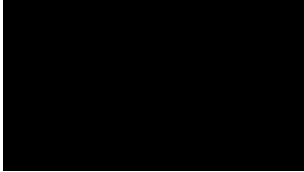




Freie und Hansestadt Hamburg

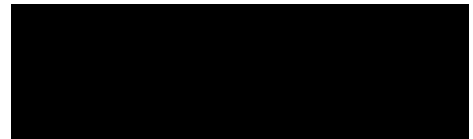
Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt - 22758
Hamburg



Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Fachamt Bauprüfung
A/WBZ2
Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg

Telefon 040 42811-6363
Telefax 040 4279-02570
E-Mail [zentrum-wirtschaft-bauen-umwelt
@altona.hamburg.de](mailto:zentrum-wirtschaft-bauen-umwelt@altona.hamburg.de)



GZ.: A-WBZ-821-2026

Hamburg, 26. August 2026

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 64 HBauO
Eingang	20.05.2026
Grundstück	
Belegenheit	
Baublücke	202-008
Flurstück	700 in der Gemarkung: Altona Südwest

Änderung einer Büronutzung im Erdgeschoss in eine Dreizimmerwohnung

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 3 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.



Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service
Zentrum oder beim Sachbearbeiter
Terminvergabe per E-Mail oder
telefonisch

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 155 Große Bergstraße

Termine im Fachamt Bauprüfung nur
nach Vereinbarung

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.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

Das Vorhaben ist aus Sicht der Sozialen Erhaltungsverordnung genehmigungsfähig, da kein Bestandswohnraum betroffen ist, und zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	D232
mit den Festsetzungen:	Vollgeschosse: 2 Mischgebiet Geschlossene Bauweise BPVO
Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB	Soziale Erhaltungsverordnung Altona Altstadt

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- **0003** baubeschreibung-1_GAD_Baubeschreibung_20260512_V1.pdf
 [baubeschreibung-1_GAD_Baubeschreibung_20260512_V1.pdf]
- **0004** flurkarte-1_GAD_Liegenschaftskarte_20260512_V1.pdf [flurkarte-
 1_GAD_Liegenschaftskarte_20260512_V1.pdf]
- **0005** lageplan-1_G_001_Lageplan_20260512_V1.pdf [lageplan-
 1_G_001_Lageplan_20260512_V1.pdf]
- **0008** grundrisse-3_G_009_UG_Grundriss_20260512_V1.pdf [grundrisse-
 3_G_009_UG_Grundriss_20260512_V1.pdf]
- **0009** schnitte-1_G_011-Schnitt AA_WHG 4_20260512_V1.pdf [schnitte-1_G_011-
 Schnitt AA_WHG 4_20260512_V1.pdf]
- **0011** brandschutznachweis-1_G_012-EG_Grundriss Brandschutz WHG
 4_20260512_V1.pdf [brandschutznachweis-1_G_012-EG_Grundriss
 Brandschutz WHG 4_20260512_V1.pdf]
- **0012** brandschutznachweis-2_G_013-Schnitt AA_Brandschutz-WHG
 4_20260512_V1.pdf [brandschutznachweis-2_G_013-Schnitt AA_Brandschutz-
 WHG 4_20260512_V1.pdf]
- **0019** G_010-Grundriss_EG_WHG 4_20260512_V1.pdf [G_010-Grundriss_EG
 _WHG 4_20260512_V1.pdf]

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

2. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 67 Absatz 1 HBauO

- 2.1 Für den Verzicht, einen Abstellraum für Kinderwagen und Mobilitätshilfen nach § 48 Absatz 2 HBauO herzustellen.

Begründung

Im bestehenden Gebäude steht im Erdgeschoss beziehungsweise im unmittelbaren Eingangsbereich kein geeigneter Abstellraum für Kinderwagen und Mobilitätshilfsmittel zur Verfügung. Der vorhandene Kellerraum ist ausschließlich über die bestehende Kellertreppe erreichbar und insbesondere für Mobilitätshilfsmittel nicht geeignet. Die nachträgliche Herstellung eines entsprechenden Abstellraums wäre nur unter erheblicher Inanspruchnahme der kleinen Nutzungseinheiten im Erdgeschoss möglich. Da lediglich eine zusätzliche Wohnung entsteht und diese über einen eigenen Abstellraum mit einer Fläche von 6,0 m² verfügt, ist der Verzicht zugunsten der Schaffung zusätzlichen Wohnraums vertretbar.

Die Abweichung wird erteilt. Sie ist der Bestandssituation geschuldet

- 2.2 Für den Verzicht auf einen barrierefreien Fahrrad-Abstellplatz nach § 48 Absatz 2 HBauO

Begründung

Die für die neu entstehende Wohnung erforderlichen drei Fahrradplätze werden vollständig im vorhandenen Kellerraum nachgewiesen. Der Fahrradabstellraum ist ausschließlich über die bestehende Kellertreppe und damit nicht barrierefrei zugänglich. Eine barrierefreie Erschließung wäre nur durch den Einbau eines Aufzugs oder die Herstellung einer außenliegenden Rampe möglich. Dies ist aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur und der beengten Grundstücksverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem baulichem Aufwand möglich. Da die erforderliche Anzahl der Fahrradplätze nachgewiesen wird und lediglich deren barrierefreie Erreichbarkeit nicht gewährleistet werden kann, ist die Abweichung zugunsten der Schaffung zusätzlichen Wohnraums vertretbar

Die Abweichung wird erteilt. Sie ist der Bestandssituation geschuldet.

- 2.3 Für den Verzicht, Kinderspielflächen nach § 8 Absatz 4 HBauO herzustellen.

Begründung

Durch die Nutzungsänderung erhöht sich die Anzahl der Wohnungen in dem bestehenden Gebäude von drei auf vier. Damit ist zwar die Schwelle des § 8 Absatz 4 Satz 1 HBauO überschritten. Bei bestehenden Gebäuden gilt die Verpflichtung zur Herstellung beziehungsweise zum Nachweis einer Kinderspielfläche nach § 8 Absatz 4 Satz 4 HBauO jedoch nur, sofern dies die Gesundheit und der Schutz der Kinder erfordern. Ein solches Erfordernis ist angesichts der lediglich einen zusätzlich geschaffenen Wohnung und des vorhandenen Spielplatzangebots in der näheren Umgebung nicht erkennbar.

Die beantragte Abweichung ist entbehrlich

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

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 Altona
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg

Auflagen

Folgeeinrichtungen

Folgende Fahrradplätze sind erforderlich:

3. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von 3 Fahrradplätzen (§ 49 Abs. 2 HBauO).

Hinweise

4. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72 Absatz 8 HBauO).
Bitte reichen Sie die Information über den Onlinedienst "Anzeige Bau-, Abbruch- und Wiederaufnahmebeginn"
<https://serviceportal.hamburg.de/HamburgGateway/Service/List?id=502>
elektronisch ein.
5. 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 (§ 82 Absatz 2 HBauO).
6. Weitere Hinweise, Merkblätter und Broschüren für Ihre Bauausführung finden Sie unter dem Link: <https://www.hamburg.de/baugenehmigung/583468/start-merkblaetter.html>

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:	Nutzungsänderung
Gebäudeklasse:	Gebäudeklasse 3
Bauliche Anlage:	
Anlage / Einrichtung:	
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nicht reines Wohngebäude