



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

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

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfungsabteilung Kerngebiet -WBZ 21-

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

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 01 - ###  
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/01549/2017  
Hamburg, den 6. Juli 2018

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
29.06.2017

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstücke

###  
309-017  
4783, 1181 in der Gemarkung: Eimsbüttel

**Nutzungsänderung der Bürofläche im 3. OG und im 3. und 4.OG in 4 Wohneinheiten (4 WE)**

### 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.



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

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)

### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Baustufenplan	Eimsbüttel / Hoheluft-West mit den Festsetzungen: W 4 g Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Erhaltungsverordnung	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel / Hoheluft-West / Stellingen-Süd

### **Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

144 / 22	Ansicht SW, M 1:100, Stand 06.09.2017
144 / 35	Lageplan, M 1:200, Stand 23.04.2018 mit Grüneintragung
144 / 37	Schnitt AA, M 1:100, Stand 23.04.2018 mit Grüneintragung
144 / 38	Schnitt BB, M 1:100, Stand 23.04.2018 mit Grüneintragung
144 / 39	Baubeschreibung mit Grüneintragung
144 / 41	Grundriss Erdgeschoss, M 1:100, Stand 30.05.2018 mit Grüneintragung
144 / 42	Grundriss 3.OG, M 1:100, Stand 30.05.2018 mit Grüneintragung
144 / 43	Grundriss 4.OG, M 1:100, Stand 30.05.2018 mit Grüneintragung
144 / 44	Brandschutzkonzept, Bearbeitungsstand 18.06.2018 mit 7 Plänen mit Grüneintragung

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 Unterschreitung der erforderliche Größe des gesonderten Abstellraumes vom 10qm um 3,50qm auf 6,50qm (§45 Abs. 2 HBauO)
  - 2.2. für den Verzicht auf den zweiten Rettungsweg direkt in das Freie - der Rettungsweg führt über eine notwendige Spindeltreppe (Außentreppe) in den geschlossenen Innenhof und dann durch den Nachbartreppenraum auf demselben Grundstück auf den öffentlichen Grund – (§31 Abs. 1 HBauO in Verbindung mit §33 Abs. 2 HBauO)

#### **Bedingung**

Der gesamte Rettungsweg muss jederzeit uneingeschränkt nutzbar sein.  
Der 2. Rettungsweg, die notwendige Spindeltreppe (Außentreppe) muss bis auf den Boden herab geführt werden und bei Regen, Schnee oder Hitze sicher begehbar ist.

Der Betreiber hat die ungehinderte Nutzbarkeit der Rettungswegführung durch das Treppenhaus zu jeder Zeit sicher zu stellen, Türen und Durchgänge dürfen nicht verschlossen sein. An Ausgängen der Rettungswege müssen dauerhaft und gut sichtbar Sicherheitszeichen nach ASR A1.3 in Verbindung mit DIN EN ISO 7010 angebracht werden. Die Sicherheitszeichen müssen lang nachleuchtend oder be- bzw. hinterleuchtet sein um die Rettungswegeführung zu jeder Zeit deutlich kenntlich zu machen.

### **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 ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 3.2. Baustelleneinrichtung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 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

### **Anlage zum Bescheid**

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

## Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Eimsbüttel  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Grindelberg 62 - 66  
20144 Hamburg

## AUFLAGEN

### Folgeeinrichtungen

4. Folgende Kinderspielflächen sind erforderlich:

- 4.1. Nach § 10 HBauO ist eine Kinderspielfläche von mindestens 100 m<sup>2</sup> Größe auf dem Grundstück herzustellen und zu unterhalten.

5. Folgende Fahrradplätze sind erforderlich:

- 5.1. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von 14 Fahrradplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO). Der Bedarf schlüsselt sich gemäß Fachanweisung notwendiger Stellplätze (FA 1/2013) ABH -Amt für Bauordnung und Hochbau folgendermaßen auf:

Nutzung neu: Wohngebäude Mehrfamilienhäuser  
Wohnung 1: 4 Fahrradplätze je Wohnung bis 125 qm  
Wohnung 2: 5 Fahrradplätze je Wohnung ab 125 qm  
Wohnung 3: 2 Fahrradplätze je Wohnung bis 75 qm  
Wohnung 4: 3 Fahrradplätze je Wohnung bis 100 qm

Nutzung Bestand: Büro  
1 Fahrradplatz je 80 BGF  
 $494,38 \text{ qm} / 80 \text{ qm} = 6,2 = 6$  Fahrradplätze

Die Änderung der bestehenden Nutzung ergibt einen **Mehrbedarf von 8 Fahrradplätzen** (§ 48 Abs. 1 HBauO).

- 5.2. Es sind zusätzlich 8 Fahrradplätze auf dem Baugrundstück herzustellen (§ 48 Abs. 1 HBauO). Die Fahrradplätze sind bis zur Aufnahme der Nutzung der baulichen Anlage bereitzustellen.

6. Folgende Kfz-Stellplätze sind erforderlich:

- 6.1. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von 0 Stellplätzen (§ 48 Abs. 1a HBauO).

Nutzung neu: Wohnen  
Keine PKW Stellplatzpflicht

Nutzung Bestand: Büro  
1 PKW Stellplatz je 80 BGF Büro  
 $494,38 \text{ qm} / 80 \text{ qm} = 6,2 = 6 \text{ PKW Stellplätze}$

Die Änderung der bestehenden Nutzung ergibt einen Minderbedarf von 6 Stellplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO).

7. Die Spindeltreppe im Innenhof muss verschoben werden. Die Abstandsfläche  $H \times 0,4$  darf sich nur auf eigenen Grund erstrecken (§6 Abs. 2 und 5 HBauO).
8. Die Spindeltreppe ist als notwendige Treppe entsprechend der Techn. Baubestimmung, DIN 18065 herzustellen.
9. 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](http://gateway.hamburg.de).
10. 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).

## HINWEISE

11. Weitere Hinweise, Merkblätter und Broschüren für Ihre Bauausführung finden Sie unter dem Link:  
"<http://www.hamburg.de/baugenehmigung/583468/start-merkblaetter.html>".

Transparenz in HH

###

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: Nicht reines Wohngebäude