



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 - 01541
E-Mail BP@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: M/BP/00478/2022

Hamburg, den 21. November 2022

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
11.03.2022

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

108-002
1021 in der Gemarkung: Neustadt Nord

Umbau und Modernisierung des Bürogebäudes, Abbruch des vorhandenen 1-geschossigen rückwärtigen Anbaus sowie Neuerrichtung eines 2-geschossigen rückwärtigen Anbaus mit Dachterrasse

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. Genehmigung nach § 9 / § 11 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an und in unbeweglichen Denkmälern, Gebäudegruppen und Gesamtanlagen

Begründung

bei dem Objekt Esplanade 37 handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl S.142)) um ein geschütztes Denkmal (Baudenkmal). 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.

Außenbau:

Nach Abbau des Gerüsts müssen die Gerüstlöcher oberflächen- und materialgleich zum Bestand verschlossen werden. Plastikstopfen sind nicht zustimmungsfähig, da diese das Erscheinungsbild des Denkmals stören.

Anbau Rückseite:

- Die Anschlüsse an das Denkmal dürfen nur punktuell und möglichst zerstörungsfrei erfolgen.
- Die Gestaltung des Anbaus in Bezug auf Profile, Abschlüsse, Materialitäten und Farbigkeiten muss denkmalgerecht hergestellt werden und wird eng mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt.

Denkmal:

- Die neue Dacheindeckung inkl. der Dachanschlüsse muss denkmalgerecht hergestellt werden und wird nach Maßgabe des Denkmalschutzamtes ausgewählt.
- Die neue Rettungsgaube muss sich gestalterisch gut in das Dach einfügen und sich nicht von der Gestaltung der anderen Gauben absetzen. Die Abstimmung zu den erforderlichen Details erfolgt mit dem Denkmalschutzamt.
- Das Lichtband im Dach auf der Gebäuderückseite muss Bezüge zu den darunterliegenden Gauben aufgreifen, indem sich seine Außenkanten an den Außenkanten der Gauben orientieren. Zudem müssen die Abstände zu First und Gaubenfirst etwas größer sein, damit das Lichtband harmonischer in der Dachfläche wirkt. Das Lichtband muss möglichst tief in der Dachfläche sitzen und darf nicht zu hoch aufbauen. Die Sparren bleiben erhalten, Wechsel sind nicht genehmigungsfähig.
- evtl. erforderliche Lüftungsgeräte und -auslässe sind nicht genehmigungsfähig.

Im Inneren:

Das Denkmal wurde mehrfach umgebaut, dennoch haben sich denkmalwerte baufeste Ausstattungen erhalten, die es weiter zu erhalten und zu schützen gilt. Dem Denkmalschutzamt liegt zudem eine restauratorische Befunduntersuchung des Treppenhauses vor.

- Denkmalwerte Wände sind zu erhalten.
- Denkmalwerte baufeste Ausstattung wie Stuck, Putz, Fliesen, Fensterfutter und –bekleidungen, Fußleisten, Böden, Türöffnungen, Türen und Türzargen, Treppengeländer usw. sind zu erhalten, fachgerecht zu reparieren und sofern erforderlich wieder zu verwenden.
- Sollten Wände und Stuck von Farben und Tapeten befreit werden, ist darauf zu achten, dass der bauzeitliche Putz erhalten bleibt und mitunter erhaltene bauzeitliche Farbfassungen nicht zerstört werden. Sollten sich Farbfassungen erhalten haben, müssen diese dauerhaft, ggf. unter reversiblen Neuanstrichen oder Neutapezierungen zerstörungsfrei erhalten werden. Erneuerungen und Ergänzungen werden einvernehmlich mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt.
- Für das Treppenhaus ist auf Basis der Restauratorischen Befunduntersuchung ein Farb- und Materialkonzept zu entwickeln und nach Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt umzusetzen. Je nach Befundlage wird in Abstimmung und nach Bemusterung mit dem Denkmalschutzamt das neue Farb- und Materialkonzept originalgetreu zum ursprünglichen Zustand oder in einer Interpretation dessen festgelegt.
- Neue Türen werden in Lage und Gestaltung mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt. Neue Türöffnungen sind nur dann genehmigungsfähig, wenn keine bauzeitlichen Befunde durch den Einbau zerstört werden.
- Die neue innenliegende Treppe wird ohne Schädigung der Deckenbalkenlage eingebaut.
- Sämtliche Installationen (Elektro, Heizung, Wasser) müssen denkmalgerecht, d.h. zerstörungsfrei in den denkmalwerten Bereichen geführt werden.
- Die TGA-Planung und -Ausführung muss denkmalgerecht, d.h. ohne Zerstörung der denkmalwerten Substanz erfolgen und ist mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen. Die Lage der Zu- und Abluftkanäle wird als nicht denkmalgerecht bewertet. Die Lüftung muss natürlich und nicht mechanisch erfolgen.
- Sollten sich durch die beantragte Änderung neue Anforderungen an den Schall- oder Brandschutz ergeben, sind diese gesondert mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen und ausschließlich in denkmalgerechter Form herzustellen.

Die RWA über dem Treppenhaus ist nicht als Fenster auszuführen. Die Klappe der RWA muss sich materiell und farblich in die Dachfläche einfügen und als solche weiter wahrgenommen werden. Die Dachkonstruktion ist zu erhalten, Wechsel sind nicht zustimmungsfähig.

Die RWA über dem Aufzugsschacht muss entweder dieselben Anforderungen erfüllen oder im geplanten Glasband umgesetzt werden.

Die denkmalwerten Bestandswände im 3.OG müssen erhalten werden, sie können aber qualifiziert werden, bspw. durch Beplankungen.

Denkmalwerte Türen müssen erhalten werden. Auch diese können qualifiziert und ertüchtigt werden. Nicht denkmalwerte Türen können gegen denkmalgerechte Türen ausgetauscht werden.

Die Herstellung des zweiten baulichen Rettungsweges über die linke Gaube muss unter Beibehaltung der Ausmaße der Gaube und unter Erhalt der Dachkonstruktion erfolgen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan

Neustadt 5

mit den Festsetzungen: Straßenlinie, private Grünflächen
Baugesetzbuch

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 3	Lageplan / M 1:500 / v. 07.02.2022
0 / 4	Abstandsflächenplan / M 1:500 / v. 07.02.2022
0 / 14	Ansicht Süd / M 1:100 / v. 07.02.2022
0 / 15	Ansicht Nord / M 1:100 / v. 07.02.2022
0 / 16	Bau- und Vorhabenbeschreibung / v. 20.02.2022
0 / 17	Betriebsbeschreibung f. Arbeitsstätten / v. 21.02.2022
0 / 27	Grundriss KG / 1:100 / Index A v. 23.06.2022
0 / 28	Grundriss EG / 1:100 / Index A v. 23.06.2022
0 / 43	Grundriss / 1. Obergeschoss / M 1:100 / v. 13.07.2022 / Index B
0 / 44	Grundriss / 2. Obergeschoss / M 1:100 / v. 13.07.2022 / Index B
0 / 45	Grundriss / 3. Obergeschoss / M 1:100 / v. 13.07.2022 / Index B
0 / 46	Grundriss / Dachgeschoss / M 1:100 / v. 13.07.2022 / Index B
0 / 47	Freiraumplan / M 1:50 / v. 13.07.2022
0 / 50	Detailplan Fluchtweggaube / M 1:20 / v. 22.08.2022
0 / 58	Brandschutzkonzept / 2. Ergänzung mit Brandschutzplänen
0 / 59	Brandschutzplan / Lageplan / M 1:500 / v. 18.08.2022
0 / 60	Brandschutzplan / Grundriss / KG + EG / M 1:500 / v. 07.10.2022
0 / 61	Brandschutzplan / Grundriss / 1. OG + 2. OG / M 1:500 / v. 07.10.2022
0 / 62	Brandschutzplan / Grundriss / 3. OG + DG / M 1:500 / v. 07.10.2022
0 / 63	Brandschutzplan / Grundriss / Spitzboden / M 1:500 / v. 07.10.2022
0 / 64	Brandschutzplan / Schnitt / M 1:500 / v. 07.10.2022

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 2.1. von § 2 Nr. 4 des Gesetzes über den B-Plan Neustadt 5 für das Errichten eines 1 -bzw. 2-geschossigen rückwärtigen Anbaus im Bereich von im Bebauungsplan ausgewiesener privater Grünflächen

Bedingung

Die Terrassenfläche ist auf maximal 20,50 m² zu beschränken.
Die Terrassenfläche ist mit versickerungsfähigem Pflasterbelag auszuführen und dauerhaft zu erhalten.
Die Freiflächengestaltung nach Bauvorlage 47 ist umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.
Auf der Dachterrasse des 2. Obergeschosses ist eine Pflanzeinrichtung mit intensiver Begrünung von 1,20 m x 4,00 m mit mind. 50 cm versickerungsfähigem Substrataufbau umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 3.1. von § 30 Abs. 7 HBauO für das Vorsehen einer F-60 Dachdecken anstatt einer F-90 Dachdecke im Bereich der Dachterrassen rückwärtiger neuer Anbau vor aufgehender Fassade mit Fensteröffnungen (Gebäudeklasse 5).

Begründung

In Anbetracht dessen, dass es sich bei den vorhandenen Decken im Bestandsbürogebäude um Holzbalkendecken handelt, die im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen hochfeuerhemmend ertüchtigt werden, bestehen keine Bedenken, auch für die Dachdecke der Dachterrassen eine gleichwertige hochfeuerhemmende Brandschutzqualität vorzusehen. Die Terrassen erhalten Beläge, die die Anforderungen an eine harte Bedachung erfüllen.

- 3.2. von § 29 Abs. 1 für das Vorsehen einer hochfeuerhemmenden Decke anstatt einer feuerbeständigen Decke im rückwärtigen neuen Anbau EG / 1. OG.

Begründung

In Anbetracht dessen, dass es sich bei den vorhandenen Decken im Bestandsbürogebäude um Holzbalkendecken handelt, die im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen hochfeuerhemmend ertüchtigt werden, bestehen keine Bedenken, auch für die Dachdecke der Dachterrassen eine gleichwertige hochfeuerhemmende Brandschutzqualität vorzusehen. Das Gebäude erhält eine flächendeckende Brandwarnanlage.

- 3.3. von § 33 Abs. 1 Nr. 2 HBauO für den Verzicht auf einen Treppenraum für die Treppe 3 innerhalb der Nutzung 3.OG/Dachgeschoss

Bedingung

Die tragenden Teile der Treppe 3 sind mind. feuerhemmend und aus nicht brennbaren Baustoffen herzustellen (gem. Brandschutzkonzept Anl. 58, S. 13 erfüllt)

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

- 4.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
- 4.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

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: Änderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Transparenz in HH