



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Amt für Bauordnung und Hochbau

###  
###  
###  
###

Amt für Bauordnung und Hochbau  
Referat Baugenehmigungen  
BSU/ABH23

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 40 - 2121  
Telefax 040 - 4 28 40 - 2101  
E-Mail [baugenehmigungen@bsu.hamburg.de](mailto:baugenehmigungen@bsu.hamburg.de)

Ansprechpartnerin: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 40 - ###  
Telefax 040 - 4 28 40 - 2101  
E-Mail [rita.fietzek@bsu.hamburg.de](mailto:rita.fietzek@bsu.hamburg.de)

GZ.: BSU/ABH23/00250/2013  
Hamburg, den 25. Juni 2014

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
24.10.2013

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstücke

###  
103-028  
6587, 6588 in der Gemarkung: Altstadt Süd

**Umnutzung Amt für Strom und Hafen zu Hotel mit Gastronomie sowie Neubau eines Anbaus mit Einzelhandelsnutzung - SPV 12-1**

### 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.



Sprechzeiten:  
Mo 09.00 - 11.00 Uhr  
Di Geschlossen  
Mi 09.00 - 11.00 Uhr  
Do 13.00 - 15.00 Uhr  
Fr 09.00 - 11.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S3, S31 Wilhelmsburg

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. Sielanschlussgenehmigung nach § 7 des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) in der geltenden Fassung
2. Genehmigung nach § 9 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an unbeweglichen Denkmälern, Gebäudegruppen und Gesamtanlagen

### **Begründung**

bei dem Gebäude handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) um ein geschütztes Denkmal (Baudenkmal, Ensemble, Gartendenkmal) Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

### **Nebenbestimmung**

Das Denkmal ist mit seiner Grundstruktur und der noch vorhandenen originalen Bausubstanz zu erhalten. Schäden müssen werk-, material- und formgerecht repariert werden.

### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Bebauungsplan      Hamburg-Altstadt 39 / HafenCity 5  
mit den Festsetzungen: MK II; IV und GH 64; Baugrenzen;  
besondere § 2 - Festsetzungen : ( B ) , ( C ) ; GRZ 1,0;  
Denkmalschutz;hochwassergefährdete Bereiche; Erhaltung von  
Einzelbäumen;  
Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990  
mit den Festsetzungen nach DenkmalschutzG: für das  
vorhandene Gebäude " Altes Hafenamt "

### **Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

1 – 5, 7, 8, 91, 92, 93, 131 – 142, 154 – 161, 176, 177

Elektrogesuch: 162 - 171

zum Flutschutz: 50, 51, 52,

Entwässerungsgesuch: 54 – 68

Abfall: 106, 107, 109, 172, 173, 174

Immissionsschutz: 111

die im Prüfbericht vom 24.01.2014 benannten Vorlagen

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

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

3. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
  - 3.1. Warmwasserversorgung - Abweichung von den Festsetzungen gemäß § 2 Nr. 18 u. 19 der Verordnung zum Bebauungsplan
  - 3.2. für das Überschreiten der Baugrenze um 6 m durch die Außentreppe (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
  - 4.1. für den Verzicht auf eine barrierefreie Dusche im barrierefreien Zimmer. (§ 52 HBauO)
  - 4.2. für die Außentreppen als notwendige Treppen, deren Nutzung durch einen Brand gefährdet wird bzw. gefährdet werden kann (§ 33 Abs. 2 HBauO)
  - 4.3. für den Verzicht den Rettungsweg aus dem Pausenraumes im Laden über einen notwendigen Flur zu führen, sondern Führung des Rettungsweges über den Verkaufsraum (§ 34 HBauO)
  - 4.4. für die Treppenraumwände (Bauart Brandwand), die geschossweise versetzt angeordnet sind, obwohl die Decken aus brennbaren Baustoffen bestehen. (§ 28 Abs. 4 HBauO)
  - 4.5. für das Gebäude mit einer Ausdehnung in Ost-West-Richtung von 55 m ohne innere Brandwände (§ 28 Abs. 2 HBauO)
  - 4.6. für die Öffnungen in der Nutzungstrennwand zwischen Laden und Hotel, die in der Zahl und Größe für die Nutzung nicht erforderlich sind und die mit feuerhemmender Verglasung versehen werden sollen (§ 27 HBauO)
  - 4.7. für die Decken des Bestandsgebäudes mit brennbarem Tragwerk in Form eines Holztragwerkes (§ 29 Abs. 2 HBauO in Verbindung mit § 24 Abs. 2 HBauO)
  - 4.8. für die interne Treppe im Laden als notwendige Treppe ohne Treppenraum (§ 33 Abs. 1 HBauO)

- 4.9. für den außenliegenden Treppenraum T21, der in Ebene E03 kein Fenster hat, das geöffnet werden kann (§ 33 Abs. 8 HBauO).
- 4.10. für die Treppen, die nicht in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen führen (§ 32 Abs 3 HBauO)
- 4.11. für die Öffnung in der Decke in der Nutzungseinheit Laden, die größer 400 m<sup>2</sup> ist (§ 29 Abs. 4 HBauO)
- 4.12. für die Öffnung in der Decke zwischen dem Gastraum in der Ebene 5,80 und der Eingangsebene 8,00 (§ 29 Abs. 4 HBauO)
- 4.13. für die Unterschreitung der lichten Höhe im Bereich der Technikräume und deren Zugänge in der Ebene U01 um ca. 20 cm (§ 19 Abs 3 HBauO)
- 4.14. für die Brüstungen im Bestandsgebäude, die in einigen Bereichen die geforderten 0,80 m (bei 15 cm Brüstungstiefe) um maximal 7 cm unterschreiten (§ 36 HBauO)
- 4.15. für die Stichflurlänge von ca. 17,20 m im Hotel in der Ebene E01 im Südflügel (§ 6 Abs. 3 BeVO)
- 4.16. für die Türen zwischen den notwendigen Fluren und den Beherbergungsräumen nur dicht- und selbstschließend (§ 7 Abs 2 BeVO)
- 4.17. für die manuelle Auslösung der Brandfallsteuerung der Aufzüge, die nur bewirkt, dass der Aufzug in das Erdgeschoss fährt. (§ 9 Abs. 3 BeVO)
- 5. Folgende wasserrechtliche Befreiung wird nach § 7 Absatz 3 Flutschutzverordnung-HafenCity erteilt
  - 5.1. Befreiung gemäß § 7 (3) FlutSchVO von § 10 (1) und (2) FlutSchVO für die Nutzung und die Herstellung der geplanten Bebauung des tiefliegenden Grundstückes ohne eine umfassende eigenständige Flutschutzanlage.

### **Bedingung**

Der Flutschutzbeauftragte hat zusätzlich zu § 15 (1) FlutSchVO auch die Eignung des Straßendamms für den Zweck des Flutschutzes regelmäßig jedoch mindestens jährlich vor Beginn der sturmflutgefährdeten Zeit zu überprüfen. Die Bedingungen gemäß der Bauvorlagen müssen jederzeit gewährleistet sein (§ 15 FlutSchVO).

Für die Grundstücke im Bereich der Tiefgaragen TF1, TF2 (Baugenehmigungsverfahren BSU/ ABH23/ 00010/ 2007), SPV 12a (Baugenehmigungsverfahren BSU/ ABH23/ 00042/ 2007) und SPV 12-1 (Altes Hafenamt) muss eine Flutschutzgemeinschaft als privatrechtlicher Zusammenschluss gebildet werden, da sich die Flutschutzanlagen über mehrere Grundstücke erstrecken, und die Flutschutzanlagen durch Öffnungen miteinander verbunden sind. Die Gründung der Flutschutzgemeinschaft ist der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen (§ 5 (1) FlutSchVO).

## **Aufschiebende Bedingung**

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

- 6.1. Baulast für die Abwasserleitungen  
Voraussetzung für den Bau der Anlage:  
Die Ableitung von Abwasser von dem Flurstück 6588 über die Flurstücke 6587 und 2106 muss entsprechend §4 (3) HBauO dauerhaft gewährleistet werden. Hierfür ist die Bildung einer Baulast nach §79 HBauO erforderlich. Die Flurstücksnummern sind dem als Anlage 57 beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster entnommen.
- 6.2. nachgewiesen ist, dass der Abbruch der Innenwände des Südflügels für die Gesamtkonstruktion des Gebäudes unschädlich ist.

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

## **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

7. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

- 7.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 7.2. Lüftungsanlage  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 7.3. Nachweis Immissionsschutz zur Luftreinhaltung

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 schriftlich oder zur Niederschrift bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

###  
###  
###  
###  
###  
###  
###  
###  
###

###

Unterschrift

### **Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Im Einzelfall werden weitere Gebühren in gesonderten Bescheiden gemäß § 1 Absatz 2 der Baugebührenordnung (BauGebO) in der geltenden Fassung erhoben.

### **Weitere Anlagen**

Merkblatt - Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen  
Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme  
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage zum Bescheid  
###

Transparenz in HH

## **Anlage**

### **STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG**

Dieser Bescheid wird im Hamburger Informationsregister veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Änderung

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse