



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,  
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

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

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3  
22767 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63  
Telefax 040 - 427 9 02570  
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-  
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 11 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/09465/2017

Hamburg, den 19. September 2018

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
21.12.2017

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstücke

###  
214-035  
4882, 4879 in der Gemarkung: Ottensen

### **Umbau, Modernisierung und Instandsetzung des ehemaligen Getreidespeichers (Büronutzung)**

### **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.



WC

Sprechzeiten:  
nach Vereinbarung im Service Zentrum  
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S1, S11, S2, S3, S31 Altona  
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Überbauung des öffentlichen Weges/ Terrasse  
**Sondernutzungserlaubnis gemäß § 19 Absatz 1 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für die Überbauung des öffentlichen Grundes im Bereich Elbuferpromenade gemäß den Lageplänen (v. 18.12.2017)**  
des Bauantrages durch Terrassen mit einer lichten Höhe von ca. 1,20m über GOK

0,99 m x 15,51 m = 15,35 m<sup>2</sup>

#### **Nebenbestimmung**

Die Regelung der Gestattung der Sondernutzung erfolgt durch eine Erlaubnis.

Abweichend vom HWG § 23 (2) beträgt die lichte Höhe ca. 1,20 m und liegt somit in einer Fluchtlinie mit dem benachbarten Kaispeicher.

Um einerseits einer Vermüllung diesen Bereiches vorzubeugen und andererseits für evtl. künftige Unterhaltungsarbeiten über ausreichend Bewegungsspielraum zu verfügen, ist an der Grundstücksgrenze zwischen Terrassenunterkante und GOK eine Absperrung (Wand o. ä.) vorzusehen, die im Bedarfsfall entfernt werden kann. Für die Überbauung des öffentlichen Grundes werden gemäß der "Gebührenordnung für die Verwaltung und Benutzung öffentlicher Wege-, Grün- und Erholungsanlagen" vom 06.12.1994 in der geltenden Fassung Sondernutzungsgebühren erhoben.

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens sind der für Sondernutzung zuständigen Dienststelle (siehe wegerechtliche Anforderungen) Bestandspläne einzureichen, aus denen die genaue Nutzfläche des öffentlichen Grundes hervorgeht.

Die Sondernutzungsflächen sind zu bemaßen und gelb darzustellen, die Grundstücksgrenze ist rot darzustellen.

Diese Erlaubnis wird befristet erteilt bis zum 31.12.2048. Sie kann auf Antrag verlängert werden.

2. Baustelleneinrichtung  
**Sondernutzungserlaubnis gemäß § 19 Absatz 1 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung für die Benutzung des öffentlichen Weges gemäß vorliegender Pläne zum Bauantrag (Stand: 18.12.2017) durch eine Baustelleneinrichtung (BE) im Bereich Große Elbstraße 281**

#### **Nebenbestimmung**

Um eine Feuerwehrdurchfahrt zu gewährleisten ist, eine Durchfahrtsbreite zwischen den beiden Baustelleneinrichtungsflächen an der Elbuferpromenade von mind. 4,0 m zu gewährleisten.

Eine lichte Höhe des Fußgängertunnels von mind. 4,0 m ist einzuhalten.

Für die Benutzung des öffentlichen Grundes durch die BE sind gemäß der „Gebührenordnung für die Verwaltung und Benutzung der öffentlichen Wege, Grün- und Erholungsanlagen“ vom 06. Dez. 1994“ in der geltenden Fassung Sondernutzungsgebühren an die Freie und Hansestadt Hamburg zu zahlen.

Diese Erlaubnis ist gleichbedeutend dem Antrag Sondernutzung und somit die Berechtigung zur Erhebung der Gebühren.

Die endgültige Nutzfläche der BE wird nach Herstellung durch die zuständige Wegeaufsicht aufgemessen.

Ein gesonderter Kostfeststellungsbescheid wird der Bauherrin zugesandt.

Sämtliche Straßenbäume im Bereich der BE sind vor Beginn und während der gesamten Bauzeit gemäß DIN 18920 zu schützen.

Gemäß Baumschutzverordnung dürfen geschützte Bäume (Wurzeln, Stamm und Äste) nicht entfernt oder beschädigt werden. Der Wurzelbereich umfasst nach DIN

18920 den Kronentraufbereich plus 1,50m. Im Wurzelbereich der Bäume dürfen keine Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenbefestigungen und Materiallagerungen vorgenommen werden (§ 14 Abs. 4 HBauO, BaumschutzVO). Diese Erlaubnis wird befristet erteilt, bis zur Fertigstellung der beantragten Baumaßnahme.

3. Aufgrabbescheine

**Erlaubnisse gemäß § 22 Absatz 1 HWG für das Verändern bzw. Aufgraben des öffentlichen Weges (Aufgrabbescheine).**

**Nebenbestimmung**

Diese Erlaubnisse werden befristet erteilt, bis zur Fertigstellung der beantragten Baumaßnahme.

Die einzelnen Aufgrabungen sind mit der zuständigen Stelle für die Überwachung abzustimmen (siehe wegerechtliche Anforderungen).

4. Denkmalschutz

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

**Begründung**

Bei dem Objekt Große Elbstraße 281 (Getreidespeicher H. Paulsen KG (Speicher D)) 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.

Das Vorhaben kann unter folgenden Auflagen ausgeführt werden:

- Detailabstimmung vor Ausschreibung und Ausführung (Fenster, Türen, Mauerwerk, Fugen, Vordächer, Blecharbeiten, Metallarbeiten u.a.)
- Endzustände sowie Arbeiten, die zur Veränderung des Bestandes führen, sind zu dokumentieren und dem Denkmalschutzamt vorzulegen

**Planungsrechtliche Grundlagen**

Baustufenplan

Ottensen

mit den Festsetzungen: Industriegebiet; max. Firsthöhe 10 m; bes. gefährdende und belästigende Betriebe sind ausgeschlossen, außerdem Betriebe nach § 16 der Gewerbeordnung Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Bebauungsplan

Ottensen 2 / Othmarschen 31 / Altona Altstadt 48 (festgestellt am 26.09.2000)

mit den Festsetzungen: Im nördlichen und nordwestlichen Bereich Straßenfläche, im südwestlichen Bereich Straßenfläche besonderer Zweckbestimmung

Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

## Ausführungsgrundlagen

### Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

|        |                                                                     |
|--------|---------------------------------------------------------------------|
| 93     | Schreiben vom 24.08.2018 / Nachreichung                             |
| 95     | Stellungnahme Hamburg Wasser, Durchflussbestätigung für Wandhydrant |
| 2 / 6  | Baubeschreibung                                                     |
| 2 / 20 | Haustechnikkonzept                                                  |
| 2 / 21 | Betriebsbeschreibung                                                |
| 2 / 22 | Berechnung / BGF / BRI                                              |
| 2 / 23 | Berechnung / Nutzflächenaufstellung                                 |
| 2 / 24 | Berechnung / Müllmengen                                             |
| 2 / 26 | Flurkartenauszug / Karte                                            |
| 2 / 27 | Lageplan                                                            |
| 2 / 28 | Lageplan / Baustelleneinrichtung                                    |
| 2 / 29 | Grundriss / Kellergeschoss                                          |
| 2 / 37 | Grundriss / Dachhaus 1                                              |
| 2 / 38 | Grundriss / Dachhaus 2                                              |
| 2 / 39 | Schnitt AA                                                          |
| 2 / 40 | Längsschnitt BB                                                     |
| 2 / 48 | Grundriss / Kellergeschoss Brandschutz                              |
| 2 / 50 | Grundriss / 1.Obergeschoss Brandschutz                              |
| 2 / 51 | Grundriss / 2.Obergeschoss Brandschutz                              |
| 2 / 52 | Grundriss / 3.Obergeschoss Brandschutz                              |
| 2 / 54 | Grundriss / 5.Obergeschoss Brandschutz                              |
| 2 / 55 | Grundriss / 5.Obergeschoss Bühne Brandschutz                        |
| 2 / 56 | Dachhaus 1 Brandschutz                                              |
| 2 / 57 | Dachhaus 2 Brandschutz                                              |
| 2 / 59 | Ansicht Ost Brandschutz                                             |
| 2 / 60 | Ansicht Variante 1 - Holzlamellen                                   |
| 2 / 65 | Ansicht Süden                                                       |
| 2 / 66 | Ansicht Osten                                                       |
| 2 / 67 | Ansicht Norden                                                      |
| 2 / 68 | Grundriss / 5.Obergeschoss Bühne                                    |
| 2 / 69 | Grundriss / 5.Obergeschoss                                          |
| 2 / 71 | Grundriss / 3.Obergeschoss                                          |
| 2 / 72 | Grundriss / 2.Obergeschoss                                          |
| 2 / 73 | Grundriss / 1.Obergeschoss                                          |
| 2 / 74 | Grundriss / Erdgeschoss                                             |
| 2 / 79 | Lageplan Brandschutz                                                |
| 2 / 80 | Grundriss / Erdgeschoss Brandschutz                                 |
| 2 / 81 | Grundriss / 4.Obergeschoss Brandschutz                              |
| 2 / 82 | Schnitt C-C Brandschutz                                             |
| 2 / 83 | Grundriss / 4.Obergeschoss                                          |
| 2 / 84 | Ansicht Westen                                                      |
| 2 / 85 | Schnitt C-C                                                         |
| 2 / 89 | Systemdaten Löschwasseranlage                                       |
| 2 / 90 | Schema Löschwasseranlage                                            |
| 2 / 91 | Brandschutznachweis Version C                                       |

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

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 5.1. für die Öffnungen der Fenster im notwendigen Treppenraum in F90 (öffnbar mit bauaufsichtlicher Zulassung) in der Gebäudeabschlußwand (Brandwand) (§ 28 Abs. 8 HBauO) (BSK Nr. 2.3.1)

### Begründung

In der Besprechung am 23.02.2018 zwischen Bauherren, Architekten, Brandschutzplanern und Bauaufsicht wurde festgehalten, dass resultierend aus dem Bestandsschutz die Forderungen aus der letzten Baugenehmigung von 1990 einzuhalten sind. Die neu geplanten Fenster in der Ostfassade haben die gleichen Brandschutzanforderungen einzuhalten wie die bestehenden Öffnungen.

Für die Tür im EG und die Fenster vom 01. - 3.OG waren Brandschutzqualitäten in F90 in den Plänen dargestellt und genehmigt. Die Fenster des 4. und 5.OG sind, da das gegenüberliegende Nachbargebäude nur bis zum 3.OG reicht, ohne Brandschutzqualitäten eingereicht und genehmigt worden. Die Pläne wurden ohne weitere Grüneintragungen zu dem Punkt genehmigt. Zudem wurde im Textteil des alten Bescheides folgendes gefordert: „Der Treppenraum muss in jedem Geschoss über offenbare Fenster, Größe min. 0,6 m x 0,9 m, und eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage,

Eine Rauch und Wärmeabzugsanlage in der erforderlichen Größe ist im 2017 eingereichten Brandschutzkonzept geplant und dargestellt.

In Abstimmung mit der Feuerwehr (brandschutztechnische Beratung) sollen die F90-Fenster durch die Feuerwehr zwecks Entrauchung des Treppenhauses geöffnet werden.

Die Fenstertüren im 4. OG liegen nicht im Brandausstrahlungsbereich des Nachbargebäudes 5 m/120°.

### Bedingung

Die Öffnungsfunktion der F90-Fenster mit Hilfsmittel (z.B. Dreikantschlüssel o.ä.) ist so auszuführen, dass das abziehen des Hilfsmittels nur dann erfolgen kann, wenn das Fenster wieder vollständig geschlossen ist. Das verwendete Hilfsmittel muss entweder standardmäßig bei der Feuerwehr vorhanden sein, oder es muss im Einsatzfall jederzeit im Gebäude für die Feuerwehreinsatzkräfte verfügbar sein.

- 5.2. für die Ausgangstür vom notwendigen Treppenraum ins Freie im Erdgeschoss (T90) in der Gebäudeabschlußwand (Brandwand) (§ 28 Abs. 8 HBauO). (BSK Nr. 2.3.1)
- 5.3. für die Öffnungen in der Gebäudeabschlußwand (Brandwand) für die feuerbeständigen Festverglasungen (F90) in den Büros (1. bis 4. Obergeschoss) und für die feuerbeständigen Türen (F90) zum Rettungssteg im 4. Obergeschoss (§ 28 Abs. 8 HBauO). (BSK Nr. 2.3.1)

- 5.4. für die feuerbeständige Ausgangstür (T90) aus dem Kellergeschoss ins Freie in der Gebäudeabschlußwand (Brandwand) (§ 28 Abs. 8 HBauO). (BSK Nr. 2.3.1)

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

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

- 6.1. 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

Anlage zum Bescheid  
###

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