



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

GZ.: M/BP/03750/2016
Hamburg, den 7. November 2017

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang	01.12.2016
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	108-037
Flurstück	00057 in der Gemarkung: Neustadt Nord

**Neubau eines 7-geschossigen Büro- und Geschäftshauses mit Staffelgeschoss, Laden-
nutzung EG bis 1.OG, Büronutzung 2. OG bis 5. OG und eine Wohnung im 6. 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.



Öffnungszeiten:
Mo, Fr
von 09.00 bis 12.00 Uhr
Di, Do
von 09.00 bis 15.00 Uhr
Mi - geschlossen
Bauberatung findet nur nach Termin-

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1 Steinstraße

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung nach § 8 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an der Umgebung eines Denkmals (Behörde für Kultur und Medien, Ämter Kultur)
2. Die denkmalrechtliche Genehmigung (Archäologisches Museum Hamburg)

Begründung

Das Flurstück 57 mit der Belegenheit Neuer Wall 57 liegt im Bereich der frühneuzeitlichen Befestigungslinie Neuer Wall, die die Stadt im Westen vor Angriffen schützte. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand kann nicht ausgeschlossen werden, dass archäologische Baureste des Walls in Form von Bauhölzern bei den Erdarbeiten unterhalb der Bestandssohle entdeckt werden. Diese sind nach § 4 Abs. 1 und 5 Hamburger Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) als Bodendenkmäler geschützt.

Anforderungen und Bedingungen siehe Anlage 4 zum Bescheid „Denkmalschutzrechtliche Auflagen und Hinweise“

3. Genehmigung für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

E0102-HSEKANAL-3820267 Schmutzwasser DN150 Wiederinbtr. Entfällt HH

Anforderungen und Bedingungen siehe Anlage 6 zum Bescheid „Sielanschlussrechtliche Auflagen und Hinweise“

4. Wasserrechtliche Genehmigung vom 13. Januar 2017

Gemäß § 15 des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335) in der zuletzt geltenden Fassung wird der

Neuer Wall 57 GmbH
vertr. d. Nobert Jakobs
Jean-Dohle-Straße 1
53721 Siegburg
genehmigt,

vom 01.02.2017
bis zum Widerruf
das Alsterfleet

an der im beigefügten Lageplan bezeichneten Stelle der Flurstücke 57, der Gemarkung Neustadt Nord (Neuer Wall 57) mit:

einer ca. 10,27 m langen Uferbefestigung aus Stahlbeton und harter Dämmung gemäß den Anlagen 3 bis 6 und 9

unter den nachstehend aufgeführten Auflagen und Bedingungen zu benutzen.

Begründung

Gemäß den §§ 16 und 19 Abs. 2 HWaG wird diese Genehmigung unter Auflagen und Bedingungen erteilt, um nachteilige Wirkungen auf das Gewässer zu verhindern bzw. auszugleichen.

Nebenbestimmung

Diese Genehmigung wird ungültig, wenn mit der Herstellung der genehmigten Anlagen nicht innerhalb von 3 Jahren ab Zustellung des Bescheides begonnen wird.

Anforderungen und Bedingungen siehe Anlage 7 zum Bescheid „Wasserrechtliche Auflagen und Hinweise“

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan

Neustadt 25

mit den Festsetzungen: MK g; (V) + (I)STG; (V); Baugrenzen; Baulinie; Arkaden m. Gehrechten
Baugesetzbuch

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

14	Grundriss / 1.OG; 1:100; Plan NW57-4-GR-01--F-0; v. 30.11.16
15	Grundriss / 2.OG; 1:100; Plan NW57-4-GR-02--F-0; v. 30.11.16
16	Grundriss / 3.OG; 1:100; Plan NW57-4-GR-03--F-0; v. 30.11.16
17	Grundriss / 4.OG; 1:100; Plan NW57-4-GR-04--F-0; v. 30.11.16
25	Ansicht Süd Ost; 1:100; Plan NW57-4-AN-SO-Alsterfleet-F-0; v. 30.11.16
26	Ansicht Fassadenabwicklung Innenhof; 1:100, plan NW57-4-AN--Innenhof F-0; v. 30.11.16
51	Lageplan mit Eintragungen von HSE; v. 15.12.16
57	Feuerwehraufstellfläche (Ladezone)
62	Fassadendetail v. 24.04.2017, M 1:10
70	Lageplan genordet, 17.07.2017, M 1:200
72	Grundriss UG. v. 17.07.2017, M 1:200
73	Grundriss EG. v. 17.07.2017, M 1:200
74	Grundriss OG. 5. v. 17.07.2017, M 1:200
75	Grundriss OG. 6. v. 17.07.2017, M 1:200
76	Grundriss OG. 7. v. 17.07.2017, M 1:200
77	Grundriss Dachaufsicht v. 17.07.2017, M 1:200
78	Ansicht Nord West - Neuer Wall v. 17.07.2017, M 1:200
79	Schnitt A-A v. 17.07.2017, M 1:200

Die Anlage 42 Brandschutzkonzept EA 16-1287 des Ingenieurbüros T. Wackermann vom 29.11.2016 lag zur Prüfung vor und ist nicht Anlage des Bescheides, da ihr nur in Teilbereichen gefolgt wird. Die in dem Brandschutzkonzept aufgeführten Brandschutzmaßnahmen sind umzusetzen, soweit in der Genehmigung nichts anderes gefordert wird

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 planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 5.1. für den Verzicht auf das Herstellen der im Bebauungsplan ausgewiesenen Arkaden
- 5.2. für das Überschreiten der Zahl der als zwingend festgesetzten 5 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss um 1 Vollgeschoss auf 7 Vollgeschosse und Staffel
- 5.3. für das Überschreiten der hinteren Baugrenze (zum Fleet) im 6. OG um 3 m.
- 5.4. für das Überschreiten der hinteren Baugrenze (zum Fleet) im 7. OG um 2,2 m.
- 5.5. für das Überschreiten der vorderen Baugrenze im 7. OG um 0,2 m.
- 5.6. für das Überschreiten der vorderen Baugrenze im 6. OG um 1,6 m

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 6.1. für das Überschreiten der Mitte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch die Abstandsfläche bis zu 1,11m (§ 6 Abs. 2 HBauO).
- 6.2. für die Verwendung vom schwerentflammbarer polystyrol-Hartschaum-Dämmung (XPS) im Spritzwasserbereich im Bereich der Gebäudeabschlusswand (§ 28 Abs. 7 HBauO)

Bedingung

Die Abweichung wird unter der Bedingung zugelassen, dass eine schwerentflammbare Dämmung, z.B. Polystyrol-Hartschaum (XPS), mit einer Höhe von maximal 0,60 m im Bereich der Brandwand verwendet wird. Die maximal zulässige Dämmschichtdicke der schwerentflammbaren Dämmung darf höchstens 0,2 m, die minimale Dicke der mineralischen Armierungsschicht muss 5 mm betragen.

- 6.3. für den Verzicht auf das Herstellen der Wand des innenliegenden Treppenraumes im Bereich des Gebäudeeingangs/Ecke Schaufenster in Brandwandqualität (geplant Glas) (§ 33 Abs. 3 HBauO)

Bedingung

Die Abweichung unter der Bedingung zugelassen wird, dass die seitliche Verglasung am Treppenausgang feuerbeständig hergestellt wird. Hinsichtlich der fehlenden mechanischen Beanspruchung ist diese durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren – z.B. Verbot vom Aufstellen von Regalen.

- 6.4. Für das Herstellen von Öffnungen in der Decke zwischen EG und 1. OG und damit Verbindung von zwei Geschossen abweichend von § 29 Abs. 4 HBauO

Bedingung

Die Abweichung wird unter der Bedingung zugelassen, dass die BGF Fläche von insgesamt max. 500 m² innerhalb der (Teil-) Nutzungseinheit über zwei Geschosse nicht überschritten wird und die Nutzungseinheit eine BMA mit Alarmierung der Kategorie 2 erhält.

- 6.5. Für das Herstellen von Öffnungen in der Decke zwischen 4. OG und 5. OG und damit Verbindung von zwei Geschossen abweichend von § 29 Abs. 4 HBauO

Begründung

Gemäß eingereichter Planung soll die Treppenöffnung zwischen dem 4. OG und dem 5. OG im 5. OG mit feuerbeständigen Wänden abgetrennt werden. Die Türöffnung in diesem Wandverlauf muss demgemäß einen feuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Abschluss haben.

Eine optionale Planung ist nicht zu beurteilen, eine zu genehmigende Planung muss hinreichend eindeutig sein.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

7. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 7.1. Standsicherheit
 - 7.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 7.3. Vorlage der unterschriebenen Verpflichtungserklärung gemäß § 79 HBauO, die vorhandene Steganlage in Verlängerung des Alsterwanderweges zu unterhalten und für einen sauberen und verkehrssicheren Zustand Sorge zu tragen. Auf den Einsatz von chemischen Stoffen ist zu verzichten.
 - 7.4. Mit den entsprechenden Bauarbeiten für die Fassade darf erst begonnen werden, wenn für die endgültige Abstimmung von Fassadenmaterialien und deren Farbgebung die Bemusterung einer Musterfassade durchgeführt wurde und die Gestaltung der Sichtschutzwand abgestimmt wurde.
Der Bauherr muss den Termin zur Bemusterung rechtzeitig, mindestens 3 Wochen vorher, mit dem Fachamt Bauprüfung des Bezirksamts Hamburg-Mitte (Tel. 42854-3448, baupruefabteilung@hamburg-mitte.hamburg.de) abstimmen.
Das Fachamt Bauprüfung wird den Termin an den Oberbaudirektor, an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung sowie an die Fraktionen des Bauausschusses weiterleiten.
Über das Ergebnis der Fassadenbemusterung muss der Bauherr dem Fachamt Bauprüfung des Bezirksamts Hamburg-Mitte einen Nachweis (Protokoll) vorlegen.

- 7.5. die bestehenden Anlagen der Uferbefestigung in Absprache mit der Wasserbehörde U 13 vollständig und ohne Schaden für das Gewässer und der anliegenden Gewässernutzungen beseitigt sind. Nach dem Rückbau und vor Beginn der Baumaßnahme ist eine Abnahme des Rückbaus mit der Wasserbehörde U 13, Behörde für Umwelt und Energie, zu vereinbaren.
Siehe auch Anlage 7 zum Bescheid „Wasserrechtliche Auflagen und Hinweise“

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

Brandschutz - Bauteilanforderungen

8. Eine optionale Planung ist nicht zu beurteilen, eine zu genehmigende Planung muss hinreichend eindeutig sein. Die optionalen Deckendurchbrüche in den Bauvorlagen sind bei Bedarf zu beantragen gemäß § 69 HBauO.

Folgeeinrichtungen

9. Folgende Fahrradplätze sind erforderlich:

- 9.1. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von 24 Fahrradplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO). Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:

Laden UG-1. OG mit 455 m² VKNF
1 FP je 75 m² VKNF = 6 FP

Büro 2.-5. OG mit 1018 m² BGF
1 FP je 80 m² VKNF = 13 FP

Wohnung 6. OG
5 FP je Wohnung mit mehr als 125 m² WF = 5 FP

- 9.2. Es sind **24 Fahrradplätze** entsprechend der Darstellung in der Vorlage Nr. 72 auf dem Baugrundstück herzustellen (§ 48 Abs.1 HBauO).

10. Folgende Kfz-Stellplätze sind erforderlich:

- 10.1. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von 19 Stellplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO). Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:

Laden UG-1. OG mit 455 m² VKNF
1 St je 75 m² VKNF = 6 St

Büro 2.-5. OG mit 1018 m² BGF
1 St je 80 m² VKNF = 13 St

- 10.2. Die Herstellung von 14 Stellplätzen wird untersagt (§ 48 Abs. 4 HBauO). Sie dürfen nicht hergestellt werden, weil sich das Grundstück im Abminderungsgebiet befindet.

- 10.3. Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung ist insgesamt ein Ausgleichsbetrag in Höhe **von 50.000,00 Euro für 5 notwendige Stellplätze** an die Freie und Hansestadt Hamburg zu zahlen (§ 49 HBauO). Die Höhe des Ausgleichsbetrags je Stellplatz beträgt 10.000,00 Euro.
Die Kontonummer und das Kassenzeichen werden in einer Zahlungsaufforderung bekanntgegeben. Der Ausgleichsbetrag und die sich darauf beziehenden Zinsen ruhen auf dem Grundstück als öffentliche Last. Der Ausgleichsbetrag ist bis zur Aufnahme der Nutzung des Bauvorhabens zu entrichten.

HINWEISE

11. 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.
12. 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).
13. Weitere Hinweise, Merkblätter und Broschüren für Ihre Bauausführung finden Sie unter dem Link:
"<http://www.hamburg.de/baugenehmigung/583468/start-merkblaetter.html>".

Anlage 2 zum Bescheid

ABFALLRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Stadtreinigung Hamburg
Betrieb und Technik
Bullerdeich 19
20537 Hamburg
Tel.Nr.: +49 40 2576 3231
E-Mail: Baugenehmigungsverfahren@srhh.de

AUFLAGEN

14. Es besteht weiterhin Anschluß- und Benutzungspflicht (§ 11 (1) in Verbindung mit § 13 Hamburgisches Abfallwirtschaftsgesetz) für das Grundstück.
15. Gemäß § 43 (3) der HBauO dürfen feste Abfallstoffe innerhalb von Gebäuden vorübergehend aufbewahrt werden, in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 jedoch nur, wenn die dafür bestimmten Abfallbehälterräume unmittelbar vom Freien entleert werden können und 1. Trennwände und Decken als Raum abschließende Bauteile mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Wände, 2. Öffnungen vom Gebäudeinnern zum Aufstellraum mit Feuer hemmenden, dicht- und selbstschließenden Abschlüssen und 3. eine ständig wirksame Lüftung haben
16. Die Stadtreinigung (SRH) ist mit den 2 Müllräumen für insgesamt 19 je 240 Liter fassende Abfall- und Wertstoffbehälter (Restmüll-, Biomüll-, Altpapier- und Leichtverpackungsbehälter), einverstanden.
Rechtsgrundlage: § 17(1), § 18 (1), (3), § 19 (2), § 20 (1), § 21 (1), (5)
17. Im Bereich des Zuganges und Fahrweges zu dem jeweiligen Müllraum darf die Neigung für den Transport bis 240 Liter Abfallbehälter 10 % nicht überschreiten. Hinsichtlich der Gebühren sollte die Transportentfernung weniger als 15 m und darf nicht mehr als 50 m von dem Müllraum bis zur Fahrbahnkante der von dem Sammelfahrzeug nächsten befahrbaren Straße betragen. Im Übrigen muss der Transportweg mindestens 1,00 m breit, ohne Stufen sein und einen festen, ebenen Bodenbelag erhalten.
18. Müssen die Abfallbehälter unter Benutzung eines privaten Aufzuges oder einer sonstigen privaten Fördereinrichtung abgeholt werden, so hat der Antragsteller am Abfuhrtag für die Betriebsbereitschaft und die Bedienung der Anlage zu sorgen (siehe § 10 (1) Abfallbehälterbenutzungsverordnung).
19. Am Tage der Abfuhr muss der Müllraum ab 6.00 Uhr für die Mitarbeiter der Stadtreinigung zugänglich sein. Der Zugang und Fahrweg zu dem Müllraum, insbesondere in der dunklen Jahreszeit, muss beleuchtet und im Winter frei von Eis und Schnee sein.

HINWEISE

Der Antragsteller wird gebeten, bei der Ingebrauchnahme des Gebäudes angemessene Abfallbehälter gemäß Anschluß- und Benutzungspflicht (siehe § 11 (1) in Verbindung mit § 13 Hamburgisches Abfallwirtschaftsgesetz), rechtzeitig vor der erstmaligen Abfallent-

sorgung, spätestens jedoch zwei Wochen vor Ingebrauchnahme (siehe § 11(2)), bei der Stadtreinigung Hamburg abzurufen bzw. zu bestellen (Tel.: 040- 2576 - 0).

Transparenz in HH

Anlage 3 zum Bescheid

AUFLAGEN UND HINWEISE ZUR EINLEITUNG VON ABWASSER

Zuständige Stelle für die Überwachung

Behörde für Umwelt und Energie,
Amt für Immissionsschutz und Betriebe
Abteilung Abwasserwirtschaft-IB 3-
Grundstücksentwässerung, Indirekteinleiter
Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg,
Tel.: 428 40- 5393

Vorschriften

Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG)
in der Fassung vom 24.07.2001 (HmbGVBl. S. 258 ff),
zuletzt geändert am 17.12.2013 (HmbGVBl. S. 540, 542)

HINWEISE

20. Eine vollständige entwässerungstechnische Detailprüfung der Antragsunterlagen durch die BUE-IB 31 findet nur noch in den nachfolgend genannten Fällen statt:
 - bei einer erteilten Einleitungsmengenbegrenzung für Niederschlagswasser in die öffentlichen Abwasseranlagen durch die Hamburger Stadtentwässerung (HSE)
 - bei einer Einleitungsmengenbegrenzung für Niederschlagswasser in ein Gewässer durch eine Wasserbehörde
 - bei Versickerungsanlagen.Da dieses hier nicht vorliegt, fand keine weitere Prüfung hinsichtlich der bautechnischen Einrichtungen zum Bau der Grundstücksentwässerungsanlage statt. Die nachfolgenden Hinweise sind nicht objektbezogen zusammengestellt, sondern beinhalten Themen, die im Allgemeinen berücksichtigt werden müssen und für die Betriebssicherheit entscheidend sind.
21. Ablaufstellen und Öffnungen von Grundstücksentwässerungsanlagen, die unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind gegen Rückstau aus den öffentlichen Abwasseranlagen zu sichern (§ 14 HmbAbwG). Die Einrichtungen zum Rückstauschutz sind entsprechend DIN EN 12056-4 i. V. m. DIN 1986-100 herzustellen und zu betreiben. Prüfen Sie rechtzeitig die Höhe der Rückstauenebene, allgemein gilt: Als Rückstauenebene gilt beim Gefälle-siel die vorhandene oder endgültig vorgesehene Straßenhöhe an der Anschlussstelle der Sielanschlussleitung an das jeweilige Siel.
22. Bei Dächern mit innenliegender Regenentwässerung sind gemäß DIN EN 12056-3 die Dachentwässerungen mit ausreichenden Notüberläufen zu versehen. Über die Notüberläufe muss mindestens die Differenz zwischen dem Jahrhundertregen und dem Bemessungsregen abgeführt werden können. Die Notentwässerung ist auf schadlos überflutbare Flächen zu leiten (DIN 1986-100 Abschnitt 5.9). Auf Notüberläufe kann nur verzichtet werden, wenn Regenrückhaltung auf dem Dach planerisch vorgesehen ist und die Dachkonstruktion den Wasseraufstau schadlos aufnehmen kann.
23. Entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist ab einer abflusswirksamen Fläche von 800 m² ein Überflutungsnachweis zu führen. Es wird empfohlen den Überflutungsnachweis auch bei kleineren abflusswirksamen Flächen

durchzuführen, um die Gefährdung bei Starkregenereignissen einschätzen zu können.

24. Niederschlagswasser ist so abzuleiten, dass öffentliche Wege oder Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden (§ 15 Abs. 8 HmbAbwG).
25. Für Grundstücksentwässerungsanlagen gelten die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowohl beim Errichten, Ändern und Beseitigen (§ 13 Abs. 1 HmbAbwG) als auch bei Betrieb, Unterhaltung, Wartung, Überprüfung und Selbstüberwachung (§ 15 Abs. 2 HmbAbwG).
26. Dichtheitsprüfungen der Grundstücksentwässerungsanlagen nach § 17b HmbAbwG sowie das Errichten, Ändern und Beseitigen von Grundstücksentwässerungsanlagen außerhalb und unterhalb von Gebäuden und Abwasserbehandlungsanlagen (z. B. Kleinkläranlagen, Fettabscheider und Abscheider für Leichtflüssigkeiten) innerhalb und außerhalb von Gebäuden dürfen nur von nach § 13b HmbAbwG anerkannten Fachbetriebe, die das Zertifikat einer zugelassenen Zertifizierungsorganisation führen, ausgeführt werden.
27. Der zuständigen Behörde ist für alle im Erdreich neu eingebauten Grundstücksentwässerungsanlagen, wie z. B. Leitungen und Schächte, ein Dichtheitsnachweis vor der erstmaligen Inbetriebnahme unaufgefordert zuzusenden (§ 17b HmbAbwG bzw. DIN EN 1610). Von dieser Nachweispflicht sind die Abwasseranlagen für die Ableitung für nicht nachteilig verändertes Niederschlagswassers ausgenommen, wenn sie nicht an ein Misch- oder Schmutzwassersiel angeschlossen sind und nicht im Zusammenhang mit Anlagen nach § 21 Anlagenverordnung sowie Anlagen zur Löschwasserrückhaltung stehen (§ 17b HmbAbwG).
Der Dichtheitsnachweis besteht aus einem Prüfbericht und einem Lageplan, in dem die geprüften und als dicht nachgewiesenen Grundstücksentwässerungsanlagen dargestellt sind. Der Dichtheitsnachweis kann auch elektronisch, über die auf der Internetseite „www.hamburg.de/abwasser/formulare“ genannte E-Mail-Adresse, eingereicht werden.
Als Prüfbericht kann der auf der o.g. Internetseite bereit gestellte Vordruck P verwendet werden.
Sofern der unaufgefordert einzureichende Dichtheitsnachweis (§ 17b HmbAbwG) der zuständigen Behörde nicht vorgelegt wird, stellt dies eine Ordnungswidrigkeit dar (§ 26 Abs. 1 Nr. 29 HmbAbwG) und kann mit einem Bußgeld bis zu 50.000 Euro geahndet werden (§ 26 Abs. 2 HmbAbwG).

Anlage 4 zum Bescheid

DENKMALSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stellen für die Überwachung

Kulturbehörde
Ämter
Kultur
Große Bleichen 30
20354 Hamburg
E-Mail: Denkmalschutzamt@kb.hamburg.de

Und

Museen
Archäologisches Museum Hamburg
Bodendenkmalpflege
Museumsplatz 2
21073 Hamburg
E-Mail: elke.foerst@helmsmuseum.de

AUFLAGEN

28. Die Fassadenmaterialien für die Fassade unterhalb des Fleetsteges sind im Wege der Bemusterung mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.
29. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Archäologischen Museum Hamburg rechtzeitig, d. h. wenigstens 2 Wochen vorher, schriftlich unter Benennung des verantwortlichen Bauleiters vor Ort schriftlich anzuzeigen.
30. Archäologische hölzerne und steinerne Überreste sowie archäologische Funde, die bei den Erdarbeiten entdeckt werden, sind dem Archäologischen Museum Hamburg nach § 17 Hamburger Denkmalschutzgesetz vom 5 April 2013 (HmbGVBl. S. 142) unverzüglich anzuzeigen. Die zu ihrer Sicherung und Erhaltung ergehenden Anordnungen sind zu befolgen.

Anlage 5 zum Bescheid

GERÄTESICHERHEITSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz
Amt für Verbraucherschutz
V2 Produkt- und Anlagensicherheit
Billstraße 80
20539 Hamburg
E-Mail: digibau-stellungnahmenbgvv21@bgv.hamburg.de

AUFLAGEN

31. Neu errichtete und wesentlich veränderte Personen- und Lastenaufzüge nach Aufzugsrichtlinie 2014/33/EU sind vor der Inbetriebnahme gemäß Aufzugsverordnung (12.ProdSV) vom 06. April 2016 in Verkehr zu bringen.
32. Personen- und Lastenaufzüge sind vor der erstmaligen Inbetriebnahme und vor Wiederinbetriebnahme nach prüfpflichtigen Änderungen von einer in Hamburg zugelassenen Überwachungsstelle zu prüfen - siehe Anhang 2 Abschnitt 2 Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) vom 06. Februar 2015.
33. Zu jeder Aufzugsanlage ist ein Notfallplan zur Personenbefreiung anzufertigen und dem Notdienst vor der Inbetriebnahme zur Verfügung zu stellen.
34. Arbeitgeber, die eine Aufzugsanlage verwenden, haben vor der ersten Benutzung eine Gefährdungsbeurteilung (§ 3 BetrSichV) durchzuführen und die Prüffrist festzulegen. Die Gefährdungsbeurteilung ist in regelmäßigen Abständen unter Berücksichtigung des Standes der Technik zu überprüfen. Soweit erforderlich sind die Schutzmaßnahmen entsprechend anzupassen.
35. Die o.g. Aufzugsanlagen sind regelmäßig von in Hamburg zugelassenen Überwachungsstellen prüfen zu lassen. Die Prüffrist der Hauptprüfung darf 2 Jahre nicht überschreiten. In der Mitte des Prüfzeitraumes sind Zwischenprüfungen durchzuführen.
Zur Prüfung gehören auch aufzugsexterne Sicherheitseinrichtungen, die für die sichere Verwendung der Aufzugsanlage erforderlich sind, wie Überdrucklüftungsanlage oder Notstromversorgung bei Feuerwehraufzügen.
36. Aufzüge sind gemäß den Anforderungen der Betriebssicherheitsverordnung und der zugehörigen Technischen Regeln (TRBS) zu betreiben. Es sind u.a. regelmäßige Inaugenscheinnahmen und Funktionskontrollen durchzuführen (TRBS 3121 Punkt 3.3).
Unter Berücksichtigung der Art und Intensität der Nutzung der Aufzugsanlage sind Instandhaltungsmaßnahmen durchführen zu lassen. Dabei sind die Angaben des Herstellers zu berücksichtigen.
37. Für die Notbefreiung von evtl. im Fahrkorb eingeschlossenen Personen müssen die Zugänge zu Triebwerks- und Rollenräumen ausreichend beleuchtet und jederzeit leicht und sicher begehbar sein, ohne durch private Räume zu führen (DIN EN 81). Bei triebwerksraumlosen Aufzügen gilt dieses für die Zugänge zu den entsprechenden Steuer- und Antriebseinrichtungen.

38. Im Triebwerksraum, im Rollenraum oder dem Schacht dürfen keine aufzugsfremden Einrichtungen (z.B. Leitungen) installiert werden (DIN EN 81-1 6.2).
39. Aufzugsschächte müssen über ausreichende Schutzräume oben und unten verfügen (DIN EN 81-20 5.2.5.7 und 5.2.5.8).
40. Aufzugsschächte von Aufzugsanlagen, die zur Personenbeförderung vorgesehen sind, müssen angemessen belüftet sein (DIN EN 81-1/2 5.2.3 bzw. DIN EN 81-20 E.3.2).
Die Rauchabzugsöffnung des Aufzugsschachtes gemäß § 37 (3) HBauO diene bisher gleichzeitig auch der Schachtentlüftung. Sofern Rauchabzugsöffnungen für die Aufzugsschächte nicht erforderlich bzw. diese in Normalbetrieb geschlossen sind, sind ausreichende Schachtbelüftungen vorzusehen.
41. Bei Aufzügen, die Personen mit Behinderungen zugänglich sind, sind die zusätzlichen technischen Anforderungen der DIN EN 81-70 zu berücksichtigen.
42. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Öl nicht ins Erdreich eindringen kann (§ 3 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe Anlagenverordnung - VAWs vom 19. Mai 1998).

Anlage 6 zum Bescheid

SIELANSCHLUSSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Hamburger Stadtentwässerung AöR
Abt.: K13
Billhorner Deich 2
20539 Hamburg
Tel.Nr.: +49 40 7888-1212
Fax-Nr.: +49 40 7888180
E-Mail: Sielanschluss@hamburgwasser.de

AUFLAGEN

43. Rechtsgrundlage: § 7 Hamburgisches Abwassergesetz vom 24. Juli 2001 sowie Umweltgebührenordnung vom 5. Dezember 1995 in der jeweils zurzeit gültigen Fassung. Säumniszinsen werden gem. § 19(1) des GbG erhoben.
44. Mit der Herstellung der Grundleitung darf erst begonnen werden, wenn die Sielanschlussleitung betriebsfertig hergestellt ist. Bei Nichtbeachten trägt der Bauherr das Risiko ev. später notwendiger Änderungen. Eine Absprache mit dem Sielbezirk ist erforderlich (§ 7 Absatz 1 Satz 3 HmbAbwG).
45. Die Fertigstellung Ihrer Grundstücksentwässerungsanlage ist HAMBURG WASSER mitzuteilen, siehe anliegende Fertigstellungsmeldung (§ 7 Absatz 5 Satz 4 HmbAbwG).
46. Niederschlagswasser sowie Sickerwasser aus Gebäudedrängen darf nicht in das Schmutzwassersiel eingeleitet werden (§ 9 Absatz 1 Satz 2 HmbAbwG).
47. Über Regenwassersielanschlüsse darf nur nicht nachteilig verändertes Niederschlagswasser eingeleitet werden (§ 11a Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 HmbAbwG).
48. Unmittelbar vor jedem Anschluss eines Grundstücks an eine öffentliche Abwasseranlage - mit Ausnahme der Drucksielentwässerung - ist ein Schacht mit einer Mindestnennweite von 1.000 mm herzustellen. Die Grundleitung zwischen Sielanschlussleitung und dem Schacht ist von der Sielanschlussleitung aus ohne Querschnittsänderung bis in den Schacht einschließlich Reinigungsöffnung zu führen (§ 13 Absatz 4 Satz 1 HmbAbwG).
49. Wird der vorhandene Anschluss nicht mehr benötigt, wird die Sielanschlussleitung durch die Stadtentwässerung auf ihre Kosten verschlossen oder beseitigt; begründete Einwendungen der Eigentümerin bzw. des Eigentümers, insbesondere hinsichtlich einer späteren Nutzung, sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Vor der erneuten Benutzung einer außer Betrieb befindlichen oder verschlossenen Sielanschlussleitung ist die Genehmigung nach Absatz 1 einzuholen. (§ 7 Absatz 6 Satz 1 HmbAbwG).
50. Wird durch Änderung einer Grundstücksentwässerungsanlage ein vorhandener Sielanschluss nicht mehr benötigt, ist der Sielbezirk zu informieren (§ 7 Absatz 6 Satz 1 HmbAbwG).

51. § 14 HmbAbwG – Hebeanlagen und Rückstauschutz (1) Kann Abwasser auf dem angeschlossenen Grundstück nicht mit einem genügenden natürlichen Gefälle der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden, hat die Eigentümerin bzw. der Eigentümer Einrichtungen zum Heben des Abwassers (Hebeanlagen) zu schaffen und zu unterhalten.
(2) Öffnungen von Grundstücksentwässerungsanlagen wie Schächte, Ausgüsse, Bodenabläufe, Klosettbecken und Abläufe für Niederschlagswasser, die unter der Rückstauenebene liegen, müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gegen Rückstau aus den öffentlichen Abwasseranlagen gesichert werden.
(3) Als Rückstauenebene gilt beim Gefällesiel die vorhandene oder endgültig vorgesehene Straßenhöhe an der Anschlussstelle der Sielanschlussleitung an das jeweilige Siel, beim Drucksiel die Oberkante des Schachtes der Einrichtung zum Sammeln und zur Förderung der Abwässer.

HINWEISE

Hinweis zur Kostentragung

52. Nur bei § 19 SAG!
Aufgrund dieses Bescheides wird eine Anschlussleitung auf öffentlichem Grund bzw. eine ESF-Anlage hergestellt bzw. verändert. Auf Sie kommen Kosten in Höhe der tatsächlichen Herstellungskosten (§ 19 SAG) zu. Sie erhalten dazu einen gesonderten Kostenfestsetzungsbescheid der HSE (Abgabenabteilung).
53. Nur bei § 11 SAG!
Aufgrund dieses Bescheides wird eine Anschlussleitung auf öffentlichem Grund bzw. eine ESF-Anlage hergestellt. Auf Sie kommen Kosten in Höhe der pauschalen Anschlussbeitragssätze (§ 11 SAG) zu. Sie erhalten dazu einen gesonderten Beitragsbescheid der Finanzbehörde (Abt. Anliegerbeiträge).
54. Bei Entfällt (Wiederinbetriebnahme o. Erstmalige Inbetriebnahme)!
Aufgrund dieses Bescheides kommen voraussichtlich keine weiteren Kosten für die Sielanschlussleitung auf öffentlichem Grund auf Sie zu, da diese bereits vorhanden ist. Ob ggf. Forderungen der Finanzbehörde auf Sielbau- oder Sielanschlussbeiträge bestehen, kann von HSE nicht beurteilt werden.

Für die neu hergestellte Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Dichtheitsnachweis durch einen Fachbetrieb erstellen zu lassen und an die BUE zu mailen: dichtheitsnachweise@bue.hamburg.de.

Anlage 7 zum Bescheid

WASSERRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Behörde für Umwelt und Energie
Amt für Umweltschutz
U 1 Wasserwirtschaft
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
E-Mail: Torsten.Hahne@bue.hamburg.de

AUFLAGEN

55. Die Anlagen sind in einwandfreiem und verkehrssicherem Zustand zu halten. Die Genehmigungsinhaberin haftet für alle Schäden, die sich aus mangelnder Unterhaltung ergeben. Die Unterhaltung und Erhaltung der genehmigten Anlagen obliegt der Genehmigungsinhaberin.
56. Es dürfen keine Materialien, die nicht Inhalt dieser Genehmigung sind, ins Gewässer eingebracht werden. Entsprechende Schutzeinrichtungen sind vorzusehen. Verunreinigungen sowie Bauschutt, die versehentlich in das Gewässer gelangen, sind durch die Genehmigungsinhaberin sofort zu entfernen.
57. Die Uferanlage muss einen Anlegedruck von 100 kN standhalten.
58. In die Uferanlage sollen 2 Schuttenhaltekästen übereinander in die Ufermauer auf der Höhe von NHN + 2,60 m bzw. NHN + 3,60 m eingebaut werden. Die Schuttenhaltekästen müssen für einen Trossenzug von mindestens 50 kN ausgelegt sein.
59. Gebäudeöffnungen unterhalb von NHN + 4,00 m sind nicht zulässig.
60. Das Gebäude ist so zu gründen, dass Austiefungen davor bis zu einer Tiefe von NHN – 1,25 m jederzeit möglich sind. Alte, nicht mehr genutzte Gründungselemente sind restlos aus dem Gewässer zu entfernen.
61. Die Uferanlage ist so herzustellen, dass sie dicht zu den Anschlüssen an die Nachbaranlagen hergestellt werden. Umläufigkeiten sind auszuschließen.
62. Grenzüberbauungen sind nicht zulässig.
63. Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist bei der Wasserbehörde U 13 anzuzeigen.
64. Ändern sich die Eigentumsverhältnisse bzw. Nutzungsrechte an der genehmigten Anlage, ist dies der Wasserbehörde U 13 unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
65. Diese Genehmigung wird ungültig, wenn mit der Herstellung der genehmigten Anlagen nicht innerhalb von 3 Jahren ab Zustellung des Bescheides begonnen wird.
66. Sollten die Anlagen nicht mehr benötigt werden, so sind sie nach Angaben der Wasserbehörde zurückzubauen.

HINWEISE

67. Die Genehmigung ist widerruflich und ersetzt nicht Genehmigungsakte, die nach anderen Vorschriften erforderlich sind.
68. Für vorübergehende Gewässernutzungen während der Bauzeit (Baustelleneinrichtungen, Liegeplätze, Wasserstandsänderungen etc.) sind gesonderte wasserrechtliche und schifffahrtsverkehrliche Genehmigungen bei der Wasser- und Schifffahrtsverkehrsbehörde U 13 zu beantragen.
69. Katastrophenwasserstände oberhalb von NHN + 4,00 m können nicht ausgeschlossen werden. Mit einem Leerlauf des Fleetes ist jederzeit zu rechnen.
70. Schadensersatzansprüche aufgrund wechselnder Wasserstände, Auskolkungen, Wellenschlag oder Eisgang können gegen die Freie und Hansestadt Hamburg nicht geltend gemacht werden.
71. Ergänzende Auflagen zum Schutz der Gewässer und ihrer Nutzer bleiben vorbehalten.
72. Gebühren werden in einem gesonderten Bescheid erhoben.

Anlage 8 zum Bescheid

WEGERECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

73. Der Anschluss des Grundstückes an den öffentlichen Grund ist so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Wege abgeleitet wird (§ 23 Abs.3 HWG).
74. Die gärtnerische Gestaltung sämtlicher Außenanlagen ist so vorzunehmen, dass keine Zweige von Bäumen und Sträuchern in einer Höhe unter 2,50 m in den Geh- und Radweg bzw. 4,50 m in die Fahrbahn hineinragen. Hecken sind daher in einem Abstand von 0,40 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen (§ 23 Abs.5 HWG).
75. Die an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßenflächen sind endgültig hergestellt. Für das Bauvorhaben sind die an der Grundstücksgrenze des Baugrundstücks vorhandenen Höhen des öffentlichen Grundes maßgebend. Der Bauherr hat sich diese Bestandshöhen durch einen amtlich bestellten Vermesser einmessen zu lassen und mit dem zuständigen Straßenbaurevier abzustimmen.
76. Eventuell anfallende Kosten für Änderungen an Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit den jeweiligen Leitungsträgern gesondert zu regeln.

Übergabeschächte für Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf eigenem Grund nachzuweisen

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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse