



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 Baupruefabteilung@hamburg-
mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: #####
Zimmer #####
Telefon #####
Telefax #####
E-Mail #####

GZ.: M/BP/01739/2014

Hamburg, den 30. September 2014

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
17.04.2014

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

114-012
00627 in der Gemarkung: St. Georg Nord

Sanierung der Zimmergeschosse und Reduzierung der Hotelzimmer von 303 auf 278 Zimmer ; Renovierung des öffentlichen Bereiches mit ganzflächiger Besprinklerung und Brandmeldeanlage ; Umbauten an Fassade und Vordach

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.



Sprechzeiten:
Mo, Di, Do 09.00 - 15.00 Uhr
Fr 09.00 - 12.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1 Steinstraße

Die technische Sachbearbeitung
(Bauprüfung) erreichen Sie nur nach
Terminvereinbarung

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 § 9 / § 11 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an unbeweglichen Denkmälern, Gebäudegruppen und Gesamtanlagen.

Begründung

Bei den Gebäuden Kirchenallee 34, 35 / Borgesch 2, 4 handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) um ein geschütztes Denkmal (Baudenkmal, Ensemble). Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Nebenbestimmung

Der Denkmalschutz gilt grundsätzlich für den gesamten Bestand, d.h. auch für die historische Raumstruktur und erhaltene innere Ausstattung sowie das außenliegende Zubehör. Das Denkmal ist im Bestand zu erhalten; d.h. dass die Grundstruktur erhalten bleibt, dass die noch vorhandenen originalen Materialien zu erhalten sind und Schäden werk-, material- und formgerecht repariert werden müssen. In Absprache mit dem Denkmalschutzamt ist eine fachgerechte Dokumentation erforderlich.

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 hier ausgeführten Nebenbestimmungen erteilt werden kann *[ergänzend wird auf das Protokoll vom 07.08.2014 verwiesen]*.

Außenbau:

- Sanierungs- und Renovierungsarbeiten an allen Fassadenelementen, auch in den Innenhöfen, sind rechtzeitig vorab mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen und nach Absprache zu bemustern.
- An den Fassaden ist durch einen anerkannten Restaurator eine restauratorische Befunduntersuchung der Materialien und Farben vorzunehmen; die Erkenntnisse sind zu dokumentieren und zu bewerten und in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt das Sanierungskonzept festzulegen.
- Maßnahmen an der Dachkonstruktion und Dachhaut sind rechtzeitig vorab mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.
- Die Befestigung des neuen Vordaches an der Fassade Kirchenallee hat denkmalgerecht und substanzschonend zu erfolgen.
- Das Lichtkonzept ist nicht Bestandteil dieser Genehmigung und wird gesondert eingereicht; gleiches gilt für das Werbekonzept.

Im Inneren:

- Alle geschützten Elemente sind zu erhalten und sofern erforderlich nach Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt denkmalgerecht aufzuarbeiten.
- Bei ggf. erforderlichen statischen oder brandschutztechnischen Ertüchtigungen ist dafür Sorge zu tragen, dass die geschützte Bausubstanz nicht nachhaltig beschädigt wird. Alle Maßnahmen und Details sind rechtzeitig vorab mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.

- Geschützte Elemente, die nicht sichtbar gemacht werden können, wie beispielsweise die Lichthofverglasung im 1.OG in der Achse C4/C5 ist fachgerecht zu dokumentieren, zu sichern und ohne Beschädigung wieder denkmalgerecht zu verschließen/verkleiden.
- Die nach Rückbau sichtbar gewordenen Stuckelemente und Verkleidungen im 1.OG in der Achse E02 an der Decke und den Wänden sind fachgerecht zu dokumentieren, zu sichern und sofern erforderlich ohne Beschädigung wieder fachgerecht zu verschließen/verkleiden; in Absprache mit dem Denkmalschutzamt ist rechtzeitig vorab eine Aufarbeitung und künftige Sichtbarkeit / Nutzung zu prüfen.
- In den geschützten öffentlichen und halböffentlichen Bereichen ist an allen Oberflächen eine restauratorische Befunduntersuchung der Materialien und Farben durch einen anerkannten Restaurator vorzunehmen; besonderes beachtet werden müssen dabei Friese, Wandbemalungen, Verkleidungen, Vertäfelungen, Bespannungen und Verglasungen. Die Erkenntnisse sind fachgerecht zu dokumentieren und zu bewerten und in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt die ggf. erforderlichen Maßnahmen festzulegen.
- Die geschützten beweglichen Ausstattungselemente wie Leuchten, Tische, Bestuhlungen, Beschilderungen, Bilder, Tafeln und Garderobenelemente u.ä. und festen Ausstattungselemente wie Tresen, Vitrinen, Spiegel, Schmuckfenster, Abtrennungen, Brüstungen, Handläufe, Armaturen, Beschläge, Rahmungen, Kamine, Türen, Ziergitter und Einbauten u.ä. sind in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt zu erhalten und sofern erforderlich unter Einbeziehung von anerkannten Restauratoren denkmalgerecht aufzuarbeiten.
- Sollten sich in einzelnen Hotelzimmern, Flurbereichen und Nebenräumen Reste von historisch wertvollen Ausstattungen befinden, sind diese in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt zu erhalten und ggf. aufzuarbeiten.
- Eingelagerte historische Ausstattungselemente gehören grundsätzlich zum Schutzgut; diese sind zu dokumentieren und haben geschützt im Gebäude zu verbleiben, sofern sie nach Absprache mit dem Denkmalschutzamt nicht wieder an Ort und Stellen aufgestellt oder montiert werden können.
- Das angegliederte Auto-Silo gehört zum Schutzgut, ist jedoch nicht Gegenstand dieser Genehmigung. Sollten für dessen Erhalt und Betrieb ggf. Maßnahmen erforderlich werden, hat dies in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt zu erfolgen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan
mit den Festsetzungen:
i.V.m.

St. Georg
G 5 [Geschäftsgebiet]
Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides sind die Vorlagen Nummer

7	Flurkartenauszug
8	Lageplan [M.: 1 : 1000]
9	Lageplan [M.: 1 : 500]
10	Grundriss / Kellergeschoss
11	Grundriss / Erdgeschoss
12	Grundriss / Zwischengeschoss
13	Grundriss / 1.Obergeschoss

14	Grundriss / 2.Obergeschoss
15	Grundriss / 3.Obergeschoss
16	Grundriss / 4.Obergeschoss
17	Grundriss / 5.Obergeschoss
18	Grundriss / 6.Obergeschoss
19	Dachaufsicht
20	Schnitt A-A, B-B
21	Vordach [Schnitt 1-1, Grundriss, Ansicht]
22	Baubeschreibung
23	Allgemeine technische Beschreibung
→	zu einzelnen, technischen Belangen / Anlagen sind Ergänzungsbescheide zu erteilen (s.a.Ziff.3)
24	Betriebsbeschreibung
25	Brandschutztechnische Detailstellungnahme [13B0491-G1 vom 14.04.2014]

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 bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 2.1. für die Herstellung von Öffnungen zwischen Beherbergungsräumen und den Verzicht auf die Ausrüstung dieser Verbindungs-Zwischentüren mit Obertürschließern
[betroffene Hotelzimmer = Zi. 202-203, 302-303, 402-403, 502-503 in Achse 01-02/B-C ; Zi. 214-215, 314-315, 414-415, 514-515, 614-615 in Achse 06/C]
 (§ 5 Abs. 3 BeVO i.V.m. § 27 Abs.5 HBauO).

Bedingung

Bei den betreffenden Türen handelt es sich ausschließlich um Verbindungstüren für die Zusammenlegung einzelner Beherbergungszimmer zu Familienzimmern.

Der Betreiber hat sicherzustellen, dass diese Türen bei Einzelnutzung der Beherbergungszimmer nicht zu öffnen sind.

- 2.2. für den Verzicht auf den Raum / die Ausbildung des Raumes (*Foyer im EG*) zwischen notwendigem Treppenraum (*TR 1 -Verbindung UG+EG*) und dem Ausgang entsprechend dem § 33 Abs. 3 HBauO

Begründung

Es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken, da der Treppenraum TR 1, als Verbindung des Keller- und Erdgeschosses nur von ortskundigen Personen genutzt wird. Außerdem werden das Foyer im Erdgeschoss und das Untergeschoss durch eine Brandmelde- und Alarmierungsanlage sowie eine automatische Löschanlage abgesichert.

Bedingung

Die betroffenen Bereiche des Untergeschosses dürfen nicht als Aufenthaltsräume genutzt werden und es dürfen sich ausschließlich Angestellte und Bedienstete hier aufhalten (keine ortsfremden Personen wie z.B. Hotelgäste).

- 2.3. für den Verzicht auf eine Öffnung zur Entrauchung im Treppenraum TR 1 [KG+EG, Achse 3-4/A] (§ 33 Abs. 3 HBauO).

Begründung

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken, da diese Treppe nur zwei Geschosse (UG+EG) miteinander verbindet, und das Untergeschoss mit einer Löschanlage ausgestattet wird, wodurch mit einer verminderten Rauchgasfreisetzung zu rechnen ist.

- 2.4. für die Unterschreitung der erforderlichen Rettungswegbreite von 3,60 m um 0,40 m auf 3,20 (§ 7 Abs. 4 VStättVO) [Betr.: EG, Achse 07/D, vorhandene Tür]

Begründung

Die Erweiterung des Treppenraums TR3 und die damit verbundene Herstellung eines vorher nicht vorhanden direkten Ausgangs des Treppenraums ins Freie stellt eine wesentliche Verbesserung der Bestandsituation dar.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

3.1. Standsicherheit

- Hierfür wurden bereits Nachweise gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachgereicht.

3.2. Starkstromanlage

- Hierfür wurden bereits Nachweise gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachgereicht.

3.3. Lüftungsanlage

- Hierfür wurden bereits Nachweise gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachgereicht.

3.4. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange

- Hierfür wurden bereits Nachweise gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachgereicht.

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 schriftlich oder zur Niederschrift 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

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: Änderung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse