



# 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

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

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)  
20095 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48  
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1  
E-Mail Baupruefabteilung@hamburg-  
mitte.hamburg.de

Ansprechpartner: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 54 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: M/BP/02227/2015  
Hamburg, den 6. Oktober 2015

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
17.07.2015

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
101-044  
152 in der Gemarkung: Altstadt Nord

### **Aufstockung um eine Maisonette-Wohnung (4./5.OG) und Umnutzung zu Wohnbüros (1.- 3. OG)**

### **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.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.



Sprechzeiten:  
Mo, Di, Do 09.00 - 15.00 Uhr  
Fr 09.00 - 12.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1 Steinstraße

Die technische Sachbearbeitung  
(Bauprüfung) erreichen Sie nur nach  
Terminvereinbarung

## Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan                      Altstadt 26  
mit den Festsetzungen: MKg I, VI(VIII).  
Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom 19.12.1986  
mit den Festsetzungen nach HBauO: MKg, I, VI (VIII), Baugrenze,  
Baulinie  
mit den Festsetzungen nach DenkmalschutzG: MKg, I, VI(VIII)

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 3	Flurkartenauszug
0 / 4	Grundriss / Kellergeschoss - I
0 / 6	Grundriss / Erdgeschoss / ZG
0 / 7	Grundriss / 2.-3.Obergeschoss
0 / 9	Grundriss / 5.Obergeschoss
0 / 11	Ansicht Straße
0 / 12	Ansicht Hof
0 / 13	Baubeschreibung
0 / 19	Grundriss / Kellergeschoss -2
0 / 20	Grundriss / 1.Obergeschoss + Innenhof
0 / 21	Grundriss / 4.Obergeschoss
0 / 22	Querschnitt A-A

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 planungsrechtliche Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB wurde bereits mit dem Vorbescheid GZ. M/BP/01193/2015 erteilt.

1.1. von der Art der baulichen Nutzung für das Errichten einer Wohnnutzung im festgesetzten Kerngebiet (§ 7 BauNVO v. 1977)

### Bedingung

Der Wohnanteil in dem Baublock (zwischen Niedernstraße, Hopfensack, Kattrepelsbrücke und Depenau) muss deutlich untergeordnet bleiben d.h. insgesamt weniger als 30 v.H. betragen.

2. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO wurden bereits mit dem Vorbescheid vom 07.04.2015, GZ: M/BP/01193/2014, erteilt.

2.1. für die weitere Überdeckung von Abstandsflächen zwischen den Gebäuden Hopfensack 6 und Niedernstraße 120 in einer Breite von 8,84 m und einer Tiefe von bis zu 0,29 m (§ 6 Abs. 3 HBauO).

- 2.2. für die Unterschreitung der erforderlichen Grundfläche des Fahrkorbes der Aufzugsanlage (§ 37 Abs. 4 und 5 HBauO).

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 3.1. für den Verzicht die Brandwand / Gebäudeabschlusswand über Dach zu führen (§ 28 Abs. 5 HBauO)

**Bedingung**

Vollflächige und an die Brandwand / Gebäudeabschlusswand dicht anschließende, unterseitige Beplankung der hölzernen Dachkonstruktionen der an die Brandwand / Gebäudeabschlusswand angrenzenden Nutzungseinheiten mit hochfeuerhemmenden (F60) Feuerschutzplatten. Dabei ist der Hohlraum über der Brandwand / Gebäudeabschlusswand bis zum ersten Sparren mit Mineralwolle, Baustoffklasse A, Schmelzpunkt  $\geq 1.000$  °C auszustopfen. Die anderen Bereiche der Dachkonstruktion dürfen mit normalentflammbaren Dämmstoffen gefüllt werden.  
(vgl. Bauprüfdienst 5/2012 - Brandschutztechnische Auslegung zu § 28 Abs. 5 HBauO Ziffer 3, Seite 21).

- 3.2. für den Verzicht auf Herstellung einer Kinderspielfläche bei einem Gebäude mit 4 Wohnungen (§ 10 HBauO)
- 3.3. für die Aufbewahrung von festen Abfallstoffen innerhalb des Gebäudes bei fehlender Zugänglichkeit der Müllabfallbehälterräume unmittelbar von Freiem und Lüftung über ein Kasematte (§ 43(3) HBauO).

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

- 4.1. für das Unterschreiten der Feuerwiderstandsklasse von F90 auf G60 für Öffnungen im Dach der eingeschossigen Hofbebauung, die an Außenwände mit Öffnungen innerhalb eines Abstands von 5,0m liegen (§ 30(7) HBauO).

**Begründung**

Die sichere Nutzbarkeit des 2. Rettungsweges, der auch nicht durch Strahlungswärme beeinträchtigt werden darf, muss gewährleistet sein. Die Oberlichter müssen entfallen oder sind in F60 auszubilden.

**Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

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

- 5.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

- 5.2. 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

## **Anlage 1 zum Bescheid**

### **BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **Zuständige Stelle für die Überwachung**

Bezirksamt Hamburg-Mitte  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Bauprüfung  
Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)  
20095 Hamburg

#### **AUFLAGEN**

##### **Folgeeinrichtungen**

6. Folgende Fahrradplätze sind erforderlich:

- 6.1. Die Änderung der bestehenden baulichen Anlage bzw. der bestehenden Nutzung ergibt einen Mehrbedarf von 9 Fahrradplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO). Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:
- Für die Wohn(büro)nutzung im Mehrfamilienhaus gem. 1.2.1 der Fachanweisung 1/2013 "Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze" v. 21.01.2013
  - für die 3 Wohnungen mit bis zu 100m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. bis 3. Obergeschoss mit 3 Fahrradplätze je Wohnung = 9 Fahrradplätze
  - für die Wohnung mit mehr als 125m<sup>2</sup> Wohnfläche im 4./5. Obergeschoss mit 5 Fahrradplätze je Wohnung.

Für die 409,5 m<sup>2</sup> Bruttofläche der vorherigen "Kontornutzung" können 5 Fahrradplätze (1 Stellplatz je 80 m<sup>2</sup> Bürofläche) gegengerechnet werden.

Im Erdgeschoss gibt es keine Nutzungsänderung - hier entsteht kein Mehr- bzw. Minderbedarf.

- 6.2. Es sind 9 Fahrradplätze entsprechend der Darstellung in der Vorlage Nr. 19 auf dem Baugrundstück herzustellen (§ 48 Abs.1 HBauO). Die Fahrradplätze sind bis zur Aufnahme der Nutzung der baulichen Anlage bereitzustellen.

##### **Brandschutz**

7. In Wohnungen müssen Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird (§ 45 (6) HBauO).
8. In notwendigen Treppenräumen müssen Öffnungen zu den Wohnungen mindestens dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben § 33 (6) HBauO.

9. Für die rückseitigen Wohnungen des Gebäudes Niedernstraße 120 wird ein zweiter baulicher Rettungsweg über die geplante Fluchttreppenanlage anerkannt (Vorbescheid vom 07.04.2015, GZ: M/BP/01193/2014).  
Der Rettungsweg über den Innenhof in den Treppenraum Hopfensack 6 ist sicherzustellen.

## HINWEISE

10. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72a Abs. 4 HBauO).  
Bitte verwenden Sie dafür den Vordruck in dem Onlinedienst "Anzeige Bau-, Abbruch- und Wiederaufnahmebeginn" auf der Internetseite [gateway.hamburg.de](http://gateway.hamburg.de).
11. Die Bauherrin oder der Bauherr hat die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.  
Dies gilt nicht für die Beseitigung von Anlagen und die Errichtung von nicht baulichen Werbeanlagen (§ 77 Abs. 2 HBauO).
12. Weitere Hinweise, Merkblätter und Broschüren für Ihre Bauausführung finden Sie unter dem Link:  
["http://www.hamburg.de/baugenehmigung/583468/start-merkblaetter.html"](http://www.hamburg.de/baugenehmigung/583468/start-merkblaetter.html).

## **Anlage 2 zum Bescheid**

### **ABFALLENTSORGUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **Zuständige Stelle für die Überwachung**

Stadtreinigung Hamburg  
Bullerdeich 19, 20537 Hamburg  
Telefon: 040-2576 3231  
Telefax: 040-2576 3200

#### **AUFLAGEN**

Nebenbestimmungen und Hinweise -

§ 19 Hamburgisches Wegegesetz (HWG), Hamburgisches Abfallwirtschaftsgesetz (HmbAbfG),  
Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und Gewerbeabfallverordnung (GewAbN)

13. Die Stadtreinigung Hamburg (SRH) ist mit der geplanten Erweiterung des Kellermüllraumes für insgesamt zwei 240 Liter und und drei 120 Liter fassende Abfall- und Wertstoffbehälter (Restmüll-, Altpapier-, Leichtverpackungsbehälter), einverstanden.
14. Am Tage der Abfuhr müssen die Behälter von hauseigenen Kräften bis 6.00 Uhr morgens so auf dem Bereitstellplatz auf Gehwegterrain platziert werden, dass der Verkehr nicht behindert oder gefährdet wird. Die Behälter sind unmittelbar nach der Leerung zu dem Müllraum zurückzubringen.
15. Der Zugang und Fahrweg zu dem Bereitstellplatz, insbesondere in der dunklen Jahreszeit, muss beleuchtet und im Winter frei von Eis und Schnee sein.

#### **Hinweis:**

16. Der Antragsteller wird gebeten, bei der Ingebrauchnahme des Gebäudes angemessene Abfallbehälter gemäß Anschluß- und Benutzungspflicht (siehe § 11 (1) in Verbindung mit § 13 Hamburgisches Abfallwirtschaftsgesetz) abzurufen bzw. zu bestellen.

## **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: Nicht reines Wohngebäude