



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

PPS Immobilien Holding GmbH
Innsbrucker Bundesstraße 111
A5020 Salzburg
Österreich

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
M/BP

Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

Telefon 040 - 428 54 - 3448
Telefax 040 - 4279 - 01541
E-Mail BP@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: Frau Dipl.-Ing. (FH) Petra Pröpper

Zimmer C5-WBZ
Telefon 040 - 428 54 - 4754
E-Mail Petra.Proepper@hamburg-
mitte.hamburg.de

GZ.: M/BP/01760/2021

Hamburg, den 24. Januar 2022

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
01.10.2021

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

Gänsemarkt 36
108-022
2282 in der Gemarkung: Neustadt Nord

Sanierungsmaßnahmen der Oberkellersohle

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 und in unbeweglichen Denkmälern, Gebäudegruppen und Gesamtanlagen

Begründung

bei dem Objekt Gänsemarkt 36, Neue ABC-Straße 11, 13 (Finanzbehörde, konstituierender Teil des Ensemble Gänsemarkt 13, 19/ Gerhofstraße 29, Gänsemarkt 21/ 22/ 23, 30/31, 33, 35, 36/ Neue ABC-Straße 11/ 13, Gänsemarkt 44, Lessingdenkmal) 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.

Im Inneren:

- vorhandene bauzeitliche baufeste Ausstattungen wie Bodenbeläge, Fußleisten usw. sind zerstörungsfrei ab- und auszubauen und wieder zu verwenden. Hierfür ist eine Bestandsaufnahme anzufertigen und dem Denkmalschutzamt zur Verfügung zu stellen.
- Der bauzeitliche Bodenaufbau ist pro betroffenen Raum zeichnerisch und fotografisch mit Angabe der einzelnen Schichten zu dokumentieren. Die Dokumentation wird dem Denkmalschutzamt ausgehändigt.
- Weitere ggf. vorhandene denkmalwerte Ausstattung wie Türen, Treppen und Geländer usw. sind während der Maßnahmen zu schützen.
- Es ist dieselbe Bodenhöhe wie im Bestand auszuführen.
- Sollten weitere, bisher noch nicht identifizierte Bereiche von Erneuerungen betroffen sein, ist hierfür eine weitere Zustimmung, ggf. mit Auflagen, beim Denkmalschutzamt vor der Ausführung einzuholen.
- Ggf. anstehende weitere Sanierungs- und Renovierungsarbeiten bedürfen der gesonderten Zustimmung des Denkmalschutzamtes.
- die Lüftungsanlagenführung ist in denkmalgerechter Art und Weise auszuführen und gesondert mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Neustadt 35 mit den Festsetzungen: Fläche für Gemeinbedarf - Verwaltung FHH; Baugrenze; Straßenverkehrsfläche Baugesetzbuch
---------------	--

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 1	210924 Anschreiben Bauprüfung (1)
0 / 8	211108_GM_FB_BE_GR_UG1

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

2. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 2.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung 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

- Anlage - bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage - bodenschutzrechtliche Auflagen und Hinweise
- Anlage - denkmalschutzrechtliche Auflagen und Hinweise



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

BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

HINWEISE

3. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72a Abs. 4 HBauO).
Bitte verwenden Sie dafür den Vordruck auf der Internetseite
www.hamburg.de/formulardownload/103154/formulare-bauaemter.html
oder reichen die Information über den Onlinedienst "Anzeige Bau-, Abbruch- und Wiederaufnahmebeginn"
<https://serviceportal.hamburg.de/HamburgGateway/Service/List?id=502> elektronisch ein.
4. 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).
5. Weitere Hinweise, Merkblätter und Broschüren für Ihre Bauausführung finden Sie unter dem Link:
"<http://www.hamburg.de/baugenehmigung/583468/start-merkblaetter.html>".

Anlage zum Bescheid

BODENSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt
Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg
Tel.-Nr.: 040 - 42854 - 4649
Fax.-Nr.: 040 - 42790 - 8280
E-Mail: umweltschutzmitte@hamburg-mitte.hamburg.de

Bodenschutzrechtliche AUFLAGEN

6. Bodenschutzrechtliche Anzeigepflicht (§ 1 HmbBodSchG sowie § 9 BBodSchG)
Der Beginn von Erdbaumaßnahmen ist vorab der Abteilung Technischer Umweltschutz, Wohnraumschutz des Fachamtes für Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt im Bezirksamt Hamburg Mitte, Caffamacherreihe 1-3, 20355 Hamburg schriftlich anzuzeigen.
Sie werden hiermit verpflichtet, der nachstehend genannten zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn im Zuge der Erdbaumaßnahmen (Sondierungen, Aushubarbeiten,) Bodenpartien angetroffen werden, welche einen Verdacht auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Gerüche, Verfärbungen etc.) aufkommen lassen. In diesem Falle sind die Erdarbeiten in diesem Bereich sofort zu unterbrechen und unverzüglich die Abteilung Technischer Umweltschutz, Wohnraumschutz des Fachamtes für Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt im Bezirksamt Hamburg Mitte, Caffamacherreihe 1-3, 20355 Hamburg, Tel: 040/42854-4673 oder -4729 zur Begutachtung einzuschalten. Gegebenenfalls sind erste Maßnahmen zur Absicherung der Fundstelle vorzunehmen.
7. Abfälle
Die Verwertung oder Verbringung von eventuell anfallendem Bodenaushub, Bauschutt u. ä. hat unter Berücksichtigung des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24. Februar 2012 sowie der Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen- Technische Regeln -“, in ihrer jeweiligen Fassung sowie der Deponieverordnung vom 27.04.2009 zu erfolgen (siehe auch Hinweise im Internet unter: <http://www.hamburg.de/mineralische-abfaelle/>). Diese Regeln gelten nicht für Oberboden (z. B. Mutterboden), der in der Regel höhere Humusgehalte aufweist. Bei der Verwertung von Oberboden ist der §12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.06.1999 in der geltenden Fassung zu beachten.
8. Abbruch/ Rückbau
Bei Abbruch des Gebäudes ist das Schadstoffkataster hinsichtlich einer möglichen Belastung für den Boden zu beachten. Untermischen oder Eingraben von Abbruchmaterial ist unzulässig, wenn es nicht nachweislich die Anforderungen des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.06.1999 erfüllt. Bei der Lagerung von belastetem Abbruchmaterial ist der Boden vor Kontamination hinreichend zu schützen (Auslegung von Planen etc.).

HINWEISE

9. Katasterauskunft:
gemäß Altlasthinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg gibt es für das Flurstück 2282 z. Z. keine Hinweise auf Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Verdachtsflächen, Schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserschaden.

Anlage zum Bescheid

DENKMALSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Behörde für Kultur und Medien
Große Bleichen 30
20354 Hamburg
E-Mail: Denkmalschutzamt@kb.hamburg.de

AUFLAGEN

10. Die Ausführungsplanung nebst detaillierter Maßnahmenbeschreibung zu den oben genannten Nebenbestimmungen sind vor der Ausschreibung dem Denkmalschutzamt vorzulegen.
11. Der Beginn der Arbeiten ist schriftlich dem Denkmalschutzamt anzuzeigen.
12. Für die Maßnahme ist dem Denkmalschutzamt ein verantwortlicher Bauleiter zu benennen.
13. Das Denkmalschutzamt ist über die laufenden Arbeiten zu unterrichten; ggf. Teilnahme an Bauberatungen.
14. Die Denkmalrechtliche Genehmigung ist den ausführenden Firmen zur Kenntnis zu geben.
15. Vor-, Zwischen- und Endzustände sowie Arbeiten, die zur Veränderung des Bestandes führen, sind in Wort und Bild zu dokumentieren und dem Denkmalschutzamt vorzulegen.
16. Sollten nach Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung eine veränderte Nutzung oder ein Wechsel des Eigentümers eintreten oder sich neue Erkenntnisse über das Denkmal und seinen Erhaltungszustand ergeben, ist das Denkmalschutzamt umgehend zu informieren.
17. Die Fertigstellung der Maßnahme ist umgehend dem Denkmalschutzamt schriftlich anzuzeigen

HINWEISE

18. Das Denkmalschutzamt und ihre Beauftragten sind gemäß § 27 DSchG berechtigt, Grundstücke zu betreten, Denkmale zu besichtigen und wissenschaftliche Erfassungsmaßnahmen durchzuführen.
19. Sollten bei den Bauarbeiten Befunde auftreten, z.B. Wandmalereien, Stuckaturen, bisher verborgene Ausbauelemente wie Türen und Fenster der Erbauungszeit, Gewölbe und Reste von historischen Raumausstattungen und Kellern, sind die Arbeiten sofort einzustellen; es ist umgehend das Denkmalschutzamt zu benachrichtigen.

20. Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung für die beantragte Maßnahme nach §§ 7i, 10 f, 11b und 10g Einkommensteuergesetz setzt voraus, dass die Maßnahme vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Denkmalschutzamt als zuständige Bescheinigungsbehörde abgestimmt worden ist. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalschutzrechtliche Zustimmung/ Genehmigung oder Baugenehmigung nicht die Abstimmung im steuerrechtlichen Bescheinigungsverfahren ersetzt.

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

