



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

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

GZ.: M/BP/01224/2017  
Hamburg, den 27. November 2017

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
21.04.2017

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
101-043  
01254 in der Gemarkung: Altstadt Süd

### Neubau eines 10-geschossigen Hotels "Motel One Hamburg-Kontorhaus" mit Tiefgarage

### 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.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.



Öffnungszeiten:  
Mo, Fr  
von 09.00 bis 12.00 Uhr  
Di, Do  
von 09.00 bis 15.00 Uhr  
Mi - geschlossen  
Bauberatung findet nur nach

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1 Steinstraße

Dieser Bescheid schließt ein:

1. **Änderung nach § 18 Abs.2 HWG der bestehenden Erlaubnis nach § 18 Abs.1 HWG für in der Straße Hopfensack vorhandene Überfahrt.**

**Begründung / Bedingung**

Die Überfahrt soll künftig als Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage dienen. Sie ist daher entsprechend der geltenden Vorschriften umzubauen.

2. **Zustimmung zur Einrichtung eines Bereichs mit eingeschränktem Halteverbot in der Straße Hopfensack und dessen Nutzung als Busvorfahrt**

**Zustimmung der zuständigen Wegeaufsichtsbehörde zur Einrichtung eines Bereichs mit zeitlich eingeschränktem Halteverbot in der Straße Hopfensack.**

**Begründung / Bedingung**

Die Genehmigung einer ausschließlich für eine private Nutzung vorgesehenen Vorfahrt ist im öffentlichen Grund nicht möglich. Aus diesem Grund kann nur der Einrichtung eines Bereichs mit eingeschränktem Halteverbot zugestimmt werden. Die Einrichtung eines solchen Bereichs setzt jedoch zwingend auch eine diesbezügliche straßenverkehrsbehördliche Anordnung der Polizei voraus.

**Nebenbestimmung**

Die straßenverkehrsbehördliche Anordnung für die Einrichtung eines Bereichs mit eingeschränktem Halteverbot, ist mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen und dort zu beantragen.

3. **Ausnahmegenehmigung nach § 9 Absatz 8 Bundesfernstraßengesetzes (FStrG)**

Längs der Bundesstraßen sind nach § 9 (1) des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) Anbauverbotszonen bis zu einer Entfernung von 20 m und Anbaubeschränkungszonen bis zu einer Entfernung von 40 m zu beachten. Das beantragte Bauvorhaben liegt in der Anbauverbotszone.

**Nebenbestimmung**

Soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans HAMBURG - ALTSTADT 2 vom 23.Oktober 1967 entspricht, wird diesem Vorrang gegenüber dem allgemeinen baurechtlichen Verbot gem. § 9 (1) FStrG eingeräumt. Die Oberste Landesstraßenbaubehörde stimmt dem Bauvorhaben unter folgenden Auflagen und Bedingungen zu:

- a. Durch den Bau, das Bestehen sowie die Nutzung und Unterhaltung des Bauvorhabens darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 4 nicht beeinträchtigt werden.
- b. Die Bundesrepublik Deutschland – Bundesfernstraßenverwaltung – ist von Ansprüchen Dritter, die durch die Herstellung und Nutzung des Bauvorhabens entstehen oder damit im Zusammenhang stehen, freizuhalten.

- c. Anlagen der Außenwerbung in Ausrichtung auf die Verkehrsteilnehmer der B 4 in einer Entfernung bis zu 20 m vom Rand der befestigten Fahrbahn sind grundsätzlich unzulässig; in einer Entfernung von 20 – 40 m vom Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen sie – auch an der Stätte der Leistung - einer gesonderten Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Dies gilt auch für die Bauphase und in Bezug auf die zum Bau und zur Unterhaltung der Anlagen eingesetzten Geräte und Vorrichtungen.
- d. Außenbeleuchtungen (auch während der Bauphase) sind so zu installieren, dass es für die Verkehrsteilnehmer der B 4 nicht zu Blendeffekten kommen kann.
- e. Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast für die B 4 besteht für das Bauvorhaben kein Anspruch auf Lärm- und sonstigen Immissionsschutz. Dies gilt auch für den Fall der Zunahme des Verkehrsaufkommens. Der Bauantragsteller hat selbst für entsprechenden Immissionsschutz nach § 18 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) zu sorgen.

**4. Genehmigung nach § 8 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an der Umgebung eines Denkmals unter Bedingungen.**

**Begründung / Bedingung**

Bei dem Gebäuden Hopfensack 14, 18, 20 usw. und Nr. 19 handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) um geschützte Denkmäler (Baudenkmal, Ensemble). Gemäß § 8 DSchG sind Veränderungen in der Umgebung genehmigungspflichtig.

**Nebenbestimmung**

Die Fassadengliederung und Materialität ist mit dem Denkmalschutzamt im Wege der Bemusterung abzustimmen.

**5. Die denkmalrechtliche Genehmigung nach § 4 Abs. 5 DSchG wird unter Auflagen erteilt (Bodendenkmal)**

**Begründung / Bedingung**

Das Grundstück Willy-Brandt-Straße 20 mit den Flurstücken 1253 und 1254 liegt auf der einstigen Reichenstraßeninsel, die als Stadterweiterungsgebiet um 1200 planmäßig kolonisiert und aufgesiedelt wurde. Auf den genannten Flurstücken sind archäologische Baubefunde und Funde aus dem Mittelalter und der frühen Neuzeit erhalten. Diese sind nach § 4 Abs. 5 Hamburger Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) als Bodendenkmäler geschützt und werden durch die Tiefbaumaßnahmen der Neubebauung zerstört. Davon ausgehend ist vor Beginn der Tiefbaumaßnahmen eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

**Nebenbestimmung**

Mit den Tiefbaumaßnahmen darf erst nach Abschluss der erforderlichen archäologischen Ausgrabung begonnen werden.

## Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan

Altstadt 26

mit den Festsetzungen: MKg VIII

Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom 19.12.1986

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

|          |  |
|----------|--|
| 0 / 15 a | 20170421_705_BA_04a_Lageplan   |
| 0 / 17 a | 20170421_705_BA_05a_Lageplan - Abstandsflaechen                              |
| 0 / 19 a | 20170421_705_BA_05c_Ansicht Hopfensack_Willy-Brandt-Str.                     |
| 0 / 20 a | 20170421_705_BA_06a_Grundriss 1. Untergeschoss                               |
| 0 / 21 a | 20170421_705_BA_06b_Grundriss 2. Untergeschoss                               |
| 0 / 22 a | 20170421_705_BA_06c_Grundriss 3. Untergeschoss                               |
| 0 / 24 a | 20170421_705_BA_06e_Grundriss Zwischengeschoss                               |
| 0 / 25 a | 20170421_705_BA_06f_Grundriss 1. Obergeschoss                                |
| 0 / 26 a | 20170421_705_BA_06g_Grundriss 2. Obergeschoss                                |
| 0 / 27 a | 20170421_705_BA_06h_Grundriss 3. Obergeschoss                                |
| 0 / 28 a | 20170421_705_BA_06i_Grundriss 4. Obergeschoss                                |
| 0 / 29 a | 20170421_705_BA_06j_Grundriss 5. Obergeschoss                                |
| 0 / 30 a | 20170421_705_BA_06k_Grundriss 6. Obergeschoss                                |
| 0 / 31 a | 20170421_705_BA_06l_Grundriss 7. Obergeschoss                                |
| 0 / 32 a | 20170421_705_BA_06m_Grundriss Staffelgeschoss (8.OG)                         |
| 0 / 33 a | 20170421_705_BA_06n_Grundriss Dachaufsicht                                   |
| 0 / 34 a | 20170421_705_BA_06o_Ansicht Willy-Brandt-Straße                              |
| 0 / 35 a | 20170421_705_BA_06p_Ansicht Durchwegung                                      |
| 0 / 36 a | 20170421_705_BA_06q_Ansicht Hopfensack                                       |
| 0 / 37 a | 20170421_705_BA_06r_Schnitt-Ansicht Hopfenburg                               |
| 0 / 38 a | 20170421_705_BA_06s_Schnitt-Ansicht Willy-Brandt-Str.                        |
| 0 / 39 a | 20170421_705_BA_06t_Schnitt-Ansicht Durchwegung                              |
| 0 / 40 a | 20170421_705_BA_06v_Schnitt_AA   |
| 0 / 41 a | 20170421_705_BA_06w_Schnitt_BB   |
| 0 / 42 a | 20170421_705_BA_06x_Schnitt_CC   |
| 0 / 48 a | 20170421_705_BA_09_Muellentsorgung   |
| 0 / 50 a | 20170421_705_BA_07a_Baubeschreibung  |
| 0 / 63 a | 20170706_705_ST_Brandüberschlag_Anlage-1                                     |
| 0 / 64 a | 20170706_705_ST_Brandüberschlag_Anlage-2                                     |
| 0 / 65 a | 20170706_705_ST_Brandüberschlag_Anlage-3                                     |
| 0 / 66 a | 20170804_705_NR04_Gutachten_Lueftung TG_PDF-A                                |
| 0 / 68 a | 20170927_705_BA_05b_Lageplan - Oeffentliche Erschliessung_Index A            |
| 0 / 69 a | 20170927_705_BA_06d_Grundriss Erdgeschoss_Index A                            |
| 0 / 70 a | 20170927_705_BA_11_Beschreibung Verkehrskonzept AUSTAUSCH                    |
| 0 / 71 a | 20170927_705_NR05_Verkehrskonzept Anlieferung mit fahrgeometrischer Pruefung |
| 0 / 72 a | 20170927_705_NR05_Verkehrskonzept Busvorfahrt - Anlieferung                  |
| 0 / 73 a | 20170927_705_NR05_Verkehrskonzept Busvorfahrt mit fahrgeometrischer Pruefung |
| 0 / 80 a | 20171117_705_NR06_Betriebsbeschreibung_Aenderung_PDFA                        |

**Das geplante Bauvorhaben wurde genehmigt unter Zugrundelegung des Brandschutzkonzepts Nr. G-15-2017 von IBB Ingenieurbüro Bautechnischer Brandschutz vom 28.04.2017.**

**Die in diesem Brandschutzkonzept genannte sicherheitstechnische Gebäudeausrüstung, Kompensationsmaßnahmen und Anforderungen an die Ausführung und den Betrieb sind einzuhalten und umzusetzen, soweit in diesem Bescheid bzw. Ergänzungsbescheiden nichts anderes festgelegt wird.**

Darüber hinaus sind die Anforderungen und Auflagen des Genehmigungsbescheides und der Ergänzungsbescheide zu beachten, sowie die Grüneintragungen in den genehmigten Plänen und Unterlagen.  
Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.

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

### **6. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt**

- 6.1. für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Geschosse um 3 Vollgeschoss auf 10 Vollgeschosse + Staffelgeschoss (Seite Hopfensack: Ausweisung VII) (§ 18 BauNVO)
- 6.2. für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Geschosse um 1 Vollgeschoss auf 9 Vollgeschosse + Staffelgeschoss (Technik) (Seite Willy-Brandt-Str.: Ausweisung VIII) (§ 18 BauNVO) und
- 6.3. für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Geschosse um 2 Vollgeschoss auf 10 Vollgeschosse + Staffelgeschoss (Technik) (Seite Durchwegung zwischen Willy-Brandt-Str. und Hopfensack: Ausweisung VIII) (§ 18 BauNVO)
- 6.4. für das Errichten der Gebäudes auf der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche und für das Überschreiten von der Baulinie auf einer Länge von 18,0m um bis zu 1,175 m an der Straße Hopfensack

#### **Bedingung**

Voraussetzung ist ein Nachweis über den Grundstücksankauf für die Begradigung des Grundstückes im Anschluss an Hopfensack 19.

- 6.5. für das Unterschreiten von der Baulinie mit der Rückstaffelung im Erdgeschoss um bis zu 6,10m auf einer Länge von 31,50m an der Straße Hopfensack.
- 6.6. für das Überschreiten der Bebauungstiefe um 1,40 m auf 14,40 m und damit das Überschreiten der Baugrenze zum Innenhof vom Zwischengeschoss bis zum Staffelgeschoss (Technik) mit dem Gebäudeteil am Hopfenmarkt.
- 6.7. für das Unterschreiten der geforderten Arkadentiefe von 5,00m auf 3,80m.

#### **Bedingung**

Voraussetzung ist ein Sondernutzungsvertrag nach § 19 HWG

### **7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen**

- 7.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 9,355m um bis zu 0,53m zur Straßenmitte Hopfensack (§ 6 Abs. 5 HBauO).

- 7.2. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 10.40 m um bis zu 5,40 m zur Grundstücksgrenze des Nachbarn Meißberg 4 (§ 6 Abs. 5 HBauO).
- 7.3. für den Verzicht auf innere Brandwände im Erdgeschoss bei einer Gesamtfläche von 1670m<sup>2</sup> und max. Längen von 49,30m bzw. 43,08m (§ 28 (2) Satz 2 HBauO)
- 7.4. für die offenbaren Fenster in einer Wand einer Gebäudeecke (Achsen B/I-2), die auf mind. 5m Länge als öffnungslose feuerbeständige Wände aus nichtbrennbaren Baustoffen ausgebildet sein müssen (§ 28 (6) HBauO).

### **Bedingung**

Der automatische feuerbeständige Verschluss der Fensteröffnungen, die im Bereich der 5 m feuerbeständigen Wand des Hotels im Eckbereich des Zusammenstoßes zum benachbarten Gebäude liegen, hat durch Auslösung von Rauchmeldern so zu erfolgen, dass der Öffnungsverschluss bei einem Brandereignis in dem Hotel gewährleistet ist.

Die Rauchmelder müssen in den Zimmern deren Fensteröffnungen im Bereich der 5 m feuerbeständigen Wand des Hotels liegen, deren Fensteröffnungen in einem geringeren Abstand als 5 m zu diesen offenbaren feuerbeständigen Fenster im Eckbereich liegen.

- 7.5. für die Überschreitung der maximalen Rettungsweglängen um bis zu 6m bis zum Eintritt in das Treppenhaus in den Tiefgaragengeschossen (§ 15 (2) Nr. 2 GarVO)

### **Bedingung**

Rettungsweglängen von 30m sind bis zum Eintritt in die Schleuse zu gewährleisten. Eine automatische Feuerlöschanlage (Sprinklerung) und eine flächendeckende BMA sind notwendig.

## **Abweichung vom Bauprüfdienst**

### **8. Abweichung vom BPD 1/2008 (Hochhäuser) Ziffer 3.3.1 Nr. 3:**

- 8.1. für die abweichende Ausführung der Türen vom notwendigen Flur zur Nutzungseinheit (Beherbergungsräume) als RS-Türen statt als feuerhemmenden, rauchdichten und selbstabschließenden Abschluss (T 30 RS).

## **Aufschiebende Bedingung**

- 9. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
  - 9.1. ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 19 (5) Hamburgisches Wegegesetz für die Be-/ Über oder Unterbauung der öffentlichen Wegefläche abgeschlossen wurde.

- 9.2. Von der Genehmigung darf erst nach Freigabe der archäologischen Ausgrabungsfläche durch die zuständige Dienststelle Gebrauch gemacht werden.
- 9.3. der Nachweis über den Ankauf (z.B. Kaufvertrag) für die gewidmete Wegefläche zur Begradigung des Grundstückes im Anschluss an Hopfensack 19 vorliegt.

Hinweis:

Zuständig für den An- bzw. Verkauf der betreffenden Fläche ist der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

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, einschließlich Standsicherheit der baulichen Zwischenzustände und der angrenzenden baulichen Anlagen  
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  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 10.3. Starkstromanlage  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 10.4. Lüftungsanlage  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 10.5. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 10.6. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

- 10.7. Baustelleneinrichtung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

11. Vor Beginn der Fassadenarbeiten sind der Bauaufsichtsbehörde folgende Nachweise vorzulegen:

- 11.1. Mit den entsprechenden Bauarbeiten für die Fassade darf erst begonnen werden, wenn für die endgültige Abstimmung von Fassadendetails (Farbton des Backsteins, der Fenster) die Bemusterung einer Musterfassade durchgeführt wurde.

Der Bauherr muss den Termin zur Bemusterung rechtzeitig, mindestens 3 Wochen vorher, mit dem Fachamt Bauprüfung des Bezirksamts Hamburg-Mitte (Tel. 42854-3448, [baupruefabteilung@hamburg-mitte.hamburg.de](mailto:baupruefabteilung@hamburg-mitte.hamburg.de)) abstimmen.

Das Fachamt Bauprüfung wird den Termin an den Oberbaudirektor, an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung sowie an die Fraktionen des Bauausschusses weiterleiten.

Über das Ergebnis der Fassadenbemusterung muss der Bauherr dem Fachamt Bauprüfung des Bezirksamts Hamburg-Mitte einen Nachweis (Protokoll) vorlegen.

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: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 10 Vollgeschosse