



# 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 - 428 54 - 3448  
Telefax 040 - 4279 - 01 54 1  
E-Mail bp@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Telefon 040 - 428 54 - ###  
E-Mail ###

GZ.: M/BP/01143/2021

Hamburg, den 13. Dezember 2021

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
07.07.2021

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstücke

###  
133-011  
2233, 3173, 3175, 3177, 3179  
Ausschlag

in der Gemarkung: Billwerder

### Neubau von 447 Mikroapartments als Studentenwohnen und 22 Pflege-Betreuungswohneinheiten mit Gewerbeflächen und Feuerwache im EG

## 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.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage
2. Anschlüsse:  
Nr.1 E0102-HSEKANAL-3816638 Regenwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH  
Nr.2 E0102-HSEKANAL-3723920 Schmutzwasser DN200 Wiederinbtr. Entfällt HH  
Nr.3 E0102-HSEKANAL-91294965 Mischwasser DN200 Nachtr.Herst § 19 SAG
3. Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: RBO-N\_LAN\_4\_Q0\_LA\_--\_008\_-\_P vom 12.02.2021 erteilt.

### Planungsrechtliche Grundlagen

Nicht überplanter Bereich	im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB Baugesetzbuch
Bebauungsplan	Rothenburgsort 16 - Entwurf mit den Festsetzungen: MU VII, V, I; GH 25-26, 20, 8,5, GRZ 0,68; Baugrenzen, Baulinien Baugesetzbuch

### Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 3	Antrag / Abweichung - Begründung §10 (1) / Verzicht Kinderspielflächen
0 / 4	Antrag / Abweichung - Begründung §28 (4) / Verlängerung Branabschnittlänge
0 / 5	Antrag / Abweichung - Begründung §28 (5) / Führung brennbarer Baustoffe über Brandwand
0 / 6	Antrag / Abweichung - Begründung §33 (2) / Rettungsweglängenüberschreitung i.d. Lebenshilfe
0 / 7	Antrag / Abweichung - Begründung §33 (2) Rettungsweglängenüberschreitung Wohnungen 5. u. 6. OG
0 / 8	Antrag / Abweichung - Begründung §34 (1) / Nutzungseinheit BGF 455m <sup>2</sup> o. notw. Flure
0 / 9	Antrag / Abweichung - Begründung §34 (4) / Außenwand notw. Flures nicht feuerhemmend
0 / 10	Antrag / Abweichung - Begründung §45 (2) / Reduzierte Abstellflächen f. Mikroapartments
0 / 13	Plan / Freianlagen / M 1:200 / 12.02.2021 / Index B
0 / 14	Plan / Dachflächen 1. u. 7. OG / M 1:200 / v. 12.02.2021 / Index A
0 / 15	Grundriss / EG / M 1:100 / v. 29.01.2021 / Index B
0 / 16	Grundriss / 1. OG / M 1:100 / v. 29.01.2021 / Index B
0 / 17	Grundriss / 2. OG / M 1:100 / v. 29.01.2021 / Index B
0 / 18	Grundriss / 3. OG / M 1:100 / 29.01.2021 / Index B
0 / 19	Grundriss / 4. OG / M 1:100 / v. 29.01.2021 / Index B
0 / 20	Grundriss / 5. OG / M 1:100 / v. 29.01.2021 / Index B
0 / 21	Grundriss / 6. OG / M 1:100 / v. 29.01.2021 / Index B
0 / 22	Grundriss / Dachaufsicht / M 1:100 / v. 29.01.2021 / Index B
0 / 23	Schnitt / A-A / M 1:100 / v. 29.01.2021 / Index B
0 / 24	Schnitt / B-B / M 1:100 / v. 29.01.2021 / Index B
0 / 25	Schnitt / C-C / M 1:100 / v. 29.01.2021 / Index B
0 / 26	Schnitt / D-D / M 1:100 / v. 29.01.2021 / Index B
0 / 27	Schnitt / E-E / M 1:100 / v. 29.01.2021 / Index B
0 / 28	Schnitt / F-F / M 1:100 / v. 29.01.2021 / Index B

0 / 29	Schnitt / G-G / M 1:100 / v. 29.01.2021 / Index B
0 / 30	Schnitt / H-H / M 1:100 / v. 29.01.2021 / Index B
0 / 31	Schnitt / J-J / M 1:100 / v. 29.01.2021 / Index B
0 / 32	Schnitt / K-K / M 1:100 / v. 29.01.2021 / Index B
0 / 33	Schnitt / L-L / M 1:100 / v. 29.01.2021 / Index B
0 / 34	Ansicht / Nord / M 1:100 / v. 29.01.2021 / Index B
0 / 35	Ansicht / Ost / M 1:100 / v. 29.01.2021 / Index B
0 / 36	Ansicht / Süd / M 1:100 / v. 29.01.2021 / Index B
0 / 37	Ansicht / West / M 1:100 / v. 29.01.2021 / Index B
0 / 38	Baubeschreibung / Gesamt / v. 15.02.2021
0 / 39	Baubeschreibung / Wohneinrichtung f. Menschen m. Behinderung / m. Plänen / v. 26.11.2020
0 / 40	Betriebsbeschreibung / Betreuungseinrichtung Lebenshilfe Werk / v. 18.02.2021
0 / 41	Betriebsbeschreibung / Freiwillige Feuerwehr / v. 18.02.2021
0 / 43	Berechnung / BGF u. BRI / inkl. Pläne M 1:750 / v. 15.02.2021
0 / 44	Berechnung / GRZ I u. GRZ II / inkl. Plan o. M. / v. 12.02.2021
0 / 45	Berechnung / GFZ / v. 15.02.2021
0 / 46	Berechnung / Gesamtaufstellung Flächen / v. 15.02.2021
0 / 47	Nachweis / Abstellräume / v. 18.02.2021
0 / 48	Nachweis / Stellplatznachweis / inkl. Plan M 1:500 / v. 15.02.2021
0 / 49	Nachweis / Barrierefreies Bauen / inkl. Plan M 1:750 / v. 18.02.2021
0 / 50	Nachweis / Grünflächen und Bäume / o. M. / v. 11.12.2020 / Index B
0 / 51	Nachweis / Dachbegrünung / o. M. / v. 11.12.2020 / Index C
0 / 52	Nachweis / Gesamtmüllmenge- und Standort / inkl. Plan / v. 12.02.2021
0 / 56	Elektrogesuch / inkl. Pläne / v. 12.02.2021
0 / 57	Lüftungsgesuch / inkl. Pläne / v. 12.02.2021
0 / 77	Beschreibung / techn. Maßnahmen Dieselmotor u. Lagerung Druckgasflaschen / v. 08.11.2021
0 / 78	Erläuterungsbericht Fledermauskästen
0 / 79	Abstimmung Installation Fledermauskästen + Vogelnisthilfen / v. 15.11.2015

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

Das geplante Bauvorhaben wurde genehmigt unter Zugrundelegung des Brandschutzkonzeptes von Herrn Benjamin Breuckelmann, Firma Gruner Deutschland GmbH vom 10.02.2021.

Die in diesem Brandschutzkonzept genannten 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 Änderungsbescheiden und den Ergänzungsbescheiden zu beachten, sowie die Grüneintragungen in den genehmigten Plänen und Unterlagen.

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

4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

4.1. für reduzierte Abstellflächen von 6m<sup>2</sup> auf 1m<sup>2</sup> für die Mikroapartments (§69 Abs. 2 HBauO).

#### **Bedingung**

Die Abweichung ist für die Studentenwohnungen erteilt, wenn sichergestellt wird, dass ausschließlich an Studenten vermietet wird und dass durch ein konkretes Belegungskonzept mit zeitlicher Begrenzung der Mietzeit ein planmäßig zügiger Bewohnerwechsel stattfindet. Dieses ist eine Bedingung und ist nachzuweisen. Lediglich 7 der 469 Apartments verfügen über einen abgetrennten Schlafbereich und sind

bis zu 43m<sup>2</sup> groß. Für diese Wohnungen sind zusätzliche Abstellflächen in ausreichender Zahl und Größe außerhalb der Wohnung auf den jeweiligen Etagen vorgesehen.

- 4.2. von der Führung des zweiten Rettungsweges über eine angrenzende Teilnutzungseinheit (§ 31 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 34 Abs. 1 Satz 2 Nr.3 HBauO)

#### **Bedingung**

Vorraussetzung ist, dass es sich um eine gemeinsame Nutzungseinheit handelt, und der Abschluss im Flur zwischen den Teilnutzungseinheiten nicht abschließbar, feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend ausgeführt wird.

- 4.3. Rettungsweglängenüberschreitung um 3m von 35m auf 38m (§33 Abs. 2 HbauO).

#### **Bedingung**

Es ist eine Brandwarnanlage innerhalb der Nutzung Lebenshilfe zu installieren.

- 4.4. Rettungsweglängenüberschreitung um 1,5m von 35m auf 36,5m bzw. um 1m von 35 auf 36m (§33 Abs. 2 HbauO).
- 4.5. von dem Verzicht eines notwendigen Flures zwischen den Achsen A-I / Achse 3-6. (§34 Abs. 1 Satz 3 HBauO i.V.m. BPD 2018-01 Punkt 5.3.2.)
- 4.6. Die Brandabschnittslänge im EG (Achse 1-10 ; Vorlage 64) von max. 40m wird um 15,3m überschritten (§28 Abs.2 Satz 2 HBauO).
- 4.7. Die Brandabschnittslänge im 1OG (Achse 14-22; Vorlage 65) von max. 40m wird um 7,2m überschritten (§28 Abs. 2 Satz 2 HBauO)
- 4.8. Es werden brennbare Baustoffe (Dampfsperre und Dachabdichtungsschicht) über die Brandwand geführt (§28 Abs. 5 HbauO)
- 4.9. Die Außenwand des notwendigen Flures wird nicht feuerhemmend ausgeführt (§34 Abs. 4 HBauO)
- 4.10. für die Ausführung der Substratschicht nach §2 Nr. 16 sind die Dächer von Gebäuden mit einer zulässigen Gebäudehöhe von unter 10m über NHN mit einer durchwurzelbaren Substratschicht in einer Stärke von mindestens 25 cm zu versehen und zu begrünen.
- 4.11. Im Plan "Nachweis Dachbegrünung" (Anlage 51) ist die etwa 35 m<sup>2</sup> große Dachfläche über dem Haupteingang "Lebenshilfe" als extensiv zu begrünende Dachfläche dargestellt. Der Schnittdarstellung in der Anlage 28 ist zu entnehmen, dass diese Dachfläche mit einer Substratschicht von etwa 12 cm versehen werden soll (Begrünungsfläche: etwa 3 x 11m).

Das ist mit dem B-Plan nicht konform bzw. stellt eine planungsrechtliche Abweichung dar.

### **Begründung**

Die Summe der Dachflächen der eingeschossigen Gebäude beträgt inklusive des 35 m<sup>2</sup> großen daches (Haupteingang "Lebenshilfe") insgesamt 633 m<sup>2</sup>. gemäß B-Plan sind mindestens 60% davon zu begrünen (Substärke mind. 25 cm), d.h. mind. 379,80 m<sup>2</sup> (Soll).

Gemäß Anlage Anlage 51 werden insgesamt 407 m<sup>2</sup> und somit 64% der Dachflächen der eingeschossigen Gebäude intensiv begrünt bzw. mit mind. 25 cm Substrataufbau versehen.

- 4.12. für den Verzicht auf Kinderspielflächen für die Mikroapartments (§10 Abs. 1 HBauO)

### **Bedingung**

Die Abweichung wird für die Studentenwohnungen erteilt, wenn sichergestellt wird, dass ausschließlich an Studenten vermietet wird und dass durch ein konkretes Belegungskonzept mit zeitlicher Begrenzung der Mietzeit ein planmäßig zügiger Bewohnerwechsel stattfindet. Für die 22 Wohnungen der Pflege-Betreuungseinrichtung ist ebenso sicherzustellen, dass die Wohnungen entsprechend genutzt werden.

### **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

5. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 5.1. Standsicherheit
  - 5.2. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange
  - 5.3. Für die geplanten Gehwegüberfahrten sind im Rahmen des Erschließungsvertrages nach §18Abs. 1 HWG die Genehmigungen zu beantragen

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: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse

Transparenz in HH