



# 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

Ansprechpartnerin [REDACTED]

Zimmer [REDACTED]  
Telefon 040 42854-[REDACTED]  
E-Mail [REDACTED]

**GZ.: M-BP-218-2026**

Hamburg, 17. Juli 2026

|             |                                          |
|-------------|------------------------------------------|
| Verfahren   | Baugenehmigungsverfahren nach § 64 HBauO |
| Bezug       | M/BP/00811/2021                          |
| Eingang     | 11.02.2026                               |
| Grundstück  |                                          |
| Belegenheit | [REDACTED]                               |
| Baublöcke   | 108-027                                  |
| Flurstück   | 564 in der Gemarkung: Neustadt Nord      |

**Umbau und Änderung der Aufteilung und Nutzung der Gewerbeflächen im EG und UG mit Brandschutzertüchtigung der vorh. Bereiche mit Aufteilung des Erdgeschosses in drei statt zwei Mieteinheiten jeweils als Ladennutzung rechts (Mietbereich 01), Gastronomienutzungen Mitte (Mietbereich 02 mit 10 m<sup>2</sup> Stehfläche) und Links (Mietbereich 03 mit 6 Sitzplätzen)**

### GENEHMIGUNG

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



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 3 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 drei Jahre unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 2 HBauO einmalig um drei Jahre verlängert werden.

## Planungsrechtliche Grundlagen

|                        |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| Baustufenplan          | Innenstadt                      |
| mit den Festsetzungen: | G 5 + 1<br>Baupolizeiverordnung |
| Bebauungsplan          | Altstadt 47/Neustadt 49         |
| mit den Festsetzungen: | MK<br>Baunutzungsverordnung     |

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- **0006**    baubeschreibung-1\_BB\_BAUBESCHREIBUNG\_20260210\_V000.pdf  
          [baubeschreibung-1\_BB\_BAUBESCHREIBUNG\_20260210\_V000.pdf]
- **0007**    betriebsbeschreibung-  
          1\_BEB2\_BETRIEBSBESCHREIBUNG\_20260210\_V000.pdf  
          [betriebsbeschreibung-  
          1\_BEB2\_BETRIEBSBESCHREIBUNG\_20260210\_V000.pdf]
- **0008**    betriebsbeschreibung-  
          2\_BEB1\_BETRIEBSBESCHREIBUNG\_20260210\_V000.pdf  
          [betriebsbeschreibung-  
          2\_BEB1\_BETRIEBSBESCHREIBUNG\_20260210\_V000.pdf]
- **0009**    betriebsbeschreibung-  
          3\_BEB3\_BETRIEBSBESCHREIBUNG\_20260210\_V000.pdf  
          [betriebsbeschreibung-  
          3\_BEB3\_BETRIEBSBESCHREIBUNG\_20260210\_V000.pdf]
- **0010**    flurkarte-1\_FK\_FLURKARTE\_20260210\_V000.pdf [flurkarte-  
          1\_FK\_FLURKARTE\_20260210\_V000.pdf]
- **0011**    grundrisse-1\_1OG\_GRUNDRISS\_20260210\_V000.pdf [grundrisse-  
          1\_1OG\_GRUNDRISS\_20260210\_V000.pdf]
- **0012**    grundrisse-2\_UG\_GRUNDRISS\_20260210\_V000.pdf [grundrisse-  
          2\_UG\_GRUNDRISS\_20260210\_V000.pdf]
- **0013**    grundrisse-3\_EG\_GRUNDRISS\_20260210\_V000.pdf [grundrisse-  
          3\_EG\_GRUNDRISS\_20260210\_V000.pdf]
- **0014**    schnitte-1\_AS\_ANSICHTSCHNITT\_20260210\_V000.pdf [schnitte-  
          1\_AS\_ANSICHTSCHNITT\_20260210\_V000.pdf]
- **0020**    brandschutznachweis-1\_BSK\_TEXTTEIL\_20260210\_V000.pdf  
          [brandschutznachweis-1\_BSK\_TEXTTEIL\_20260210\_V000.pdf]
- **0021**    brandschutznachweis-2\_BSK\_PLAENE\_20260210\_V000.pdf  
          [brandschutznachweis-2\_BSK\_PLAENE\_20260210\_V000.pdf]

## **Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen**

### **1. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 67 Absatz 1 HBauO**

- 1.1 Die Gebäudeabschlusswand im Bereich des rückwärtig vorhandenen 1-geschossigen Anbaus wird nicht 0,30 m über die Bedachung geführt und kann aufgrund der Anordnung als Gebäudeabschlusswand nicht beidseitig 0,50 m mit einer feuerbeständig auskragenden Platte ausgeführt werden (§ 30 Abs. 5 HBauO).

#### **Bedingung**

Die Abweichung wird unter der Bedingung erteilt, dass die im Brandschutzkonzept Anl. 0020 dazu genannten Kompensationsmaßnahmen vollumfänglich umgesetzt werden.

Das anschließende Dach des Anbaus ist wie geplant vollflächig von unten feuerbeständig auszuführen, sodass in Anlehnung an Ziffer 5.9.9 d) BPD 02/2023 eine 1 m auskragende feuerbeständige Platte entsteht.

Das Dach des Anbaus über dem Erdgeschoss ist wie geplant vollflächig, mit Ausnahme der Oberlichter, die einen Abstand von mind. 1,25 m zur Gebäudeabschlusswand aufweisen, von unten feuerbeständig auszuführen. Sämtliche Bestandteile des Daches sind wie geplant nicht brennbar herzustellen. Die Anforderungen nach Ziffer 5.9.9 d) BPD 02/2023 sind wie geplant zu berücksichtigen und umzusetzen.

Das Gebäude wird mit einer flächendeckenden Brandmelde- und Alarmierungsanlage ausgestattet, sodass eine frühzeitige Branddetektion und Alarmierung der Personen im Gebäude ermöglicht werden. Durch diese Maßnahme wird eine schnelle Entfluchtung begünstigt. Zudem ist die Brandmeldeanlage auf die Leitstelle der Feuerwehr aufgeschaltet, sodass ebenfalls eine frühzeitige Alarmierung der Feuerwehr und Brandbekämpfung gegeben ist.

- 1.2 In der feuerbeständig zu ertüchtigenden Dachfläche des rückwärtigen 1-gesch. Anbaus werden innerhalb des 5 m Bereiches vor aufgehender Fassade nicht brennbare Oberlichter ohne qualifizierte Feuerwiderstandsklasse vorgesehen (§ 32 Abs. 7 HBauO)

#### **Bedingung**

Die Abweichung wird unter der Bedingung erteilt, dass die im Brandschutzkonzept Anl. 0020 dazu genannten Kompensationsmaßnahmen vollumfänglich umgesetzt werden.

Umsetzung der BMA Kat 1 mit Aufschaltung zur Feuerwehr

feuerbeständige Ertüchtigung der Dachfläche rückwärtiger Anbau

- 1.3 Das Untergeschoss wird mit dem Erdgeschoss innerhalb der Nutzungseinheit 00.01 verbunden und weist dabei eine Fläche von insgesamt ca. 340 m<sup>2</sup> auf, sodass der

zulässige Grenzwert von 200 m<sup>2</sup> für den Verzicht auf einen eigenen Treppenraum überschritten wird (§ 35 Abs. 1 Nr. 2 HBauO).

### **Bedingung**

Die Abweichung wird unter der Bedingung erteilt, dass die im Brandschutzkonzept Anl. 0020 dazu genannten Kompensationsmaßnahmen vollumfänglich umgesetzt werden.

Umsetzung der BMA Kat 1 mit Aufschaltung zur Feuerwehr (PVO-Pflicht),

die interne notwendige Treppe ist gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 HBauO auszuführen,

eindeutige Rettungswegführung durch mind. selbst-/nachleuchtende Piktogramme vom EG über das UG zum Treppenraum; hierbei ist zu beachten, dass diese nicht der Kennzeichnung der Rettungswege aus dem UG widerspricht.

- 1.4 Für den Verzicht auf den 2. Rettungsweg aus der 2-geschossigen Nutzung Mietbereich 00.02 (§ 33 Abs. 1 HBauO).

### **Bedingung**

Die Abweichung wird unter der Bedingung erteilt, dass die im Brandschutzkonzept Anl. 0020 genannten Kompensationsmaßnahmen vollumfänglich umgesetzt werden.

### **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

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

2. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 10 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

[REDACTED]

[REDACTED]

Unterschrift

**Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

### **Weitere Anlagen**

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

\_\_\_\_\_

## 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<br>Nutzungsänderung mit baulicher<br>Änderung |
| Gebäudeklasse:                           | Gebäudeklasse 5                                        |
| Bauliche Anlage:                         | Sonstige Nichtwohngebäude                              |
| Anlage / Einrichtung:                    |                                                        |
| Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: | Nichtwohngebäude                                       |
| Zahl der Vollgeschosse:                  | Vollgeschoss(e)                                        |