



# 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](mailto:baupruefung@hamburg-mitte.hamburg.de)

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: M/BP/03718/2017

Hamburg, den 24. September 2019

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
Eingang 21.12.2017

Grundstück  
Belegenheit ###  
Baublock 105-009  
Flurstücke 1648 in der Gemarkung: Neustadt Süd

### Rekonstruktion und Dachgeschossausbau (12 Wohnungen) des denkmalgeschützten Wohngebäudes

#### 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.



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

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. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der Rehhoffstraße zur Nutzung als Feuerwehrezufahrt.
2. Genehmigung nach § 9 / § 11 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an unbeweglichen Denkmälern, Gebäudegruppen und Gesamtanlagen

### **Begründung**

Bei dem Ensemble handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) um ein geschütztes Denkmal (Ensemble)

Gemäß §§ 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Das Dach in seiner heutigen Form entstammt dem Wiederaufbau nach Kriegsbeschädigung. Der Denkmalwert der Gesamtanlage macht sich vor allem an der Tatsache fest, dass zu dieser auch das benachbarte Ledigenheim gehört. Aus Gründen des öffentlichen Interesses am Erhalt dieser Einrichtung wurde dort eine Wiederherstellung der historischen Dachform zugelassen. Damit geht nun auch die Zulässigkeit in der Nachbarschaft einher.

3. die beiden beantragten Zierkirschen mit Stammdurchmessern von ca. 8,5 und 9 cm in der Zeit vom 01.10- 28.02. für die Dauer der Baugenehmigung zu fällen, sofern es sich um auf Dauer zu erhaltende Ersatzbäume handelt. Sollte es sich bei den beiden Bäumen nicht um Ersatzpflanzungen handeln, so unterliegen sie aufgrund ihrer Untermäßigkeit nicht der Baumschutzverordnung.

### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Baustufenplan           Innenenstadt  
                                  mit den Festsetzungen: W 4  
                                  Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

### **Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

16	Baubeschreibung - Stand 12.12.2017
40	Grundriss / KG; 1:100; v. 01.12.17
57	Lageplan/ Feuerwehraufstellflächen
60	Lageplan 1:200 Index B v. 18.04.2019
61	Grundriss 4. OG 1:100 Index A v. 25.01.2019
64	Dachaufsicht 1:100 Index B v. 18.04.2019
65	Ansicht Rehhoffstrasse 1:100 Index A v. 18.04.2019
67	Ansicht /Schnitt Hamburger Burg rechts Innenhof 1:100 Index C v. 18.04.2019
68	Ansicht /Schnitt Hamburger Burg links Innenhof 1:100 Index B v. 18.04.2019
69	Ansicht /Schnitt A-A Hamburger Burg links 1:100 Index B v. 18.04.2019
70	Ansicht /Schnitt B-B Hamburger Burg rechts 1:100 Index B v. 18.04.2019
72	Grundriss / 5. OG 1:100 v. 21.08.19

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

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

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 4.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse (zulässig 4) um  
2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss auf 6 Geschosse plus Staffel

#### **Begründung**

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da die ursprüngliche  
Dachform zur Straße hin wieder hergestellt wird.

#### **Bedingung**

Rechtzeitig vor Beauftragung ist mit dem Oberbaudirektor eine Bemusterung  
vor Ort durchzuführen.

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO  
zugelassen

- 5.1. für die Abstandsfläche des neuen Giebels über die Straßenmitte um bis zu  
2,70 m (§ 6 Abs. 2 HBauO).

#### **Begründung**

Die Abweichung ist verträglich.  
Eine Verschattungsstudie liegt vor. Danach ist die zusätzliche Verschattung  
unwesentlich und beträgt für wenige Fenster maximal eine Stunde mehr.  
Lediglich ein Fenster ist zum Teil 2 Stunden morgens betroffen.

- 5.2. von § 28 (2) HBauO, für den Verzicht auf innere Brandwände bei einer  
Ausdehnung bis zu 51 m.

#### **Begründung**

Die zulässige Brandabschnittsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> wird mit 720 m<sup>2</sup> wesentlich  
unterschritten. Das Gebäude ist durch feuerbeständige Trennwände unterteilt.  
Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich einer horizontalen Brandausbreitung.

- 5.3. von § 28 (3) HBauO, für den Verzicht auf Ausbildung als Brandwand bei  
Ergänzung vorhandener Gebäudeabschlusswände

#### **Bedingung**

Die Gebäudeabschlußwände im Bereich der Aufstockung wird brandschutztechnisch in der gleichwertigen Qualität der darunterliegenden Gebäudeabschlußwände ausgeführt.

- 5.4. von § 28 (5) HBauO, für den Verzicht auf die Überdachführung der Gebäudeabschlusswände

### **Bedingung**

Das Dach der an die Gebäudeabschlusswand angrenzenden Nutzungseinheiten wird unterseitig, vollflächig und dicht an die Gebäudeabschlusswand anschließend, hochfeuerhemmend bekleidet. Bei Auflage des Daches auf der Gebäudeabschlusswand ist der Hohlraum über dieser, bis zum ersten Sparren, mit nicht brennbarer Mineralwolle mit einem Schmelzpunkt > 1000°C auszustopfen.

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

6. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 6.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 6.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 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

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: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse

Transparenz in HH