



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 - 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/00837/2019
Hamburg, den 18. August 2020

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
31.05.2019

Grundstück
Belegenheiten
Baublücke
Flurstück

113-009, 114-009
2214 in der Gemarkung: St. Georg Nord

Ausbau eines Dachgeschosses in drei Wohneinheiten und Fassadensanierung

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 unbeweglichen Denkmälern, Gebäudegruppen und Gesamtanlagen

Begründung

bei dem Objekt Lange Reihe 96, 98 (konstituierender Teil des Ensemble Lange Reihe 94, 96, Schmilinskystraße 40, 44) 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 Gerüstellöcher oberflächen- und materialgleich zum Bestand verschlossen werden. Plastikstopfen sind nicht zustimmungsfähig, da diese das Erscheinungsbild des Denkmals stören.
- Vor Beginn der Fassadensanierungsarbeiten wird anhand einer Musterfläche geprüft, in welchem Zustand sich die Fassade befindet und mit welchen Methoden eine denkmalgerechte Instandsetzung möglich ist. Die Untersuchungen und Ergebnisse werden dem Denkmalschutzamt vorgestellt und das weitere Vorgehen und die weiteren Verfahren und Techniken einvernehmlich mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt.
- Vor Beginn der Abbeizarbeiten muss die Farbigkeit von Fassade und Fenster nach Maßgabe des Denkmalschutzamtes auf ihre denkmalwerten Farbschichten von einem geeigneten und qualifizierten restauratorischen Fachbetrieb untersucht werden. Zudem ist ein Konzept für den weiteren Umgang aufzusetzen. Der Umfang der Untersuchungen und Konzeptfindung wird gesondert mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt.
- Die neue Farbigkeit der Fassade und ihrer denkmalwerten Ausstattungen, wie bspw. Stuck und Geländer orientiert an der befundeten denkmalwerten Farbfassung und wird nach Bemusterung und Abstimmung einvernehmlich mit dem Denkmalschutzamt festgelegt.
- Ein mineralischer, nicht reversibler Anstrich ist nur dann zustimmungsfähig, wenn nachgewiesen wird, dass ein denkmalwerter, bauzeitlicher mineralischer Anstrich vorhanden war. Sollte dies nicht der Fall sein, muss das neu aufzubringende Farbsystem reversibel und diffusionsoffen sein. Wichtig ist, dass der neue Anstrich nicht glänzt.
- Nach dem Abbeizen muss die Fassade gemeinsam mit dem Denkmalschutzamt begutachtet werden, um das weitere Vorgehen in Bezug auf Sanierung und Materialwahl festzulegen. Das betrifft sowohl die Putz-als auch die Ziegelflächen.

- Stuck und Putzflächen sind, sofern dies erforderlich ist, mit bestandsanalogem Material in traditioneller Handwerkstechnik zu reparieren. Für möglicherweise notwendige Stuckarbeiten muss ein Fachbetrieb beauftragt werden. Die Wahl der Reparatur- und Ergänzungsmaterials muss nach Analyse des Bestandsmaterials gemeinsam mit dem Denkmalschutzamt festgelegt werden.
- Die neuen Fenster müssen als Holzfenster ausgeführt werden. Teilung und Fensterprofile müssen sich an bauzeitlichen Vorbildern orientieren. Die Fensterprofile müssen möglichst schlank ausgeführt werden und sind dem Denkmalschutzamt zur Freigabe vorzulegen. Das betrifft auch die Fenster in der Ladenzeile.
- Die Dachflächenfenster werden ohne Wechsel zwischen den Sparren eingesetzt.
- Die Dachdeckung ist in Materialität, Detaillierung und Farbigkeit einvernehmlich mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.
- Bei einem Dachneuaufbau werden die neuen Anschlüsse an die Fassade sowie weitere Detaillierungen mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt und sind durch dieses freizugeben.

Im Inneren:

- Die erforderlichen Ertüchtigungsmaßnahmen für die Herstellung des Brandschutzes müssen einvernehmlich und in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt geplant und in denkmalgerechter Art und Weise ausgeführt werden. Nicht denkmalgerechte Maßnahmen sind nicht zustimmungsfähig.
- Bauzeitliche baufeste Ausstattung wie Stuck, Putz, Fliesen, Fensterfutter und –bekleidungen, Fußleisten, Böden, Türen und Türzargen, Treppengeländer usw. sind zu erhalten, fachgerecht zu reparieren und sofern erforderlich wieder zu verwenden.

2. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) - Soziale Erhaltungsverordnung St. Georg nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan St. Georg 26
mit den Festsetzungen: WB g, (VI), (W) über I, Baulinien,
Baugrenzen
Baugesetzbuch
Soziale Erhaltungsverordnung St. Georg

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 7	Liegenschaftskarte
0 / 15	Schnitt 1:100
0 / 17	Baubeschreibung
0 / 25	Flurkartenauszug / Buch v. 13.6.2019
0 / 26	Lageplan 1:200 mit Abstandsflächen+Grundstücksgrenzen 15.4.20
0 / 28	Grundriss / Kellergeschoss 1:100 mit Abstellraum+Fahrradstellplätze 15.4.20
0 / 29	Grundriss / 5.Obergeschoss 1:100 mit Flächenberechnung 15.4.20
0 / 30	Grundriss / Dachgeschoss 1:100 mit rechnerischen Nachweis 15.4.20
0 / 32	Schnitt 1:100 17.5.20 - Erker
0 / 33	Antrag auf Ablösung der notwendigen Stellplätze v. 15.4.20 + 16.4.20
0 / 34	Angaben zu abfallrechtlichen Belangen v. 15.4.20
0 / 35	Angaben zu Belangen der Sozialen Erhaltungsverordnung v. 15.4.20
0 / 36	Grundriss / KG 1:100 v. 08.05.20
0 / 39	Begründung zum Austausch der Fenster
0 / 47	Grundriss / Dachaufsicht 1:100 mit Grundstücksgrenzen 28.07.20
0 / 48	Grundriss / DG 1:100 v. 28.07.20

0 / 49	Grundriss / 1. - 5. OG 1:100 v. 28.07.20
0 / 50	Ansicht Nordost 1:100 v. 28.07.2020
0 / 51	Ansicht Nordwest 1:100 v. 28.07.2020
0 / 52	Hofansichten 1:100 v. 28.07.2020
0 / 53	Brandschutzkonzept v. 04.08.20
0 / 54	Brandschutzplan Lageplan 1:200 v. 04.08.20
0 / 55	Brandschutzplan Grundriss / 1.-5. OG, 1:100 v. 04.08.20
0 / 56	Brandschutzplan Grundriss / DG, 1:100 v. 04.08.20
0 / 57	Brandschutzplan Schnitte, 1:200 v. 15.04.20
0 / 58	Brandschutzplan Ansichten, 1:250 v. 04.08.20
0 / 59	Brandschutzplan Grundriss / EG, 1:100 v. 19.06.20
0 / 60	Deckenaufbau 5.OG DG

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 3.1. für das zusätzliche Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe durch die Dachanhebung, damit zusätzliche Überschreiten über die Nachbargrenze um jeweils 0,26 m auf 6,20 m bis 7,00 m auf einer Breite von 6,85 m durch das neu errichtete Dach an der Gebäuderückseite zu Flurstück 571 (§ 6 Abs. 2 HBauO).
 - 3.2. für das Unterschreiten der Mindestdiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 2,50 m auf 0 m auf einer Breite von 2,29 m durch das neu errichtete Dach an der Gebäuderückseite zu Flurstück 571 (§ 6 Abs. 5 HBauO), hier: damit eine zusätzliche Überschreitung der Nachbargrenze um 0,26 m.
 - 3.3. für das zusätzliche Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe, damit zusätzliche Überschreiten über die Mitte der Schmilinskystraße um 0,08 m auf bis zu 0,30 m auf einer Breite von 18,79 m durch das neu errichtete Dach (§ 6 Abs. 2 HBauO).
 - 3.4. Abweichend von § 45 (2) HBauO werden bei der Planung der neuen Wohnungen im Dachgeschoss keine Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen in dem Bestandsgebäude hergestellt.
 - 3.5. von § 45 (2) HBauO für die Unterschreitung der Forderung von 6,00 m² Abstellräumen für die geplanten Wohnungen im Dachgeschoss. Es werden 4,52 m², 6,06 m² und 4,51 m² hergestellt.
 - 3.6. für den Verzicht die Brandwände 0,30 m über die Bedachung zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen (§ 28 Abs.5 HBauO)

Bedingung

Als alternative Massnahme wird gefordert: eine vollflächige und an die Gebäudeabschlusswand dicht anschließende, unterseitige Beplankung der hölzernen Dachkonstruktionen der an die Gebäudeabschlusswand angrenzenden Nutzungseinheiten mit F60 Feuerschutzplatten. Es ist der Hohlraum über der Gebäudeabschlusswand bis zum 1. Sparren mit Mineralwolle, Baustoffklasse A, Schmelzpunkt > 1000°C auszustopfen. Die

anderen Bereiche der Dachkonstruktion dürfen mit normalentflammbaren Dämmstoffen gefüllt werden.

- 3.7. abweichend liegt das geplante Badfenster der Wohnung, die zum Grundstück Schmilinskystraße 40 liegt, direkt in der Brandwand (§ 28 HBauO)

Bedingung

Das Fenster wird als Festverglasung in F90 ausgeführt.

- 3.8. für die Ausführung Geschossdecke über 4.OG als Holzbalkendecke im Bestand mit der feuerbeständigen Ertüchtigung von oben gem. BPD 5/2012 mit einer Feuerwiderstandsklasse REI 90 anstatt in F 90AB (§ 29, Abs.1, Nr.1 HBauO).

Bedingung

Die bestehende Holzbalkendecke muss von oben feuerbeständig ertüchtigt werden (F90-B) und von unten muss eine feuerhemmende Widerstandsfähigkeit (F30-B) gewährleistet sein bzw. entsprechend ertüchtigt werden.

- 3.9. abweichend von § 32 (4) sind die tragenden Teile der notwendigen Treppe zwischen 5. OG und DG aus brennbaren Baustoffen vorhanden.

Bedingung

feuerhemmende Bekleidung der Treppe von unten, Überwachung des notwendigen Treppenraums durch Rauchmelder, Ertüchtigung der Fensteröffnungen im Brandausstrahlungsbereich des gesamten Treppenraums vom 1. - 5. OG mit F30 Verglasungen, so dass die Nutzung der Treppe im Brandfall ausreichend lange möglich ist.

- 3.10. abweichend von § 33 (5) sind die Bodenbeläge der notwendigen Treppe zwischen 5. OG und DG aus brennbaren Baustoffen vorhanden.

Bedingung

Abdeckung der Tritt- und Setzstufen mit nicht brennbaren Baustoffen. Überwachung des notwendigen Treppenraums durch Rauchmelder, Ertüchtigung der Fensteröffnungen im Brandausstrahlungsbereich des gesamten Treppenraums vom 1. - 5. OG mit F30 Verglasungen, so dass die Nutzung der Treppe im Brandfall ausreichend lange möglich ist.

- 3.11. von § 10 HBauO für die Unterschreitung der mindestens 10 m² Kinderspielfläche bei der Planung der neuen Wohnungen im Dachgeschoss in dem Bestandsgebäude.

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 (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.

- 4.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der
Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) 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: Beseitigung (Abbruch), Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse

Transparenz in HH