



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

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: M/BP/01983/2018
Hamburg, den 24. Juni 2019

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
09.11.2018

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

108-024
1737, 776, 351 in der Gemarkung: Neustadt Nord

Revitalisierung, Umbau und Umnutzung eines bestehenden Büro-, Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage in der Gerhofstraße 1-3

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.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Innenstadt mit den Festsetzungen: G 5+1 Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Teilbebauungsplan	566 mit den Festsetzungen: Straßenfläche ,Arkade Baugesetzbuch

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 4 a	3.1_-1-002-D_Grundriss 1.UG_2018_10_23
0 / 6 a	3.1_-2-002-C_Grundriss 2.UG_2018_10_23
0 / 11 a	3.1_6-002-E_Grundriss 6.OG_2018_10_23
0 / 12 a	3.1_7-002-D_Grundriss 7.OG_2018_10_23
0 / 71 a	7.1_2018_10_29_Brandschutzkonzept GA 18051 mit Anlagen
0 / 73 a	7.1_18051 BS02 Grundriss UG2-Stand 2018-10-19
0 / 74 a	7.1_18051 BS03 Grundriss UG1-Stand 2018-10-19
0 / 75 a	7.1_18051 BS04 Grundriss EG-Stand 2018-10-19
0 / 76 a	7.1_18051 BS05 Grundriss OG1-Stand 2018-10-19
0 / 77 a	7.1_18051 BS06 Grundriss OG2-Stand 2018-10-19
0 / 78 a	7.1_18051 BS07 Grundriss OG3-Stand 2018-10-19
0 / 79 a	7.1_18051 BS08 Grundriss OG4-Stand 2018-10-19
0 / 80 a	7.1_18051 BS09 Grundriss OG5-Stand 2018-10-19
0 / 81 a	7.1_18051 BS10 Grundriss OG6-Stand 2018-10-19
0 / 96 a	3.1_0-002-E_Grundriss EG_2018_12_04
0 / 128 a	1832_Gen-L-Spülluftschema
0 / 129 a	190514 Erläuterungsbericht zum Lüftungsgesuch - Unterlagen zur 2. Nachforderung
0 / 130 a	190514 mit Bemerk. IBK 20190514_Nachforderung von Unterlagen - HBauO-10170382
0 / 131 a	3.1_1-002-F_Grundriss 1.OG_2019_05_29
0 / 132 a	3.1_2-002-E_Grundriss 2.OG_2019_05_29
0 / 133 a	3.1_3-002-E_Grundriss 3.OG_2019_05_29
0 / 134 a	3.1_4-002-E_Grundriss 4.OG_2019_05_29
0 / 135 a	3.1_5-002-E_Grundriss 5.OG_2019_05_29

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

1. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 1.1. von § 31 Abs. 1 HBauO für die Führung des zweiten Rettungsweges der Bürogroßraumgeschosse 2. OG - 5. OG jeweils über die benachbarte Teilnutzungseinheit zum weiteren erforderlichen Treppenraum.

Bedingung

Die Abweichung wird unter der Bedingung zugelassen, dass nur ein Nutzer über die Teilnutzungseinheiten verfügt. Eine Untervermietung ist ausgeschlossen.

- 1.2. von § 33 Abs. 2 HBauO für die Überschreitung der Rettungsweglänge im 6. OG für die Whg. 5 von 35,00 m um 1,00 m auf 36,00 m.

Bedingung

Die Abweichung wird unter der Bedingung zugelassen, dass die Flure im 6. OG mit Wohnnutzung mit in den Überwachungsumfang der neuen Brandmeldeanlage aufgenommen werden (6. OG BMA Kategorie 3). Die Flure sind mit zusätzlichen Rauchschutztüren gemäß Brandschutzkonzept zu unterteilen.

- 1.3. von § 34 Abs. 1 Nr. 3 HBauO für den Verzicht auf die Herstellung eines notwendigen Flurs innerhalb des Fitnessstudios 1. UG mit einer Größe von ca. 600 m²

Bedingung

Die Abweichung wird unter der Bedingung zugelassen, dass das Gebäude mit einer BMA Kategorie 1, das 6. OG mit Wohnnutzung mit einer BMA Kategorie 3 ausgestattet wird. Die BMA ist mit einer elektroakustischen Alarmierung auszuführen und auf die Einsatzleitstelle der Feuerwehr aufzuschalten.

- 1.4. von § 34 Abs. 1 Nr. 3 HBauO für den Verzicht auf die Herstellung notwendiger Flure innerhalb der Ladeneinheiten im EG mit Flächen über 200 m² (größte Ladenfläche ca. 650 m²)

Bedingung

Die Abweichung wird unter der Bedingung zugelassen, dass das Gebäude mit einer BMA Kategorie 1, das 6. OG mit Wohnnutzung mit einer BMA Kategorie 3 ausgestattet wird. Die BMA ist mit einer elektroakustischen Alarmierung auszuführen und auf die Einsatzleitstelle der Feuerwehr aufzuschalten.

- 1.5. von § 34 Abs. 1 Nr. 4 HBauO für den Verzicht auf die Herstellung notwendiger Flure innerhalb der Büronutzungen 1. - 5. OG (Bürogrößräume > 400 m²)

Bedingung

Die Abweichung wird unter der Bedingung zugelassen, dass das Gebäude mit einer BMA Kategorie 1, das 6. OG mit Wohnnutzung mit einer BMA Kategorie 3 ausgestattet wird. Die BMA ist mit einer elektroakustischen Alarmierung auszuführen und auf die Einsatzleitstelle der Feuerwehr aufzuschalten. Die weiteren Anforderungen als Kompensation (Übersichtlichkeit, Blickbeziehungen, zwei bauliche Rettungswege mit Schleusen) des Bauprüfdienstes 2/2009 („Großraumbüros“) Ziffer 4 sind umzusetzen.

- 1.6. von § 34 Abs. 1 Nr. 4 HBauO für die Führung des zweiten Rettungsweges 1. OG aus der Teilnutzungseinheit 8.1 über die benachbarte Teilnutzungseinheit 8.2 zum TR 3.

Bedingung

Die Abweichung wird unter der Bedingung zugelassen, dass das Gebäude mit einer BMA Kategorie 1, das 6. OG mit Wohnnutzung mit einer BMA Kategorie 3 ausgestattet wird. Die BMA ist mit einer elektroakustischen Alarmierung auszuführen und auf die Einsatzleitstelle der Feuerwehr aufzuschalten. Die weiteren Anforderungen als Kompensation (Übersichtlichkeit, Blickbeziehungen, zwei bauliche Rettungswege mit Schleusen) des Bauprüfdienstes 2/2009 („Großraumbüros“) Ziffer 4 sind umzusetzen.

- 1.7. von § 34 Abs. 3 HBauO für das Überschreiten der Stichflurlängen im 6. OG (Wohnnutzung) von 15,00 m um ca. 1,00 m auf ca. 16,00 m (Flure Achse 3 und E).

Bedingung

Die Abweichung wird unter der Bedingung zugelassen, dass die Flure im 6. OG mit Wohnnutzung mit in den Überwachungsumfang der neuen Brandmeldeanlage aufgenommen werden (6. OG BMA Kategorie 3). Die Flure sind mit zusätzlichen Rauchschutztüren gemäß Brandschutzkonzept Anl. 71a zu unterteilen.

- 1.8. von § 35 Abs. 3 HBauO) für die Entrauchung der Kellergeschosse über die maschinelle Abluftanlage der Tiefgarage

Bedingung

An der Stelle des Zugangs zum Untergeschoss muss für die Feuerwehr erkennbar sein, wo die Öffnung zur Rauchableitung liegt. Dieses kann z.B. über einen Feuerwehrplan und deutliche Kennzeichnung erfolgen.

Im Übrigen müssen Öffnungen zur Rauchableitung leicht zugänglich und bedienbar sein und mindestens einen Querschnitt von 0,5 m² besitzen.

Bei der Führung von Lüftungsleitungen durch brandschutztechnisch qualifizierte Bauteile sind die Angaben der Muster-Lüftungsanlagen-Richtlinie (M-LüAR) zu beachten.

Im 1. Untergeschoss muss der Abluftkanal im Flur 4 feuerbeständig ausgeführt werden ODER es ist eine Brandschutzklappe in der feuerbeständigen Wand des Flures vorzusehen.

- 1.9. von § 33 Abs. 1 HBauO für den Verzicht auf die Herstellung eines Treppenraumes für die notwendige Treppe im Fitnessstudio zw. dem 1. UG und Erdgeschoss (Achse 1,2/B)

Bedingung

Die Abweichung wird unter der Bedingung zugelassen, dass das Gebäude mit einer BMA Kategorie 1, das 6. OG mit Wohnnutzung mit einer BMA Kategorie 3 ausgestattet wird. Die BMA ist mit einer elektroakustischen Alarmierung auszuführen und auf die Einsatzleitstelle der Feuerwehr aufzuschalten.

- 1.10. von § 29 Abs. 4 Nr. 3 HBauO für das Vorsehen einer Deckenöffnung im Fitnessstudio zw. dem 1. UG und Erdgeschoss (Achse 1,2/B) ohne feuerbeständigen Abschluss. Die Öffnung dient der notwendigen Treppe (T4) als Rettungsweg für das Fitnessstudio.

Bedingung

Die Abweichung wird unter der Bedingung zugelassen, dass das Gebäude mit einer BMA Kategorie 1, das 6. OG mit Wohnnutzung mit einer BMA Kategorie 3 ausgestattet wird. Die BMA ist mit einer elektroakustischen Alarmierung auszuführen und auf die Einsatzleitstelle der Feuerwehr aufzuschalten.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

2. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 2.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß Prüfbericht Nr. 1 vom 06.03.2019 zur Prüfung nachzureichen.
- 2.2. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange

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

###

Anlage - Prüfbericht Nr. 1 des Prüfstatikers vom 06.03.2019

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

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, Änderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Transparenz in HH