



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 baupruefung@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/00030/2016

Hamburg, den 27. September 2017

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang	17.12.2015
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	115-016
Flurstücke	2476 in der Gemarkung: St. Georg Süd

Wohn.- und Geschäftshaus mit 97 geförderten Wohnungen, Einzellhandel im Erdgeschoss und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 98 Kfz-Stellplätzen, zukünftige Belegenheit: Nagelsweg 20, 20a-20d

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.

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.



Öffnungszeiten:
Mo, Fr
von 09.00 bis 12.00 Uhr
Di, Do
von 09:00 bis 15:00 Uhr
Mi - geschlossen
Bauberatung findet nur nach

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1 Steinstraße

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Erlaubnis nach § 8 und § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nummer 1, § 12 Abs. 2 und § 13 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der geltenden Fassung zur Trockenhaltung der Baugrube Grundwasser oberhalb einer hydraulisch wirksamen Weichschicht mit Hilfe offener Wasserhaltung mit Bauhilfsdränagen für eine Dauer von ca. 6 Monaten um wenige Dezimeter abzusenken (Regelbaugrube). Im Bereich von Tiefteilen wie z.B. Fahrstuhlunterfahrten darf das Grundwasser kleinräumiger und kurzzeitiger um etwa 1,2 m, bei Bedarf auch durch den Einsatz von Vakuumkleinfiltern, abgesenkt werden.

Nebenbestimmung

Diese Erlaubnis ist befristet bis zum 31.12.2017

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Hammerbrook 12
mit den Festsetzungen: Mk g VIII, GRZ 1,0; WA g, GRZ 0,8;
Baugrenzen
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 28	Visualisierung Bild Nagelsweg
0 / 29	SVisualisierung Hofgebäudean
0 / 33	Berechnung / Abfallbehälter
0 / 35	Grundriss Dachaufsicht Baugrenzen Nr. son_DA_4_BF-N2 v. 04.05.2016, M. 1:100
0 / 39	Verkehrstechnischer Lageplan mit Darst. Zufahrten Nr. 2014361-02-003 v. 25.04.2016, M. 1:250
0 / 43	Sortiment- u. Bestückungsplan (Einrichtungsplanung) Nr. 2016-23-02 v. 07.06.2016, M. 1:100
0 / 48	Flurkartenauszug v. 01.12.2016, M. 1:2000
0 / 49	Lageplan Nr. 01 v. 28.11.2016, M. 1:1000
0 / 50	Lageplan Abstandsflächen Nr. 02 v. 28.11.2016, M. 1:300
0 / 51	Nachweis / Kinderspielfläche Nr. 03 v. 28.11.2016, M. 1:750
0 / 52	Grundriss / Kellergeschoss Nr. 04 v. 28.11.2016, M. 1:100
0 / 53	Grundriss / Kellergeschoss Tiefgarage Nr. GR_KG-TG-04.1 v. 28.11.2016, M. 1:150
0 / 54	Grundriss / Erdgeschoss Nr. GR_EG-05 v. 28.11.2016, M. 1:100
0 / 55	Grundriss / 1. OG Nr. GR_1OG-06 v. 28.11.2016, M. 1:100
0 / 56	Grundriss / 2. OG Nr. GR_2OG-07 v. 28.11.2016, M. 1:100
0 / 57	Grundriss / 3. OG Nr. GR_3OG-08 v. 28.11.2016, M. 1:100
0 / 58	Grundriss / 4. OG Nr. GR_4OG-09 v. 28.11.2016, M. 1:100
0 / 59	Grundriss / 5. OG Nr. GR_5OG-10 v. 28.11.2016, M. 1:100
0 / 60	Grundriss / 6. OG Nr. GR_6OG-11 v. 28.11.2016, M. 1:100
0 / 61	Grundriss / 7. OG Nr. GR_7OG-12 v. 28.11.2016, M. 1:100
0 / 62	Dachaufsicht Nr. GR_DA-13 v. 28.11.2016, M. 1:100
0 / 63	Schnitt A-A, Ansicht SW Nr. SN_AA - 14 v. 28.11.2016, M. 1:100
0 / 64	Schnitt B-B, Ansicht SO Nr. SN_BB - 15 v. 28.11.2016, M. 1:100
0 / 65	Ansicht NO (Nagelsweg) Nr. AN_NO - 16 v. 28.11.2016, M. 1:100
0 / 66	Ansicht NW (Planstraße) Nr. AN_NW - 17 v. 28.11.2016, M. 1:100
0 / 67	Ansicht Nagelsweg Nr. 18 v. 28.11.2016, M. 1:200
0 / 68	Ansicht Planstraße Nr. 19 v. 28.11.2016, M. 1:200
0 / 69	Ansicht Planstraße gesamt Nr. 20 v. 28.11.2016, M. 1:350
0 / 70	Berechnung / BGF, BGI v. 28.11.2016
0 / 72	Beschreibung Doppelstockparker "Arno"
0 / 73	Planungs- u. Baubeschreibung v. 28.11.2016
0 / 74	Nachweis / Fahrradplätze v. 28.11.2016
0 / 75	Antragsunterlagen Entwässerung
0 / 77	Garagengutachten v. 21.12.2016

0 / 81	Nachtrag zum Entwässerungsantrag
0 / 82	Schalltechnisches Gutachten Nr. 2016257 v. 13.02.2017
0 / 85	Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis
0 / 86	Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis
0 / 89	Antrag / Temporäre Rückverankerungen v. 13.04.2017
0 / 91	Lageplan / Schnitt-Baugrubenverbau
0 / 94	Nachweis Begrünung Dachflächen gem. B-Plan v. 06.06.2017, M. 1:400
0 / 95	Freiflächenplan - Bilanzierung Pflanzflächen gem. B-Plan, v. 06.06.2017, M. 1:200
0 / 96	Freiflächenplan - Gestaltungsplan v. 06.06.2017, M. 1:200
0 / 98	Schnitt C-C v. 26.07.2017, M 1:100
0 / 99	Schnitt D-D v. 26.07.2017, M 1:100
0 / 100	Schnitt E-E v. 26.07.2017, M 1:100
0 / 101	Nachweis / Kfz-Stellplätze/Fahrradstellplätze
0 / 102	Lageplan Anordnung von 24 Fahrradstellplätze
0 / 118	Brandschutzkonzept / Stand 28.08.2017
0 / 119	Erklärung des Bauherren zu drei WE im TH 3, 7.OG
9 / 120	Fassadenbemusterung v. 14.10.2016

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 planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 2.1. Überschreitung der Baugrenze um 1,50 m mit zwei Lüftungskasematten und drei Entrauchungskasematten an der Nord/West Seite im Kellergeschoss (B-Plan Hammerbrook 12)

Bedingung

Die Befreiung wird unter der Voraussetzung erteilt, dass Baulasten für die Bauteile, die auf dem Nachbargrundstück Fl. 2471 liegen, gebildet werden und es keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken für die Abluft vor den Öffnungen der Aufenthaltsräume gibt.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 3.1. für die Bewegungsflächen in Sanitärräumen von 1,20 x 1,20 m anstatt 1,50 x 1,50 m (§ 52 Abs. 4 HBauO).

Bedingung

Gemäß der DIN 18040-2 Abschnitt 5.5.2 "Bewegungsflächen" sind in Sanitärräumen Bewegungsflächen von 120 cm x 120 cm erforderlich.

- 3.2. für die 80 cm anstatt 90 cm Durchgangsbreite bei den Wohnungstüren (§ 52 Abs. Abs. 4 Satz 2)

- 3.3. für die Fensteröffnungen in einer Gebäudeabschlusswand /Brandwand im Bereich der der Grundstücksgrenze zum Fl. 2471 (§ 28 Abs. 8 HBauO).

Bedingung

Die Abweichung wird unter der Bedingung zugelassen, daß eine Baulast mit einer Tiefe von mind. 5,00 m ab der Grundstücksgrenze bzw. ab Erkervorbauten auf dem Nachbargrundstück Fl. 2471 gebildet wird. Die Fläche auf dem Nachbargrundstück ist von jeglicher Bebauung aus Gründen

des Brandschutzes (Verhinderung der Brandübertragung) freizuhalten (§ 79 HBauO). Die Baulastfläche ist braun markiert in einem Lageplan mit Vermaßung darzustellen.

- 3.4. Überschreitung der maximal zulässigen Brandabschnittsgröße mit einer Größe von 41,17 m x 43,28 m im Erdgeschoss (§ 28 Abs. 2)
- 3.5. Brandwand- und -abschnittsversprünge zwischen den Treppenhäusern 1 und 2 (Achse N.H) im Erdgeschoss und 1. OG (§ 28 Abs. 4 HBauO).

Bedingung

Zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. OG verspringt die Wand allerdings um ca. 0,80 m in Richtung Treppenhaus 2. dieser Versprung (insbesondere im Bereich der Fassade "Planstraße") ist entsprechend den Anforderungen des § 28 Abs. 4 Satz 2. Nr.1 bis 5 HbauO auszuführen.

Es wird vorausgesetzt, daß in der feuerbeständigen Erdgeschossdachdecke im Bereich von mindestens 5m vor der aufgehenden Innenhoffassade der Obergeschosse keine brandschutztechnischen unqualifizierten Öffnungen vorgesehen werden.

- 3.6. Entfall der Gebäudeabschlusswand im Erdgeschoss in Achse N.L zum Nachbargebäude auf dem Fl. 2475 (§ 28 Abs. 2 und 4 HBauO).

Bedingung

Es wird vorausgesetzt, daß in Achse J1/2-8 auf dem Fl. 2475 eine innere Brandwand angeordnet wird und mittig zur Achse K eine ca. 5,80 m breite Ladenstraße angeordnet wird. Die Nutzung der anteiligen Ladenstraße auf dem Nachbargrundstück muss durch eine Baulast gemäß § 79 HBauO gesichert sein. In den Obergeschossen ist die Gebäudeabschlusswand, wie im Brandschutzkonzept dargestellt, direkt an der Grundstücksgrenze auszubilden. Der Anteil der 5,80 m breiten Ladenstraße ("Sonninpassage"), sowie die erdgeschossige Brandwand auf dem Nachbarflurstück 2475 (Baufeld N1) sind mittels von Baulasten zu Gunsten des zukünftigen Grundstücks Nagelsweg 20, 20a-20d (baufeld N2) / Flurstück 2476) zu sichern.

- 3.7. Entfall der Gebäudeabschlusswand im Erdgeschoss zwischen den Treppenhäusern 3 und 4 / Achse N.5 (§ 28 Abs. 2 und 4 HBauO).

Bedingung

Es wird vorausgesetzt, daß in der feuerbeständigen Erdgeschossdachdecke im Bereich von mindestens 5 m vor der aufgehenden Innenhoffassade der Obergeschosse keine brandschutztechnischen unqualifizierten Öffnungen vorgesehen werden. Zudem ist die gemäß dem Brandschutzplan EG (Index 1) vom 28.08.2017 in Achse N.D durchgehende Brandwand im Erdgeschoss dauerhaft beizubehalten. Türen in dieser Wand sind wie dargestellt feuerbeständig, rauchdicht und selbstschließend auszuführen.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

4. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

- 4.1. Standsicherheit
- 4.2. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
- 4.3. Starkstromanlage
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 4.4. Prüfung der abfallrechtlichen Belange
- 4.5. Prüfung der Betriebs- / Gerätesicherheit der Aufzugsanlagen
- 4.6. Prüfung der wegerechtlichen Belange (Zufahrten)
- 4.7. Prüfung der arbeitsrechtlicher / gaststättenrechtlichen Belange der Verkaufsstätte

5. **Nutzungseinschränkung**

Aus der Nutzungsgenehmigung werden folgende Wohnungen ausgenommen:

- im Haus 3 im 7. OG - TH3: WE 3.7.1, WE 3.7.2, WE 3.7.3

Die o.a. Wohnungen liegen im Hochhausbereich und die Anforderungen / Hochhausrichtlinie gem. BPD 1/2008 sind nicht erfüllt.

Hierzu wird auf die Anl. 119 - Erklärung des Bauherren vom 23.02.2016 und die Architekten-Eintragungen in Anl. 61 / Grundriss 7.OG und in Anl. 99 / Schnitt D-D/TH3 verwiesen.

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

###

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage zum Bescheid

BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)
20095 Hamburg

AUFLAGEN

Nutzungsbeginn

6. Mit der Anzeige über den Nutzungsbeginn sind folgende Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen:
 - 6.1. Bescheinigung nach § 15 Abs. 1 PVO eines behördlich anerkannten Prüfsachverständigen über die jeweils vollständig durchgeführte Prüfung folgender technischer Anlagen und Einrichtungen:
 - Alarmierungsanlage
 - Brandmeldeanlage
 - Lüftungsanlage
 - Rauchabzugsanlage
 - Starkstromanlage
 - Sicherheitsbeleuchtung /-stromversorgung
 - Blitzschutzanlagen

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.
 - 6.2. Auf die Verpflichtung des Betreibers zur Veranlassung der wiederkehrenden Prüfungen der o.g. technischen Anlagen und Einrichtungen gemäß § 15 Abs. 2 PVO wird hingewiesen.
 - 6.3. Bescheinigung nach § 15 Abs. 1 PVO eines behördlich anerkannten Prüfsachverständigen über die jeweils vollständig durchgeführte Prüfung folgender technischer Anlagen und Einrichtungen:
 - Funktionsfähigkeit der natürlichen Garagenlüftung
 - 6.4. Baulasten nach § 79 HBauO für folgende Tatbestände:
 - Grundstücksentwässerungsanlagen (Schmitz- und Regenwasserleitungen über die Nachbargrundstücke)
 - Feuerwehrezufahrten / -aufstellflächen
 - Kinderspielflächen
 - gemeinsame Nutzung der Ladenpassage als Rettungsweg bzw. gemeinsamer Bauteil

- Erschließung über die private „Planstraße“ Fl. 2471

Verkaufsstätte

7. Bei der Nutzung der Verkaufsstätte sind Anforderungen an die Verkaufsstättenverordnung (VkVO) zu erfüllen.

Rettungswege

8. Die Aufstellfläche für die Feuerwehr ist entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr herzustellen. Die Lageplanschilder – Feuerwehr / Feuerwehrzufahrt sind an den Hauseingängen sichtbar in Abstimmung mit der Feuerwehr anzubringen.

Bei der Rettungswegführung der Verkaufsstätte sind Vorgaben nach der Verkaufsstättenverordnung (VkVO) einzuhalten (§ 10 VkVO).

Gestaltung

9. Die Fassadenbemusterung vom 14.10.2016 ist Bestandteil dieser Baugenehmigung

Technische Gebäudeausrüstung

10. Die Verteilung und Größe der Zuluftöffnungen muss so bemessen sein, dass sämtliche Teile der Garage ausreichend gelüftet werden.
11. Minderungen des freien Querschnitts durch Wetterschutzgitter, Abdeckroste o.Ä. sind zu berücksichtigen.
12. Sind Schächte insgesamt länger als 2 m (senkrecht + horizontal) so ist der Schachtquerschnitt zu verdoppeln (VDI 2052).
13. Der Nachweis der Funktionsfähigkeit der natürlichen Garagenlüftung ist nach Inbetriebnahme durch eine CO-Langzeitmessung gemäß §17 (3) GarVO abschließend zu erbringen. Die CO-Langzeitmessung muss durch einen nach Bauordnungsrecht anerkannten Prüfsachverständigen durchgeführt werden.

Folgeeinrichtungen

14. Folgende Kinderspielflächen sind erforderlich:
 - 14.1. Nach § 10 Absatz 2 HBauO ist eine Kinderspielfläche von mindestens 10 m² Größe entsprechend der Darstellung in den genehmigten Vorlagen herzustellen und zu unterhalten.
15. Folgende Fahrradplätze sind erforderlich:
 - 15.1. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von 201 Fahrradplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO).
 - 15.2. Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:
 - 13.2.1 Verkaufsstätte : 24 Fahrradplätze für 1.182,44 m² der VKNF der Verkaufsstätte mit hohem Besucherverkehr (1.182,44 m² / 50 m² = 23,65 = 24 Fahrradplätze.; gem. Ziff. 3.1.1. der Fachanweisung 1/2013

Notwendige Stellplätze / notwendige Fahrradplätze - nach dem Richtwert 1 St je 50 m² VKNF);

13.2.2. Wohnnutzung: 177 Fahrradplätze für die Wohnnutzung (nach den Richtwerten: 1 Fp je WE mit bis zu 50 m² WF, 2 FP je WE mit bis zu 75 m² WF, 3 FP je WE mit bis zu 100 m² WF, 4 FP je WE mit bis zu 125 m² WF) für die folgende Wohnhäuser:

Haus 1 -	36	Fahrradplätze
Haus 2 -	36	Fahrradplätze
Haus 3 –	48	Fahrradplätze
Haus 4 –	57	Fahrradplätze

Es sind die notwendigen 201 Fahrradplätze entsprechend den genehmigten Bauvorlagen auf dem Baugrundstück – in den Fahrradräumen / Untergeschoss 177 Fahrradplätze und 24 Fahrradplätze im Hof / Fahrradständer - herzustellen (§ 48 Abs.1 HBauO).

Die Fahrradplätze sind bis zur Aufnahme der Nutzung der baulichen Anlage bereitzustellen.

14. Folgende Kfz-Stellplätze sind erforderlich:

14.2. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von 24 Stellplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO). Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:
24 Kfz-Stellplätze für 1.182,44 m² der VKNF der Verkaufsstätte mit hohem Besucherverkehr (1.182,44 m² / 50 m² = 23,65 = 24 Kfz-Stellpl.; gem. Ziff. 3.1.1. der Fachanweisung 1/2013 Notwendige Stellplätze - nach dem Richtwert 1 St je 50 m² VKNF); davon ist für Menschen mit Behinderung ein Stellplatz als Behindertenstellplatz zu reservieren. Die Stellplatzbreite muss mindestens 3,50 m betragen (§ 6 Abs. 1 Br. 4 GarVO).

14.3. Es sind 24 notwendige Stellplätze in der Tiefgarage herzustellen (§ 48 Abs.1 HBauO). Die Stellplätze sind bis zur Aufnahme der Nutzung der baulichen Anlage bereitzustellen.

14.4. Gem. § 48 Abs. 1a der HBauO gilt der Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nicht für die Wohnungen.

HINWEISE

15. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72a Abs. 4 HBauO).
Bitte verwenden Sie dafür den Vordruck in dem Onlinedienst "Anzeige Bau-, Abbruch- und Wiederaufnahmebeginn" auf der Internetseite gateway.hamburg.de.

16. 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).

17. 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
###

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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse