



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/07858/2021
Hamburg, den 29. April 2022

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
02.09.2021

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

202-013
2384, 2570 in der Gemarkung: Altona Südwest
2030, 2461, 2571 in der Gemarkung: Altona-Südwest

**Umbau und Modernisierung von Büroflächen. Mietung Alfred E. Tiefenbacher GmbH. 2 - 4
OG
Zusammenlegung von Büroräumen, Erweiterung / Öffnung des Flurbereiches,
Schließung Deckenloch zum 1. 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.



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 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.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Denkmalrechtliche Genehmigung

Eine Detailabstimmung vor Ausschreibung und Ausführung hat zu erfolgen. Endzustände sowie Arbeiten, die zur Veränderung des Bestandes führen, sind zu dokumentieren und dem Denkmalschutzamt vorzulegen.

Begründung

Bei dem Objekt Van-der-Smissen-Straße 1, 2, 2a, 3, 4 (Fähr- und Kreuzfahrtterminal Al-tona("England-Terminal")) 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

Grundsätzlich ist ein Denkmal im Bestand zu erhalten; d.h. dass die Grundstruktur erhalten bleibt, dass von den noch vorhandenen originalen Materialien möglichst viel zu erhalten ist und Schäden werk-, material- und formgerecht repariert werden müssen. Im Einzelfall kann eine fachgerechte Dokumentation erforderlich werden.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Altona-Altstadt mit den Festsetzungen: nachrichtlich "Elbe" angrenzend Industriegebiet Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Bebauungsplan	Altona-Altstadt 56/ Ottensen 59 (Entwurf) mit den Festsetzungen: SO Gebiet, Fläche für besonderen Nutzungszweck - Kreuzfahrtterminal (nicht Vorweggenehmigungsreif) Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1	Antrag
271 / 1	Antrag / Abweichung RW 4. OG § 31 (2) HBauO - Begründung
271 / 2	Antrag / Abweichung RW 2.+3. OG § 31 (2) HBauO - Begründung
271 / 3	Antrag / Abweichung Verzicht notw. Flure 2.+3. OG § 34 (1) HBauO - Begründung
271 / 4	Baubeschreibung
271 / 5	Betriebsbeschreibung
271 / 6	Nachweis der Gebäudeklassen
271 / 7	Flächenaufstellung
271 / 8	Berechnung / BRI
271 / 9	Berechnung der Bruttogrundfläche
271 / 10	Nachweise zum Bauantrag gem. 14-17 BauVorlVO
271 / 11	Nachweise (unveränderte) zum Bauantrag gem. 4 BauVorlVO
271 / 12	Flurkartenauszug / Karte
271 / 13	Lageplan - Übersicht
271 / 14	Grundriss / 2. und 3. Obergeschoss
271 / 15	Grundriss / 2. und 3. Obergeschoss
271 / 26	Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung
271 / 27	Denkmalschutzklärung
271 / 28	Maßnahmekatalog
271 / 29	Bauantrag vom 27.06.2002 (Anlage denkmalrechtl. Antrag)
271 / 30	Detail Büroraum 3. OG vom 20.06.2002 (Anlage denkmalrechtl. Antrag)
271 / 31	Grundriss / 3. + 4. Obergeschoss, Prinzipschnitt 3. OG vom 20.06.2002 (Anlage denkmalrechtl. Antrag)
271 / 40	Grundriss / 4. OG / Achse 24-31 / Abbruch/Neubau
271 / 41	Grundriss / 4. OG / Achse 24-31 / nach Umbau mit Möbelierung
271 / 42	Schnitte / LS 1, QS 1 und QS 2 / Abbruch/Neubau
271 / 43	Brandschutzkonzept
271 / 44	Flurkartenauszug / Karte
271 / 45	Lageplan / Feuerwehrplan
271 / 46	Grundriss / 4. Obergeschoss / Visualisierung zum detailbezogenen Brandschutzkonzept
271 / 47	Grundriss / 3. Obergeschoss / Visualisierung zum detailbezogenen Brandschutzkonzept
271 / 48	Grundriss / 2. Obergeschoss / Visualisierung zum detailbezogenen Brandschutzkonzept
271 / 49	Fotodokumentation der Rettungsfenster im Bestand
271 / 50	Nachforderungen vom 24.09.2021 / Brandschutz

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 bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 2.1. von § 31 (2) HBauO für die Führung des zweiten Rettungsweges aus dem 4. OG. nicht über eine notwendige Treppe bzw. Außentreppe, sondern über eine feuerbeständig abgetrennte Spindeltreppe (= zusätzliche Treppe) in die darunter liegende Teilnutzungseinheit Ost (3. OG.) und von dort in die angrenzende Teilnutzungseinheit West (separater Brandabschnitt = sicherer Bereich) in den anderen Treppenraum VdSS 2

Begründung

Unter den genannten Bedingungen bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.

Bedingungen

- 2.1.1. Die Teilnutzungseinheiten 4. OG sowie die zwei darunterliegenden Teilnutzungseinheiten im 3. Obergeschoss, über die der Rettungsweg geführt wird, dürfen nur von einem gemeinsamen Nutzer genutzt werden. Die Rettungswege innerhalb dieser Teilnutzungseinheiten sind vollständig und dauerhaft zu gewährleisten und freizuhalten.
- 2.1.2. Die unter S. 14/15 bzw. 26/27 des Brandschutzkonzeptes Index B vom 15.03.2022 (Bauvorl. 43) - Kompensation - genannten Bedingungen zu Abweichung 1 sind dauerhaft einzuhalten. Zudem muss der Überwachungsbereich der geplanten Brandwarnanlage mindestens sowohl die Nutzung im 4. OG als auch die zwei darunterliegenden Teilnutzungseinheiten im 3. Obergeschoss, über die der Rettungsweg geführt wird, abdecken.
(Hinweis: siehe Pkt. 6.1 des Brandschutzkonzeptes (Bauvorl. 43): flächendeckende Brandwarnanlage BWA ist geplant)
- 2.1.3. Der Flur zwischen Achsen 27 und 31 ist als notwendiger Flur auszubilden. Die geplanten raumhohen Glastrennwände - FEUERHEMMEND EI 30 - sind bis an die Rohdecke zu führen. Sie dürfen bis an die Unterdecke der Flure geführt werden, wenn die Unterdecke Feuer hemmend und ein nach Satz 1 vergleichbarer Raumabschluss sichergestellt ist. Türen in diesen Wänden müssen dichtschießen.
- 2.1.4. Der Empfang zwischen Achsen 26 und 27 ist feuerhemmend abzutrennen. Die Ausführung kann als raumhohe Glastrennwände oder Feuerschutzvorhänge erfolgen.
- 2.1.5. Der Flur zwischen den Achsen 24 und 26 ist als notwendiger Flur im Bestand zu belassen. Das Wandstück westl. Achse 25 ist zu belassen. Der Flur ist von Druckern und Arbeitsplätzen freizuhalten.
- 2.1.6. Die ursprüngliche Anleiterbarkeit über die Bestandsfenster muss weiterhin erhalten bleiben.
- 2.2. von § 31 (2) HBauO für die Führung der zweiten Rettungswege im 2. und 3. OG über die benachbarte gleichartige Teilnutzungseinheit

Begründung

Unter den genannten Bedingungen bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.

Bedingungen

- 2.2.1. Die Teilnutzungseinheiten des 2. und 3. OG., über die die Rettungswege geführt werden, dürfen nur von einem gemeinsamen Nutzer genutzt werden.

Die Rettungswege innerhalb dieser Teilnutzungseinheiten sind vollständig und dauerhaft zu gewährleisten und freizuhalten.

- 2.2.2. Die unter S. 15/16 bzw. 27/28 des Brandschutzkonzeptes Index B vom 15.03.2022 (Bauvorl. 43) - Kompensation - genannten Bedingungen zu Abweichung 2 sind dauerhaft einzuhalten. Zudem muss der Überwachungsbereich der geplanten Brandwarnanlage mindestens sowohl die Nutzung im 2. und 3. OG, über die der Rettungsweg geführt wird, abdecken.

(Hinweis: siehe Pkt. 6.1 des Brandschutzkonzeptes (Bauvorl. 43): flächendeckende Brandwarnanlage BWA ist geplant)

- 2.3. von § 34 (1) HBauO in Verbindung mit Abschnitt 4 BPD 2/2009 für den Verzicht auf notwendige Flure im 2.-3. OG der Teilnutzungseinheiten VdSS 1 und VdSS 2 mit Größen von 550 m² bis 900 m²

Begründung

Unter den genannten Bedingungen bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.

Bedingungen

- 2.3.1. Die Teilnutzungseinheiten des 2. und 3. OG., über die die Rettungswege geführt werden, dürfen nur von einem gemeinsamen Nutzer genutzt werden.
Die Rettungswege innerhalb dieser Teilnutzungseinheiten sind vollständig und dauerhaft zu gewährleisten und freizuhalten.
- 2.3.2. Die unter S. 18/19 bzw. 29 des Brandschutzkonzeptes Index B vom 15.03.2022 (Bauvorl. 43) - Kompensation - genannten Bedingungen zu Abweichung 3 sind dauerhaft einzuhalten. Zudem muss der Überwachungsbereich der geplanten Brandwarnanlage mindestens sowohl die Nutzung im 2. und 3. OG, über die der Rettungsweg geführt wird, abdecken.
(Hinweis: siehe Pkt. 6.1 des Brandschutzkonzeptes (Bauvorl. 43): flächendeckende Brandwarnanlage BWA ist geplant)

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

- 3.1. 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

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