



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Fachamt Bauprüfung  
Technische Sachbearbeitung Kerngebiet

Grindelberg 62 - 66  
20144 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)  
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03  
E-Mail [Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de](mailto:Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de)

Ansprechpartner: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 01 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/00299/2016  
Hamburg, den 10. November 2016

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
26.01.2016

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstück

###  
312-026  
42 in der Gemarkung: Rotherbaum

### Nutzungsänderung im Kellergeschoss (Souterrain) und Erdgeschoss in Büro, Schulungsräume und Gastronomie

## 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.



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):  
Mo 12:00 - 16:00 Uhr  
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr  
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U3 Hoheluftbrücke  
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur  
nach Vereinbarung

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 § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)
2. Genehmigung nach § 9 / § 11 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an unbeweglichen Denkmälern, Gebäudegruppen und Gesamtanlagen

### **Begründung**

Bei dem Objekt Rothenbaumchaussee 19 handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl S.142)) um ein geschütztes Denkmal (Baudenkmal). Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Das Denkmal ist mit seiner Grundstruktur und der noch vorhandenen originalen Bausubstanz zu erhalten. Schäden müssen werk-, material- und formgerecht repariert werden.

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.

### **Nebenbestimmung**

Der Nutzungsänderung in Büro, Schulungsräumen und Gastronomie wird zugestimmt. Für die Instandsetzung und Restaurierung sämtlicher Oberflächen und die Ausbildung der Fenster- und Türöffnungen sowie der Fenster und Türen ist eine gesonderte denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen.

### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Baustufenplan	Harvestehude / Rotherbaum mit den Festsetzungen: W 4g Baupolzeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Erhaltungsverordnung	Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Rotherbaum und Harvestehude

### **Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

58 / 6      Grundriss 1. Obergeschoss, M 1:100, Stand 12.01.2016

58 / 12	Baubeschreibung, Stand 12.01.2016
58 / 15	Grundriss Gartengeschoss, M 1:100, Stand 04.04.2016
58 / 16	Grundriss Erdgeschoss, M 1:100, Stand 04.04.2016
58 / 18	Betriebsbeschreibung v. 18.05.2016
58 / 19	Betriebsbeschreibung v. 18.05.2016
58 / 20	Betriebsbeschreibung v. 18.05.2016
58 / 21	Betriebsbeschreibung v. 18.05.2016
58 / 23	Ansicht West, M 1:100, Stand 27.05.2016
58 / 24	Brandschutzkonzept v. 21.07.2016 (14.09.2016)
58 / 25	Grundriss 1.OG Brandschutz, M 1:100, Stand 14.09.2016

Das Brandschutzkonzept des Ingenieurbüro AM Ingenieur Consult vom 21.07.2016 hat zur Prüfung vorgelegen. Die darin genannten Kompensationsmaßnahmen und Anforderungen an die Ausführung und den Betrieb sind einzuhalten und umzusetzen, soweit in diesem Bescheid bzw. Ergänzungsbescheiden nichts anderes festgelegt wird.

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

### **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

#### **3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen**

- 3.1. für die Ausführung der Decke über dem Kellergeschoss von oben F60-B und von unten F90-BA anstatt feuerbeständig (§ 29 Abs. 1 HBauO).

#### **Bedingung**

Die Decke über dem Kellergeschoss ist vollflächig von unten feuerbeständig zu ertüchtigen.

Als Kompensation für die Ausführung der Bestandsdecke von oben in F60-B sind alle Aufenthaltsräume und Flure im Kellergeschoss und Erdgeschoss flächendeckend mit einer Anlage zur elektroakustischen Alarmierung auszustatten.

- 3.2. für die Ausführung der Decke über dem Erdgeschoss von oben F60-B und von unten F30-B anstatt F90-AB (§ 29 Abs. 1 HBauO).

#### **Bedingung**

Alle Aufenthaltsräume und Flure im Kellergeschoss und Erdgeschoss sind flächendeckend mit einer Anlage zur elektroakustischen Alarmierung auszustatten.

- 3.3. für die Ausführung der Tür zwischen notwendigem Treppenraum und notwendigem Flur (Halle) in feuerhemmend anstatt rauchdicht- und selbstschließend (§ 33 Abs. 6 HBauO).

#### **Bedingung**

Alle Aufenthaltsräume und Flure im Kellergeschoss und Erdgeschoss sind flächendeckend mit einer Anlage zur elektroakustischen Alarmierung auszustatten.

Die Halle im Erdgeschoss ist als notwendiger Flur herzustellen (§ 34 Abs. 1 HBauO).

Die Türen in den Wänden des notwendigen Flures im Erdgeschoss sind rauchdicht- und selbstschließend herzustellen, um den 1. Rettungsweg (auch für die Obergeschosse) sicherzustellen.  
Der notwendige Flur (Halle) ist brandlastfrei zu möblieren.

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

4. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
  - 4.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

Diese Einschränkungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

#### **Hinweis**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein im genehmigten Bestand befindliches Gebäude. Die Art der Nutzung wird im Kellergeschoss und Erdgeschoss verändert.  
Für die Planung von neu zu errichtenden Bauteilen im Gebäude sind die aktuell gültigen Vorschriften anzuwenden.  
Die Prüfung beschränkt sich auf die oben genannten Maßnahmen.

#### **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 den Baubeginn  
Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme  
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

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: Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude