1,0, GF 13500 m ² vorderer Bereich TH 45 - 47 m, 1,5 m Streifen V-geschossig, 8,5 m Streifen VI-geschossig Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
---------------	---

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

8 / S-2	Antrag
8 / 1	Flurkartenauszug

8 / 70	Flächenberechnung BGF
8 / 71	Flächenberechnung GF
8 / 72	Stellplatzberechnung PKW (vgl. Grüneintragung)
8 / 73	Stellplatzberechnung Fahrrad
8 / 74	Müllmengenberechnung
8 / 75	Baubeschreibung
8 / 77	Lageplan
8 / 88	Schnitt A-A
8 / 90	Schnitt C-C
8 / 91	Schnitt E-E
8 / 92	Schnitt F-F
8 / 94	Ansicht Nord-Ost
8 / 95	Ansicht Süd-Ost
8 / 96	Ansicht Süd-West
8 / 97	Antrag auf Doppelnutzung des 2. UG (vgl. Grüneintragung)
8 / 98	Betriebsbeschreibung
8 / 99	Nachweis zur Nichtvollgeschossigkeit des Staffelgeschosses (5. OG)
8 / 114	Brandschutzkonzept (2. Überarbeitung) (vgl. Grüneintragung)
8 / 115	Lageplan (Brandschutz)
8 / 116	3. Untergeschoss (Brandschutz)
8 / 117	2. Untergeschoss (Brandschutz)
8 / 118	1. Untergeschoss (Brandschutz)
8 / 119	Erdgeschoss (Brandschutz)
8 / 120	1. Obergeschoss (Brandschutz)
8 / 121	2. Obergeschoss (Brandschutz)
8 / 122	3. Obergeschoss (Brandschutz)
8 / 123	4. Obergeschoss (Brandschutz)
8 / 124	5. Obergeschoss (Brandschutz)
8 / 125	Dachaufsicht (Brandschutz)
8 / 126	Schnitt B-B (Brandschutz)
8 / 127	Brandschutztechnische Detailstellungnahme
8 / 128	Ansicht Nordwest
8 / 129	Grundriss 3. Untergeschoss
8 / 130	Grundriss 2. Untergeschoss
8 / 131	Grundriss 1. Untergeschoss
8 / 132	Grundriss / Erdgeschoss
8 / 133	Grundriss / 1. Obergeschoss
8 / 134	Grundriss / 2. Obergeschoss
8 / 135	Grundriss / 3. Obergeschoss
8 / 136	Grundriss / 4. Obergeschoss
8 / 137	Grundriss / 5. Obergeschoss, Staffel
8 / 138	Dachaufsicht
8 / 139	Schnitt B-B

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

2. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 2.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 2.2. Standsicherheit der angrenzenden baulichen Anlagen
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 2.3. Starkstromanlage

Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlageverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

- 2.4. Lüftungsanlage
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 2.5. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 2.6. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange (Einleitung)
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 2.7. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange (Anschluss an das Sielnetz)
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 2.8. Baustelleneinrichtung und Prüfung der verkehrsrechtlichen Belange
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 2.9. Prüfung der wegrechtlichen Belange
- 2.10. Prüfung der immissionsschutzrechtliche Belange

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 bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

- Anlage - bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage - abfallentsorgungsrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage - arbeitnehmerschutzrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage - denkmalschutzrechtliche 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

Bezirksamt Altona
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg

AUFLAGEN

Brandschutz - Rettungswege

3. Für das gesamte Objekt ist eine **Brandmeldeanlage** vorzusehen.
4. Gemäß § 30 Abs. 8 HBauO müssen Glasdächer (analog hier Folienkissendächer) so ausgebildet sein, dass Menschen durch herabfallende Glasteile (hier **tropfende Folienteile**, vgl. Punkt 6) nicht gefährdet werden; das Tragwerk der Innenhofüberdachung ist mindestens feuerhemmend vorzusehen. Zusätzlich ist oberhalb des Daches ein 1 m hoher rundumlaufender und offener Streifen vorzusehen, der die ständige Entlüftung gewährleistet. Bei einer Grundfläche von etwa 650 m² ergibt sich so eine vertikale RWA-Fläche von ca. 100 m². Des Weiteren ist der Zugang zum Innenhof, Breite ca. 5 m, ständig offen zu halten.
5. Die Treppenträume müssen einen alternativen, **vom Innenhof unabhängigen Rettungsweg** erhalten, der entweder im Erdgeschoss direkt ins Freie oder über das erste Untergeschoss und die Tiefgarage ins Freie führt.
6. Laubengänge als Rettungswege im Bereich des überdachten Innenhofes sind **nicht** zulässig.
7. Eine Nutzung des Innenhofes für mehr als 200 Personen ist **nicht** zulässig.

Brandschutz - Bauteilanforderungen

8. Für das Foliendach der Innenhofüberdachung ist vor Baubeginn der Nachweis zu erbringen, dass es sich um ein **bauaufsichtlich zugelassenes Bauteil** handelt. Alternativ ist eine **Zustimmung im Einzelfall** vorzulegen.

Folgeeinrichtungen

9. Folgende Fahrradplätze sind erforderlich:
 - 9.1. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von **161 Fahrradplätzen** (§ 48 Abs. 1 HBauO). Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:
Büronutzung alle 80 m² BGF ein Fahrradplatz (vorhandene BGF 12893 m²):
 $12893 \text{ m}^2 / 80 \text{ m}^2 = 161 \text{ Fahrradplätze}$

- 9.2. Es sind 161 Fahrradplätze entsprechend der Darstellung in der Vorlage Nr. 8/131, 8/132 auf dem Baugrundstück herzustellen (§ 48 Abs.1 HBauO). Für den **Besucherverkehr/Zuschauerverkehr sind 32 Fahrradplätze** zu kennzeichnen.
Die Fahrradplätze sind bis zur Aufnahme der Nutzung der baulichen Anlage bereitzustellen.

10. Folgende Kfz-Stellplätze sind erforderlich:

- 10.1. **134 Stellplätze dienen gemäß der Verpflichtungserklärung (Baulasten)** nach § 79 HBauO als Nachweis notwendiger Stellplätze für die Nutzung des Nachbargrundstücks (Flurstück 3564).
- 10.2. Da notwendige Stellplätze zeitlich versetzt genutzt werden, wird eine **Doppelnutzung für 75 Stellplätze** zugelassen.
- 10.3. Es entsteht durch die Nutzung ein **Bedarf von 295 Stellplätzen** (§ 48 Abs. 1 HBauO). Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:
Büronutzung alle 80 m² BGF ein Stellplatz (vorhandene BGF 12893 m²):
 $12893 \text{ m}^2 / 80 \text{ m}^2 = 161 \text{ Stellplätze} + 134 \text{ Stellplätze aus der oben genannten Baulast} = 295 \text{ Stellplätze}$
- 10.4. **Hergestellt werden 204 Stellplätze** (52 Stellplätze im 1. UG, 75 Stellplätze im 2. UG und 77 im 3. UG). Die 75 Stellplätze im 2. UG werden als Doppelnutzung hinzuaddiert:
204 Stellplätze + 75 Stellplätze in Doppelnutzung = 279 Stellplätze
- 10.5. Es sind 204 Stellplätze entsprechend der Darstellung in der Vorlage Nr. 8/129, 8/130, 8/131 auf dem Baugrundstück herzustellen (§ 48 Abs.1 HBauO). Für Menschen mit Behinderung sind **5 Stellplätze als Behindertenstellplatz** zu reservieren. Die Stellplatzbreite muss mindestens 3,50 m betragen (§ 6 Abs. 1 Nr. 4 GarVO).
Für den **Besucherverkehr/Zuschauerverkehr sind 134 Stellplätze** (134 Stellplätze aus der Baulast, die 32 Besucherstellplätze aus der aktuellen Bebauung werden im Rahmen der Doppelnutzung mit eingerechnet) zu kennzeichnen.
Die Stellplätze sind bis zur Aufnahme der Nutzung der baulichen Anlage bereitzustellen.
- 10.6. Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung ist insgesamt ein **Ausgleichsbetrag in Höhe von 96.000,00 Euro** für 16 notwendige Stellplätze an die Freie und Hansestadt Hamburg zu zahlen (§ 49 HBauO). Die Höhe des Ausgleichsbetrags je Stellplatz beträgt 6.000,00 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.
Der Ausgleichsbetrag setzt sich wie folgt zusammen:
295 Stellplätze sind erforderlich, 279 Stellplätze (davon 75 Stellplätze in Form von Doppelnutzung):
295 Stellplätze - 279 Stellplätze = 16 Stellplätze, die abzulösen sind.

HINWEISE

11. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72a Abs. 4 HBauO).
12. 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).
13. Der Nachweis hinsichtlich der Kampfmittelfreiheit der Flurstücke 4305 und 4307 in der Gemarkung Ottensen wurde bereits im Verfahren A/WBZ/6553/2014 geführt (vgl. A/WBZ/6553/2014 Vorlage 3/38, Stand 08.10.2014).
14. 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

ABFALLENTSORGUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

15. Stadtreinigung Hamburg
Bullerdeich 19
20537 Hamburg

15.1. Vorschriften

15.1.1. § 19 Hamburgisches Wegegesetz (HWG), Hamburgisches Abfallwirtschaftsgesetz (HmbAbfG), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und Gewerbeabfallverordnung (GewAbN)

15.2. Abfallrechtliche Anforderungen

15.2.1. Die Stadtreinigung (SRH) ist mit dem Müllraum für insgesamt 16 je 1.100 Liter fassende Abfall- und Wertstoffbehälter (Restmüll-, Biomüll-, Altpapier- und Leichtverpackungsbehälter), wie im. o. g. Plan (Vorlgen 8/74 - Müllmengenberechnung- und 8/77 - Lageplan -) dargestellt, einverstanden.

15.2.2. Im Bereich des Zuganges und Fahrweges zu dem Müllraum darf die Neigung für den Transport ab 500 Liter Abfallbehälter 5 % nicht überschreiten. Hinsichtlich der Gebühren sollte die Transportentfernung weniger als 25 m und darf nicht mehr als 50 m von dem Müllraum bis zur Fahrbahnkante der von dem Sammelfahrzeug · nächsten befahrbaren Straße betragen.

15.2.3. Im Übrigen muss der Transportweg mindestens 1,50 m breit, ohne Stufen sein und einen festen, ebenen Bodenbelag erhalten. Sollte dies nicht der Fall sein, dann müssen die Behälter am Tage der Abfuhr von hauseigenen Kräften bis 6.00 Uhr morgens so auf einem Bereitstellplatz auf Privatgrund (im Bereich der Flurstücksgrenze) platziert werden, dass der Verkehr nicht behindert oder gefährdet wird.

15.2.4. Der Zugang und Fahrweg zu dem Müllraum, insbesondere in der dunklen Jahreszeit, muss beleuchtet und im Winter frei von Eis und Schnee sein. Am Tage der Abfuhr muss der Müllraum ab 6.00 Uhr für die Mitarbeiter der Stadtreinigung zugänglich sein.

15.3. Hinweise

15.3.1. Der Antragsteller wird gebeten, bei der Ingebrauchnahme des Gebäudes angemessene Abfallbehälter gemäß Anschluss- und Benutzungspflicht (siehe § 11 (1) in Verbindung mit § 13 Hamburgisches Abfallwirtschaftsgesetz) abzurufen bzw. zu bestellen.

Anlage zum Bescheid

ARBEITNEHMERSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

16. Amt für Arbeitsschutz
Arbeitnehmerschutz
V3-AS24/413/2015
Billstraße 80
D - 20539 Hamburg

16.1. Auflagen

- 16.1.1. Der Erteilung der Genehmigung für dieses Bauvorhaben wird zugestimmt.
Nebenbestimmungen sind nicht erforderlich.

Transparenz

Anlage zum Bescheid

DENKMALSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

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

17.1. Hinweise

17.1.1. Das Denkmalschutzamt und ihre Beauftragten sind gemäß § 25 DSchG berechtigt, Grundstücke zu betreten, Denkmale zu besichtigen und wissenschaftliche Erfassungsmaßnahmen durchzuführen.

17.1.2. Bei Nichtbeachtung dieser denkmalrechtlichen Anforderungen kann der Antragsteller mit einem Bußgeld (gemäß § 27 DSchG) belegt werden oder die Genehmigung gemäß § 49 II Nr. 1, 2 Hmb VwVfG widerrufen werden.

17.1.3. Das oberste Geschoss (V+Staffel) sollte so weit wie möglich in der Höhe reduziert werden, es ist in der Höhe vermutlich dem geplanten gewölbten Folienkissendach geschuldet. Hier sollte eine andere Dachkonstruktion in Erwägung gezogen werden, um die Ansichten nicht zu beeinträchtigen. Insbesondere im Vergleich zur bislang prägenden Etagenhauszeile an der Friedensallee erreicht der Neubau mit diesem Geschoss eine grenzwertige Höhe und Gewichtung.

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: Errichtung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH