



Freie und Hansestadt Hamburg

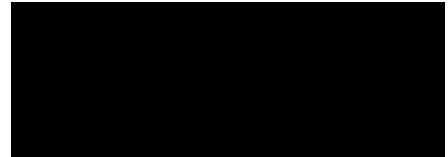
Bezirksamt Hamburg-Mitte

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






Fachamt Bauprüfung
Bauprüfung
Bauprüfabteilung
Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

Telefon 040 42854-3448
Telefax 040 427901541
E-Mail bp@hamburg-mitte.hamburg.de



GZ.: M-BP-140-2025

Hamburg, 30. Juni 2026

Verfahren	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO (2005)
Bezug	
Eingang	01.02.2025
Grundstück	
Belegenheit	
Baublöcke	
Flurstück	 in der Gemarkung: St. Pauli Nord

Legalisierung und Sanierung eines Bestandsgebäudes: 18 Einzimmerwohnungen, 2 Zweizimmerwohnungen (20 WE) und 1 Gewerbeeinheit mit Herstellung eines 2. Rettungsweges (Stahltreppenturm), Anbau von Balkonen (EG-DG), Errichtung von 4 Dachgauben

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.



Servicezeiten:
Mo 09:00 - 15:00 Uhr
Di 08:00 - 15:00 Uhr
Mi geschlossen
Do 09:00 - 15:00 Uhr
Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Bauberatung nur nach
Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U2 Gänsemarkt (Oper)
4, 5, 19 U Gänsemarkt
X3 U Gänsemarkt (Valentinskamp)
3, X35 Axel-Springer-Platz
S1, S2, S3 Stadthausbrücke

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. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

Das Vorhaben liegt im förmlich festgelegten Gebiet der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung St. Pauli Süd. Nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde. Die Legalisierung und Sanierung des Bestandgebäudes bedarf folglich der Genehmigung auf Basis der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung.

Die Ziele der Städtebaulichen Erhaltungsverordnung St. Pauli Süd bestehen u. a. im Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebiets in Hinblick einer insgesamt kleinteiligen Parzellierung mit deutlich ablesbaren einzelnen Baukörpern mit kompakter Volumetrik, die im Wesentlichen geschlossene Bauweise, die traufständige Ausrichtung der Baukörper mit klar ablesbarem Sattel- oder Mansarddach und eine bewegte, jedoch abgestimmte Traufflinie. Auf gestalterischer Ebene wird die geschlossene Gebietscharakteristik durch die einheitliche Verwendung von Raster-Loch-Fassaden und hauptsächlich von rötlichem Klinker und/oder hochwertigem Putz in Pastell- bzw. gebrochenen Weißtonen als Hauptfassadenmaterial unterstrichen.

Unter der Voraussetzung, dass an der straßenseitigen Hauptfassade und dem Dach keine baulichen oder gestalterischen Veränderungen (keine Angaben dazu in der eingereichten Baubeschreibung bzw. den Ansichten und Schnitten) vorgenommen werden, werden gegen das Vorhaben in Hinblick auf die Schutz- und Gestaltungsziele der städtebaulichen Erhaltungsverordnung St. Pauli Süd keine Bedenken vorgetragen, da sich keine Verschlechterung des gegenwärtigen Zustands ergibt.

Weiterhin erfolgt der Anbau von Balkonen mit der Herstellung eines 2. Rettungsweges in Form eines Stahltreppenturms auf der straßenabgewandten Seite, die baulichen Maßnahmen sind daher nur wenig stadtbildrelevant.

Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

Die beantragten Erstbalkone sind, in der gemäß Bauantrag ausgewiesenen Größe von 3,75 m², im Sozialen Erhaltungsgebiet St. Pauli genehmigungsfähig. Erstbalkone entsprechen in St. Pauli dem gebietstypischen Standard und sind in der o.g. Größe bereits überwiegend verbreitet.

Der Eigentümer erklärt mit Schreiben vom 27.04.2026 (Bauvorlage M-BP-140-2025 | 0155), dass im Zusammenhang mit der hier beantragten baulichen Änderung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, keine Modernisierungsmietumlage gemäß § 559 BGB

auf die Bestandsmieten erhoben wird.

Der Verzicht auf die Modernisierungsmietumlage betrifft sämtliche mit der beantragten baulichen Änderung verbundenen Maßnahmen, so auch die einzubauenden und zur Nutzung der Balkone erforderlichen Türen in den Küchen der betroffenen Wohneinheiten. Diese sollen in ihrer Ausführung den GEG-Mindeststandard erfüllen, womit ein Genehmigungsanspruch gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB vorliegt. Die Mieter der betroffenen Wohnungen können während der baulichen Umsetzung der Maßnahmen in ihren Wohnungen verbleiben. Auch ein energetischer Standard unterhalb des GEG-Mindeststandards, sofern ein solcher realisiert wird („Übererfüllung“ des energetischen GEG-Mindeststandards) wäre aufgrund des im Rahmen der Antragstellung erklärten Verzichts auf eine Modernisierungsmietumlage gemäß § 559 BGB zulässig.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan mit den Festsetzungen:	BS St. Pauli W 4g Baupolizeiverordnung nach 08.06.1938
Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB	soziale ErhVO
Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB	städtebaul. ErhVO

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- 0056 Nord_Ansicht__20250725_V101 [Nord_Ansicht__20250725_V101.pdf]
- 0057 Sued_Ansicht__20250725_V101 [Sued_Ansicht__20250725_V101.pdf]
- 0100 AA_Schnitt__20251110_V105 [AA_Schnitt__20251110_V105.pdf]
- 0101 BB_Schnitt__20251110_V105 [BB_Schnitt__20251110_V105.pdf]
- 0110 2UG_Grundriss__20251217_V106 [2UG_Grundriss__20251217_V106.pdf]
- 0112 EG_Grundriss__20251217_V106 [EG_Grundriss__20251217_V106.pdf]
- 0113 1OG_Grundriss__20251217_V106 [1OG_Grundriss__20251217_V106.pdf]
- 0114 2OG_Grundriss__20251217_V106 [2OG_Grundriss__20251217_V106.pdf]
- 0115 3OG_Grundriss__20251217_V106 [3OG_Grundriss__20251217_V106.pdf]
- 0116 4OG_Grundriss__20251217_V107 [4OG_Grundriss__20251217_V107.pdf]
- 0153 Bau- / Betriebsbeschreibung: Baubeschreibung_20260427.pdf (77 KB) fertig
Baubeschreibung_20260427 [Baubeschreibung_20260427.pdf]
- 0164 DG_Grundriss [DG_Grundriss.pdf]
- 0165 1UG_Grundriss_ [1UG_Grundriss_.pdf]

Der Brandschutznachweis und zugehörige Brandschutzpläne des

[REDACTED], vom 28.10.2025 hat bei der Prüfung vorgelegen.

Die dort genannten Kompensationsmaßnahmen und Anforderungen an die Ausführung und den Betrieb sind in vollem Umfang einzuhalten und umzusetzen, soweit in diesem Bescheid keine anderen Anforderungen festgesetzt sind.

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

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

2. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO
 - 2.1 für die Unterschreitung der notwendigen Kinderspielfläche von insgesamt 200 m² um 152,68 m² auf 47,32 m² (§ 10 Abs.1 HBauO)
 - 2.2 für den Verzicht einen Aufzug herzustellen (§ 37 Abs.4 HBauO)
 - 2.3 für den Verzicht ein Geschoss des Gebäudes barrierefrei herzustellen. (§ 52 Abs. 1 HBauO)
 - 2.4 für die Unterschreitung der notwendigen Fläche für Abstellräume von 6 m² um 1,57 m²- 3,42 m² auf 4,43 m² - 2,58 m² für 11 Wohnungen mit einer Größe 30 - 58 m² (§ 45 Abs. 2 HBauO).
 - 2.5 für die Unterschreitung der notwendigen Abstellräume von 6 m² um 3,00 m² - 3,61 m² auf 3,00 m² - 2,39 m² für 9 Wohnungen mit einer Größe 20 - 30 m² (§ 45 Abs. 2 HBauO)
 - 2.6 für den Verzicht auf Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfsmittel (§ 45 Absatz 2 HBauO)
 - 2.7 für den Verzicht, einen Abfallbehälterraum, der unmittelbar vom Freien entleert werden kann, herzustellen (§ 43 HBauO).
3. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB
 - 3.1 für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von zul. 5/10 um 1,1/10 auf 6,1/10 mit der erweiterten Hauptanlage (Außentreppe, 8 Abstellräume) und um weitere 1,3/10 auf 7,4/10 mit allen Nebenanlagen (§ 11 BPVO).

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

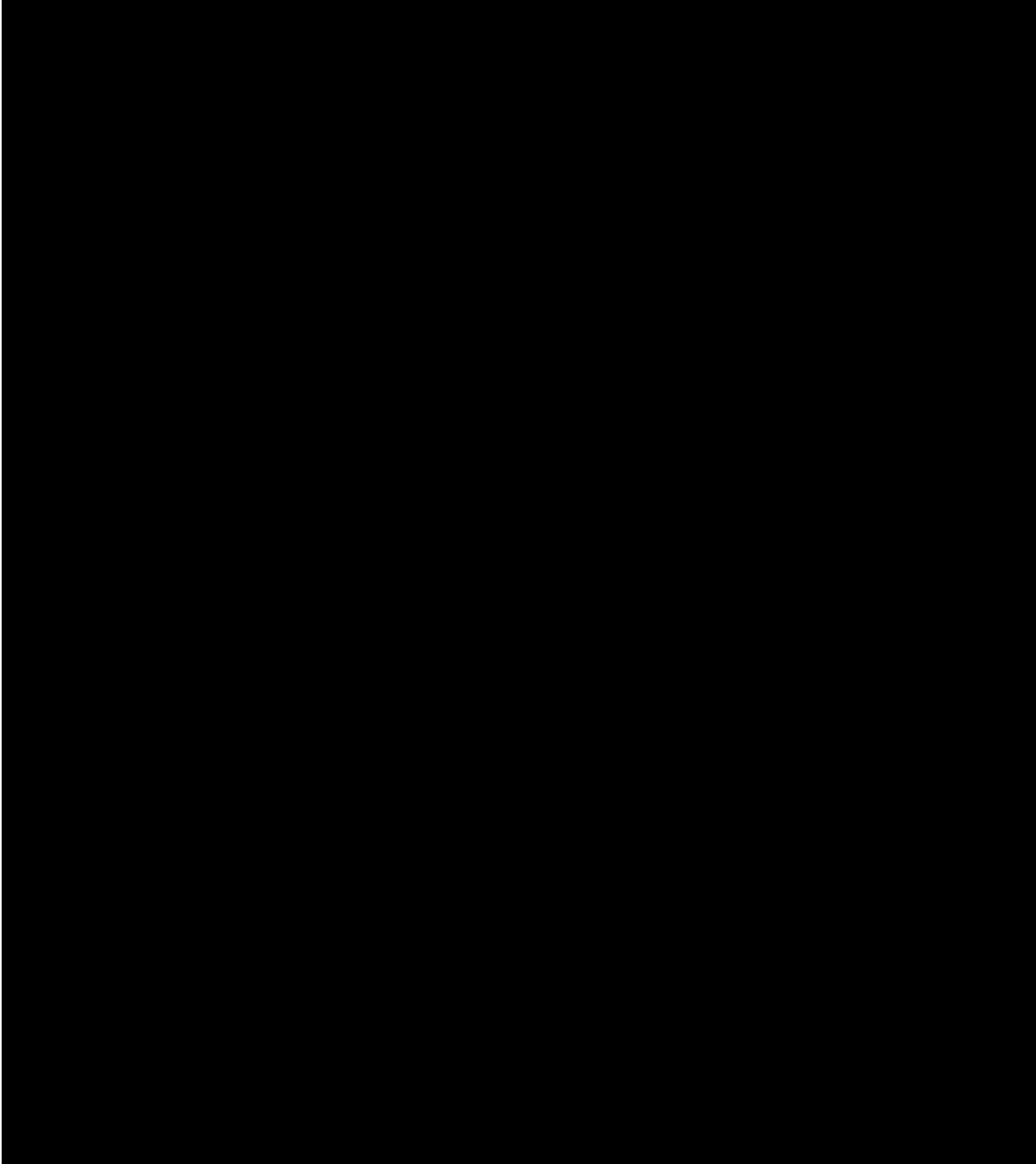
Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme

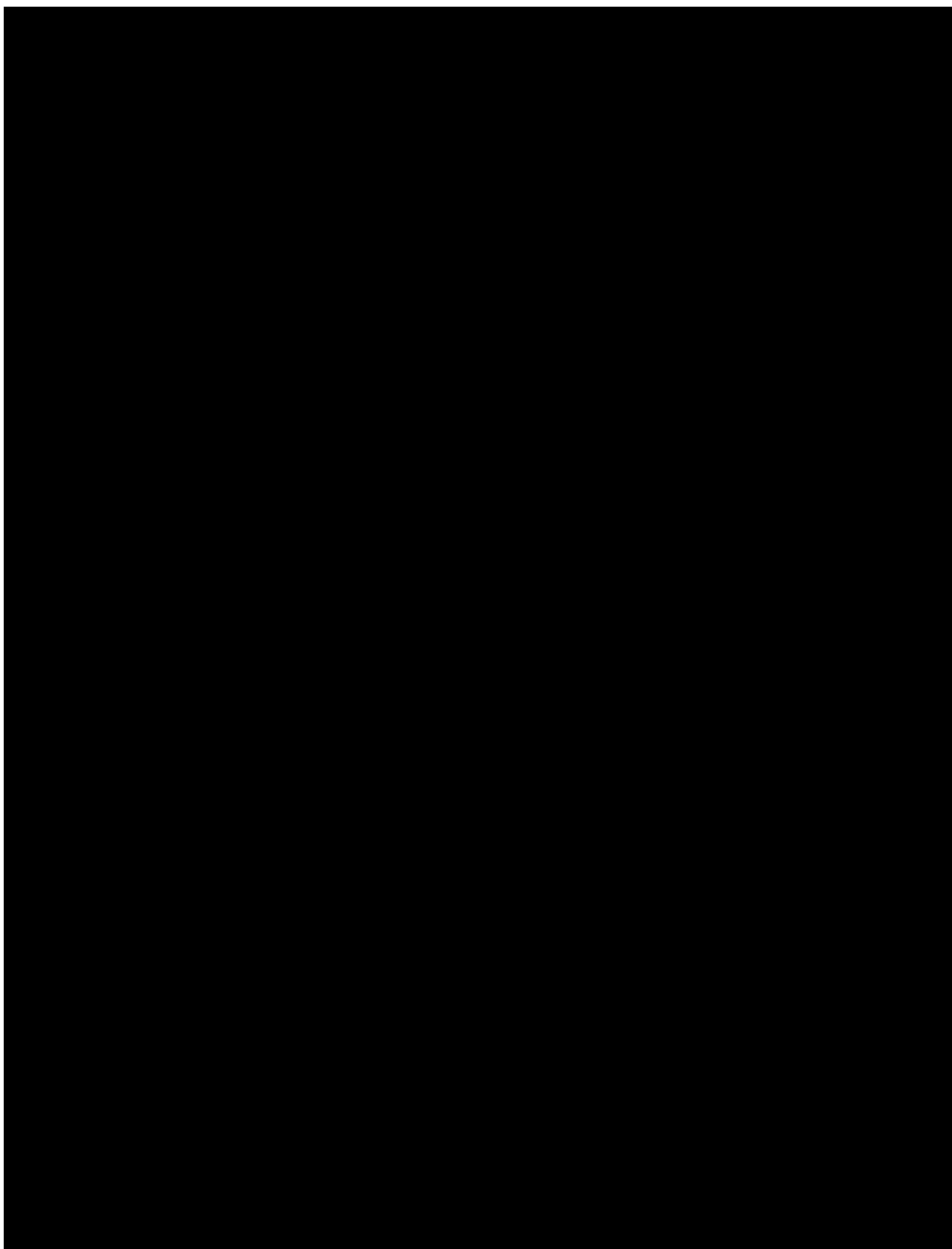
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

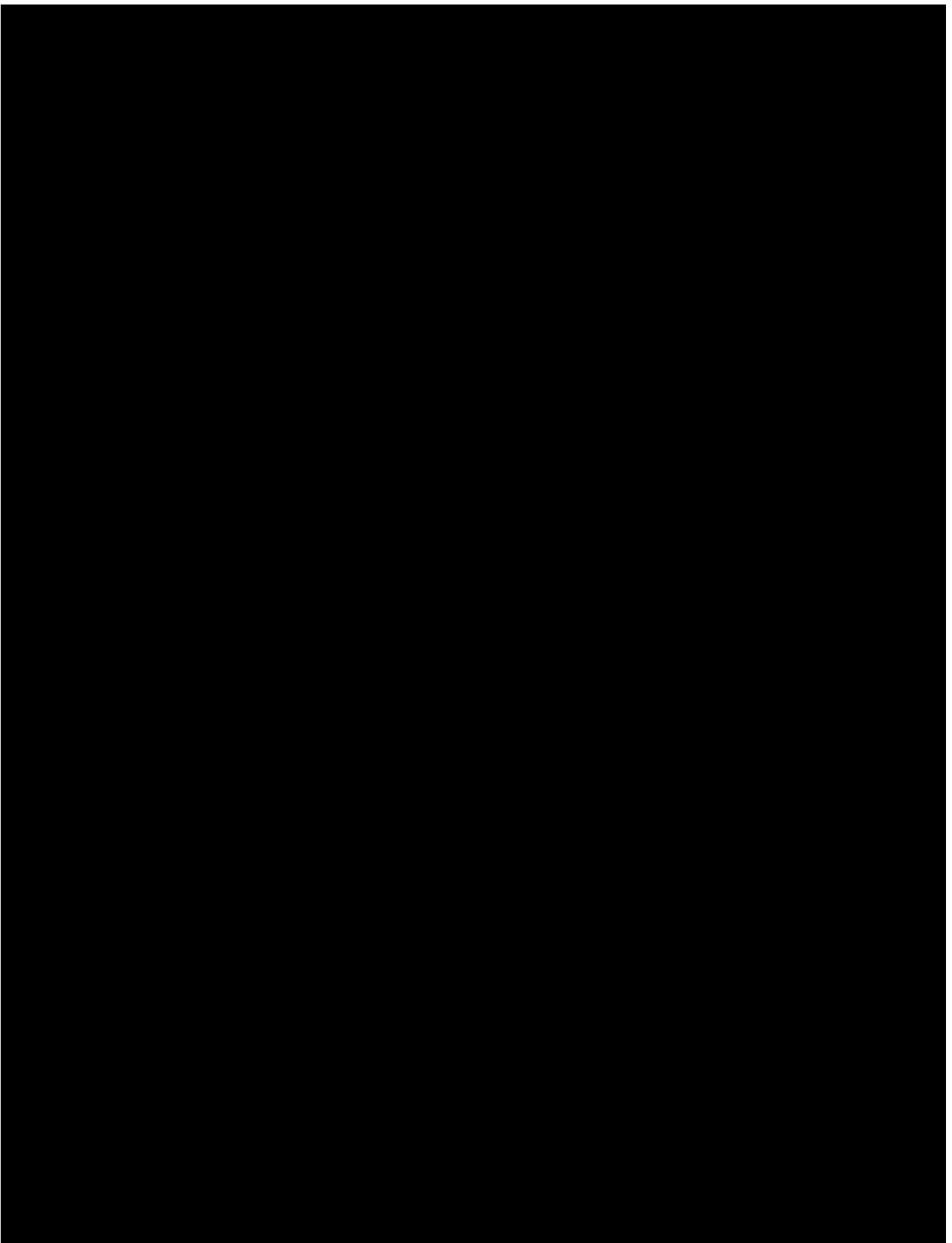
Anlage zum Bescheid

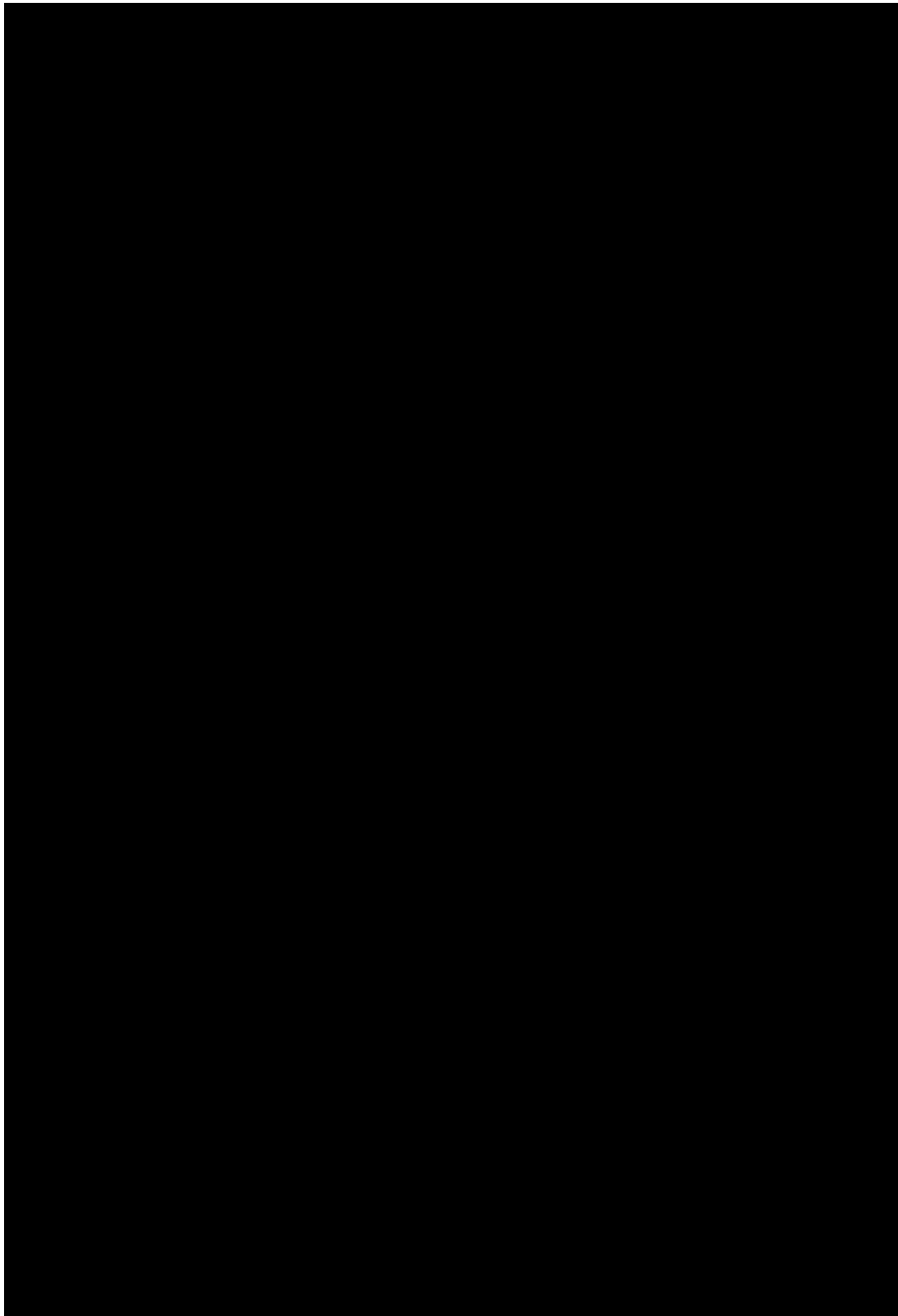


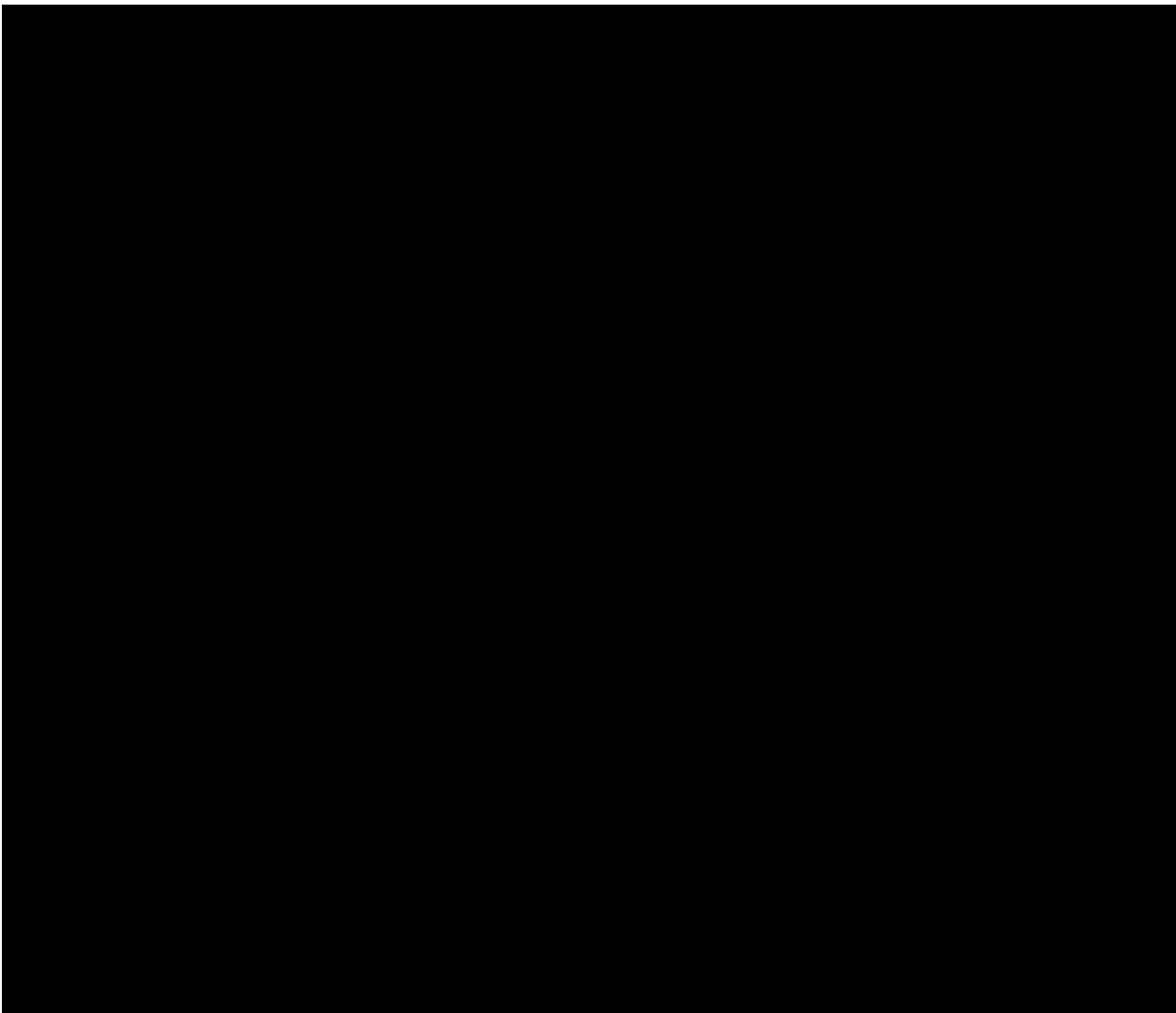


Anlage zum Bescheid









Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

Dieser Bescheid wird nicht im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht, da Bescheide nach § 9 Abs. 2 Nr. 3 HmbTG von der Veröffentlichungspflicht ausgenommen sind, sofern es sich um reine Wohnbebauung mit maximal fünf Wohneinheiten handelt.