



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###  
###  
###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und  
Umwelt  
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07  
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48  
E-Mail [wbz@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:wbz@hamburg-nord.hamburg.de)

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/01602/2020

Hamburg, den 22. September 2021

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
29.05.2020

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
408-036  
1938 in der Gemarkung: Alsterdorf

**Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 166 Studentenwohnungen, 20  
Jugendwohnungen, 81 Apartments, einer Kita mit 7 Gruppen, Praxisflächen, Einzelhandel  
und einer Tiefgarage (Pergolenviertel Baufeld 4-Nordteil)**

### 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 des Foyers:

Mo 8:00-15:00  
Di 8:00-12:00  
Do 8:00-16:00  
Fr 8:00-12:00

Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Kellinghusenstraße U1, U3  
Tarpenbekstraße Bus 22, 39  
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

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. An der **Eiche (Baum Nr.4)** Baum der öffentlichen Grün- und Erholungsanlage zur Herstellung der Baufreiheit und zur Gerüststellung einen fachgerechten **Rückschnitt der Baumkrone** um 1,50m durchzuführen.
2. Weiterhin wird ihnen genehmigt **Wurzelrückschnitte** an dem Baumbestand der öffentlichen Grün und Erholungsanlage zur Herstellung der Außenanlagen gemäß Baumgutachterlicher Untersuchung vom 10.02.2021 durchzuführen:
  - Im Bereich der Grundstückszufahrt an einer Robinie (Baum Nr. 11), an einer Weide (Baum Nr.1) und an zwei Eichen (Baum Nr. 2 und 3).
  - sowie an der Eiche (Baum Nr. 4)

### **Begründung**

Zur Herstellung der Baufreiheit und um unkontrollierbare Schäden an dem Baumbestand zu vermeiden sind die Maßnahmen erforderlich und fachgerecht durchzuführen.

### **Nebenbestimmung**

Ausführungsfrist: vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres innerhalb der Gültigkeit der Baugenehmigung.

3. Weiterhin wird Ihnen hiermit eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 Satz Nr. 2 BNatSchG vom Verbot, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden (§ 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG) für folgende Maßnahmen erteilt:
  - Rückschnitt an einer Eiche (Baum Nr.4)
  - Wurzelrückschnitte einer Robinie (Baum Nr. 11), an einer Weide (Baum Nr. 1 und an zwei Eichen (Baum Nr. 2 und 3).
  - sowie an der Eiche (Baum Nr. 4)

### **Begründung**

Diese Arbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BNatSchG auch außerhalb des allgemeinen Fäll- und Schnittzeitraumes zulässig.

4. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

1 E0102-HSEKANAL-2750535 Schmutzwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH

2 E0102-HSEKANAL-2750534 Schmutzwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.:  
PER\_3\_TTA\_KO\_X\_LA\_0001\_-\_V vom 20.01.2020 erteilt.

5. Die Wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nummer 4 sowie §§ 10 und 13 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) in der geltenden Fassung das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser über eine Sickermulde und eine Rigole zu versickern.

**Nebenbestimmung**

Die Wasserrechtliche Erlaubnis ist gemäß § 18 Absatz 1 WHG widerruflich.

## Über folgende Genehmigungen konnte noch nicht entschieden werden:

6. Höhenanweisungsbescheid nach § 26 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für den Anschluss der Bebauung auf dem Baugrundstück an den öffentlichen Grund der Hebebrandstraße.

### **Begründung**

Aufgrund des erforderlichen Umbaus des öffentlichen Grundes (Böschung Straßenkörper mit Stützmauer) ändern sich ggf. die Anschlusshöhen in der Hebebrandstraße bzw. auf dem öffentlichen Grund zwischen Fahrbahn Hebebrandstraße und dem Flurstück 1938. Diese Fläche (Straßenbegleitgrün) ist ausgewiesene Straßenverkehrsfläche gemäß B-Plan Wi 42/B-N 42/AI 42. Der erforderliche Deckenhöhenplan liegt dem Fachbereich Tiefbau noch nicht vor.

Daher ist die Ausgabe amtlicher Höhen zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Die Erteilung des Höhenanweisungsbescheides wird in Aussicht gestellt und kann nach Vorliegen der geprüften Höhen in Form eines Ergänzungsbescheides erfolgen.

7. Zustimmung zur dauerhaften Inanspruchnahme von Teilflächen des Straßenflurstückes 95 des öffentlichen Weges der Hebebrandstraße gemäß vorgelegtem Arrondierungsplan.

### **Begründung**

Gemäß der vorgelegten Unterlagen ist eine Arrondierung der Straßenbegrenzungslinie in der Hebebrandstraße vorgesehen. Dazu sollen Teilflächen des Straßenflurstücks vom Bauherrn und eine sehr kleine Teilfläche von der FHH angekauft werden. Auch wenn dieses Geschäft im Wesentlichen abgestimmt und die grundsätzliche Bereitschaft zur Arrondierung in Aussicht gestellt werden, so ist das Verfahren zur Vergabe der Teilflächen des öffentlichen Grundes noch nicht abgeschlossen.

Im Zweifel würde das Bauvorhaben also zumindest teilweise auf gewidmeter Straßenverkehrsfläche gemäß § 6 HWG umgesetzt. Der Inanspruchnahme des öffentlichen Weges in der o.g. Weise stimmt der Fachbereich Tiefbau in seiner Doppelfunktion als Wegeaufsichtsbehörde und Grundeigentümer nicht zu, weil die Auswirkungen einer solchen Entscheidung für die FHH auf lange Zeit gesehen, nicht akzeptabel sind. Eine Bereitstellung der öffentlichen Wegefläche für die Inanspruchnahme durch einen Privaten stünde im Widerspruch zur Widmung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche für den Gemeingebrauch.

Hinzu kommt, dass die Dispositionsfreiheit im öffentlichen Straßengrund über das allgemein übliche Maß hinaus beeinträchtigt wäre, da der Fachbereich Tiefbau aufgrund dessen im Rahmen seiner Planungshoheit nicht mehr uneingeschränkt auf erforderliche Änderungen im öffentlichen Grund reagieren könnte, wenn die verkehrliche Situation oder Gründe im Sinne des Gemeinwohls dieses erfordern.

Aus den oben genannten Gründen steht der öffentliche Weg nicht für private Interessen zur Verfügung. Wie bereits abgestimmt, ist die geplante Nutzung nur durch den ausnahmsweise möglichen Erwerb von Teilflächen genehmigungsfähig.

### **Nebenbestimmung**

Der Verkauf der Teilflächen (49,8 m<sup>2</sup>, 32,2 m<sup>2</sup> und zusätzlich 76,25 m<sup>2</sup>) sowie der Ankauf einer Teilfläche vom Flurstück 1938 (0,85 m<sup>2</sup>) müssen im Einvernehmen mit der Behörde für Verkehr und Mobilitätswende, hinsichtlich der genauen Größen positiv abgeschlossen sein. Ferner muss das Entwidmungsverfahren positiv abgeschlossen sein.

8. Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der Hebebrandstraße durch Kfz mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 3,5 t auf einer Überfahrt an der nordwestlichen Grundstücksecke von Flurstück 1938 (auch für 1939) (Liefer- und Wirtschaftsfahrzeuge, Erschließung Stellplätze TG, Fahrzeuge für Müll und Feuerwehr)

### **Begründung**

Die Überfahrt in der Hebebrandstraße dient als gesamterschließende Zufahrt für die Tiefgarage, für den Anlieferverkehr der Gewerbeeinheiten sowie der Nutzung durch die Feuerwehr und Müllfahrzeuge.

Die Überfahrt wird grundsätzlich in Aussicht gestellt, da sie von der Örtlichkeit her der Straßenplanung in der Hebebrandstraße entspricht.

Die Erlaubnis kann aber noch nicht erteilt werden, da zum einen auf Wunsch des Bauherrn Teilbereiche des öffentlichen Grundes in der Hebebrandstraße (Böschung Straßenkörper mit Stützmauer) umgebaut werden müssen, was den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages nach §13 Abs.5 HWG erfordert. Zum anderen, da durch die Grundstücksarrondierung die Ausgestaltung der Überfahrt noch nicht eindeutig feststeht. Der Antrag auf Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages für den Umbau ist beim Wegebausträger BVM zu stellen. Ein Antragsformular wird beigelegt.

### **Nebenbestimmung**

Die Überfahrt wird im Rahmen dieser Umbaumaßnahmen hergestellt werden. Die Erteilung der Überfahrtserlaubnis wird grundsätzlich in Aussicht gestellt und kann mit Fertigstellung der Umbaumaßnahmen über einen Ergänzungsbescheid erfolgen.

## Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Winterhude 42/Barmbek-Nord 42/Alsterdorf 42 - 1. Änderung (mit vorgezogener Vorweggenehmigungsreife gem. § 33 Abs. 3 BauGB)

mit den Festsetzungen: SO g - Wohnen und quartiersbezogene Nahversorgung; GH 55,5 u. 24,5; XI, V, II, I u. I-II; TGa –II; GRZ 0,6; GF 26.800m<sup>2</sup>; FD; Baugrenzen; Straßenverkehrsfläche; Grünfläche

Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1 / 69 a	200522_N-3-3-7_Hofansicht-Ostfassade_V-A
1 / 91 a	200519_N-6-9-3_Brandschutzplan 2.Untergeschoss_V-A
1 / 92 a	200519_N-6-9-4_Brandschutzplan 1.Untergeschoss_V-A
1 / 97 a	200519_N-6-9-17_Brandschutzplan 11.Obergeschoss_V-A
1 / 202 a	200529_N-6-3-1_Lageplan_Rauchschutzdruckanlage_V00
1 / 203 a	200529_N-6-3-2_Sohlenplan_Rauchschutzdruckanlage_V00
1 / 204 a	200529_N-6-3-3_2.Untergeschoss_Rauchschutzdruckanlage_V00
1 / 205 a	200529_N-6-3-4_1.Untergeschoss_Rauchschutzdruckanlage_V00
1 / 206 a	200529_N-6-3-5_Erdgeschoss_Rauchschutzdruckanlage_V00
1 / 207 a	200529_N-6-3-6_Mezzaningeschoss_Rauchschutzdruckanlage_V00
1 / 208 a	200529_N-6-3-7_1.Obergeschoss_Rauchschutzdruckanlage_V00
1 / 209 a	200529_N-6-3-8_2.Obergeschoss_Rauchschutzdruckanlage_V00
1 / 210 a	200529_N-6-3-9_3.Obergeschoss_Rauchschutzdruckanlage_V00
1 / 211 a	200529_N-6-3-10_4.Obergeschoss_Rauchschutzdruckanlage_V00
1 / 212 a	200529_N-6-3-11_5.Obergeschoss_Rauchschutzdruckanlage_V00
1 / 213 a	200529_N-6-3-12_6.Obergeschoss_Rauchschutzdruckanlage_V00
1 / 214 a	200529_N-6-3-13_7.Obergeschoss_Rauchschutzdruckanlage_V00
1 / 215 a	200529_N-6-3-14_8.Obergeschoss_Rauchschutzdruckanlage_V00
1 / 216 a	200529_N-6-3-15_9.Obergeschoss_Rauchschutzdruckanlage_V00
1 / 217 a	200529_N-6-3-16_10.Obergeschoss_Rauchschutzdruckanlage_V00
1 / 218 a	200529_N-6-3-17_11.Obergeschoss_Rauchschutzdruckanlage_V00
1 / 219 a	200529_N-6-3-18_Schema_Rauchschutzdruckanlage_Treppe_01_V00
1 / 220 a	200529_N-6-3-19_Schema_Rauchschutzdruckanlage_Treppe_03_V00
1 / 221 a	200529_N-6-3-20_Anlagenbeschreibung Rauchschutzdruckanlagen_V00
1 / 222 a	200522_N-6-2-16_Strangschema_Studenten_West_V00
1 / 223 a	200522_N-6-2-17_Strangschema_Studenten_Jugend_Nord_V00
1 / 224 a	200522_N-6-2-18_Strangschema_Apartments_Anlage_1_V00
1 / 225 a	200522_N-6-2-19_Strangschema_Apartments_Anlage_2_V00
1 / 226 a	200522_N-6-2-20_Strangschema_Apartments_Anlage_3_V00
1 / 227 a	200522_N-6-2-21_Strangschema_Kita_V00
1 / 228 a	200522_N-6-2-22_Strangschema_Praxis_V00
1 / 229 a	200522_N-6-2-23_Strangschema_Einzelhandel_V00
1 / 230 a	200522_N-6-2-24_Strangschema_Einzelhandel_Personal_V00
1 / 231 a	200522_N-6-2-25_Strangschema_Kellerlüftung_Anlage_1_V00
1 / 232 a	200522_N-6-2-26_Strangschema_Kellerlüftung_Anlage_2_V00
1 / 233 a	200522_N-6-2-27_Strangschema_Kellerlüftung_Anlage_3_V00
1 / 234 a	200522_N-6-2-28_Strangschema_Kellerlüftung_Anlage_4_V00
1 / 235 a	200522_N-6-2-29_Strangschema_Treppenhauslüftung_01_V00
1 / 236 a	200529_N-6-2-0_Inhaltsverzeichnis_V00
1 / 237 a	200529_N-6-2-1_2.Untergeschoss_Lüftung_V00
1 / 239 a	200529_N-6-2-3_Erdgeschoss_Lüftung_V00
1 / 243 a	200529_N-6-2-7_3.Obergeschoss_Lüftung_V00

1 / 244 a	200529_N-6-2-8_4.Obergeschoss_Lüftung_V00
1 / 245 a	200529_N-6-2-10_6.Obergeschoss_Lüftung_V00
1 / 246 a	200529_N-6-2-11_7.Obergeschoss_Lüftung_V00
1 / 247 a	200529_N-6-2-12_8.Obergeschoss_Lüftung_V00
1 / 248 a	200529_N-6-2-13_9.Obergeschoss_Lüftung_V00
1 / 249 a	200529_N-6-2-14_10.Obergeschoss_Lüftung_V00
1 / 251 a	200529_N-6-2-30_Anlagenbeschreibung Wohnungs- und Gewerbelüftung_V00
1 / 259 a	200522_N-6-1-2_2.Untergeschoss_Sanitär_V00
1 / 267 a	200522_N-6-1-10_Anlagenbeschreibung Entwässerung_V00
1 / 272 a	200522_N-6-1-15_Strangschema_Schmutzwasser_Realteil_N_(Apartments)_V00
1 / 273 a	200522_N-6-1-16_Strangschema_Regenwasser_Sanitär_V00.dwg
1 / 276 a	200522_N-6-1-20_Versickerung befahrbare Flächen_V00
1 / 277 a	200522_N-6-1-21_Versickerung Dach und Hofflächen_V00
1 / 278 a	200529_N-6-1-0-2_Antragsformular-Niederschlagswasserversickerung_V00
1 / 279 a	200522_N-6-1-17_Baugrundgutachten_V00
1 / 296 a	200824_N-3-1-7_Lageplan_Entwaesserung_V-D
1 / 311 a	Lageplan Entwässerung
1 / 320 b	150131_N-6-15_14_Wurzelsuchgraben_Baugrube_V-A
1 / 321 b	180112_N-6-15-15_Wurzelraumuntersuchung_Westl_Eichen_V-A
1 / 322 b	200914_N-6-15_16_Wurzelraumuntersuchung_Noerdliche_Eiche_V-A
1 / 327 a	200921_N-6-12-9_Schallschutznachweis_HafenCity-Fenster-V-A
1 / 335 a	200917_N-6-1-3_1.Untergeschoss_Sanitaer_V01
1 / 336 a	200917_N-6-1-4_Erdgeschoss_Sanitaer_V01
1 / 340 a	200917_N-6-1-14_Strangschema_Schmutzwasser_Realteil_N_Studenten_Jugend_V01
1 / 341 a	200917_N-6-1-22_Anlagenbeschreibung_Grundstuecksentwaesserung_V00
1 / 364 a	201015_N-3-4-1_Pkt1_Regeldetail-Brandwand-Dach_V-A
1 / 373 a	201022_N-6-2-2_1.Untergeschoss_Lueftung_V01
1 / 374 a	201022_N-6-2-4_Mezzaningeschoss_Lueftung_V01
1 / 375 a	201022_N-6-2-5_1.Obergeschoss_Lueftung_V01
1 / 376 a	201022_N-6-2-6_2.Obergeschoss_Lueftung_V01
1 / 377 a	201022_N-6-2-9_5.Obergeschoss_Lueftung_V01
1 / 378 a	201022_N-6-2-15_11.Obergeschoss_Lueftung_V01
1 / 387 a	200519_N-6-9-9_Brandschutzplan 3.Obergeschoss_V-A
1 / 388 a	200519_N-6-9-10_Brandschutzplan 4.Obergeschoss_V-A
1 / 389 a	200519_N-6-9-11_Brandschutzplan 5.Obergeschoss_V-A
1 / 390 a	200519_N-6-9-12_Brandschutzplan 6.Obergeschoss_V-A
1 / 391 a	200519_N-6-9-13_Brandschutzplan 7.Obergeschoss_V-A
1 / 392 a	200519_N-6-9-14_Brandschutzplan 8.Obergeschoss_V-A
1 / 393 a	200519_N-6-9-15_Brandschutzplan 9.Obergeschoss_V-A
1 / 394 a	200519_N-6-9-16_Brandschutzplan 10.Obergeschoss_V-A
1 / 403 a	201123_N-3-2-13_11.Obergeschoss_V-C
1 / 405 a	201123_N-3-3-2_Gebaeudeschnitt_B-B_V-B
1 / 407 a	201123_N-5-9_Nachweis-Kinderspiel_V-E
1 / 409 a	201124_N-3-1-6_Freiflaechen_OG1-2_V-D
1 / 411 a	201124_N-3-2-14_12.Obergeschoss_V-C
1 / 413 a	201124_N-5-8_Dachbegruenung_V-C
1 / 416 a	201124_N-6-9-8_Brandschutzplan 2.Obergeschoss_V-B
1 / 417 a	201123_N-4-4-2_Betriebsbeschr_Kita_V-B
1 / 426 a	201127_N-6-4-16_Uebersichtsschema_Allgemeinstromversorgung_AV_V01
1 / 427 a	201127_N-6-4-17_Uebersichtsschema_Sicherheitsstromversorgung_SV_gesamt_V01
1 / 428 a	201127_N-6-4-18_Uebersichtsschema_Sicherheitsstromversorgung_SV_V01
1 / 429 a	201127_N-6-4-19_Uebersichtsschema_Allgemeinstromversorgung_AV_Studentenwohnen_V01
1 / 430 a	201127_N-6-4-21_Starkstromanlage_Schnitt_V01
1 / 431 a	201205_N-6-4-1_Kellergeschoss_2_Elektro_V01
1 / 432 a	201205_N-6-4-2_Kellergeschoss_1_Elektro_V01
1 / 433 a	201205_N-6-4-3_Erdgeschoss_Elektro_V01
1 / 434 a	201205_N-6-4-4_Mezzaningeschoss_Elektro_V01
1 / 435 a	201205_N-6-4-5_1.Obergeschoss_Elektro_V01
1 / 436 a	201205_N-6-4-6_2.Obergeschoss_Elektro_V01
1 / 437 a	201205_N-6-4-7_3.Obergeschoss_Elektro_V01
1 / 438 a	201205_N-6-4-8_4.Obergeschoss_Elektro_V01
1 / 439 a	201205_N-6-4-9_5.Obergeschoss_Elektro_V01

1 / 440 a	201205_N-6-4-10_6.Obergeschoss_Elektro_V01
1 / 441 a	201205_N-6-4-11_7.Obergeschoss_Elektro_V01
1 / 442 a	201205_N-6-4-12_8.Obergeschoss_Elektro_V01
1 / 443 a	201205_N-6-4-13_9.Obergeschoss_Elektro_V01
1 / 444 a	201205_N-6-4-14_10.Obergeschoss_Elektro_V01
1 / 445 a	201205_N-6-4-15_11.Obergeschoss_Elektro_V01
1 / 446 a	201205_N-6-4-20_Sicherheitsbeleuchtung_Schnitt_V01
1 / 447 a	201207_N_6_4_23_Anlagenbeschreibung_Starkstromanlage_und_Sicherheitsstromversorgung_V01
1 / 448 a	201207_N-6-4-22_Anlagenbeschreibung_Starkstromanlage_und_Sicherheitsbeleuchtung_V01
1 / 449 a	201208_N-6-4-24_Strangschema_Abgasfuehrung_NEA_V00
1 / 456 b	180112_N_6-16-1_Baumpflege_Gutachten_V-A
1 / 461 a	210125_N-6-1-8_Lageplan-Erschliessung_Sanitaer_V03
1 / 463 b	210210_N_6-16-2_Baumpflege_Gutachten_kurz_V-A
1 / 465 b	180112_N_1-9-3_Kronenschnitt_Gutachten_V-A
1 / 466 b	210121_N_1-9-4_Kronenschnitt_Bestandsdoku_V-A
1 / 487 a	210624_N-5-8-1_Dachbegruenung-10-OG_V-A
1 / 495 a	210906_N-3-1-1_Lageplan_V-D
1 / 497 a	210906_N-3-1-4_Feuerwehrplan_V-D
1 / 498 a	210910_N-3-1-5_Freiflaechen_EG_V-G
1 / 499 a	210906_N-3-2-16_2.Untergeschoss_V-C
1 / 500 a	210906_N-3-2-15_1.Untergeschoss_V-C
1 / 501 a	210906_N-3-2-1_Erdgeschoss_V-D
1 / 502 a	210906_N-3-2-2_Mezzaningeschoss_V-C
1 / 503 a	210906_N-3-2-3_1.Obergeschoss_V-D
1 / 504 a	210906_N-3-2-4_2.Obergeschoss_V-D
1 / 505 a	210906_N-3-2-5_3.Obergeschoss_V-C
1 / 506 a	210906_N-3-2-6_4.Obergeschoss_V-C
1 / 507 a	210906_N-3-2-7_5.Obergeschoss_V-C
1 / 508 a	210906_N-3-2-8_6.Obergeschoss_V-C
1 / 509 a	210906_N-3-2-9_7.Obergeschoss_V-C
1 / 510 a	210906_N-3-2-10_8.Obergeschoss_V-C
1 / 511 a	210906_N-3-2-11_9.Obergeschoss_V-C
1 / 512 a	210906_N-3-2-12_10.Obergeschoss_V-C
1 / 513 a	210906_N-3-3-1_Gebaeudeschnitt_A-A_V-C
1 / 514 a	210906_N-3-3-3_Gebaeudeschnitt_C-C_V-B
1 / 515 a	210906_N-3-3-4_Ansicht-Nordfassade_V-B
1 / 516 a	210906_N-3-3-6_Ansicht-Westfassade_V-B
1 / 517 a	210906_N-3-3-5_Ansicht-Ostfassade_V-B
1 / 520 a	210909_N-6-9-2_Brandschutzplan Lageplan_V-B
1 / 521 a	210909_N-6-9-5_Brandschutzplan Erdgeschoss_V-B
1 / 522 a	210909_N-6-9-6_Brandschutzplan Mezzaningeschoss_V-B
1 / 523 a	210909_N-6-9-7_Brandschutzplan 1.Obergeschoss_V-D
1 / 553 a	Stellungnahme zur Nachforderung von Unterlagen Elektrogesuch Realteil Nord

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

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

9. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

9.1. Für das Unterschreiten der geforderten 6 m<sup>2</sup> Grundfläche für die **Abstellräume** der 166 Studentenwohnungen (§ 45 Abs. 2 HBauO)

9.2. Für das Unterschreiten der geforderten Grundfläche für die **Abstellräume** der Apartments A.XX.02+.03+.04+.07+.08 von 6 m<sup>2</sup> um max. 1,10 m<sup>2</sup> auf 4,90 m<sup>2</sup> (§ 45 Abs. 2 HBauO).

9.3. Für die Führung des **zweiten Rettungsweges** in der **Kita** im 1. Obergeschoss des Kompartiments Achse 9/11-12, G-H über das benachbarte Kompartiment Achse 11/12-13, E/F-H (§ 31 Abs. 1 HBauO).

### **Bedingung**

- Nur ein Nutzer darf dauerhaft über das jeweils betroffene benachbarte Kompartiment verfügen.
- Eine Untervermietung (Fremdvermietung) ist ausgeschlossen.
- Die Verbindungstüren sind nicht abschließbar auszuführen und sind dauerhaft freizuhalten.
- Die benachbarten Kompartiments dürfen jeweils nicht größer als 200 m<sup>2</sup> sein (das ist hier der Fall).
- Die Verkehrswege, die in der benachbarten Kompartiments als zweiter Rettungsweg dienen, müssen klar erkennbar sein und müssen dauerhaft freigehalten werden.

9.4. Für die Führung des **zweiten Rettungsweges** in der **Kita** im 1. Obergeschoss des Kompartiments Achse 9-11/12, E-G über das benachbarte Kompartiment Achse 11-12/13, E/F-H (§ 31 Abs. 1 HBauO).

### **Bedingung**

Siehe 9.3.

9.5. Für die Führung des **zweiten Rettungsweges** in der **Kita** im 1. Obergeschoss des Kompartiments Achse 9/11-12, C-E über das benachbarte Kompartiment Achse 11/12-13, C-E/F (§ 31 Abs. 1 HBauO).

### **Bedingung**

Siehe 9.3.

- 9.6. Für die Überschreitung der **Rettungsweglänge** bis ins Freie von 35 m um 24 m auf 59 m für das Kompartiment der **Kita** Achse 9-12, C-E im 1.OG (§ 33 Abs. 2 HBauO).

**Bedingung**

- Der erste Rettungsweg über den Innenhof muss eine klare Wegeföhrung erhalten. Die Mindestbreite darf nicht durch Spielgeräte oder sonstiges Mobiliar eingeschränkt werden.
- Weiterhin muss dieser Rettungsweg unter allen Witterungseinflüssen (Eis, Schnee, Laub, etc.) sicher begehbar sein. Ebenso muss der Rettungsweg beleuchtet werden, damit er auch bei Dunkelheit sicher begehbar ist.
- Am oberen Absatz der Außentreppe ist ein entsprechend der Kinder- und Betreuerzahl ausreichend großes Wartepodest vorzusehen. Dabei ist das Wartepodest so auszubilden, dass für die Kinder keine Gefahr eines Absturzes besteht.

- 9.7. Für die Überschreitung der **Rettungsweglänge** bis ins Freie von 35 m um 25 m auf 60 m für das Kompartiment der **Kita** Achse 8-12, G-H im 1.OG (§ 33 Abs.2 HBauO).

**Bedingung**

Siehe 9.6.

- 9.8. Für die Überschreitung der **Rettungsweglänge** bis ins Freie von 35 m um 4 m auf 39 m für das Kompartiment der **Kita** Achse 4-8, G-H im 1.OG (§ 33 Abs. 2 HBauO)

**Bedingung**

Siehe 9.6.

- 9.9. Für die Überschreitung der **Rettungsweglänge** bis ins Freie von 35 m um 21 m auf 56 m für das Kompartiment der **Kita** Achse 9-12, E-G im 1.OG (§ 33 Abs. 2 HBauO).

**Bedingung**

Siehe 9.6.

- 9.10. Für den Verzicht auf **innere Brandwände** in Abständen von nicht mehr als 40 m mit der Gebäudebreite von 50,2 m in der Ost-West Ausdehnung und einer inneren Brandwand nach 41,5 m in der Nord-Süd Ausdehnung (§ 28 Abs. 2 HBauO)

**Bedingung**

Die Gewerbeeinheit im EG ist mit einer **BMA**, Kat. 1 nach DIN 14675 mit Aufschaltung auf die Feuerwehr und **Alarmierungsanlage** auszustatten.

- 9.11. Für die Führung von brennbaren Baustoffen (Abdichtungsbahnen und wasserführendes Vlies) über die **innere Brandwand** (§28 Abs. 5 HBauO).

**Bedingung**

Die Ausführung des Daches muss entsprechend des Regeldetails „Brandwand-Dach“, Plan-Nr. S.3.4.1 erfolgen.

Der Dachaufbau ist hohlraumfrei herzustellen. Dachdurchdringungen sind zu schotten. Es dürfen keine brennbaren Dämmstoffe verbaut werden.

- 9.12. Für die **Nichterstellung** von **Brandwänden** in der Gebäudeecke Achse 9/C im Erdgeschoss, sondern Herstellung von feuerbeständigen Außenwänden im 5m-Bereich (§ 28 Abs. 6 HBauO).

- 9.13. Für die **Nichterstellung** von **Brandwänden** in der Gebäudeecke Achse 9/C im Mezzaningeschoss, sondern Herstellung von feuerbeständigen Außenwänden im 5m-Bereich (§ 28 Abs. 6 HBauO).

- 9.14. Für die **Nichterstellung** von **Brandwänden** in der Gebäudeecke Achse 9/G im 1.Obergeschoss, sondern Herstellung von feuerbeständigen Außenwänden im 5m-Bereich (§ 28 Abs. 6 HBauO).

- 9.15. Für die Unterschreitung des 5-Meter Abstandes der **Brandwand zur Gebäudeecke** Achse 3/G um 1,50 m (Ecke Nord- u. Südteil), mit Ausbildung diesen Teils aus feuerbeständige öffnungslose Außenwand vom 1. bis 10. Obergeschoss (§ 28 Abs. 6 HBauO)

- 9.16. Für die Herstellung von **Öffnungen** (Überstromöffnung und Tür) in der **inneren Brandwand** zwischen Sicherheitstuppenraum und Vorraum in Achse 7, H/I vom 1.-10. Obergeschoss anstatt in feuerbeständig, dicht und selbstschließend in rauchdicht und selbstschließend (§ 28 Abs. 8 HBauO).

- 9.17. Für die Herstellung einer **Öffnung in der Brandwand** (keine innere Brandwand) im **1. Untergeschoss** der geschlossenen Großgarage in Achse CD/4 (§ 28 Abs. 8 HBauO).

#### **Bedingung**

Tore als feuerbeständige und rauchdichte Abschlüsse gemäß der Europäischen Bezeichnung EI 90 S200 (früher T90-RS) sind nach den geltenden Harmonisierungsrechtsvorschriften anzuwenden und müssen den Anforderungen der harmonisierten Norm EN 16034:2014 in Verbindung mit EN 13241:2003+A2:2016 entsprechen. Sie sind demnach nicht mehr über nationale Verwendbarkeitsnachweise geregelt.

Das Tor soll im Brandfall verschlossen werden und lediglich durch eine Schlupftür passierbar sein.

Für die Verwendung dieses EI 90 S200-Schiebetores (im Einklang mit den bauordnungsrelevanten Belangen, hier § 28 (8) HBauO zu Öffnungen in Brandwänden) ist eine geeignete Schließsituation herzustellen:

- Notfallankündigung - eine Durchsage in mehreren Sprachen
- Schließkräfte – es darf keine Gefahr durch Quetschung entstehen
- Schließgeschwindigkeit in Abhängigkeit der Breite des Schiebetors, Dauer des Schließvorgangs, evtl. Unterbrechung der Schließung
- Die Schlupftür im Schiebetor ist schwellenlos herzustellen.

- 9.18. Für die Herstellung einer **Öffnung in der Brandwand** (keine innere Brandwand) im **2. Untergeschoss** in Achse D/4 (§ 28 Abs. 8 HBauO).

- 9.19. Für die Herstellung einer **Öffnung in der Brandwand** (keine innere Brandwand) im **2. Untergeschoss** in Achse FG/ 4 (§ 28 Abs. 8 HBauO).

- 9.20. Für die Herstellung der **Außenwand** der **notwendigen Flure** in Achse 14 (2.-10.OG) als nicht brennbar (§ 34 Abs. 4 HBauO i.V.m. BPD 1/2008).

#### **Bedingung**

- Um die Erleichterung gemäß Abschnitt 8.1 BPD 1/2008 in Anspruch nehmen zu können, müssen die Wände der notwendigen Flure als raumabschließende Bauteile feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen ausgeführt werden.
- Die Wände müssen bis an die Rohdecken geführt werden.
- Das Dach ist aufgrund der analogen Ausbildung zu den Geschossdecken aus brandschutztechnischer Sicht ebenfalls als Rohdecke zu betrachten.
- Die Türen in den Flurwänden müssen in Übereinstimmung mit Abschnitt 3.3.1 BPD 1/2008 feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend ausgeführt werden.

9.21. Für die **Öffnungen** zu den **Aufzügen** im Vorraum des Treppenraumes 1 im Erdgeschoss (§ 33 Abs. 3 , Satz 3, Nummer 4 HBauO)

**Bedingung**

- Rauchschtzvordänge müssen vor den Öffnungen angeordnet werden, die bei Rauchdetektion im Fahrsehaft oder in der Treppenraumerweiterung automatisch sehließen.
- Bei Schließung der Rauchschtzvordänge sowie bei Branddetektion in der Treppenraumerweiterung müssen die Aufzüge das 1. Obergeschoss als sicheren Halt anfahren (Brandfallsteuerung). Von hier steht ein sicherer Ausgang über die nördliche Außentreppe ins Freie zur Verfügung.
- Eine **vorhabenbezogene Bauartgenehmigung** ist vorzulegen.

9.22. Für die **Rauchableitungsöffnung** in den Treppenräumen Nr.1 und Nr.3, die der Druckregelklappe dienen (§ 33 Abs. 8 HBauO).

9.23. Für die **Rauchableitungsöffnung** im Fahrsehaft vom Feuerwehraufzug, die der Druckregelklappe dient (§ 37 Abs. 3 HBauO).

9.24. Für den Verzicht auf Herstellung von **Kinderspielflächen** für die **Studenten- und Jugendwohnung** (§ 10 HBauO).

**Bedingung**

Gilt solange sich an der Wohnform und Wohngröße der einzelnen Einheiten nichts ändert.

9.25. Für die Unterschreitung der geforderten **Kinderspielflächen** von 810 m<sup>2</sup> um 540 m<sup>2</sup> auf insg. 270 m<sup>2</sup> für die **81 Apartments** (§ 10 HBauO).

**Bedingung**

- Gilt solange sich an der Wohnform und Wohngröße der einzelnen Einheiten nichts ändert.
- Die verbleibenden Spielflächen werden mit hochwertigen Spielgeräten ausgestattet.

9.26. Für die Überschreitung der **Rettungsweglänge im 2.UG** im Bereich Nordost **zu Treppenraum 03** (Achse 13/14, FG-I) von 30 m um ca. 5 m auf ca. 35 m (§ 15 Abs. 2 Nummer 2 GarVO).

9.27. Für die Überschreitung der **Rettungsweglänge im 2.UG** im Bereich Nordwest **zu Treppenraum 01** (Achse 12/14, AB-C) von 30 m um ca. 1 m auf ca. 31 m (§ 15 Abs. 2 Nummer 2 GarVO).

- 9.28. Für die Überschreitung der **Rettenungsweglänge im 1.UG** im Bereich Nordost **zu Treppenraum 03** (Achse 13/14, FG-H) von 30 m um ca. 5 m auf ca. 35 m (§ 15 Abs. 2 Nummer 2 GarVO).
- 9.29. Für die Überschreitung der **Rettenungsweglänge im 1.UG** im Bereich Nordwest **zu Treppenraum 01** (Achse 12/14, AB-C) von 30 m um ca. 1 m auf ca. 31 m (§ 15 Abs. 2 Nummer 2 GarVO).
- 9.30. Für den **Verzicht** auf eine **CO-Warnanlage** in der vorhandenen geschlossenen Großgarage (§ 17 Abs. 6 GarVO).

### **Bedingung**

Nach Fertigstellung ist durch eine CO-Langzeitmessung nachzuweisen, dass keine unzulässigen CO-Konzentrationen erreicht werden, ansonsten ist unaufgefordert eine CO-Warnanlage nachzurüsten.

### **Nicht erforderliche Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

10. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen sind nach § 69 HBauO nicht erforderlich
- 10.1. Für die Überschreitung der **Rettenungsweglänge** bis ins Freie von 35 m um 7 m auf 42 m für das Kompartiment der **Kita** Achse 11-13, C-F im 1.OG (§ 33 Abs. 2 HBauO).
- Begründung**  
Abweichung entfällt, da der Rettungsweg direkt ins Freie führt.
- Der Rettungsweg wurde bis zum Antritt der Außentreppe gemessen. Das Freie, in Form eines Podestes außerhalb des Gebäudes, wird jedoch schon nach ca. 26 m erreicht.
- 10.2. Für die Überschreitung der **Rettenungsweglänge** bis ins Freie von 35 m um 16 m auf 51 m für das Kompartiment der **Kita** Achse 11-13, E-H im 1.OG (§ 33 Abs. 2 HBauO).

### **Begründung**

Abweichung entfällt, da der Rettungsweg direkt ins Freie führt.

Der Rettungsweg wurde bis zum Antritt der Außentreppe gemessen. Das Freie, in Form eines Podestes außerhalb des Gebäudes, wird jedoch schon nach ca. 26 m erreicht.

## Aufschiebende Bedingung

11. Von der Genehmigung (*Punkte 1-3*) darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
- 11.1. vor Baubeginn die Beauftragung eines anerkannten Baumsachverständigen (ö.b.u.v.) für die „Fachbauleitung für Baumschutz“ nachgewiesen wurde. Über die baumfachliche, bauaufsichtliche Begleitung der Bauausführung und die baumpflegerischen Maßnahmen ist ein Abnahmeprotokoll durch den Baumsachverständigen zu führen und zeitnah der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen (§ 14 Abs. 4 HBauO).
- 11.2. vor Baubeginn die Beauftragung einer Baumpflegerische - Fachfirma für die baumpflegerische Begleitung der Baumaßnahme (Erd- und Verbauarbeiten) beim Fachbereich Stadtgrün nachgewiesen wurde.
- 11.3. vor Baubeginn die Beauftragung einer Baumpflegerische - Fachfirma für fachgerechte Durchführung der genehmigten Schnittmaßnahmen / Wurzelrückschnitte an dem Baumbestand der öffentlichen Grün- und Erholungsanlage beim Fachbereich Stadtgrün nachgewiesen wurde. (Mindestanforderung: Fachagrarwirt für Baumpflegerische)
- 11.4. vor Baubeginn der Nachweis der Nichtbetroffenheit von wild lebenden Tieren durch ein tierökologisches Fachgutachten im zeiträumlichen Zusammenhang mit der Maßnahme (max. 3 Tage vor Beginn der Schnitтарbeiten), erbracht wird. Insbesondere ist darzulegen, dass die Verbotstatbestände nach § 39 und § 44 BNatSchG nicht berührt werden.  
Bei dem vorliegendem Grundstück ist durch gegebene Strukturen (Gehölze, o.ä.) von einer artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen.

Das Gutachten ist vorab per Mail zur Prüfung und Freigabe direkt an den Fachbereich Stadtgrün unter Angabe des Geschäftszeichens des Bauantrages zu senden (mr@hamburg-nord.hamburg.de).

- 11.5. vor Baubeginn der Hochbaumaßnahme für die Umgestaltung / des Straßenbegleitgrüns vom Antragsteller, für den Straßenbaum (Hainbuche), eine Werterstattung geleistet wurde. (Die Wertermittlung nach der nach der Methode Koch sowie die Kostenübernahmeerklärung liegen vor.) Nach Erteilung der Baugenehmigung ergeht ein Kostenerstattungsbescheid an den Antragsteller.

Zuständige Dienststelle: Bezirksamt Hamburg-Nord –  
Management des öffentlichen Raumes – Stadtgrün –

Nach Eingang des Erstattungsbetrages für den Straßenbaum wird in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtgrün die Fällung des Baumes im Genehmigungszeitraum vom 1.10 – 28.02. veranlasst.

(Eine Genehmigung zur Rodung der Gehölzfläche (515 m<sup>2</sup>) wird noch nicht erteilt - siehe Auflagen)

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



## **Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

## **Weitere Anlagen**

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Formulare Hamburg Wasser - Nächste Schritte u. Fertigstellungsmeldung

Formular - Antrag auf Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages

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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 11 Vollgeschosse

Transparenz in HH