



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: ###

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

GZ.: M/BP/01824/2018

Hamburg, den 10. Oktober 2019

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang 11.10.2018

Grundstück
Belegenheit ###
Baublock 117-004
Flurstück 2195 in der Gemarkung: St. Georg Süd

Errichtung eines Beherbergungsbetriebes mit 281 Gästezimmern und einer Tiefgarage mit 35 Pkw-Stellplätzen und 5 Pkw-Stellplätze im Freien und 15 Stellplätzen auf dem Flurstück 1658

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.



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

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 des Wandalenwegs zur Nutzung als Tiefgaragenzufahrten. Es werden zwei Überfahrten mit jeweils einer Breite von 6,00 m an der Grundstücksgrenze genehmigt.
2. Änderung der bestehenden Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen der Nordkanalstraße zur Nutzung für die Anlieferung. Es wird eine Überfahrt mit einer Breite von 6,30 m an der Grundstücksgrenze genehmigt.
3. Änderung der bestehenden Erlaubnis nach § 18 Abs. 1 HWG für das Überfahren der nicht zum Befahren vorgesehenen Nebenflächen des Wandalenweges zur Nutzung für die Anlieferung. Es wird eine Überfahrt mit einer Breite von 3,30 m an der Grundstücksgrenze genehmigt.
4. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage
5. Anschlüsse:
 - 1
E0102-HSEKANAL-2711965 Schmutzwasser 200 Bauliche Veränderung § 19 SAG
 - 2
E0102-HSEKANAL-4705829 Regenwasser 200 Bauliche Veränderung § 19 SAG
 - 3
E0102-HSEKANAL-2711941 Schmutzwasser 200 Bauliche Veränderung § 19 SAG
 - 4
E0102-HSEKANAL-4705782 Regenwasser 200 Bauliche Veränderung § 19 SAG
6. Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: TS-G-GR-1 vom 21.09.2018 erteilt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Durchführungsplan 83/3
mit den Festsetzungen: G5g; zulässige Traufhöhe 16m
Baugesetzbuch

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 29	Nachweis / Kfz-Stellplätze vom 21.09.2018
0 / 31	Objektbeschreibung Stand 21.09.2018
0 / 32	Betriebsbeschreibung für Arbeitstätten vom 21.09.2018
0 / 33	Nachweis / Aufenthaltsräume vom 21.09.2018
0 / 34	Nachweis / Barrierefreiheit vom 21.09.2018
0 / 35	Berechnung / Abfälle vom 21.09.2018
0 / 36	Aufstellung Zimmertypen vom 21.09.2018
0 / 38	Antrag / Abweichung - Begründung von § 48 HBauO -Unwirtschaftlichkeit der 2. TG-
0 / 39	Brandschutznachweis
0 / 43	Brandschutzplan 2.-4.OG
0 / 44	Brandschutzplan 5.-6.OG

0 / 45	Brandschutzplan SG
0 / 46	Brandschutzplan Dachaufsicht
0 / 50	Flurkartenauszug, 1:1000, v. 28.01.19
0 / 56	Grundriss / 2.-4.OG, 1:100, Index A, v. 11.03.19
0 / 57	Grundriss / 5.-6.OG, 1:100, Index A, v. 11.03.19
0 / 58	Grundriss / SG, 1:100, Index A, v. 11.03.19
0 / 59	Dachdraufsicht, 1:100, Index A, v. 11.03.19
0 / 66	Gesamtplan Gebäudeplanung, 1:250, Index a, v. 05.03.19
0 / 70	Nachweis der Vollgeschosse, v. 11.03.19
0 / 74	Freianlagenplan 1:100 v. 21.06.19
0 / 78	Grundriss / UG 1:100 v. 21.06.19
0 / 79	Grundriss / EG 1:100 v. 21.06.19
0 / 80	Grundriss / 1. OG 1:100 v. 21.06.19
0 / 81	Ansicht Nord u. Süd 1:100 v. 21.06.19
0 / 83	Schnitt A-A u. B-B 1:100 v. 21.06.19
0 / 84	Schnitt C-C u. D-D 1:100 v. 21.06.19
0 / 90	Berechnung / BGF-R v. 21.06.19
0 / 91	Berechnung / BRI v. 21.06.19
0 / 94	Gutachten / Prüfung natürliche Lüftung v. 02.07.19
0 / 96	Brandschutzplan / UG 1:200 v. 21.06.19
0 / 97	Brandschutzplan / EG 1:200 v. 21.06.19
0 / 98	Fahrgeometrische Prüfung Plan Anlieferung Hotel 1, 1:500 v. 21.06.19
0 / 99	Fahrgeometrische Prüfung Plan Anlieferung Hotel 2, 1:500 v. 21.06.19
0 / 100	Fahrgeometrische Prüfung Plan, An-/Abfahrt, 1:500 v. 21.06.19
0 / 101	Fahrgeometrische Prüfung Plan, Stellplätze, 1:500 v. 21.06.19
0 / 103	Erläuterungsbericht Taxivorfahrt v. 04.09.19

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

Der Brandschutznachweis, Aufgestellt durch das Ingenieurbüro für Brandschutz Dieter Winter vom 15.10.2018, ist Bestandteil dieser Baugenehmigung.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

7. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

7.1. Für das Überschreiten der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 5 um 2 Vollgeschosse auf 7 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss

Bedingung

Die Gebäudehöhe darf 25,80 m OK Attika Staffelgeschoss nicht überschreiten. Vor Genehmigung ist die Gestaltung der Fassaden und Dachflächen mit Stadt und Landesplanung des Bezirks, Oberbaudirektor und der Politik abzustimmen und eine Fassadenbemusterung durchzuführen.

Die Technikaufbauten (Aufzugüberfahrten, Belüftung- /Klimaanlagen etc.) dürfen maximal 1,50 m aus der Dachhaut hervortreten und sind in einer auf die Gesamtgestaltung des Gebäudes abgestimmten Weise einzuhausen

7.2. Für das Überschreiten der Baulinie zur Nordkanalstraße und bauen auf einer nicht überbaubaren Fläche auf einer Länge von 14,00m x 3,49m

Bedingung

Nicht durch Technikanlagen belegte Dachflächen sind mit einer extensiven Begrünung (mindestens 8 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau) zu versehen und dauerhaft zu erhalten.

Es ist die Fläche der Gemeinschaftszufahrt in einer lichten Breite von mind. 3,00m und eine lichte Höhe von 7,50m freizuhalten

- 7.3. Für das Überschreiten der Baulinien im Innenhofbereich auf einer Länge um 21,87m und einer Tiefe von 10,70m für den zweigeschossigen Baukörper und dem eingeschossigen Baukörper.

Bedingung

Nicht durch Technikanlagen belegte Dachflächen sind mit einer extensiven Begrünung (mindestens 8 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau) zu versehen und dauerhaft zu erhalten.

Es ist die Fläche der Gemeinschaftszufahrt in einer lichten Breite von mind. 3,00m und eine lichte Höhe von 7,50m freizuhalten

- 7.4. Für das Überschreiten der Baulinien zum Wandalenweg und Bauen auf einer nicht überbaubaren Fläche auf einer Länge 14,00m x 2,00m mit einem siebengeschossigen Baukörper

Bedingung

Nicht durch Technikanlagen belegte Dachflächen sind mit einer extensiven Begrünung (mindestens 8 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau) zu versehen und dauerhaft zu erhalten.

Es ist die Fläche der Gemeinschaftszufahrt in einer lichten Breite von mind. 3,00m und eine lichte Höhe von 7,50m freizuhalten

- 7.5. Für das Überschreiten der Baulinien zur Hammerbrookstraße und Bauen auf einer nicht überbaubaren Fläche auf einer mittleren Länge von 46,26m x 3,01m

Bedingung

Nicht durch Technikanlagen belegte Dachflächen sind mit einer extensiven Begrünung (mindestens 8 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau) zu versehen und dauerhaft zu erhalten.

Es ist die Fläche der Gemeinschaftszufahrt in einer lichten Breite von mind. 3,00m und eine lichte Höhe von 7,50m freizuhalten

- 7.6. Für das Überschreiten der Baulinie in Richtung zu dem Flurstück 1657 und Bauen auf einer nicht überbaubaren Fläche auf einer Länge von 14,94m x 16,52m mit einem siebengeschossigem Baukörper (GH max. 25,80m).

Bedingung

Nicht durch Technikanlagen belegte Dachflächen sind mit einer extensiven Begrünung (mindestens 8 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau) zu versehen und dauerhaft zu erhalten.

Es ist die Fläche der Gemeinschaftszufahrt in einer lichten Breite von mind. 3,00m und eine lichte Höhe von 7,50m freizuhalten

- 7.7. Für das Überbauen öffentlicher Straßenfläche Ecke Nordkanalstraße / Hammerbrookstraße und Ecke Hammerbrookstraße / Wandalenweg mit einer Dreiecksfläche ab dem 2. OG mit einem Baukörper (GH max. 25,80m).

Bedingung

Es ist eine lichte Höhe von 7,50m einzuhalten.

Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages nach § 19 Abs. 5 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) (Sondernutzungsvertrag).

- 7.8. Für das Überbauen ab dem 2.OG der festgesetzten Zu und Abfahrt als Gemeinschaftsanlage für die Gebäuderiegel an der Nordkanalstraße und der Gebäuderiegel am Wandalenweg auf einer Breite von 3,00m.

Bedingung

Es ist die Fläche der Gemeinschaftszufahrt in einer lichten Breite von mind. 3,00m und eine lichte Höhe von 7,50m freizuhalten.

- 7.9. Für das Überschreiten der zulässigen Traufhöhe von 16m auf 22,40m

8. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 8.1. für den Verzicht auf einen notwendigen Flur für die Nutzungseinheit im Erdgeschoss mit einer Gesamtfläche von 465,59 m² (§ 34 (1) HBauO)

Bedingung

Die Nutzung ist vollflächig mit einer BMA mit Alarmierung der Kategorie 1 mit direkter Aufschaltung zur Feuerwehr auszustatten

- 8.2. Verzicht auf eine innere Brandwand auf einer Länge von 51,29m gemäß § 28 HBauO

Bedingung

Flächendeckende BMA mit Alarmierung der Kategorie 1 mit direkter Aufschaltung zur Feuerwehr

- 8.3. Verzicht auf die Ausführung der Brandwand in Bauart Brandwand sondern in F90 ab dem 1.OG bis SG gemäß § 28 (2) Ziffer 2 HBauO

Bedingung

Flächendeckende BMA mit Alarmierung der Kategorie 1 mit direkter Aufschaltung zur Feuerwehr

- 8.4. Öffnungen in Brandwänden in der Tiefgarage gemäß § 28 (8) HBauO

Bedingung

Flächendeckende BMA mit Alarmierung der Kategorie 1 mit direkter Aufschaltung zur Feuerwehr

Dass die gegenüberliegenden Öffnungen der beiden Brandwände an der Grundstücksgrenze durch ein feuerbeständiges, dicht- und selbstschließendes Brandschutztor verschlossen werden. Das Brandschutztor, dass einseitig der beiden Brandwände auf einem Grundstück angeordnet wird, muss automatisch bei Auftreten eines Brandes, jeweils in einem der beiden angrenzenden Brandabschnitte auf einem anderen Grundstück, schließen.

Die Anordnung des Brandschutztores, die erforderliche Wartung und Unterhaltung sowie die für Auslösung erforderlichen Technischen Anlagen auf einem benachbarten Grundstücksteil sind jeweils durch grundstücksbezogene Baulasten gemäß § 79 HBauO zu sichern.

- 8.5. Unzulässige Öffnungen in Brandwänden gemäß § 28 (8) HBauO

Bedingung

Innerhalb des 2,50m Bereiches an beiden Seiten sind keine Öffnungen

Dass die gegenüberliegenden Öffnungen der beiden Brandwände an der Grundstücksgrenze durch ein feuerbeständiges, dicht- und selbstschließendes Brandschutztor verschlossen werden. Das Brandschutztor, dass einseitig der beiden Brandwände auf einem Grundstück angeordnet wird, muss automatisch bei Auftreten eines Brandes, jeweils in einem der beiden angrenzenden Brandabschnitte auf einem anderen Grundstück, schließen.

Die Anordnung des Brandschutztores, die erforderliche Wartung und Unterhaltung sowie die für Auslösung erforderlichen Technischen Anlagen auf einem benachbarten Grundstücksteil sind jeweils durch grundstücksbezogene Baulasten gemäß § 79 HBauO zu sichern.

BMA mit Alarmierung der Kategorie 1 mit direkter Aufschaltung zur Feuerwehr

- 8.6. Verzicht auf die Anforderung als Rauchschutzabschluss der Türen vom notwendigen Flur zu den Beherbergungsräumen gemäß §7(2) BeVO

Bedingung

BMA mit Alarmierung der Kategorie 1 mit direkter Aufschaltung zur Feuerwehr.

Die bauliche Anlage ist gemäß Verordnung mit feuerhemmenden Feuerschutzabschlüssen, die auch die Anforderungen an Rauchschutzabschlüsse nach Norm erfüllen, auszustatten. Anstelle von klassifizierten Rauchabschlüssen nach Norm können die Öffnungen der Beherbergungsräume (Gasträume) mit vollwandigen dicht- (dreiseitig umlaufende Dichtungen) und selbst schließenden (Obentürschließer) Türen verschlossen werden, wenn neben der Überwachung der notwendigen Flure auch die Beherbergungsräume durch automatische Brandmelder überwacht werden.

- 8.7. für den Verzicht auf Beurteilung der Nutzung nach den Anforderungen der Versammlungsstättenverordnung, da die Ermittlung der Besucheranzahl entspr. des Bemessungsschlüssels der Verordnung (1 Besucher / m² Grundfläche) nicht zur Anwendung kommt (§ 1 (2) Satz 3 VStättVO)

Bedingung

Aufgrund der geplanten Besucherzahl von maximal 100 Personen, kann auf die Anforderungen der Versammlungsstättenverordnung verzichtet werden, wenn

Der Betreiber der Nutzung hat durch geeignete Maßnahmen (Personenzugangskontrolle) sicherzustellen, dass diese Personenzahl nicht überschritten wird.

Verbindlicher Bestuhlungsplan des gesamten Erdgeschosses für max. 199 Personen

Die Nutzung ist vollflächig mit einer BMA mit Alarmierung auszustatten.

- 8.8. Verzicht auf eine getrennte Zu und Abfahrt zur TG Wandalenweg (übers Flurstück 2195 zum Flurstück 1658

Bedingung

Die Abweichung ist im Baugenehmigungsverfahren Wandalenweg 5 (Geschäftszeichen M/BP/02300/2018) bereits erteilt worden.

- 8.9. Verzicht auf die erforderliche Breite von 3,50m eines Behindertenstellplatzes auf 3,00m um 0,50m gemäß § 6 GarVO

Bedingung

Durch eine gesonderte Kennzeichnung der gemeinsam genutzten Bewegungsfläche für den Ein und Ausstieg kann die barrierefreie Nutzung sichergestellt werden.

9. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO nicht zugelassen

- 9.1. Für die Führung des 2. Rettungsweges aus dem Erdgeschoss über eine überdachte Stellplatzanlage (Garagenbereich) ins Freie gemäß § 31 HBauO.

Der Rettungsweg führt über einen offenen Innenhof und einer Gebäudedurchfahrt ins Freie. Gegen die Anordnung von 3 Stellplätzen im Bereich der Durchfahrt bestehen keine Bedenken.

Die Rettungswege müssen hindernissfrei und ohne die Nutzung von Hilfsmitteln (Schlüsselkästen etc.) bis zu öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden.

Durch organisatorische und technische Maßnahmen (Rolltor) ist die Nutzung des 2. baulichen Rettungsweges bis zur Straße von den flüchtenden Personen zu jeder Zeit zu gewährleisten.

Die Türen (Rolltore) in Rettungsegen dürfen nicht verschlossen sein.

Zusätzlich müssen die Tore bei Auslösung der BMA-Anlage automatisch geöffnet werden.

Der Überdachung ist von zusätzlicher Brandlast freizuhalten.

Die Rettungswegbreiten sind einzuhalten.

Aufschiebende Bedingung

10. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

- 10.1. Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 19 (5) Hamburgisches Wegegesetz für die Be-/ Über oder Unterbauung der öffentlichen Wegefläche abgeschlossen wurde.
- 10.2. Diese Genehmigung darf erst umgesetzt werden, wenn folgende aufschiebende Bedingung erfüllt worden ist:
Vorlage der unterschriebenen Verpflichtungserklärung

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

11. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 11.1. Lüftungsanlage
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 11.2. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 11.3. Starkstromanlage
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 11.4. Standsicherheit

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

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: 7 Vollgeschosse

Transparenz in HH