



# 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 baupruefung@hamburg-  
mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###  
Telefon 040 - 4 28 54 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: M/BP/00163/2016  
Hamburg, den 29. September 2016

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
06.01.2016

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstücke

###  
119-008  
29, 00029, 00464, 01050 in der Gemarkung: Borgfelde

### Umnutzung eines bestehenden Verwaltungsgebäudes mit Lagerhalle zu einem Hotel mit 50 Gästezimmern (97 Gästebetten)

### 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.



Öffnungszeiten:  
Mo, Di, Do  
von 09:00 bis 15:00 Uhr  
Mi - geschlossen  
Fr von 09:00 bis 12:00 Uhr  
Bauberatung findet nur nach  
Terminvereinbarung statt.

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U1 Steinstraße

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

## Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan                      Borgfelde 5  
mit den Festsetzungen: GE MAX II, GRZ 0,8, GFZ 1,2, Baugrenze  
Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 37	Lageplan; 1:200, Zeichn. 061-G-001-0
0 / 43	Ansicht Nord, Ansicht Süd; 1:100; Zeichn. 061-G-007-0
0 / 44	Maß der baulichen Nutzung
0 / 45	Stellplatz- und Fahrradstellplatznachweis
0 / 46	Art und Menge der Abfälle
0 / 47	Baubeschreibung
0 / 48	Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
0 / 53	Belichtung/Belüftung; Berechnung Fenstergrößen
0 / 55	Grundriss Kellergeschoss
0 / 56	Grundriss Erdgeschoss
0 / 57	Grundriss 1.Obergeschoss
0 / 58	Grundriss 2.Obergeschoss
0 / 59	Teilschnitt A-A

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, (Vorlagen-Nr. 24, erstellt von: Bureau Veritas Construction Services GmbH am 21.12.2015)

Die im Brandschutzkonzept aufgeführten Maßnahmen für die Hotelnutzung sind umzusetzen. Darüber hinaus sind die Anforderungen und Auflagen des Genehmigungsbescheides zu beachten sowie die Grüneintragungen in den genehmigten Plänen und Unterlagen.

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

1. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 1.1. für die nicht ausreichende Belüftung des Frühstücksraums sowie des Personalraums und des Vorbereitungsraumes (§ 44 (2) HBauO)

### Bedingung

Die Räume müssen eine raumlufttechnische Anlage enthalten, die die ausreichende Belüftung sicherstellt. Außerdem muss für eine ausreichende künstliche Belichtung gesorgt werden.

- 1.2. für den Verzicht auf eine innere Brandwand in einem Gebäude mit mehr als 40 m Nord-Süd-Ausdehnung im Erdgeschoss und für die Überschreitung der max. zulässigen Brandabschnittsgröße von 1.600 m<sup>2</sup> auf 1.700 m<sup>2</sup>. (§ 28 (1) HBauO)

#### **Bedingung**

Die Nutzungen Beherbergungsstätte und Hallennutzung müssen feuerbeständig getrennt werden und der Flur zwischen den beiden Nutzungen als Rettungstunnel mit feuerbeständigem Raumabschluss hergestellt werden. Die bestehende Wand in Achse 3 zwischen den Nutzungen (Halle und Hotel) ist in allen Geschossen als F 90 Wand zu ertüchtigen. Das Dach der Halle ist im 5 m Bereich des aufgehenden Gebäudes der Beherbergungsstätte gem. § 30 (7) HBauO auszubilden.

- 1.3. für die nur 2,75 m breite Fahrgasse im Bereich der Zu- und Abfahrt vom Grundstück. (§ 4 GarVO)

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

2. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
  - 2.1. Standsicherheit
  - 2.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 2.3. Prüfung der abwasserrechtlichen Belange  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 2.4. Starkstromanlage  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlageverordnung 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 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: Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude