



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 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail baupruefung@hamburg-
mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: M/BP/03260/2017

Hamburg, den 16. Juli 2018

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang 13.10.2017

Grundstück
Belegenheiten ###
Baublock 113-025
Flurstück 1139 in der Gemarkung: St. Georg Nord

Neubau von Wohnhäusern für Senioren (Servicewohnungen) und Wohnpflegegemeinschaft (1.BA) ohne Realteilung des Flurstücks

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. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der Minenstraße durch Kfz mit einem zulässigen Gesamtgewicht bis 3,5 t.

Begründung

Die Überfahrt dient der Anbindung der Tiefgarage.

2. das Management des öffentlichen Raumes stimmt dem Bauvorhaben zu und genehmigt die Fällung und Rodung von 3 Straßenbäumen (2 Bäume in der Minenstraße = Feuerwehraufstellfläche / Gehwegüberfahrt und 1 Baum in der Stiftstraße = Unterflurmüllbehälter)

Nebenbestimmung

Auflagen:

Mit dem Management des öffentlichen Raumes ist ein Wertausgleich für 3 Straßenbäume durchzuführen.

Die Planung von möglichen Ersatzstandorten in der Ferdinand-Beit-Straße ist durch ein externes Landschaftsarchitektenbüro zu beauftragen.

3. Genehmigung nach § 9 / § 11 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an unbeweglichen Denkmälern, Gebäudegruppen und Gesamtanlagen.
und
Genehmigung nach § 8 des Denkschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an der Umgebung eines Denkmals.

Begründung

Bei dem Ensemble Alexanderstraße 24, Minenstraße 11, Stiftstraße 63, 65, 67 handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) um ein geschütztes Denkmal (Baudenkmal, Ensemble, Gartendenkmal). Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

4. Genehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) i.V.m. § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für das **Fällen von 17 Bäumen** (8 Sandbirken mit den Baumnummern: 5, 7, 8, 9, 30, 31, 32, 34; 1 Goldregen, Baum-Nr. 33; 1 Säuleneiche, Baum-Nr. 35; 2 Berg-Ahorne, Baum-Nrn. 36 und 37; 1 Säulen-Hainbuche, Baum-Nr. 38; 1 Feldahorn, Baum-Nr. 39; 2 Nelken-Kirschen, Baum-Nrn. 41 und 43 sowie 1 Zweigriffligen Weißdorn, Baum-Nr. 6) **ab sofort bis zum 15. März 2018.**

- 4.1. Diese Genehmigung ergeht unbeschadet der Rechte Dritter.

Planungsrechtliche Grundlagen

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer O/ 2, 3, 8, 23, 36 – 38, 50
O/ 6, 9 -14, 40 -42, 18, 25, 29, 30, 33, 35, 35, 43 -47
O/ 22, 48, 49

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

NICHT Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO nicht zugelassen

- 5.1. für das Unterschreiten der Mindesttiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um bis zu 1,30 m auf 1,20 m mit den 1,50 m auskragenden Balkonen vom 1.-3.OG an der Gebäuderückseite (Achse O/4-5) zum Nachbarn Flurstück 1137 (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere
Die schriftliche Zustimmung des Nachbarn ist erforderlich, sie liegt nicht vor

- 5.2. für den Abstand (Laufänge) zwischen Straße und anzuleitendem Fenster (2. Rettungsweg) bis zu 100 m an der Gebäuderückseite Minenstraße (Achse H/ 17) (§ 5 Abs. 4 HBauO)

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere

Der Nachweis wird geführt vom Durchgang Alexanderstraße (max. 50 m). Da die Adresse (Eingang/ Hausnummer) jedoch Minenstraße sein soll, wird die Feuerwehr von der Minenstraße kommen und durch den Durchgang im EG bei Treppe 4 auf die Gebäuderückseite gehen. Die Rettungswege würden dadurch viel zu lang werden, dies wird nicht zugelassen.

Daher muss zwingend die Belegenheit (Straße und Hausnummer) mit Alexanderstraße festgelegt werden.

Der Zugang zum Grundstück für den erforderlichen 2.Rettungsweg und die Angriffswege für die Feuerwehr ist über die postalische Anschrift zu führen.

Die Anforderungen an die Zuwegung für Rettungs- und Löscharbeiten auf Grundstücken nach der HBauO § 4 u. § 5, der "Richtlinie über Flächen für die

Feuerwehr" und gemäß Bauprüfdienst BPD 3/2010 "Bauordnungsrechtliche Erschließung von Grundstücken" Nr.7.1 bis 7.2.1 nachzuweisen, zu kennzeichnen und ständig freizuhalten.

- 5.3. Staffel/ 4.OG (Achse 6-16/ H-J): für das WDVS der Außenwände als schwerentflammbares System (statt nicht brennbar) im Bereich des umlaufenden offenen Gangs (2. Rettungsweg) (§ 34 Abs.4 HBauO)

Bedingung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere

Das WDVS ist aus Sicht der Feuerwehr gemäß HBauO und BTA aus nicht brennbar Baustoffen zu erstellen. Das Schutzziel „wirksame Löscharbeiten“ wird nicht eingehalten.

Die Abweichung wird nicht zugelassen. Es bestehen Bedenken hinsichtlich der Durchführung wirksamer Löscharbeiten. Auf die Stellungnahme der Feuerwehr wird verwiesen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Planungsrecht

6. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 6.1. für das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 um 0,03 auf 0,43
- 6.2. für das Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,1 um 0,19 auf 1,29

Bauordnungsrecht

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
- 7.1. für den Abstand (Laufänge) zwischen Straße und anzuleitendem Fenster (2. Rettungsweg) bis zu 54 m an der Gebäuderückseite Alexanderstraße (Achse O/ 5) (§ 5 Abs. 4 HBauO)

Bedingung

Der Zugang zum Grundstück für den erforderlichen 2.Rettungsweg und für Angriffswege für die Feuerwehr ist über die postalische Anschrift zu führen. Da die Adresse (Eingang/ Hausnummer) Alexanderstraße sein wird, wird die Feuerwehr von der Alexanderstraße kommen und durch den Durchgang im Erdgeschoss bei Treppe 4 gehen.

Durchgang für die Feuerwehr ist folgendermaßen auszuführen:

Aus Sicht der Feuerwehr besteht für die Ausführung des Durchgangs keine Bedenken. Die Richtlinie „Flächen der Feuerwehr“ (Liste der Technischen Baubestimmungen lfd. Nr. 7.4) ist einzuhalten. Der Durchgang muss zu jeder Zeit für die Feuerwehr passierbar und unverschlossen sein. Eine Eigenrettung über den Durchgang muss jederzeit möglich sein. Der Durchgang ist mit

einem Hinweisschild „Durchgang für die Feuerwehr“ nach DIN zu kennzeichnen und mit der zuständigen Feuer – u. Rettungswache Berliner Tor, Westphalensweg 1, 20099 Hamburg, Tel. (040) 42851-2201, Fax 42851-2209, E-Mail WF22@feuerwehr.hamburg.de abzusprechen.

- 7.2. für den Verzicht auf einen zweiten Rettungsweg für den Hausmeisterraum im EG (Achse 6-7/ H-I) (§ 31 Abs.1 HBauO)

Bedingung

Die Sichtverbindung aus dem Büro muss großzügig gewährleistet sein. Eine Gefahrenwarnung im Badbereich durch einen Rauchmeldung im Bürobereich ist erforderlich.

- 7.3. für den Verzicht auf notwendige Flure im Wohnpflegebereich im EG (Größe ca. 470 m²) (Achse 1-5/ G-O) (§ 34 Abs. 1HBauO)

Bedingung

Die Abweichung wird unter der Bedingung zugelassen, dass zusätzlich zu den Anforderungen gemäß BPD 2/2008 Pkt. 5.1.2 die Bewohnerzimmer mit F30-Wänden und RS-Türen ausgeführt werden. Der Wohngruppenbereich einen dritten, zentral angeordneten Ausgang ins Freie hat und die Nutzungseinheit eine interne Alarmierungsanlage erhält.

Die Nutzung wird als Wohngruppenorientierte Einrichtung gemäß Ziffer 4.1.2 BPD 2/2008 eingestuft. In der vorliegenden Planung werden den Bewohnerzimmern eigene Bäder zugeordnet - anstelle eines zentralen Bades für alle Bewohner. Durch den hiermit einhergehenden erhöhten Flächenverbrauch wird die zulässige Kompartimentgröße von 400 m² gemäß Pkt. 5.1.2 BPD 2/2008 um 27 m² überschritten, obwohl nur 10 anstatt der zulässigen 12 Bewohnerzimmer angeordnet werden. Durch die zusätzlichen Bäderflächen werden die Brandlasten nicht wesentlich erhöht.

- 7.4. Innere Branddwände (Achse 11 und Achse F): oberhalb der Brandwand wird in Teilbereichen eine brennbare Dachabdichtung und Dampfbremse eingebaut (statt nichtbrennbare Baustoffe) (§ 28 Abs. 5 HBauO)

Bedingung

Die Abweichung wird unter der Bedingung zugelassen, dass wie beantragt die Dachdämmung beidseitig der Brandwand (je 100 cm) nichtbrennbar ausgeführt wird und oberseitig mit 5 cm Kies bedeckt wird. Ausführung gemäß BPD 5 - 2012 BTA Seite 20 – 21.

- 7.5. Staffel/ 4.OG (Achse 6-16/ H-I): für die Terrassentüren mit verglasten Seitenteilen zum offenen Gang (2. Rettungsweg) in einer Breite von 1,60 m (§ 34 Abs.4 HBauO)

Bedingung

Aufgrund der Rettungswegsituation durch die Anbindung an 2 bauliche Rettungswege kann der Ausführung zugestimmt werden.

In den Wänden notwendiger Flure (auch offenen Gängen) sind Türen in Hinblick auf die Brandschutzanforderungen privilegiert. Die Privilegierung erstreckt sich auch auf Türen, die im Seitenteil mit einer Glasfüllung ausgestattet sind, bis zu einer maximalen Gesamttürbreite von 1,50 m. Die Verglasung muss als Verbundsicherheitsglas (VSG) ausgeführt werden. Alle anderen Verglasungen in notwendigen Flurwänden müssen feuerhemmend (F30) und feststehend ausgebildet sein.

- 7.6. Staffel/ 4.OG (Achse 6-16/ H-J): für die normalentflammbare Dachdämmung (statt nicht brennbar) im Bereich des umlaufenden offenen Gangs (2. Rettungsweg) (§ 34 Abs.4 HBauO)

Bedingung

Die Abweichung wird unter der Bedingung zugelassen, dass der Belag aus nichtbrennbarem Material (Plattenbelag) im Kiesbett verlegt hergestellt wird. Eine aufgeständerte Ausführung mit Hohlräumen und offenen Fugen ist nicht zulässig.

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen seitens der Feuerwehr keine Bedenken gegen die Führung des zweiten Rettungsweges über das Dach, wenn nachfolgende Kriterien beachtet werden:

- Bei der Errichtung des 2. Rettungsweges über das Dach ist die HBauO sowie der BPD 05-2012 BTA zugrunde zu legen.
- Für den geplanten Rettungssteg als 2. Rettungsweg auf der Dachfläche muss die Begehbarkeit, die Tragfähigkeit sowie der entsprechende Feuerwiderstand sowie die nicht Brennbarkeit nachgewiesen werden. Für die Dachfläche unter dem Rettungssteg muss eine entsprechende Feuerwiderstandsfähigkeit gemäß der Gebäudeklasse nachgewiesen werden.
- Der 2. Rettungsweg auf dem Dach muss zu jeder Jahres u. Tageszeit sowie bei Regen, Schnee oder Hitze sicher begehbar sein.
- Der gesamte 2. Rettungsweg auf dem Dach ist gegen Absturz ggf. mit einer Absturzsicherung laut BPD 3-2013 zu sichern. Die DIN 14094 "Rettungswege auf Flach u. geneigten Dächern" ist zu beachten. Das ABH ist aufgrund der Absturzsicherung zu beteiligen (Statik).
- Der Rettungsweg ist ständig freizuhalten und eine Brandlastfreiheit ist herzustellen. Die Pendeltüren in den Rettungswegen sind aus Sicht der Feuerwehr als problematisch anzusehen, weil durch Blockieren der Türen eine gesicherte Eigenrettung nicht stattfinden kann.

- 7.7. Treppenraum 4: für die Öffnung (Fenster) zwischen Flur (mittelbarem Ausgang) und Treppenraum (§ 33 Abs.3 Nr.3 HBauO)

Bedingung

Der Flur ist gleichzeitig Durchgang für die Feuerwehr. Die Größe des Fensters ist nicht angegeben (vielleicht 0,60m x 2,00 m??).

Das Fenster muss wie beantragt ausgeführt werden als feuerbeständige Festverglasung (F90/ EI90) welche die Anforderung an die Bauart von Brandwänden (Stoßfestigkeit) erfüllt.

- 7.8. für den Verzicht auf Trennwände in der Tiefgarage zwischen Kfz- Stellplätzen und Raumbereich Fahrradplätze (§ 10 Abs. 1 GarVO)

Bedingung

Die Abweichung wird unter der Bedingung zugelassen, dass ausreichende, geeignete Abstellvorrichtungen vorgesehen werden, die Fahrräder oberhalb des Schwerpunktes halten und so ein Kippen verhindern.

Die Fahrradabstellflächen dürfen einzeln nicht mehr als 50m² groß sein. In der Summe dürfen sie die erforderliche Größe zur Unterbringung der nach Fachanweisung 1/2013 notwendigen Fahrradplätzen nicht überschreiten.

- Die Abstellfläche ist baulich so von den notwendigen Stellplätzen und Fahrgassen zu trennen, dass die notwendigen Stellplätze und Fahrgassen sowie die Rettungswege durch kippende, bzw. "wild" abgestellte Fahrräder nicht beeinträchtigt, bzw. eingeschränkt werden. Rettungswege sind jederzeit frei zugänglich und unverschlossen zu halten. Die Abtrennung darf eine Sichtbeziehung zwischen Fahrradabstellfläche und notwendigen Stellplätzen und Fahrgassen nicht beeinträchtigen. Weiterhin muss zwischen den Flächen der freie Luftstrom gewährleistet sein.

- Es müssen ausreichende, geeignete Abstellvorrichtungen vorgesehen werden, die das Fahrrad oberhalb des Schwerpunktes halten und so ein Kippen verhindern.

- Seitens des Eigentümers ist darauf zu achten, dass die Fahrradabstellflächen nicht als Lagerflächen missbraucht werden. Eine lagerähnliche Nutzung und damit die Einbringung von Brandlasten über den Nutzungszweck als Fahrradabstellflächen hinaus, ist zu unterbinden. In dieser Art abgestellte Gegenstände sind umgehend zu entfernen.

Naturschutz

8. Folgende naturschutzrechtliche Befreiung wird nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erteilt

- 8.1. für das Durchführen der o. g. Maßnahme (Fällen von Bäumen) in der Zeit vom 1. März bis 30. September (§ 39 BNatSchG).

Aufschiebende Bedingung

9. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

- 9.1. bei Fällungen außerhalb der sog. Fällzeit (1. Okt. – 28. Febr.) die Nichtbetroffenheit von wild lebenden Tieren im Vorfeld nachgewiesen wurde, da bei vorliegendem Grundstück durch gegebene Strukturen (Bestandsgebäude, Gehölze, o.ä.) von einer artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen ist. Der Nachweis ist durch ein artenschutzrechtliches Fachgutachten im zeiträumlichen Zusammenhang mit der Maßnahme zu erbringen. Insbesondere ist darzulegen, dass die Verbotstatbestände nach § 39 und § 44 BNatSchG nicht berührt werden.

- 9.2. für das hier mit Datum vom 23.11.2017 vorgelegte Bauvorhaben eine vollziehbare (Teil-) Baugenehmigung erteilt worden ist.

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

10. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 10.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 10.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
 - 10.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

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

Transparenz in HH

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: 4 Vollgeschosse