



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

Ansprechperson: ###

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

GZ.: M/BP/01010/2021

Hamburg, den 21. Juni 2022

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
27.05.2021

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

117-013
1814, 01814 in der Gemarkung: St. Georg Süd

Neubau von 691 Mikroapartments und einer Tiefgarage mit 73 KFZ - Stellplätzen und 741 Fahrrad - Stellplätzen, sowie Gastronomiebereiche < 200 Personen und Verkaufsflächen

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.



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

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Antrag auf Erschließung (Umbaubedarf durch Schallschutzanforderungen des Hochbaus)

Begründung

Dem Wunsch nach lärmärmeren Straßenbelag kann bei Kostenübernahme durch einen ÖRV nach §13(5) HWG im Rahmen des Ermessens stattgegeben werden.

2. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen ### zur Nutzung als Tiefgaragenüberfahrt.

Es wird eine Überfahrt mit der Breite von 5 m an der Grundstücksgrenze genehmigt.

Begründung

Genehmigungsfähig sind Überfahrten in 3,0 m Breite für Kfz, bei Großgaragen mit getrennter Ein- und Ausfahrt in 4,50 -5 m Breite. Überfahrten bis 6,0 m Breite sind zu beantragen und ausführlich zu begründen. Dynamische Schleppkurven sind dabei als Nachweis beizufügen.

Der Nachweis der Schleppkurven für den Bedarf einer 5,5 m breiten Überfahrt kann einer Überprüfung nicht standhalten. Die Schleppkurven sind nicht deckungsgleich mit der beantragten Überfahrtsbreite.

Nebenbestimmung

Die Anforderungen der Garagenverordnung sind zu beachten und umzusetzen.

Durch eine Veränderung der vorhandenen Überfahrt erlischt der Bestandsschutz. Die vorhandene Überfahrt muss rückgebaut werden und in neuer Lage und Form gem. aktuellem Regelwerk (ReStra) neu gebaut werden.

Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs:

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Sicht (Sichtdreiecke) auf den Gehweg / Fußverkehr gewährleistet sein muss sowie Aufstellflächen auf dem Grundstück nachzuweisen sind, so dass keine Kfz bei der Einfahrt auf dem Gehweg oder der Fahrbahn warten müssen. Dies ist bisher nicht ausreichend gewährleistet.

3. Erlaubnis nach § 2 des Gaststättengesetzes aus räumlicher Sicht.

Begründung

Allgemeine Versagungsgründe gem. § 4 Abs. 1 Nr. 2 des Gaststättengesetzes seitens der Abteilung für Gewerberecht und Marktwesen liegen nicht vor.

Nebenbestimmung

Gem. § 4 Abs. 2 der Gaststättenverordnung (GastVO) müssen im Rettungsweg liegende Türen nach außen aufschlagen.

4. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage
5. Anschlüsse:
 1. E0102-HSEKANAL-2712115 Schmutzwasser DN200 Bauliche Veränderung § 19 SAG
 2. E0102-HSEKANAL-4706056 Regenwasser DN250 Wiederinbtr. Entfällt HH
 3. E0102-HSEKANAL-91291960 Schmutzwasser DN200 Nachtr.Herst § 19 SAG
 4. E0102-HSEKANAL-2712105 Schmutzwasser DN200 Bauliche Veränderung § 19 SAG
 5. E0102-HSEKANAL-91291962 Regenwasser DN200 Nachtr.Herst § 19 SAG
 6. E0102-HSEKANAL-91291964 Schmutzwasser DN200 Nachtr.Herst § 19 SAG
 7. E0102-HSEKANAL-91291966 Schmutzwasser DN200 Nachtr.Herst § 19 SAG
6. Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.:
WS16_BT_X_TA_E_SA_U1_GR_001_03_V vom 23.11.2021 erteilt.
7. das Niederschlagswasser in das öffentliche Regenwassersiel in der ### einzuleiten.

Begründung

Die abwasserrechtlichen Anforderungen wurden mit Inhalts- und Nebenbestimmungen versehen, um die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nach den Zielsetzungen des Hamburgischen Abwassergesetzes i.V.m. dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sicher zu stellen. Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Planungsrechtliche Grundlagen

Durchführungsplan	83/51 mit den Festsetzungen: ausgewiesene Geschossigkeit ist funktionslos – Beurteilung der Geschossigkeit nach § 34 BauGB); Grünfläche ; Fläche für besondere Zwecke Baugesetzbuch Baugesetzbuch
Bebauungsplan	Hammerbrook 13 mit den Festsetzungen: MK ; Fläche für besondere Zwecke = MK ; Grünfläche = MK Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 10	Liegenschaftskarte / M 1:1000 / v. 19.05.2021
0 / 89	Grundriss / EG-Außenanlage / M 1:100 / v. 20.08.2021
0 / 90	Grundriss / 1. OG-Außenanlage / M 1:100 / v. 20.08.2021
0 / 91	Grundriss / 6. OG-Außenanlage Dachterrasse / M 1:100 / v. 20.08.2021
0 / 92	Grundriss / 7. OG-Außenanlage Dachterrasse / M 1:100 / v. 20.08.2021
0 / 93	Schnitt BB, EE, CC-Außenanlage / M 1:100 / v. 20.08.2021
0 / 115	Straßenabwicklung / M 1:250 / v. 23.08.2021
0 / 117	Betriebsbeschreibung / v. 30.08.2021
0 / 119	Baubeschreibung Fahrradständer div. Modelle / o.D.
0 / 120	Berechnung / Wohn- u. Nutzfläche / v. 30.08.2021
0 / 121	Berechnung / Wohnfläche nach Apartment-Typ / v. 30.08.2021
0 / 122	Berechnung / BGF + BRI / v. 27.08.2021
0 / 123	Berechnung / Müllmengen / v. 23.08.2021
0 / 140	Innerer baulicher Schallschutz / Stand: 08.10.2021
0 / 143	Ansicht der rückwärtigen Bebauung / 1:250 / v. 23.08.2021
0 / 166	Gehwegüberfahrt / Schleppkurven / 1:200 / v. 08.12.2021
0 / 167	Schallschutzfenster / v. 13.12.2021
0 / 182	Lageplan - Abstandsflächen v. 06.01.22, M 1:500
0 / 186	Bauakustische Stellungnahme / v. 04.02.2022
0 / 189	Grundriss / EG + Außenanlagen / M 1:100 / v. 18.02.2022
0 / 190	Freianlagenplan EG / Kinderspielflächen / M 1:100 / v. 18.02.2022
0 / 192	Nachweis / Schallschutz gegen Außenlärm / v. 18.02.2022
0 / 193	Grundriss Dachaufsicht, 1:100, Index 07_F 31.03.2022
0 / 194	Schnitt A-A, 1:100, Index 07_F 31.03.2022
0 / 195	Schnitt B-B, 1:100, Index 07_F 31.03.2022
0 / 196	Schnitt C-C, 1:100, Index 07_F 31.03.2022
0 / 197	Schnitt D-D, 1:100, Index 07_F 31.03.2022
0 / 198	Schnitt E-E-, 1:100, Index 07_F 31.03.2022
0 / 199	Schnitt F-F, 1:100, Index 07_F 31.03.2022
0 / 201	Ansicht Nord-Ost, 1:100, Index 07_F 31.03.2022
0 / 212	Nachweis/ Abstellräume, Stand 11.04.2022
0 / 213	Nachweis / Kfz-u. Fahrradstellplätze, Stand 11.04.2022
0 / 214	Nachweis/ Lieferverkehr, Stand 11.04.2022
0 / 215	Lageplan, 1:500, 11.04.2022 Index 04_F
0 / 216	Grundriss/ Untergeschoss, 1:100, 11.04.2022 Index 08_F
0 / 219	Grundriss / 2. Obergeschoss, 1:100, 11.04.2022 Index 07_F
0 / 220	Grundriss / 3. Obergeschoss, 1:100, 11.04.2022 Index 07_F
0 / 221	Grundriss / 4. Obergeschoss, 1:100, 11.04.2022 Index 07_F
0 / 222	Grundriss / 5. Obergeschoss, 1:100, 11.04.2022 Index 07_F
0 / 223	Grundriss / 6. Obergeschoss, 1:100, 11.04.2022 Index 07_F
0 / 224	Grundriss / 7. Obergeschoss, 1:100, 11.04.2022 Index 07_F
0 / 225	Schnitt G-G, 1:100, 11.04.2022 Index 08_F
0 / 227	Gehwegüberfahrt/ TG-Zufahrt, 1:100, 11.04.2022 Index 01_F
0 / 229	Brandschutzkonzept, Austausch vom 14.04.2022
0 / 230	Brandschutzplan/ Lageplan, 1:500, 23.08.2021 Index 02_F
0 / 231	Brandschutzplan/ Grundriss/ Untergeschoss, 1:100, 11.04.2022 Index 08_F
0 / 232	Brandschutzplan/ Grundriss/ Erdgeschoss, 1:100, 11.04.2022 Index 07_F
0 / 233	Brandschutzplan/ Grundriss/ 1. Obergeschoss, 1:100, 11.04.2022 Index 07_F
0 / 234	Brandschutzplan/ Grundriss/ 2. Obergeschoss, 1:100, 11.04.2022 Index 07_F
0 / 235	Brandschutzplan/ Grundriss/ 3. Obergeschoss, 1:100, 11.04.2022 Index 07_F
0 / 236	Brandschutzplan/ Grundriss/ 4. Obergeschoss, 1:100, 11.04.2022 Index 07_F
0 / 237	Brandschutzplan/ Grundriss/ 5. Obergeschoss, 1:100, 11.04.2022 Index 07_F
0 / 238	Brandschutzplan/ Grundriss/ 6. Obergeschoss, 1:100, 11.04.2022 Index 07_F
0 / 239	Brandschutzplan/ Grundriss/ 7. Obergeschoss, 1:100, 11.04.2022 Index 07_F
0 / 240	Brandschutzplan/ Grundriss/ Dachaufsicht, 1:100, 31.03.2022 Index 07_F
0 / 242	Grundriss / 1. Obergeschoss / 1:100 / v. 29.04.2022 / Index 08_F / Unterschrieben
0 / 243	Ansicht / Nord-West / 1:100 / v. 29.04.2022 / Index 09_F / Unterschrieben
0 / 244	Ansicht / Süd-Ost / 1:100 / v. 29.04.2022 / Index 08_F / Unterschrieben
0 / 245	Grundriss EG / 1:100 / v. 05.05.2022
0 / 248	Baubeschreibung / Stand 16.05.2022

0 / 249	Visualisierung 1 / o.M. / o.D.
0 / 250	Visualisierung 2 / o.M. / o.D.
0 / 252	Dachdraufsicht / fl. gemäß Bodenaufbauten / M 1:100 / v. 16.05.2022
0 / 253	Bericht über die Garagenabluftanlage

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

Zur Prüfung lagen weiterhin folgende Unterlagen vor:

Das Brandschutzkonzept erstellt von ### mit der Nr. 21HHP-085G-Th/Zi/HO- vom 14.04.2022. Die im Brandschutzkonzept vom 14.04.2022 genannten Kompensationsmaßnahmen und Anforderungen an die Ausführung und den Betrieb sind einzuhalten und umzusetzen, soweit in diesem Bescheid bzw. in Ergänzungs – oder Änderungsbescheiden nichts anderes festgelegt wird.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

8. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt

- 8.1. Für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Kerngebiet (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO): Für die Errichtung von Wohnungen im Kerngebiet, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO fallen.

Begründung

Diese Möglichkeiten zur Öffnung des Kerngebiet für einen größeren Anteil der Wohnnutzung dürfen aber nur angewandt werden, sobald und soweit die städtebauliche Ordnung dies erfordert (§ 1 Absatz 3 BauGB). In Hamburg wird ein Wohnanteil von maximal 35% für das gesamte Kerngebiet für vertretbar gehalten, ohne die Gebietsstruktur zu gefährden.

Im Bestandsblock ist bislang keine Wohnnutzung vorhanden. Durch den Neubau entsteht in Summe eine BGF für Wohnen von ca. 35 % (ca. 32.000 m²) bezogen auf die gesamte BGF im Block (ca. 90.000 m² inkl. Neubau). Dieser an sich maximale Wohnanteil wird an dieser Stelle für vertretbar gehalten. Die Ausnahme ist vertretbar und zu erteilen.

9. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 9.1. 7-geschossige Gebäuderiegel (Achse 1-4, 8-10, 13-16):
Für das Unterschreiten der Mindestdiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m auf 0 m auf einer Breite von 3-mal ca. 16,25 m zum Nachbargrundstück 1682 (§ 6 Abs.5 HBauO)

Bedingung

Die Zustimmung des Nachbarn des Flurstücks 1682.

- 9.2. 1 - geschossige Hofbebauung (Achse 4-8, 10-13):
Für das Unterschreiten der Mindestdiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m auf 0 m auf einer Breite von ca. 22,80 m und ca. 19,50 m zum Nachbargrundstück 1682 (§ 6 Abs.5 HBauO)

Bedingung

Die Zustimmung des Nachbarn des Flurstücks 1682.

- 9.3. Für die Unterschreitung der notwendigen Fläche für Abstellräume von 6 m² um 5 m² auf 1 m² für die 581 Mikroapartments mit einer Größe von 20 - 30 m² (§ 45 HBauO)
- 9.4. Überschreitung der zulässigen Rettungsweglänge im Bereich der Achse 7-9 / H-J (Abstellräumen) im Untergeschoss von 35 m bis 38 m um 3 m gemäß §33 HBauO
- 9.5. Verzicht auf die Ausbildung notwendiger Flure im Erdgeschoss in den Nutzungen Lounge; Fitness; Lobby ect.) gemäß § 34 HBauO

Bedingung

Die Paketstationen als Räume mit erhöhter Brandlast müssen mit raumabschließend mit feuerbeständigen Trennwänden ausgeführt werden (§ 27 Abs. 2 Nr. 2 HBauO).

- 9.6. Verzicht auf die Anschließung der notwendigen Flure im Erdgeschoss Achse 9/G und im 7. Obergeschoss im Bereich der Relaxing Area an den Raum "Relaxing Area" an den notwendigen Treppenraum gemäß § 34 Abs. 1 HBauO

Bedingung

Die Tür zwischen notwendigen Flur und Lobby im Erdgeschoss ist nicht abschließbar auszuführen.

Die Rettungswegführung aus dem 7. OG muss hindernisfrei passierbar sein.

Die Rettungswegführung aus dem 7. OG muss durch entsprechende Beschilderung ausgewiesen werden.

- 9.7. Verzicht auf eine Brandwand in der Achse A-J von 40m auf 50m um 10m gemäß § 28 Abs.2 HBauO
- 9.8. Verzicht auf den direkten Ausgang ins Freie aus dem notwendigen Treppenraum in der Achse C / 8 -10 im Erdgeschoss gemäß § 33 Abs.3 HBauO

Bedingung

Es muss sichergestellt werden, dass in diesem Durchgang keine Fahrräder abgestellt werden.

Der Innenhof muss frei begehbar sein, damit bei einem Brand in einem erdgeschossigen Raum gewährleistet ist, dass der Durchgang auf einem anderen Weg durch den Innenhof, anstatt direkt an der Außenwand, erreicht werden kann.

Die Tür vom Durchgang zur öffentlichen Wegefläche muss vom Hofbereich aus für flüchtenden Personen ohne Hilfsmittel jederzeit zu öffnen sein. Von der Wegefläche aus muss in Abstimmung mit der Feuerwehr eine Feuerschließung vorhanden sein, damit gewährleistet ist, dass die Feuerwehr zur Personenrettung und Löschangriff eine Zuwegung über den Hof hat.

- 9.9. Für die Unterschreitung der notwendigen Kinderspielfläche von 6.910 m² um 6.775 m² auf 135 m² (§ 10 HBauO)

Bedingung

Die Ausstattung der Kinderspielfläche gemäß Bauvorlage 190 ist herzustellen und dauerhaft zu unterhalten

- 9.10. Verzicht auf den 0,80 m breiten Gehweg neben den Zu - und Abfahrten gemäß § 4 Abs. 5 GarVO

Bedingung

Ein Verbot zur Benutzung der Rampe für Fußgänger und Radfahrer ist erforderlich.

- 9.11. Für die Vergrößerung des Rauchabschnittes der Großgarage von 2.500 m² auf 2.520 m² um 20 m² gemäß § 13 Abs. 1 GarVO
- 9.12. Verzicht auf die Ausbildung einer Sicherheitsschleuse in der Achse 13-15 (vor dem Technikraum) TH5 gemäß 14 Abs. 1 GarVO.

Bedingung

Wegen des Brandschutzes bestehen diesbezüglich keine Bedenken, da diese Tür als feuerbeständige und rauchdichte Tür ausgeführt wird und zudem nur zu Wartungszwecken begangen wird.

10. Folgende gaststättenrechtliche Befreiung wird nach § 10 Absatz 2 GastVO erteilt
- 10.1. Gemäß § 7 (1) Satz 1 GastVO sind nicht genügend Abortanlagen vorhanden

Begründung

Von der Erfüllung der Vorschrift des § 7 Abs. 1 GastVO hinsichtlich fehlender Abortanlagen für Gäste kann auf Antrag im gaststättenrechtlichen Erlaubnisverfahren befreit werden, da die jeweiligen Schankräume auch von den Bewohnern der Mikroapartments mit genutzt werden, da in den Apartments eigene WC-Anlagen vorhanden sind. .

Aufschiebende Bedingung

11. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
- 11.1. ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 19 (5) Hamburgisches Wegegesetz für die Überbauung der öffentlichen Wegefläche durch Balkone / Erker abgeschlossen wurde.

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

12.1. Standsicherheit

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 - ###

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

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