

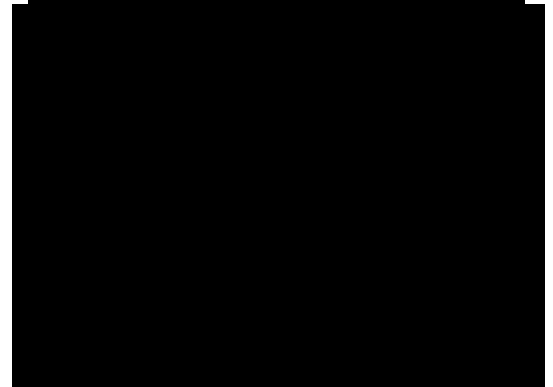
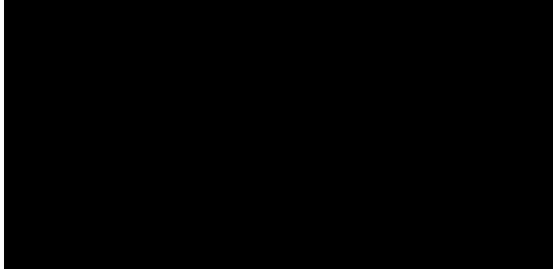


Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20249 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung



GZ.: N-WBZ-4534-2025

Hamburg, 6. Mai 2026

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO (2005)
Bezug	
Eingang	19.12.2025
Grundstück	
Belegenheit	
Baublöcke	
Flurstück	

barrierefreier Umbau, brandschutztechnische Ertüchtigung und Nutzungsänderung Dachgeschoss

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 des Foyers:
Mo 8:00-15:00
Di 8:00-12:00
Do 8:00-16:00
Fr 8:00-12:00
Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
Kellinghusenstraße U1, U3
Tarpenbekstraße Bus X22, 392
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

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 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 sowie nach § 8 für die Veränderungen an der Umgebung eines Denkmals.

Begründung

Bei dem Objekt [REDACTED] 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:

- Eventuelle Maßnahmen zur Sanierung der Fassade sind gesondert mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.
- Die Planungen des Fenster-Umbaus "auf Stulp" an der Weststeite sind dem Denkmalschutzamt vor Ausführung gesondert zur Freigabe vorzulegen.
- Dachflächen- und -Ausstiegfenster sind möglichst eben in der Dachhaut einzubauen, sie stehen nicht deutlich über. Die genaue Ausführung ist mit dem Denkmalschutzamt zu klären.
- Die Gestaltung der Tür (Südseite, Treppenhaus) ist vor Ausführung gesondert durch das Denkmalschutzamt freizugeben.

Im Inneren:

- Der gesamte Eingangsbereich, das geschossübergreifende Treppenhaus ist vor oder während der Maßnahmen restauratorisch zu untersuchen. Die Ergebnisse der Befunduntersuchung werden Grundlage einer eventuellen, farblichen Neufassung des Bereiches.
- Die Garderobe im EG ist zu erhalten und fotografisch zu dokumentieren, notwendige Umbauten erfolgen in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt.
- Die sichtbare Materialität des Fahrstuhls wird mit dem Denkmalschutzamt vor Ausführung abgestimmt.
- eventuell statisch notwendige Maßnahmen im Dachtragwerk sind additiv herzustellen, der Dachstuhl ist vollumfänglich zu erhalten.
- Sollten bei den Bauarbeiten unerwartete Befunde auftreten, z.B. Wandmalereien, Stuckaturen, bisher verborgene Ausbauelemente wie Türen und Fenster der Erbauungszeit oder Reste von historischen Raumausstattungen, sind die Arbeiten sofort einzustellen; es ist umgehend das Denkmalschutzamt zu benachrichtigen.

Freiraumgestaltung

- Die Gestaltung der Außenanlagen ist vor der Ausführung mit dem Denkmalschutzamt gesondert abzustimmen.

- Die genaue Platzierung von Wegezeichen, Stelen, Schaukasten, Leuchten, etc. sind im Rahmen der Ausführung gesondert mit dem Denkmalschutzamt zu klären.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Gross-Borstel4
mit den Festsetzungen: Baugrundstück für den Gemeinbedarf, hier: Kulturzentrum,
 Denkmalschutz
 BauNVO 1962

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- 0002 Ansicht Ost + West V00 [SHH_LP4_02_AN_02-
 Ansicht_Ost_Anzicht_West_251217.pdf]
- 0008 Grundriss Kellergeschoss V00 [SHH_LP4_03_GR_KG-
 Grundriss_Kellergeschoss_251217.pdf]
- 0016 Schnitt A + B V00 [SHH_LP4_08_SN_01-Schnitt_A_Schnitt_B_251217.pdf]
- 0048 Brandschutznachweise: BS_Ansichten_20260317_V000
 [BS_Ansichten_20260317_V000.pdf]
- 0050 Brandschutznachweise: BS_Schnitte_20260317_V000
 [BS_Schnitte_20260317_V000.pdf]
- 0051 Brandschutznachweise: BS_DA_Grundriss_20260317_V000
 [BS_DA_Grundriss_20260317_V000.pdf]
- 0052 Brandschutznachweise: BS_DG_Grundriss_20260317_V000
 [BS_DG_Grundriss_20260317_V000.pdf]
- 0053 Brandschutznachweise: BS_EG_Grundriss_20260317_V000
 [BS_EG_Grundriss_20260317_V000.pdf]
- 0054 Brandschutznachweise: BS_LP_Lageplan_20260317_V000
 [BS_LP_Lageplan_20260317_V000.pdf]
- 0055 Brandschutznachweise: BS_OG_Grundriss_20260317_V000
 [BS_OG_Grundriss_20260317_V000.pdf]
- 0058 Grundriss Erdgeschoss V01
 [SHH_LP4_04_GR_EG_V01_Grundriss_Erdgeschoss_260309.pdf]
- 0059 Grundriss Obergeschoss V01
 [SHH_LP4_05_GR_OG_V01_Grundriss_Obergeschoss_260309.pdf]
- 0060 Grundriss Dachgeschoss V01
 [SHH_LP4_06_GR_DG_V01_Grundriss_Dachgeschoss_260309.pdf]
- 0061 Grundriss Dachaufsicht V01
 [SHH_LP4_07_GR_DA_V01_Grundriss_Dachaufsicht_260309.pdf]
- 0062 Schnitt C + D V01 [SHH_LP4_09_SN_02_V01_SchnittC_SchnittD_260309.pdf]
- 0063 Lageplan V01 [SHH_LP4_00_LP_V01_Lageplan_260309.pdf]
- 0070 Ansicht Nord + Süd V01
 [SHH_LP4_01_AN_01_V01_Anzicht_Nord_Anzicht_Sued.pdf]
- 0071 Brandschutznachweise: BS_UG_Grundriss_20260317_V001
 [BS_UG_Grundriss_20260317_V000.pdf]

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

Die folgenden Bauvorlagen haben vorgelegen und wurde auf Plausibilität, insbesondere hinsichtlich der Umsetzung der Anforderungen gem. der brandschutztechnischen Abstimmungen im Verfahren, geprüft.

Die darin benannten Maßnahmen sind zu beachten, sofern in den gesiegelten Bauvorlagen und in diesem Bescheid keine höheren Anforderungen gestellt werden.

- 0049 Brandschutznachweise: BS_Nachweis_20260317_V000
[BS_Nachweis_20260317_V000.pdf]

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

2. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO

- 2.1 Abweichung von § 25 Abs. 1 HBauO (2005): tragende Bauteile im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sind feuerhemmend und nicht feuerbeständig vorhanden

Begründung

Die Abweichung ist erforderlich, da die tragenden Bauteile im denkmalgeschützten Bestand nicht die Anforderungen der Gebäudeklasse 5 erfüllen, sondern lediglich dem Niveau der Gebäudeklasse 3 entsprechen. Durch die geplanten brandschutztechnischen Maßnahmen, insbesondere die Herstellung eines neuen Treppenraumes, den Einbau von Brandschutztüren sowie die Verbesserung der Rettungswegsituation, werden die Schutzziele des Brandschutzes gleichwertig erreicht.

- 2.2 Abweichung von § 29 Abs. 1 HBauO (2005): Geschossdecken über dem EG und OG sind feuerhemmend und nicht feuerbeständig

Begründung

Die vorhandenen Geschossdecken sind konstruktionsbedingt lediglich feuerhemmend ausgebildet. Aufgrund des denkmalgeschützten Bestandes ist eine Anpassung an die Anforderungen der Gebäudeklasse 5 nicht verhältnismäßig. Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Brandschutz wird jedoch eine deutliche Verbesserung des Sicherheitsniveaus erreicht, sodass die Schutzziele insgesamt gewahrt bleiben.

- 2.3 Abweichung von § 32 Abs. 4 HBauO (2005): tragende Teile der neuen notwendigen Treppen werden aus Stahl nicht brennbar ohne feuerhemmenden Nachweis hergestellt

Begründung

Die tragenden Teile der neu herzustellenden Treppe werden aus nicht brennbarem Stahl ohne feuerhemmenden Nachweis ausgeführt. Dies ist im Kontext des Bestands und der baulichen Gegebenheiten vertretbar, da durch den neuen Treppenraum sowie ergänzende Brandschutzmaßnahmen ein ausreichendes Sicherheitsniveau sichergestellt wird und die Rettungswege funktional gewährleistet sind.

- 2.4 Abweichung von § 33 Abs. 4 HBauO (2005): Wände der notwendigen Treppenräume werden feuerhemmend und nicht in der Bauart von Brandwänden vorhanden sein

Begründung

Die Wände der notwendigen Treppenräume werden lediglich feuerhemmend und nicht in der Bauart von Brandwänden ausgeführt. Dies ist dem denkmalgeschützten Bestand geschuldet. Durch die Gesamtbetrachtung des Brandschutzkonzeptes, insbesondere die Schaffung eines neuen Treppenraumes und die Verbesserung der Rettungswegsituation, werden die bauordnungsrechtlichen Schutzziele gleichwertig erfüllt.

- 2.5 Abweichung von § 35 Abs. 4 HBauO (2005): Traufabstand des neuen Dachschrägenfensters als Notausstiegsfenster beträgt mehr als 1,0m

Begründung

Der Traufabstand des Notausstiegsfensters im Dachgeschoss überschreitet 1,00 m. Die Abweichung ist vertretbar, da durch die Herstellung eines geeigneten Auftritts in der Dachfläche eine sichere Anleiterbarkeit für die Feuerwehr gewährleistet wird. Zudem ist die Nutzung auf wenige ortskundige Personen beschränkt und wird durch organisatorische Brandschutzmaßnahmen ergänzt, sodass die Rettungswegsituation insgesamt als ausreichend anzusehen ist.

- 2.6 Abweichung von § 33 Abs. 1 HBauO (2005): Brandlasten (hier: historische und denkmalgeschützte Garderobe) im notwendigen Treppenraum im Erdgeschoss

Bedingung

Die Zwischentür zwischen Halle und Flur ist dicht- und selbstschließend auszubilden.

Begründung

Die vorhandene denkmalgeschützte Garderobe stellt eine Brandlast im notwendigen Treppenraum dar. Die Abweichung ist vertretbar, da durch die vorgenannte Maßnahme der vertikale Rettungsweg ausreichend vor Raucheintrag geschützt wird und die bauordnungsrechtlichen Schutzziele des Brandschutzes insgesamt gewahrt bleiben.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

3.1 Standsicherheit

3.2 Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

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

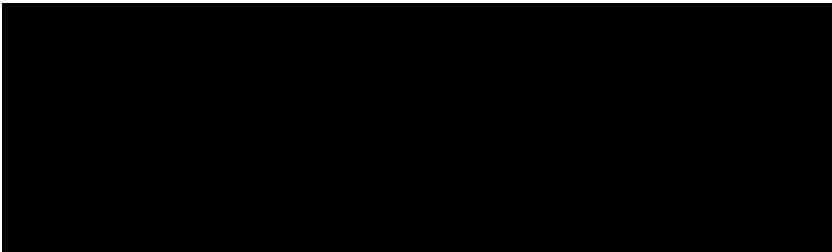
Anlage - arbeitnehmerschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - denkmalschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - gerätesicherheitsrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - naturschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Unterschrift (elektronisch)



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 Nutzungsänderung mit baulicher Änderung
Gebäudeklasse:	Gebäudeklasse 5
Bauliche Anlage:	
Anlage / Einrichtung:	
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	2 Vollgeschoss(e)