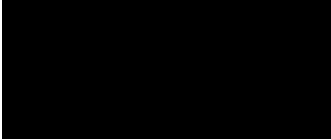


Freie und Hansestadt Hamburg

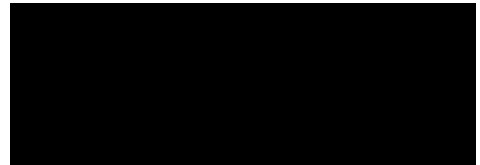
Bezirksamt Hamburg-Mitte

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





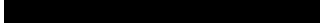
Fachamt Bauprüfung
Bauprüfung
Bauprüfabteilung
Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

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



GZ.: M-BP-1208-2025

Hamburg, 17. April 2026

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO (2005)
Bezug Vorbescheid M-BP-2275-2024
Eingang 26.06.2025
Belegenheit 
Baublöcke 
Flurstück  in der Gemarkung: St. Pauli Süd

Neubau von 169 geförderten Wohnungen (169 WE) mit Gewerbeflächen und KITA im Erdgeschoss und einer Tiefgarage (BF 3 - 5)

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.

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.



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

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung, das Niederschlagswasser in das öffentliche Mischwassersiel in der Straße [REDACTED] einzuleiten.

Begründung

Die abwasserrechtlichen Anforderungen wurden mit Inhalts- und Nebenbestimmungen versehen, um die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nach den Zielsetzungen des Hamburgischen Abwassergesetzes i.V.m. dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sicher zu stellen. Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

2. Erlaubnis nach § 18 Absatz 1 des Hamburgischen Wegegesetzes (HWG) in der geltenden Fassung für die Herstellung der Überfahrten in der [REDACTED] für eine Tiefgaragenüberfahrt mit einer Breite von 5,50 m an der Straßenbegrenzungslinie als auch eine Feuerwehüberfahrt mit einer Breite von 5,50 m.

Nebenbestimmungen

Die endgültige Lage und Breite wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Diese soll Bestandteil eines öffentlich-rechtlichen Vertrages (ÖrV) und der weiteren verkehrstechnischen Planung werden. Ein ÖrV wurde bereits geschlossen. Die Parkstände und Ladezonen werden ebenfalls in der weiteren Verkehrsplanung des bereits geschlossenen ÖrV fortgeschrieben werden. Die Abstimmung des Deckenhöhenkonzeptes und der Deckenhöhenplan erfolgt mit der weiteren verkehrstechnischen Planung durch den ÖrV.

3. Genehmigung für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

1. E0102-HSEKANAL-91448865 Mischwasser DN250 Nachtr.Herst § 19 SAG
2. E0102-HSEKANAL-3823201 Mischwasser DN200 Bauliche Veränderung § 19 SAG

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: Entwässerung_Lageplan_Entwässerung_20250919_V001 vom 23.09.2025 erteilt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan
mit den Festsetzungen:

St. Pauli 45
MU g, GRZ 1,0
BauGB

Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB
Vorbescheid

Soziale Erhaltungsverordnung St. Pauli
Gz.: M-BP-2275-2024 vom 24.06.2025

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- 0010 Entwaesserung_Liegenschaftskatasterauszug [Entwaesserung_Liegenschaftskatasterauszug_20250625_V000.pdf]
- 0017 Ansicht_Gasse_Ost [Ansicht_Gasse_Ost_20250625_V000.pdf]
- 0018 Ansicht_Innenhof [Ansicht_Innenhof_20250625_V000.pdf]
- 0019 Ansicht_ [Ansicht_ 20250625_V000.pdf]
- 0020 Ansicht_ [Ansicht_ 20250625_V000.pdf]
- 0022 Baubeschreibung_Freiraumplanung [Baubeschreibung_Freiraumplanung_20250625_V000.pdf]
- 0023 Baubeschreibung_Hochbau [Baubeschreibung_Hochbau_20250625_V000.pdf]
- 0024 Baubeschreibung_TGA [Baubeschreibung_TGA_20250625_V000.pdf]
- 0032 Muellkonzept [Muellkonzept_20250625_V000.pdf]
- 0033 Nachweis_Abstellraeume [Nachweis_Abstellraeume_20250625_V000.pdf]
- 0034 Nachweis_Barrierefreiheit [Nachweis_Barrierefreiheit_20250625_V000.pdf]
- 0035 Nachweis_Baumbilanz_Begruenungsanteil_Daecher_Freiflaechen [Nachweis_Baumbilanz_Begruenungsanteil_Daecher_Freiflaechen_20250625_V000.pdf]
- 0038 Wohnflaechen_Berechnung [Wohnflaechen_Berechnung_20250625_V000.pdf]
- 0039 BS_AA_Schnitt [BS_AA_Schnitt_20250625_V000.pdf]
- 0040 BS_BB_Schnitt [BS_BB_Schnitt_20250625_V000.pdf]
- 0041 BS_CC_Schnitt [BS_CC_Schnitt_20250625_V000.pdf]
- 0042 BS_DA_Grundriss [BS_DA_Grundriss_20250625_V000.pdf]
- 0048 BS_OG2_Grundriss [BS_OG2_Grundriss_20250625_V000.pdf]
- 0049 BS_OG3_Grundriss [BS_OG3_Grundriss_20250625_V000.pdf]
- 0050 BS_OG4_Grundriss [BS_OG4_Grundriss_20250625_V000.pdf]
- 0051 BS_OG5_Grundriss [BS_OG5_Grundriss_20250625_V000.pdf]
- 0052 BS_OG6_Grundriss [BS_OG6_Grundriss_20250625_V000.pdf]
- 0053 BS_OG7_Grundriss [BS_OG7_Grundriss_20250625_V000.pdf]
- 0054 BS_UG_1_Grundriss [BS_UG_1_Grundriss_20250625_V000.pdf]
- 0055 BS_UG_2_Grundriss [BS_UG_2_Grundriss_20250625_V000.pdf]
- 0056 DA_Grundriss [DA_Grundriss_20250625_V000.pdf]
- 0058 OG1_Grundriss [OG1_Grundriss_20250625_V000.pdf]
- 0059 OG2_Grundriss [OG2_Grundriss_20250625_V000.pdf]
- 0060 OG3_Grundriss [OG3_Grundriss_20250625_V000.pdf]
- 0061 OG4_Grundriss [OG4_Grundriss_20250625_V000.pdf]
- 0062 OG5_Grundriss [OG5_Grundriss_20250625_V000.pdf]
- 0063 OG6_Grundriss [OG6_Grundriss_20250625_V000.pdf]
- 0064 OG7_Grundriss [OG7_Grundriss_20250625_V000.pdf]
- 0066 UG2_Grundriss [UG2_Grundriss_20250625_V000.pdf]
- 0075 Nachweis_Baumbilanz_Begruenungsanteil_Daecher_Lageplan [Nachweis_Baumbilanz_Begruenungsanteil_Daecher_Lageplan_20250625_V000.pdf]
- 0077 Uebersicht_Lageplan [Uebersicht_Lageplan_20250625_V000.pdf]
- 0078 A_A_Schnitt [A_A_Schnitt_20250625_V000.pdf]
- 0079 B_B_Schnitt [B_B_Schnitt_20250625_V000.pdf]
- 0080 C_C_Schnitt [C_C_Schnitt_20250625_V000.pdf]

- 0081 D_D_Schnitt [D_D_Schnitt_20250625_V000.pdf]
- 0091 Schallschutz_Nachweis_gegen_Außenlaerm [Schallschutz_Nachweis_gegen_Außenlaerm_20250625_V000.pdf]
- 0113 Betriebsbeschreibung_Kita_Antrag [Betriebsbeschreibung_Kita_Antrag_20250806_V000.pdf]
- 0114 Betriebsbeschreibung_Kita [Betriebsbeschreibung_Kita_20250806_V000.pdf]
- 0117 DA_Grundriss_Nachweis_PV [DA_Grundriss_Nachweis_PV_20250725_V000.pdf]
- 0118 Auszug_Verschattungsgutachten_Hochbaulicher_Entwurf [Auszug_Verschattungsgutachten_Hochbaulicher_Entwurf_20250410_V000.pdf]
- 0134 Grafische_Erlaeuterung_Gebaeudehoehen [Grafische_Erlaeuterung_Gebaeudehoehen_250806_V000.pdf]
- 0182 Entwaesserung_Lageplan_Entwaesserung_20250923_V001 [Entwaesserung_Lageplan_Entwaesserung_20250923_V001.pdf]
- 0187 Garagenlüftung_Gutachten_20250901_V000 [Garagenlüftung_Gutachten_20250901_V000.pdf]
- 0199 Elektro_Anlagenbeschreibung_20250919_V000 [Elektro_Anlagenbeschreibung_20250919_V000.pdf]
- 0200 Elektro_Grundriss_UG_20250919_V000 [Elektro_Grundriss_UG_20250919_V000.pdf]
- 0201 Elektro_Grundriss_EG_20250919_V000 [Elektro_Grundriss_EG_20250919_V000.pdf]
- 0206 Elektro_Schema_Stromversorgung_20250919_V000 [Elektro_Schema_Stromversorgung_20250919_V000.pdf]
- 0207 Beschreibung_Lueftung_Kita_20251002_V000 [Beschreibung_Lueftung_Kita_20251002_V000.pdf]
- 0210 UG1_Grundriss_20251001_V002 [UG1_Grundriss_20251001_V002.pdf]
- 0234 Laermtechnische_Untersuchung_251029_V000 [Laermtechnische_Untersuchung_251029_V000.pdf]
- 0239 BS-EG_Grundriss_20251107_V001 [BS-EG_Grundriss_20251107_V001.pdf]
- 0240 EG_Grundriss_20251106_V003 [EG_Grundriss_20251106_V003.pdf]
- 0251 Ansicht_Ost_TRH6_7 [Ansicht_TRH_6_7_20251121_V001.pdf]
- 0253 Lageplan_Spielflaechennachweis [251120_PLQ_Lageplan-PLQ-EL-01_Spielflaechennachweis_20251121_V001.pdf]
- 0256 Laermtechnische_Untersuchung [251114_LTU_██████████-BF3-5_24-294-4.pdf]
- 0257 Innenpegelnachweis [251121_Innenpegelnachweis_██████████-BF3-5_24-294-5.pdf]
- 0271 BS_Grundriss_1.OG [BS-OG1_Grundriss_20251112_V001.pdf]
- 0280 Weitere_Bautechnische_Nachweise: Entwaesserung_Erlaeuterungsbericht_20260115_V001 [Entwaesserung_Erlaeuterungsbericht_20260115_V001.pdf]
- 0281 Weitere_Bautechnische_Nachweise: Entwaesserung_Lageplan_Entwaesserung_20260115_V002 [Entwaesserung_Lageplan_Entwaesserung_20260115_V002.pdf]
- 0282 Weitere_Bautechnische_Nachweise: Entwaesserung_Lageplan_Flaechen_20260115_V001 [Entwaesserung_Lageplan_Flaechen_20260115_V001.pdf]
- 0283 Weitere_Bautechnische_Nachweise: Entwaesserung_Regenwasserschema_20260115_V001 [Entwaesserung_Regenwasserschema_20260115_V001.pdf]

- 0284 Weitere Bautechnische Nachweise: Entwaesserung_Ueberflutungsnachweis_20260115_V001 [Entwaesserung_Ueberflutungsnachweis_20260115_V001.pdf]
- 0285 Weitere Bautechnische Nachweise: Entwaesserung_Produktunterlagen_20260115_V001 [Entwaesserung_Produktunterlagen_20260115_V001.pdf]
- 0286 Weitere Bautechnische Nachweise: Entwaesserung_Mail_Hamburgwasser_20260115_V000 [Entwaesserung_Mail_Hamburgwasser_20260115_V000.pdf]
- 0293 Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz: Detail_Fenster_Schlafräume_20260116_V000 [Detail_Fenster_Schlafräume_20260116_V000.pdf]
- 0338 Flurkarten / Lagepläne: Erschließungsplan_Lageplan_Variante_20260216_V000 [Erschließungsplan_Lageplan_Variante_20260216_V000.pdf]
- 0356 Flurkarten / Lagepläne: Freiflächen_Lageplan_Dachaufsicht_20260304_Spielgeräete_Bilder_V001 [Freiflächen_Lageplan_Dachaufsicht_20260304_Spielgeräete_Bilder_V001.pdf]
- 0357 Flurkarten / Lagepläne: Freiflächen_Lageplan_Dachaufsicht_20260304_V002 [Freiflächen_Lageplan_Dachaufsicht_20260304_V002.pdf]
- 0362 Brandschutznachweise: BS-Lageplan_Grundriss_20260310_V001 [BS_Lageplan_Grundriss_20260310_V001.pdf]
- 0363 Brandschutznachweise: BS_Lageplan-Steckleiter_Grundriss_20260310_V001 [BS_Lageplan_Steckleiter_Grundriss_20260310_V001.pdf]
- 0365 Brandschutznachweise: BS_Nachweis_20260310_V002 [BS_Nachweis_20260310_V002.pdf]
- 0400 Weitere Bauvorlagen / Anschreiben: Erläuterungen_zum_Spielflächennachweis_20260415_V001 [Erläuterungen_zum_Spielflächennachweis_20260415_V001.pdf]
- 0403 Weitere Bauvorlagen / Anschreiben: Nachweis_KFZ_Stellplätze_Fahrradstellplätze_20260415_V001 [Nachweis_KFZ_Stellplätze_Fahrradstellplätze_20260415_V001.pdf]

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

Für die erdgeschossigen Nutzungseinheit (derzeit 7 Läden) sind Nutzungsanträge zu stellen.

Im Vorbescheid M-BP-2275-2024 vom 24.06.2025 erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

4. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB
 - 4.1 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss von zulässig 6 Vollgeschossen auf 7 Vollgeschosse und damit ein Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe von 39,50 m NHN um 3,50 m auf 43,00 m NHN im Bereich Haus 7 (Frage 1)
(Ziffer 20.1 des Vorbescheides)

Bedingungen

- Im Genehmigungsverfahren ist ein auf die tatsächliche Emissionssituation zum Zeitpunkt des Bauantrages bezogener Einzelfall-Nachweis zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes der geplanten Nutzung gegenüber dem [REDACTED]

vorzulegen. (s. a. Begründung zum B-Plan, Ziffer 5.6.7 bzw. § 2 Nummer 15 der Verordnung).

- Für den entfallenden Austritt zwischen dem 7- und dem 8-Geschosser ist eine Kompensation zu finden, zwecks Nachweises insbesondere der Freiflächen zur Kompensation von Wohnungen mit Belichtungsdefiziten.
- Die Fassadengestaltung ist vor Einreichung des Bauantrages mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor abzustimmen.
- Zur abschließenden Sicherstellung der schlüssigen Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung sind Materialität, Beschaffenheit und Farbbild der gestaltgebenden Fassaden- und Dachbestandteile vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Gebäudes mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor finalisierend abzustimmen.
- Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere Anzahl und Auswahl der für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit den genannten Dienststellen abzustimmen.

- 4.2 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss von zulässig 6 Vollgeschossen auf 7 Vollgeschosse und damit ein Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe von 41,00 m NHN um 2,00 m auf 43,15 m NHN im Bereich Haus 5b (Frage 2)
(Ziffer 20.2 des Vorbescheides)

Bedingungen

- Die Fassadengestaltung ist vor Einreichung des Bauantrages mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor abzustimmen.
- Zur abschließenden Sicherstellung der schlüssigen Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung sind Materialität, Beschaffenheit und Farbbild der gestaltgebenden Fassaden- und Dachbestandteile vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Gebäudes mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor finalisierend abzustimmen.
- Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere Anzahl und Auswahl der für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit den genannten Dienststellen abzustimmen.

- 4.3 für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 5 Vollgeschosse von zulässig 1 Vollgeschoss auf 6 Vollgeschosse und damit ein Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe von 27,50 m NHN um 12,65 m auf 40,15 m NHN im südlichen Bereich Haus 4 (Frage 3)
(Ziffer 20.3 des Vorbescheides)

Bedingungen

- Die Fassadengestaltung ist vor Einreichung des Bauantrages mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor abzustimmen.
- Zur abschließenden Sicherstellung der schlüssigen Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung sind Materialität, Beschaffenheit und Farbbild der gestaltgebenden Fassaden- und Dachbestandteile vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Gebäudes mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor finalisierend abzustimmen.

men.

- Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere Anzahl und Auswahl der für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit den genannten Dienststellen abzustimmen.

- 4.4 für das Unterschreiten des Mindestabstands durch die Absturzsicherung von 2,4 m von der äußersten straßenseitigen Gebäudekante um 0,90 m auf 1,50 m für einen 2,00 m hohen Zaun im Bereich Haus 2 abweichend von der Festsetzung (1) gem. Ziffer 11 § 2 zum B-Plan (Frage 4)
(Ziffer 20.4 des Vorbescheides)

Bedingungen

- Die Fassadengestaltung ist vor Einreichung des Bauantrages mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor abzustimmen.

- Zur abschließenden Sicherstellung der schlüssigen Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung sind Materialität, Beschaffenheit und Farbbild der gestaltgebenden Fassaden- und Dachbestandteile vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Gebäudes mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor finalisierend abzustimmen.

- Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere Anzahl und Auswahl der für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit den genannten Dienststellen abzustimmen.

- 4.5 für das Überschreiten der Gebäudehöhe mit der Attika von zulässig 39,5 m NHN um 0,85 m auf 40,35 m NHN im östlichen Bereich Haus 6/7 (Frage 5)
(Ziffer 20.5 des Vorbescheides)

Bedingungen

- Im Genehmigungsverfahren ist ein auf die tatsächliche Emissionssituation zum Zeitpunkt des Bauantrages bezogener Einzelfall-Nachweis zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes der geplanten Nutzung gegenüber dem Operettenhaus vorzulegen. (s. a. Begründung zum B-Plan, Ziffer 5.6.7).

- Die Fassadengestaltung ist vor Einreichung des Bauantrages mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor abzustimmen.

- Zur abschließenden Sicherstellung der schlüssigen Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung sind Materialität, Beschaffenheit und Farbbild der gestaltgebenden Fassaden- und Dachbestandteile vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Gebäudes mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor finalisierend abzustimmen.

- Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere Anzahl und Auswahl der für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit den genannten Dienststellen abzustimmen.

- 4.6 für das Überschreiten der Gebäudehöhe mit der Attika von zulässig 24,5 m NHN um 0,85 m auf 25,35 m NHN Gebäude 7 (Bereich 7) (Frage 6)
(Ziffer 20.6 des Vorbescheides)

Bedingungen

- Im Genehmigungsverfahren ist ein auf die tatsächliche Emissionssituation zum Zeitpunkt des Bauantrages bezogener Einzelfall-Nachweis zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes der geplanten Nutzung gegenüber dem [REDACTED] vorzulegen. (s. a. Begründung zum B-Plan, Ziffer 5.6.7)
- Die Fassadengestaltung ist vor Einreichung des Bauantrages mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor abzustimmen.
- Zur abschließenden Sicherstellung der schlüssigen Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung sind Materialität, Beschaffenheit und Farbbild der gestaltgebenden Fassaden- und Dachbestandteile vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Gebäudes mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor finalisierend abzustimmen.
- Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere Anzahl und Auswahl der für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit den genannten Dienststellen abzustimmen.

- 4.7 für das Überschreiten der nördlichen Baugrenze des VIII-geschossigen Baukörpers um 0,94 m nach Norden auf einer Breite von 7,60 m, Haus 4 (Frage 12)
(Ziffer 20.7 des Vorbescheides)

Bedingungen

- Die Fassadengestaltung ist vor Einreichung des Bauantrages mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor abzustimmen.
- Zur abschließenden Sicherstellung der schlüssigen Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung sind Materialität, Beschaffenheit und Farbbild der gestaltgebenden Fassaden- und Dachbestandteile vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Gebäudes mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor finalisierend abzustimmen.
- Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere Anzahl und Auswahl der für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit den genannten Dienststellen abzustimmen.

- 4.8 für das Überschreiten der Baugrenze mit den bauordnungsrechtlich privilegierten Balkonen an Fassaden Haus 6 nach Osten, auf einer Länge von insgesamt 4,40 m und in einer Tiefe von 1,20 m
(Ziffer 20.8 des Vorbescheides)

Bedingungen

- Die Fassadengestaltung ist vor Einreichung des Bauantrages mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor abzustimmen.
- Zur abschließenden Sicherstellung der schlüssigen Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung sind Materialität, Beschaffenheit und Farbbild der gestaltgebenden Fassaden- und Dachbestandteile vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Gebäudes mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor finalisierend abzustimmen.
- Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere Anzahl und Auswahl der

für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit den genannten Dienststellen abzustimmen.

- 4.9 für das Überschreiten der Baugrenze mit den bauordnungsrechtlich nicht privilegierten Balkonen an Fassaden Haus 2 zum Innenhof auf einer Länge von 4,75 m und in einer Tiefe von 1,50 m (Frage 19)
(Ziffer 20.9 des Vorbescheides)

Bedingungen

- Die Fassadengestaltung ist vor Einreichung des Bauantrages mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor abzustimmen.
- Zur abschließenden Sicherstellung der schlüssigen Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung sind Materialität, Beschaffenheit und Farbbild der gestaltgebenden Fassaden- und Dachbestandteile vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Gebäudes mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor finalisierend abzustimmen.
- Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere Anzahl und Auswahl der für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit den genannten Dienststellen abzustimmen.

- 4.10 für das Überschreiten der Baugrenze mit den bauordnungsrechtlich privilegierten Balkonen an Fassaden Haus 2 zur [REDACTED] auf einer Länge von 3 m und in einer Tiefe von 1,50 m
(Ziffer 20.10 des Vorbescheides)

Bedingungen

- Die Fassadengestaltung ist vor Einreichung des Bauantrages mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor abzustimmen.
- Zur abschließenden Sicherstellung der schlüssigen Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung sind Materialität, Beschaffenheit und Farbbild der gestaltgebenden Fassaden- und Dachbestandteile vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Gebäudes mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor finalisierend abzustimmen.
- Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere Anzahl und Auswahl der für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit den genannten Dienststellen abzustimmen.

- 4.11 für das Überschreiten der Baugrenze mit den bauordnungsrechtlich privilegierten Balkonen an Fassaden Haus 6 zur [REDACTED] auf einer Länge von 2,50 m und in einer Tiefe von 1,50 m
(Ziffer 20.11 des Vorbescheides)

Bedingungen

- Die Fassadengestaltung ist vor Einreichung des Bauantrages mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor abzustimmen.
- Zur abschließenden Sicherstellung der schlüssigen Einfügung des Vorhabens in

die nähere Umgebung sind Materialität, Beschaffenheit und Farbbild der gestaltgebenden Fassaden- und Dachbestandteile vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Gebäudes mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor finalisierend abzustimmen.

- Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere Anzahl und Auswahl der für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit den genannten Dienststellen abzustimmen.

5. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO

5.1 für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe zum Flurstück [REDACTED] von 7,90 m um bis zu 0,69 m auf 7,21 m auf einer Länge von 23,15 m durch die Erhöhung der Attika Haus 7 (§ 6 Abs. 5 HBauO) (Frage 13)
(Ziffer 21.1 des Vorbescheides)

5.2 für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe zum Flurstück [REDACTED] von 7,90 m um bis zu 0,90 m auf einer Länge von 3,81 m durch die Erhöhung der Attika Haus 6 (§ 6 Abs. 5 HBauO) (Frage 14)
(Ziffer 21.2 des Vorbescheides)

5.3 für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe durch Haus 5b von 9,40 m um 6,67 m auf 2,73 m zum Flurstück [REDACTED] (BF3) (und das für das Überdecken der sich gegenüberliegenden Außenwände im Innenhof Haus 5b und Haus 1) (§ 6 Abs. 3 HBauO)
(Ziffer 21.3 des Vorbescheides)

Bedingung

Die im Fazit des Verschattungsgutachtens (Nachweis lfd. Nr. 0114, Seite 51) aufgeführten Kompensationsmaßnahmen sind vollumfänglich umzusetzen.

5.4 für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 7,90 m um 1,72 m auf 6,28 m auf einer Länge von ca. 3,28 m (Haus 4) zum Flurstück [REDACTED] (§ 6 Abs. 5 HBauO) (Frage 16)
(Ziffer 21.4 des Vorbescheides)

Bedingung

Die im Fazit des Verschattungsgutachtens (Nachweis lfd. Nr. 0114, Seite 51) aufgeführten Kompensationsmaßnahmen sind vollumfänglich umzusetzen.

5.5 für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von ca. 8 m um 1,84 m auf 6,16 m auf ca. 2,0 m Breite (Haus 6, im Bereich der erhöhten Attika) zum Flurstück [REDACTED] (§ 6 Abs. 5 HBauO) (Frage 17)
(Ziffer 21.5 des Vorbescheides)

Bedingung

Die im Fazit des Verschattungsgutachtens (Nachweis lfd. Nr. 0114, Seite 51) aufgeführten Kompensationsmaßnahmen sind vollumfänglich umzusetzen.

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

6. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO

- 6.1 für den Verzicht auf das Herstellen eines unmittelbaren Ausgangs ins Freie (öffentliche Verkehrsfläche) aus dem Sicherheitstreppenraum Haus 2 abweichend von § 33 Abs. 3 HBauO

Bedingung

Das im Brandschutzkonzept (BSN) beschriebene Hinweisschild ist auf der Seite der Taubenstraße anzubringen. Die hofseitigen Hauszugänge sind dauerhaft nicht abschließbar auszuführen.

- 6.2 für das Überschreiten der max. Brandabschnittslänge von max. 40 m um ca. 4,2 m auf 44,2 m im westlichen Gebäudeteil 1 (Brandabschnitt A) abweichend von § 28 abs. 2 Nr. 2 HBauO
- 6.3 für das Überschreiten der max. Brandabschnittslänge von max. 40 m um bis zu ca. 6,2 m auf 46,2 m im östlichen Gebäudeteil 1 (Brandabschnitt B) abweichend von § 28 abs. 2 Nr. 2 HBauO
- 6.4 für das Überschreiten der max. Brandabschnittslänge von max. 40 m um bis zu ca. 8,5 m auf 48,5 m im Gebäudeteil 2 abweichend von § 28 abs. 2 Nr. 2 HBauO
- 6.5 für die Unterschreitung der erforderlichen Größe der Kinderspielfläche von 1690 m² um 170 m² auf 1520 m² (§ 10 Abs. 1 HBauO)

Bedingung

Errichtung und dauerhafte Unterhaltung der Gestaltung und Ausstattung der Kinderspielflächen entsprechend der Bauvorlagen lfd. Nr. 0356 und 0357.

7. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

- 7.1 für das Unterschreiten des Mindestabstands durch die Absturzsicherung von 2,4 m von der äußersten straßenseitigen Gebäudekante um 0,90 m auf 1,50 m für einen 2,50 m hohen Zaun (im Vorbescheid 2,0 m) im Bereich Haus 2 abweichend von der Festsetzung (1) gem. Ziffer 11 § 2 zum B-Plan

Bedingungen

- Zur abschließenden Sicherstellung der schlüssigen Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung sind Materialität, Beschaffenheit und Farbbild der gestaltgebenden Fassaden- und Dachbestandteile vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Gebäudes mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor finalisierend abzustimmen.
- Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere Anzahl und Auswahl der für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit den genannten Dienststellen abzustimmen.

- 7.2 für das Überschreiten der Gebäudehöhe mit der Aufzugsüberfahrt von zulässig 43 m NHN um 0,42 m auf 43,42 m NHN im westlichen Bereich Haus 7

Bedingungen

- Zur abschließenden Sicherstellung der schlüssigen Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung sind Materialität, Beschaffenheit und Farbbild der gestaltgebenden Fassaden- und Dachbestandteile vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Gebäudes mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor finalisierend abzustimmen.
- Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere Anzahl und Auswahl der für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit den genannten Dienststellen abzustimmen.

- 7.3 für das Überschreiten der Baugrenze mit den bauordnungsrechtlich privilegierten Balkonen an Fassaden Haus 1 zum Innenhof auf einer Länge von insgesamt 5,51 m und in einer Tiefe von 1,50 m

Bedingungen

- Zur abschließenden Sicherstellung der schlüssigen Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung sind Materialität, Beschaffenheit und Farbbild der gestaltgebenden Fassaden- und Dachbestandteile vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Gebäudes mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor finalisierend abzustimmen.
- Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere Anzahl und Auswahl der für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit den genannten Dienststellen abzustimmen.

- 7.4 für das Überschreiten der Baugrenze mit den bauordnungsrechtlich nicht privilegierten Balkonen an der Fassade Haus 3 zur [REDACTED] auf einer Länge von ca. 9,90 m und in einer Tiefe von 1,50 m

Bedingungen

- Zur abschließenden Sicherstellung der schlüssigen Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung sind Materialität, Beschaffenheit und Farbbild der gestaltgebenden Fassaden- und Dachbestandteile vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Gebäudes mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor finalisierend abzustimmen.
- Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere Anzahl und Auswahl der für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit den genannten Dienststellen abzustimmen.

- 7.5 für das Überschreiten der Baugrenzen mit dem Dachzugang um 0,30 m auf einer Breite von 6,21 m nach Westen und um 0,90 m auf einer Breite von 5,60 m mit einem Vordach nach Süden, Haus 3

Bedingungen

- Zur abschließenden Sicherstellung der schlüssigen Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung sind Materialität, Beschaffenheit und Farbbild der gestaltgebenden Fassaden- und Dachbestandteile vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Gebäudes mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor finalisierend abzustimmen.
- Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere Anzahl und Auswahl der

für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit den genannten Dienststellen abzustimmen.

- 7.6 für das Überschreiten der Baugrenze mit den bauordnungsrechtlich nicht privilegierten Balkonen an der Ostfassade Haus 4 im 7. OG auf einer Länge von ca. insgesamt 9,20 m und in einer Tiefe von 1,50 m

Bedingungen

- Zur abschließenden Sicherstellung der schlüssigen Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung sind Materialität, Beschaffenheit und Farbbild der gestaltgebenden Fassaden- und Dachbestandteile vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Gebäudes mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor finalisierend abzustimmen.
- Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere Anzahl und Auswahl der für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit den genannten Dienststellen abzustimmen.

- 7.7 für das Überschreiten der Baugrenze mit einem Vordach Haus 7 in der Gasse um 2,30 m auf einer Länge von 6,72 m und einer lichten Höhe von 4 m

Bedingungen

- Zur abschließenden Sicherstellung der schlüssigen Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung sind Materialität, Beschaffenheit und Farbbild der gestaltgebenden Fassaden- und Dachbestandteile vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Gebäudes mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor finalisierend abzustimmen.
- Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere Anzahl und Auswahl der für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit den genannten Dienststellen abzustimmen.

- 7.8 für das Überschreiten der Baugrenze mit den bauordnungsrechtlich privilegierten Balkonen an Fassaden Haus 6 nach Osten, auf einer Länge von insgesamt 4,82 m (im Vorbescheid 4,40 m) und in einer Tiefe von 1,50 m

Bedingungen

- Zur abschließenden Sicherstellung der schlüssigen Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung sind Materialität, Beschaffenheit und Farbbild der gestaltgebenden Fassaden- und Dachbestandteile vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Gebäudes mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor finalisierend abzustimmen.
- Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere Anzahl und Auswahl der für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit den genannten Dienststellen abzustimmen.

- 7.9 für das Überschreiten der Baugrenze mit den bauordnungsrechtlich privilegierten Balkonen an Fassaden Haus 6 nach Westen (Gasse), auf einer Länge von insgesamt 7,15 m und in einer Tiefe von 1,50 m

Bedingungen

- Zur abschließenden Sicherstellung der schlüssigen Einfügung des Vorhabens in die nähere Umgebung sind Materialität, Beschaffenheit und Farbbild der gestaltgebenden Fassaden- und Dachbestandteile vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Gebäudes mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Denkmalschutzamt und dem Oberbaudirektor finalisierend abzustimmen.
- Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere Anzahl und Auswahl der für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit den genannten Dienststellen abzustimmen.

Aufschiebende Bedingungen (Baubeginnvorbehalte)

8. Mit der Ausführung des Vorhabens darf erst begonnen werden, wenn
 - 8.1 die Flurstücke [REDACTED] grundbuchlich zu einem Baugrundstück verbunden wurden.
 - 8.2 für die Inanspruchnahme des öffentlichen Weges durch Bauteile ein Sondernutzungsvertrag nach § 19 Absatz 5 des Hamburgischen Wegegesetzes abgeschlossen ist.
9. Die Aufnahme der Nutzung darf erst erfolgen, wenn
 - 9.1 die Baulasterklärung nach § 83 Absatz 1 HBauO über die Sicherung der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf dem belasteten Flurstück [REDACTED] vorliegt (§ 5 HBauO).

Diese Nebenbestimmungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

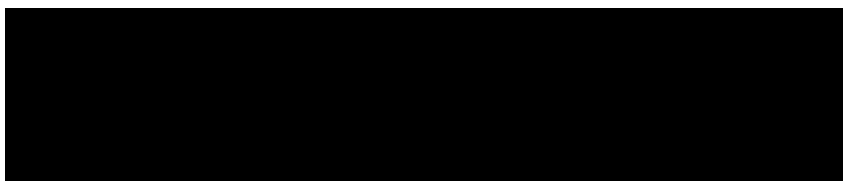
10. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 10.1 Standsicherheit
 - 10.2 Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

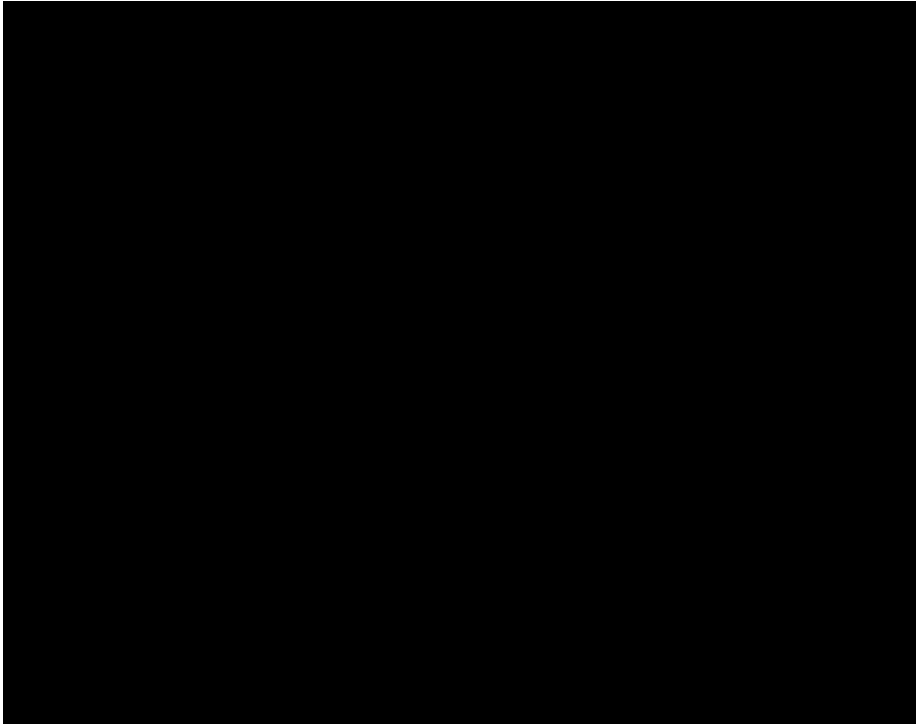
Diese Einschränkungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

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





Unterschrift

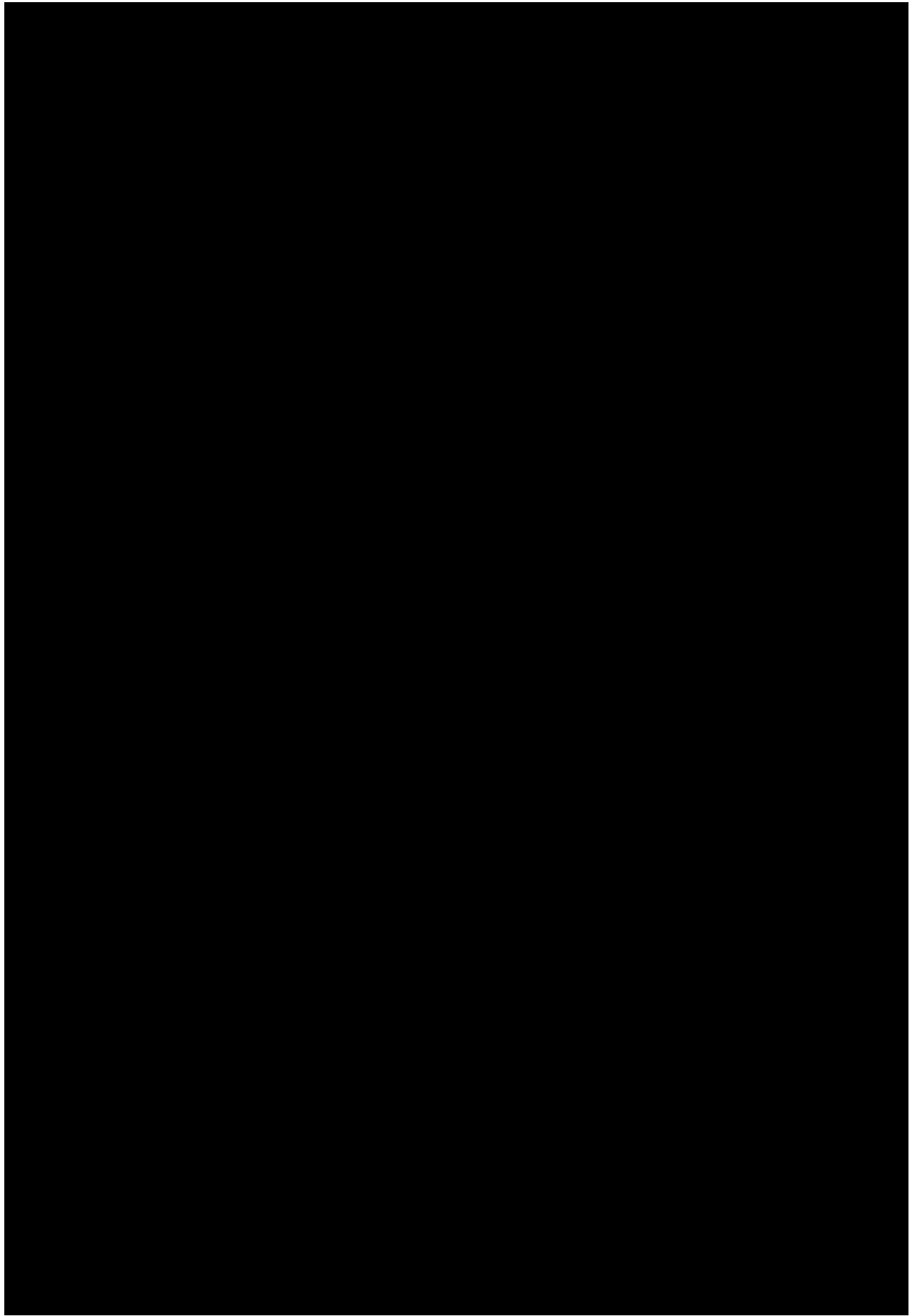
Gebühr

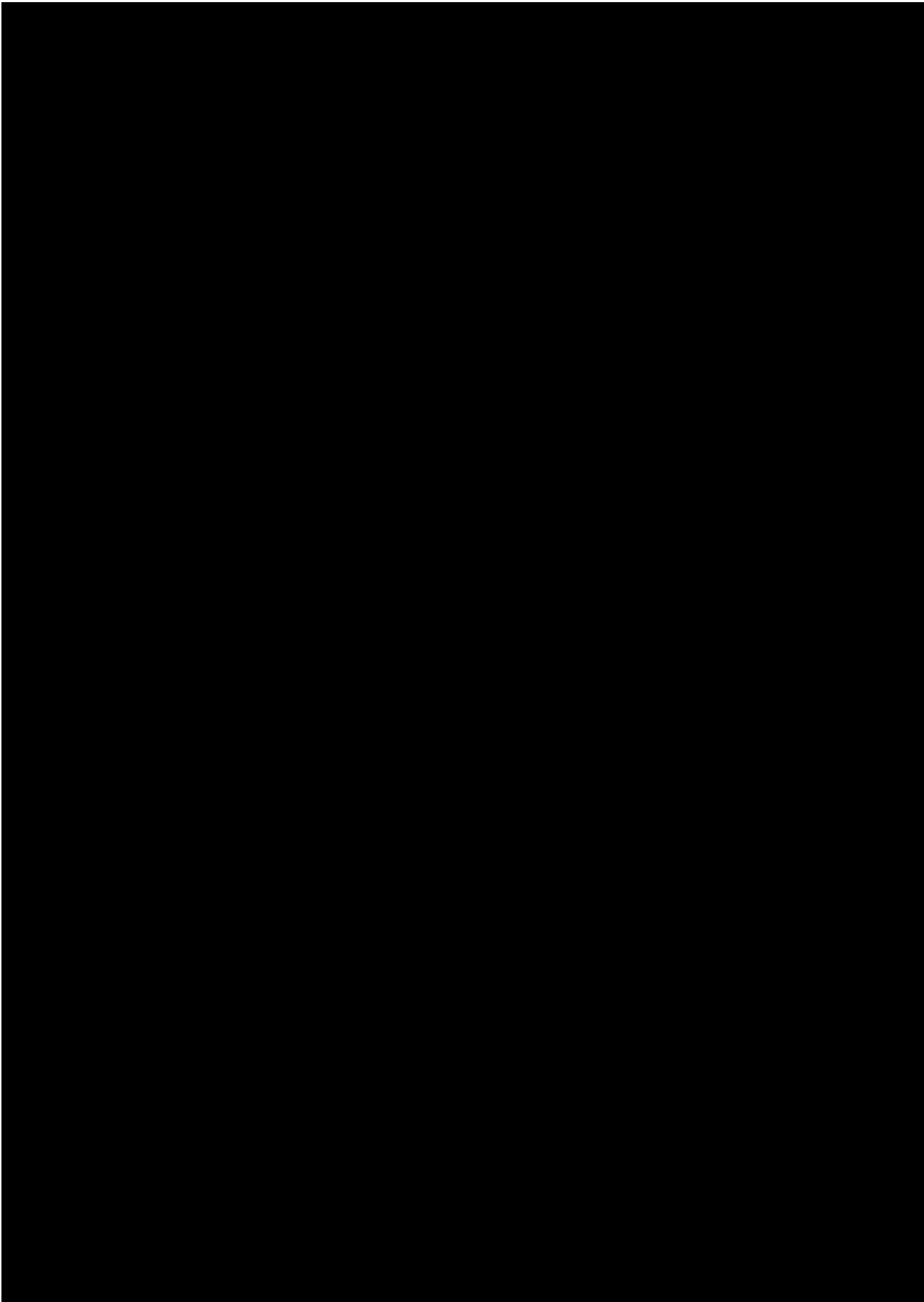
Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

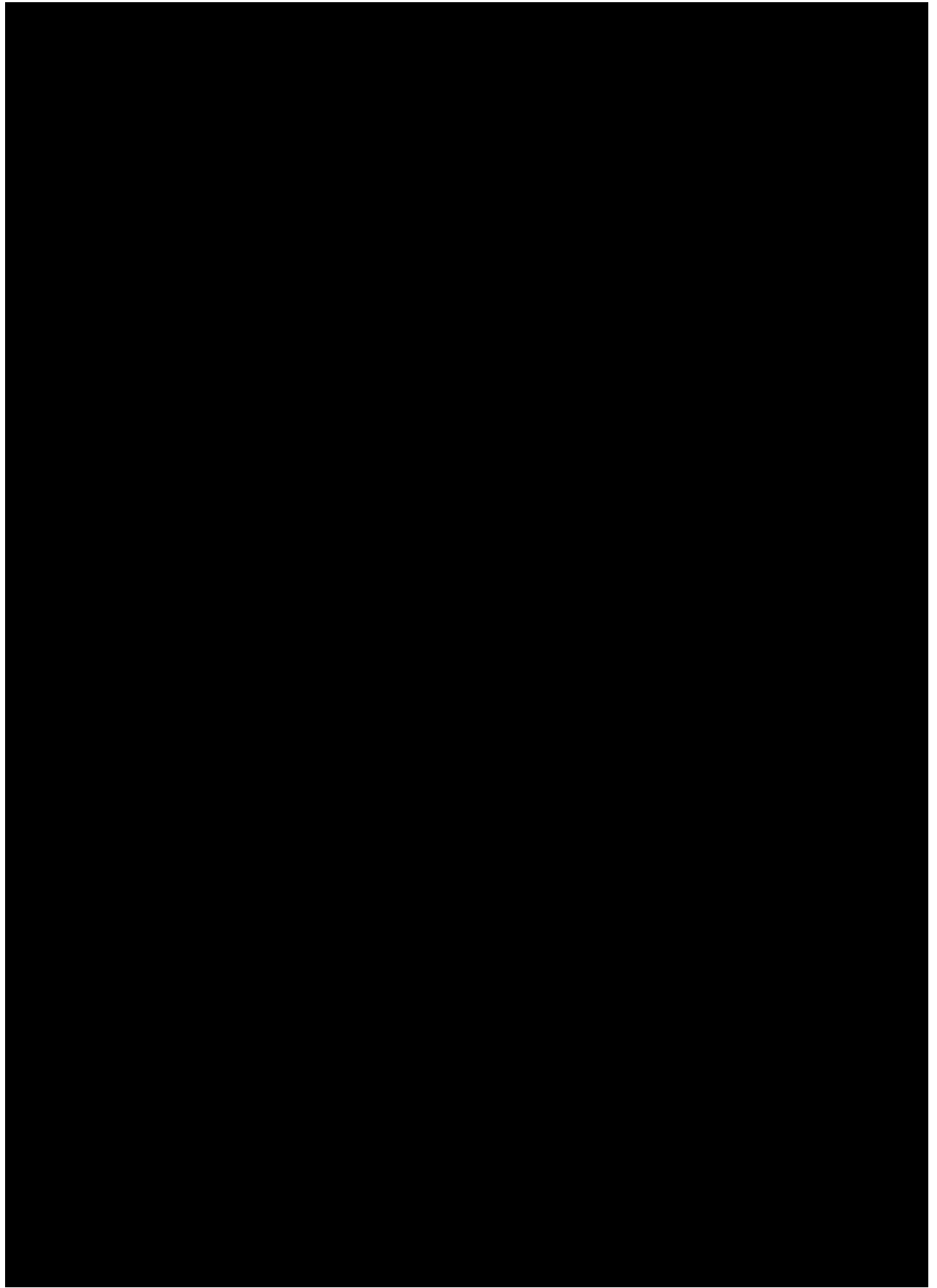
Einzelfall werden weitere Gebühren in gesonderten Bescheiden gemäß § 1 Absatz 2 der Baugebührenordnung (BauGebO) in der geltenden Fassung erhoben.

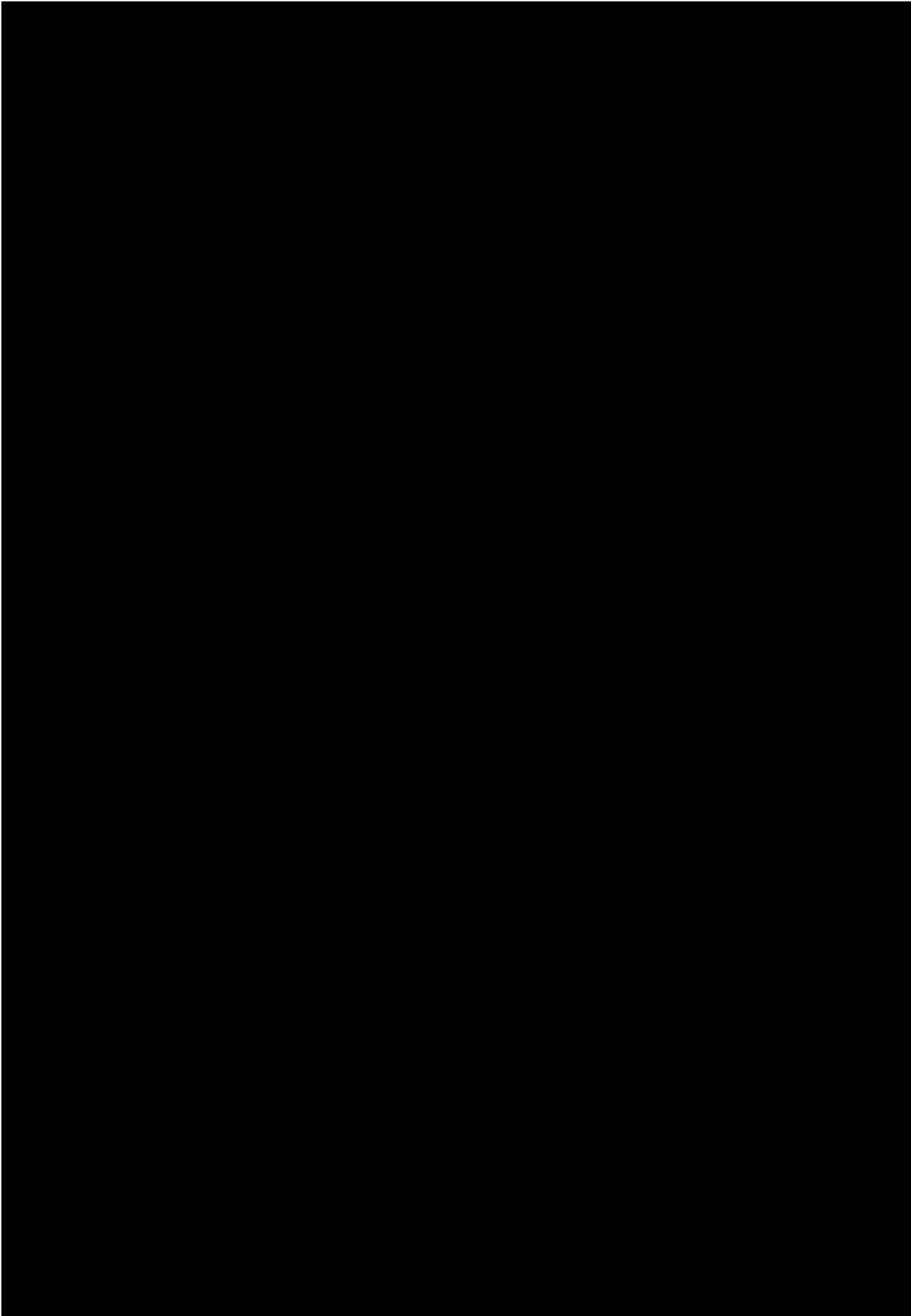
Weitere Anlagen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

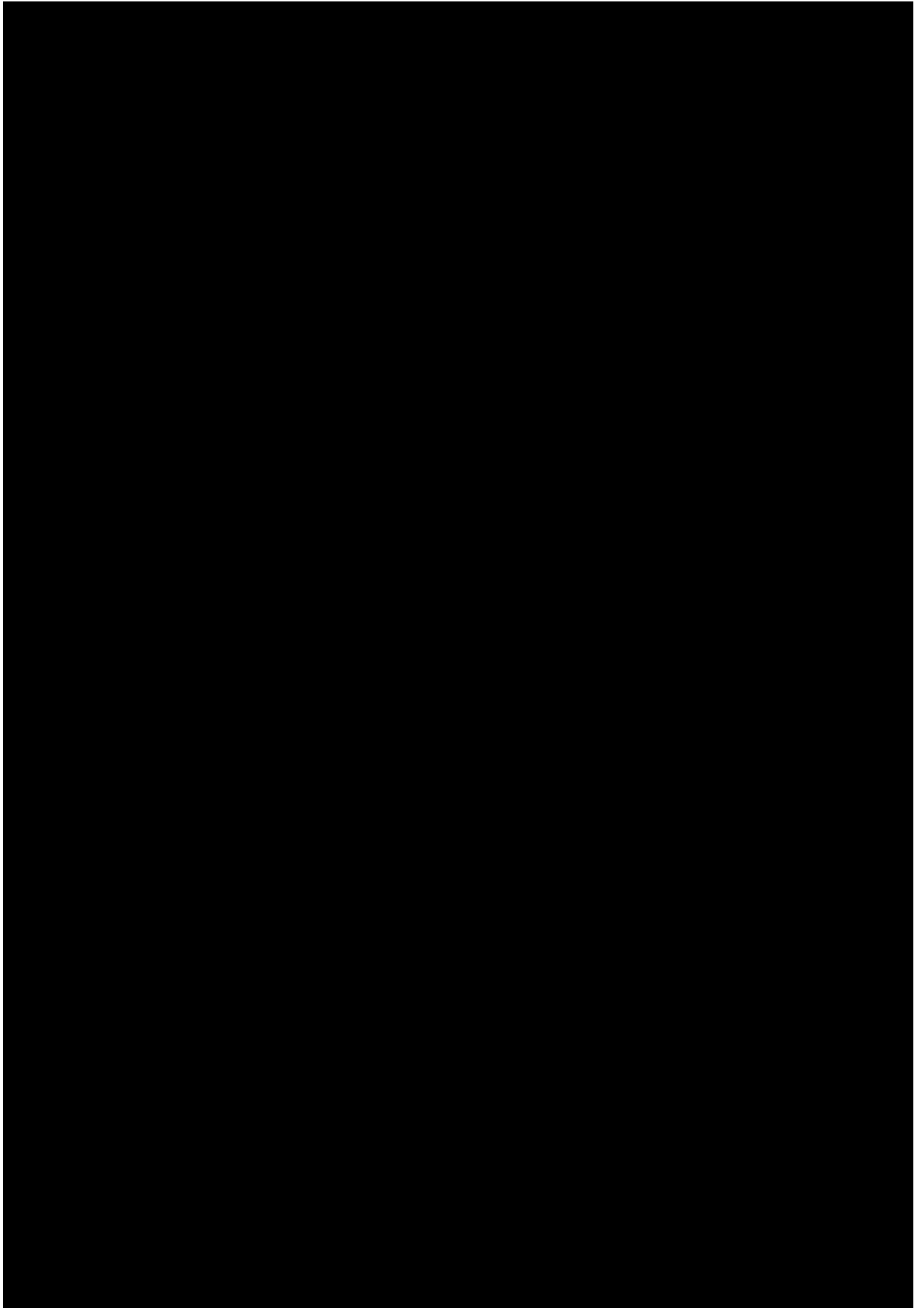


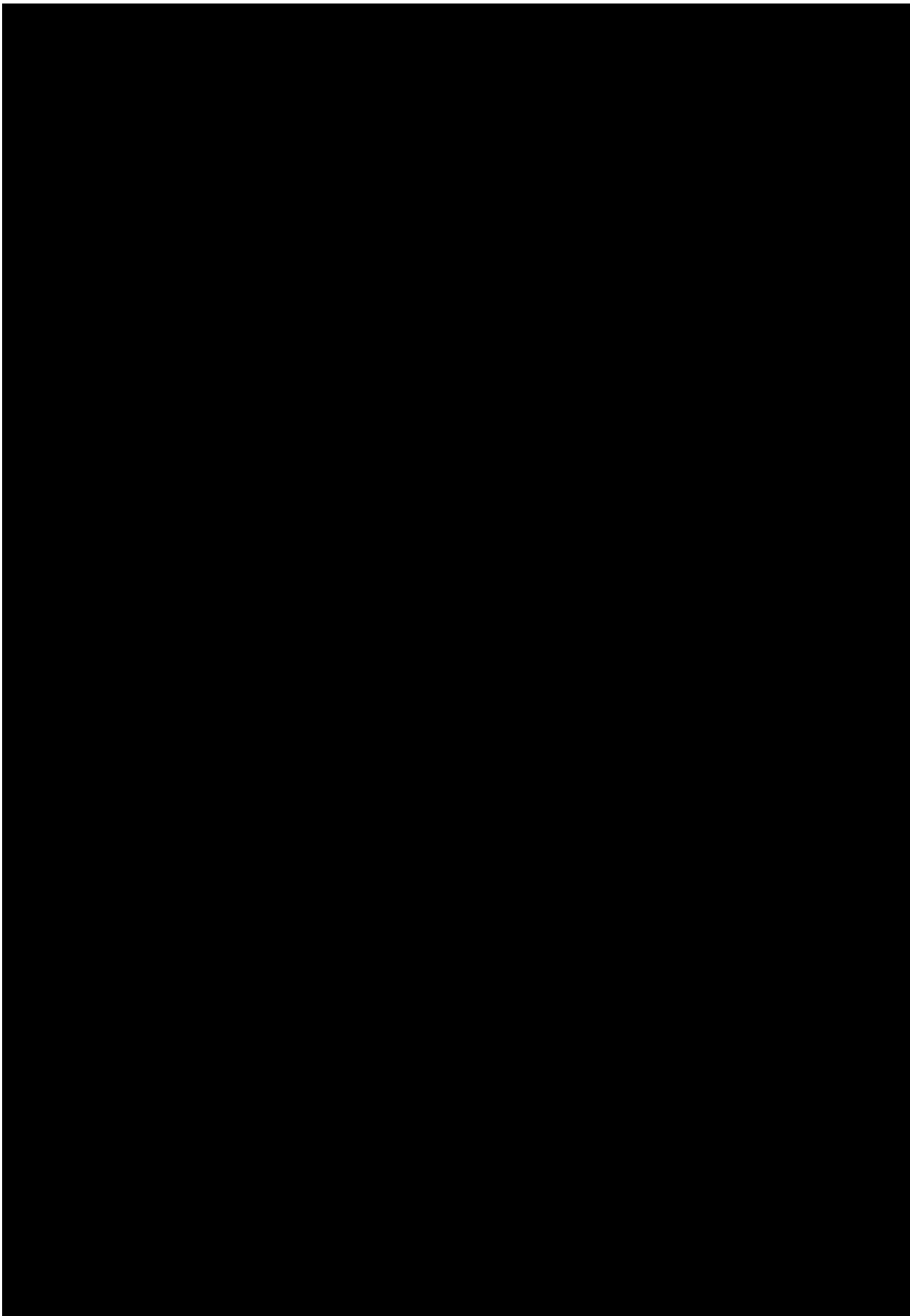


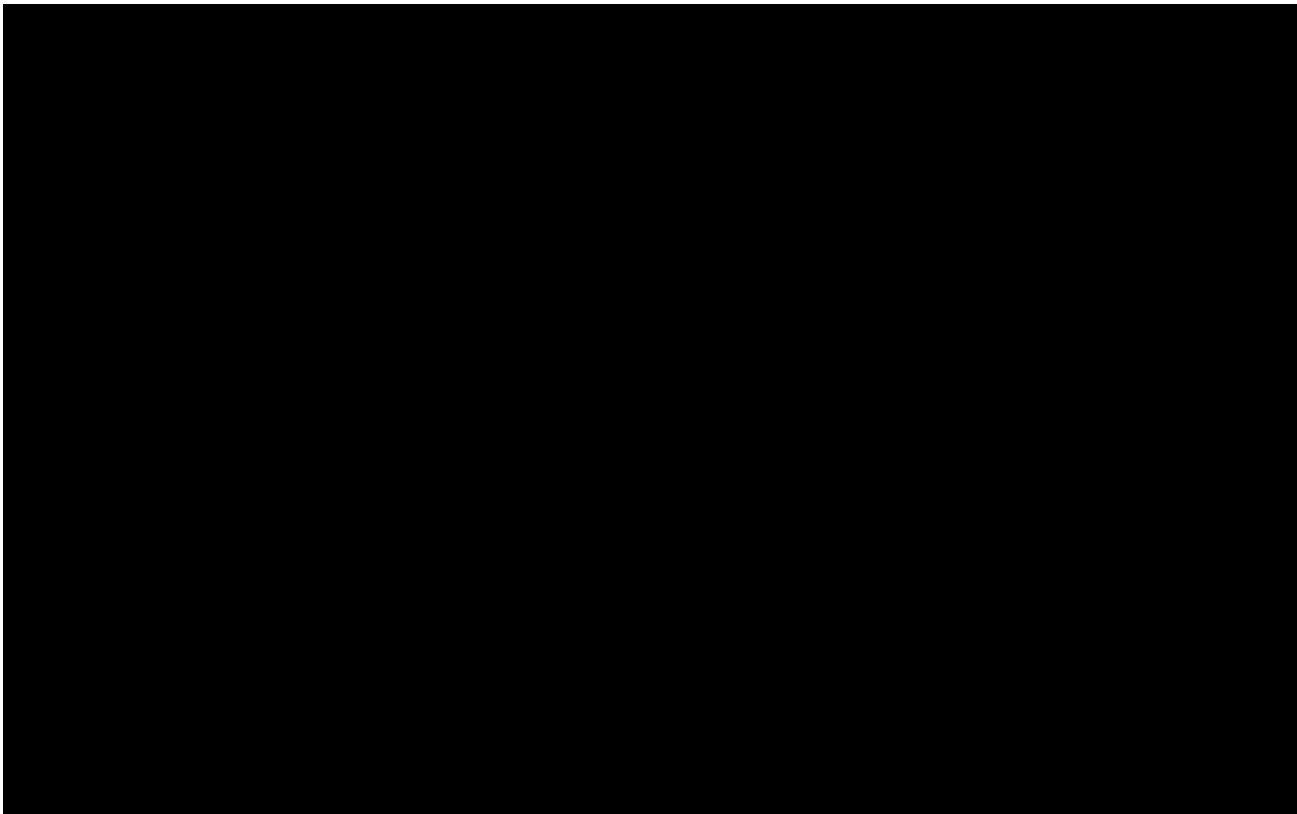


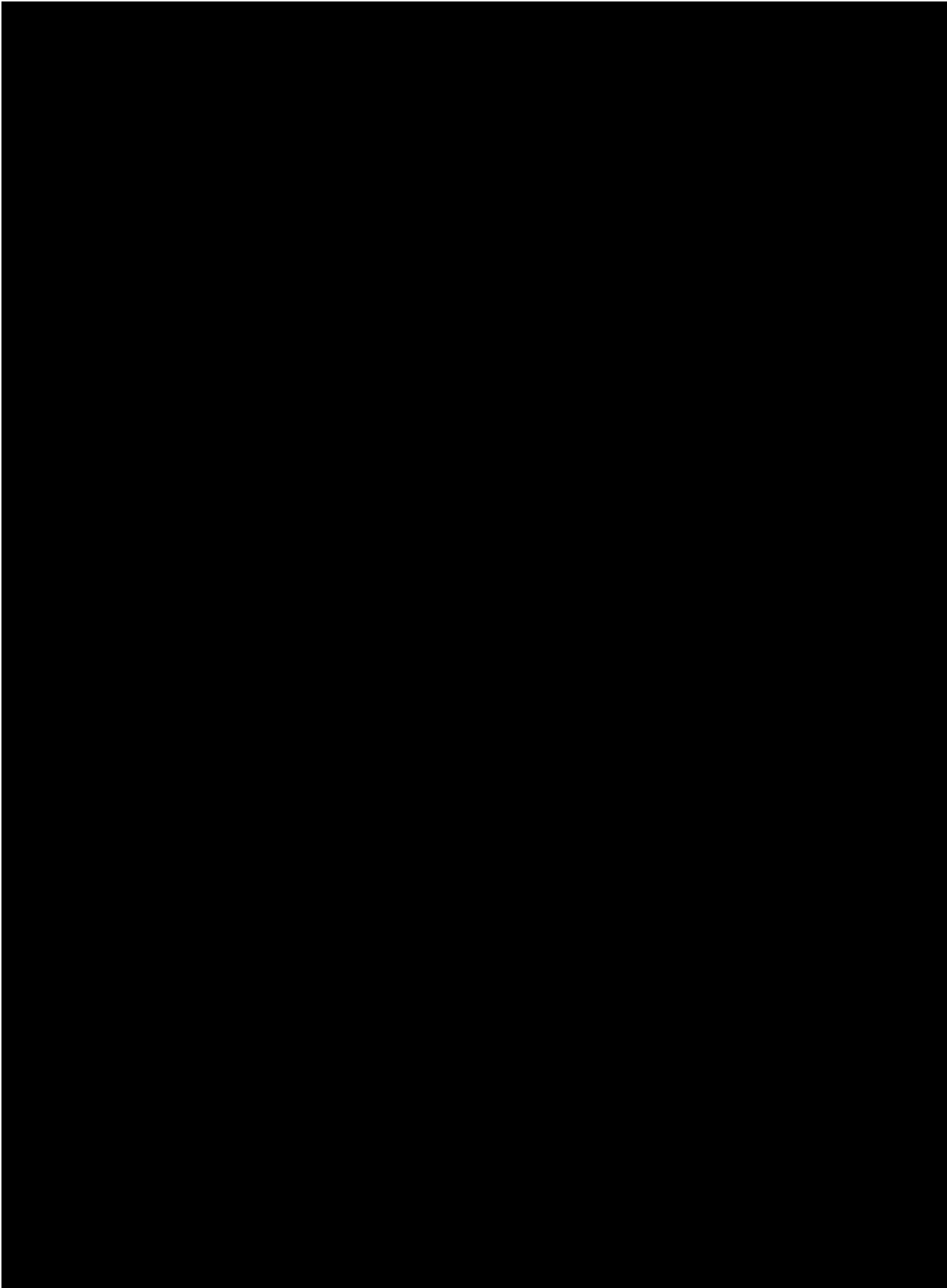


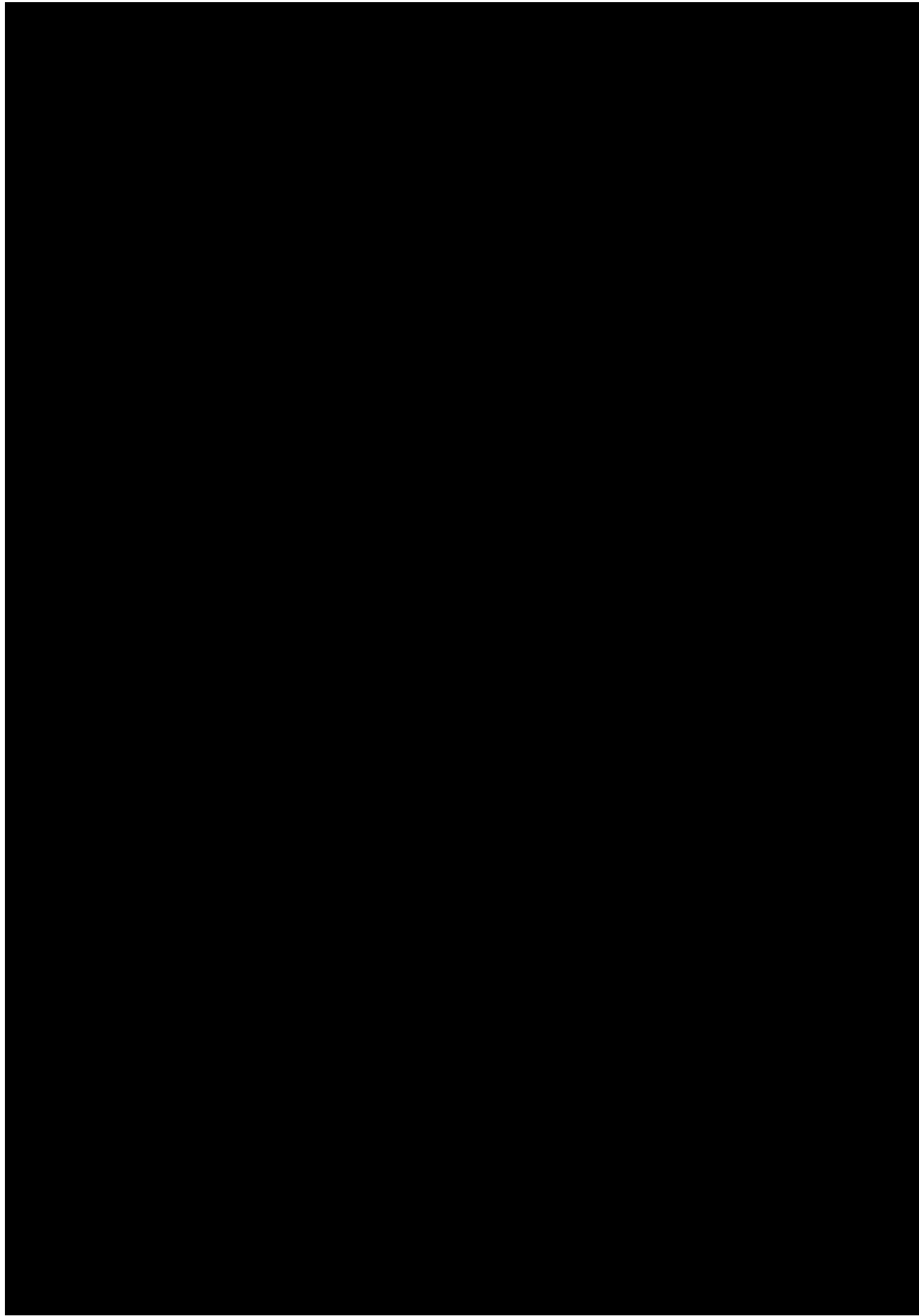


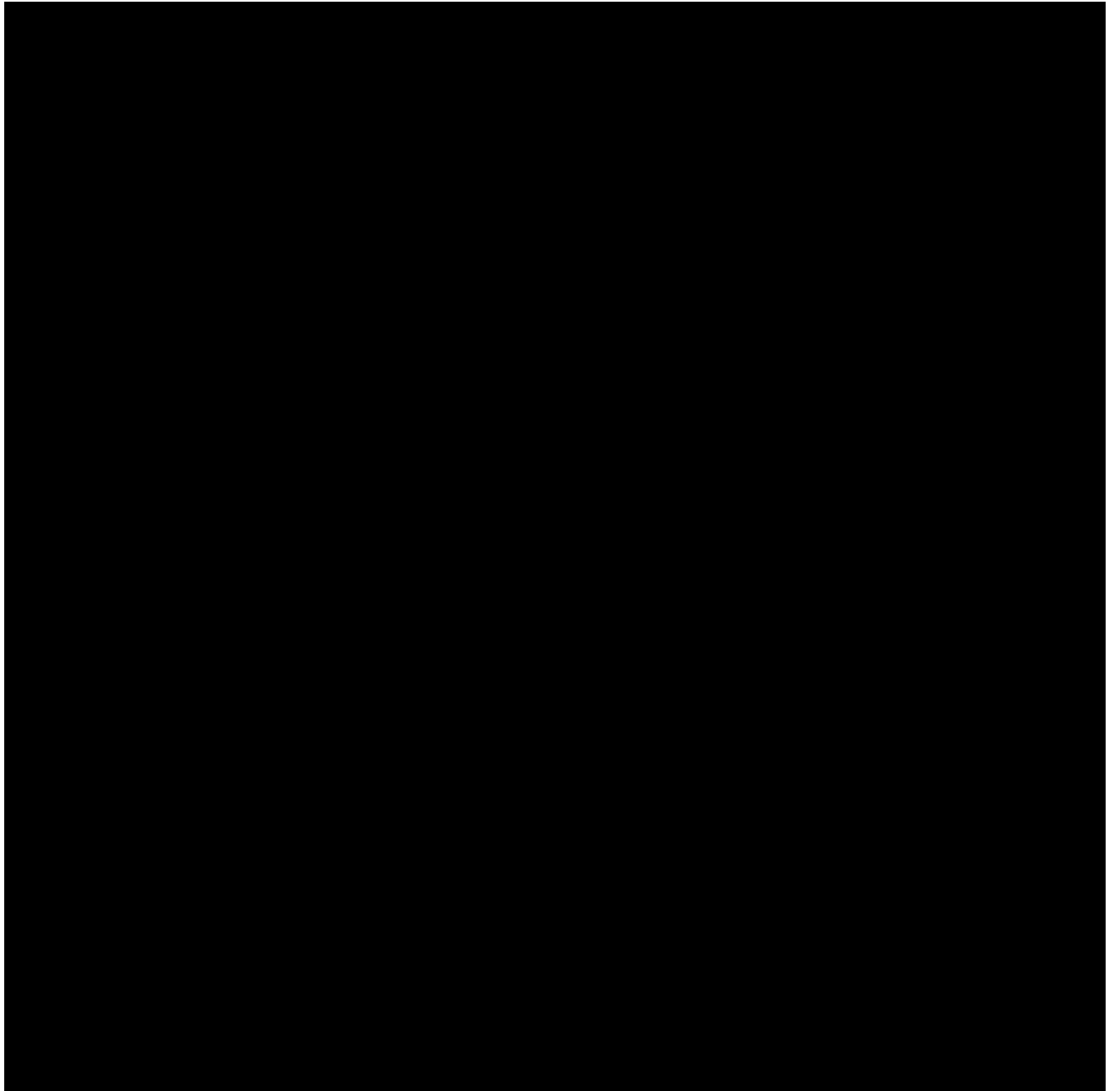


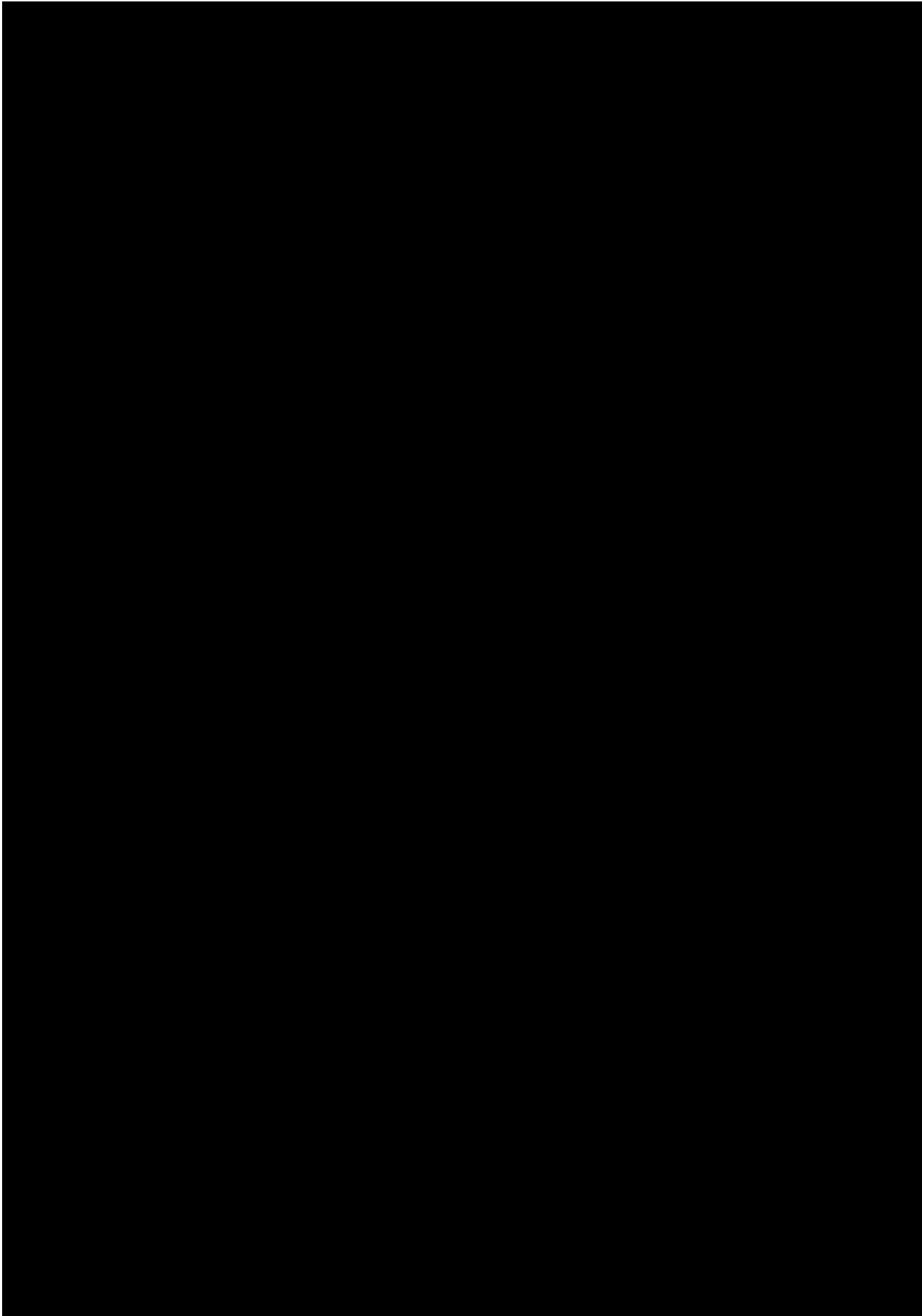




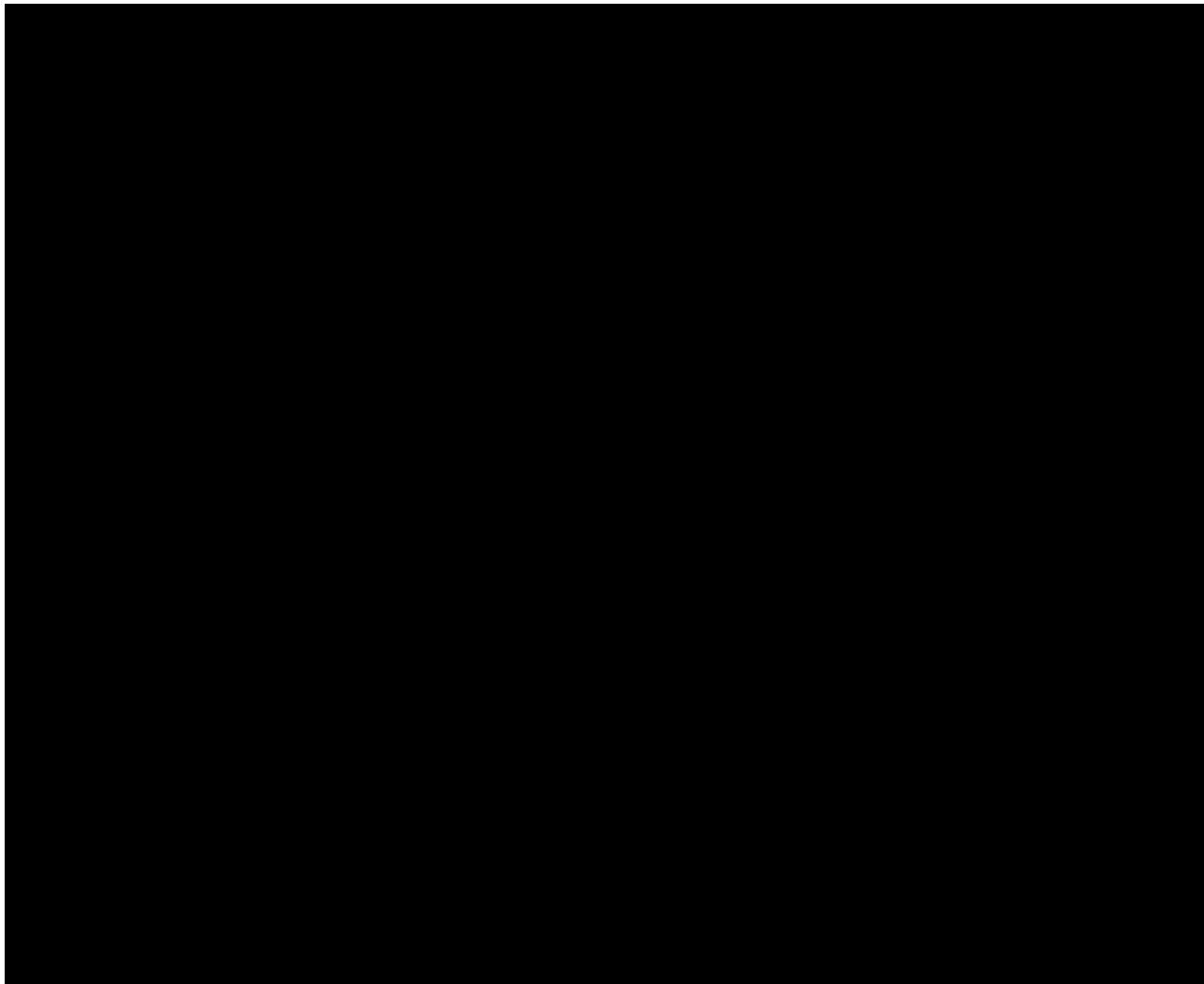


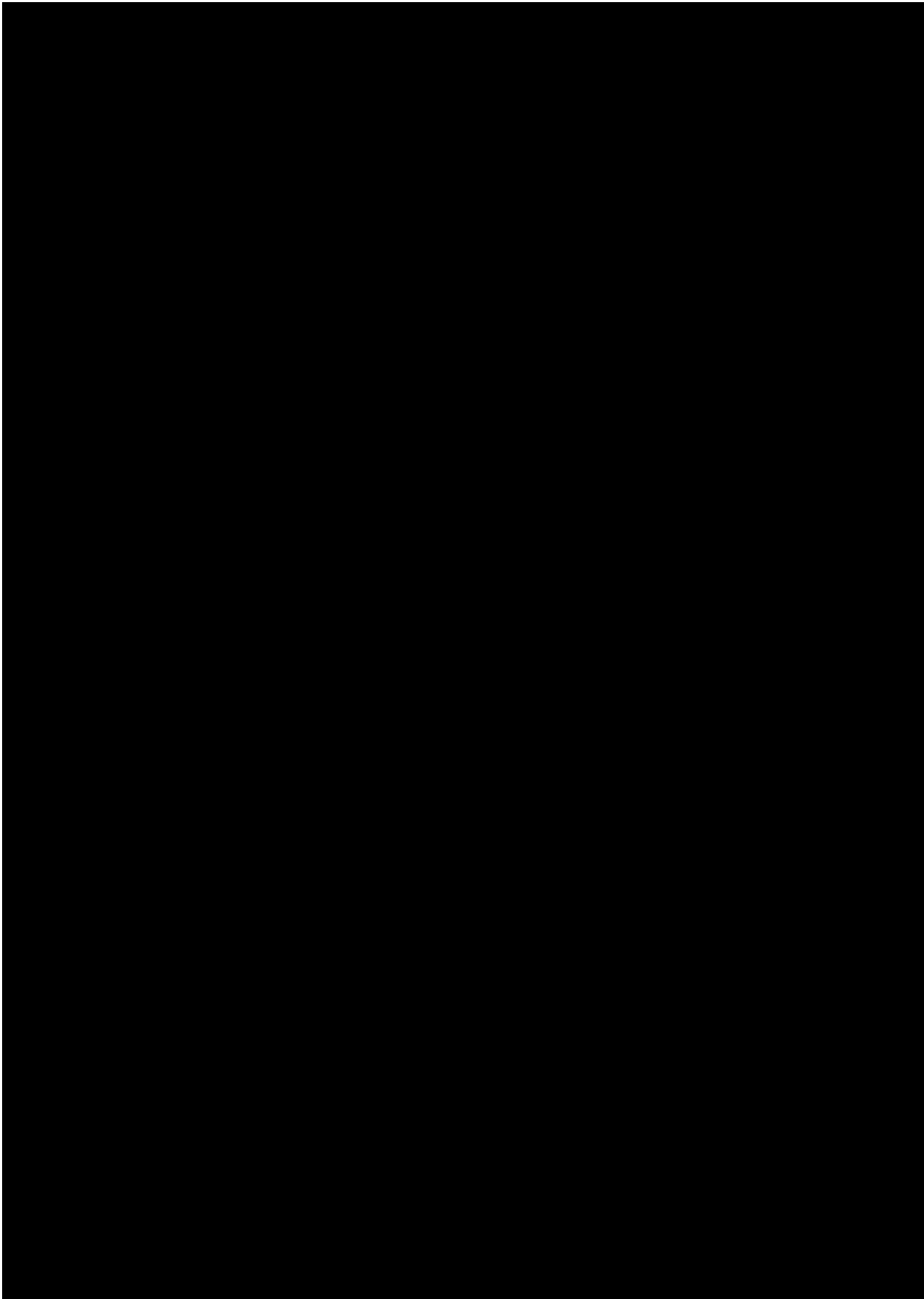




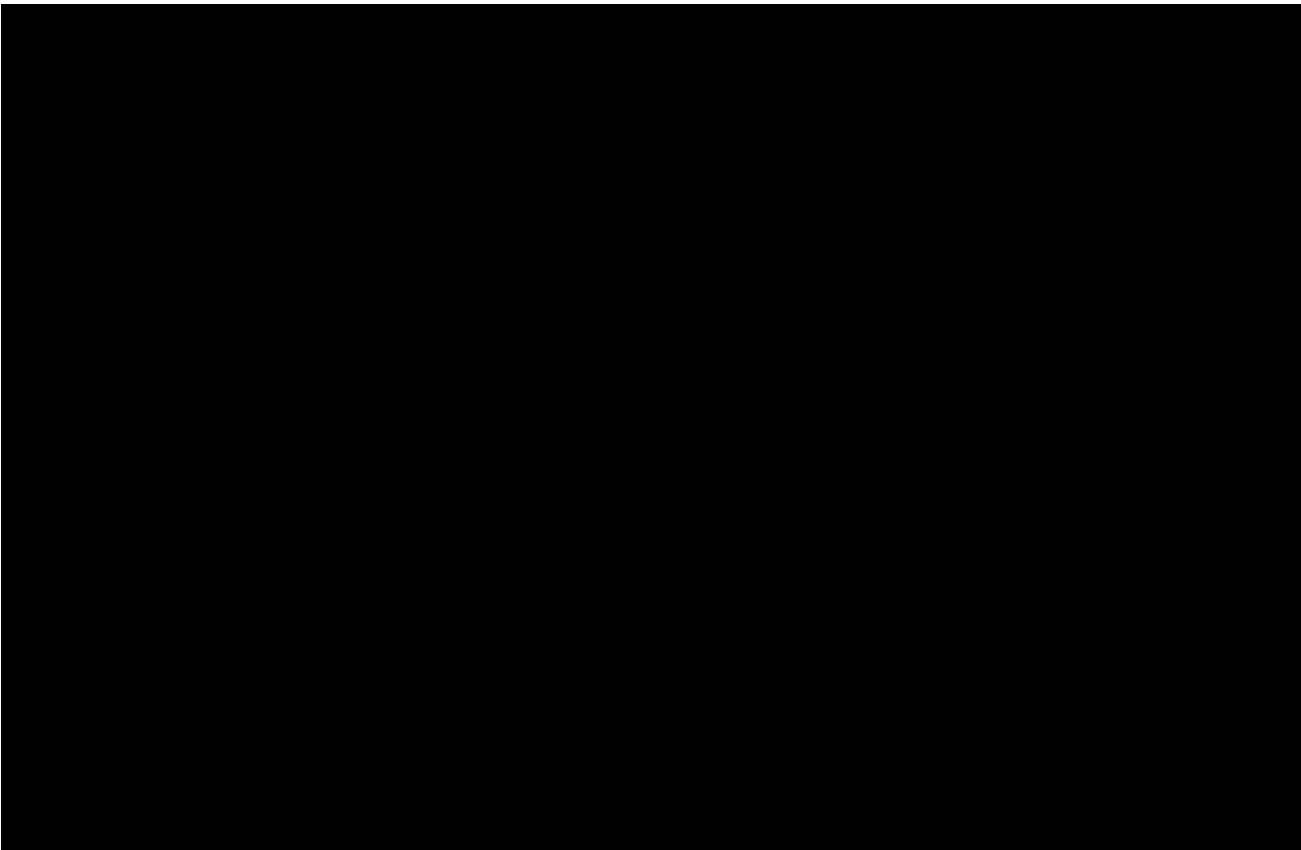




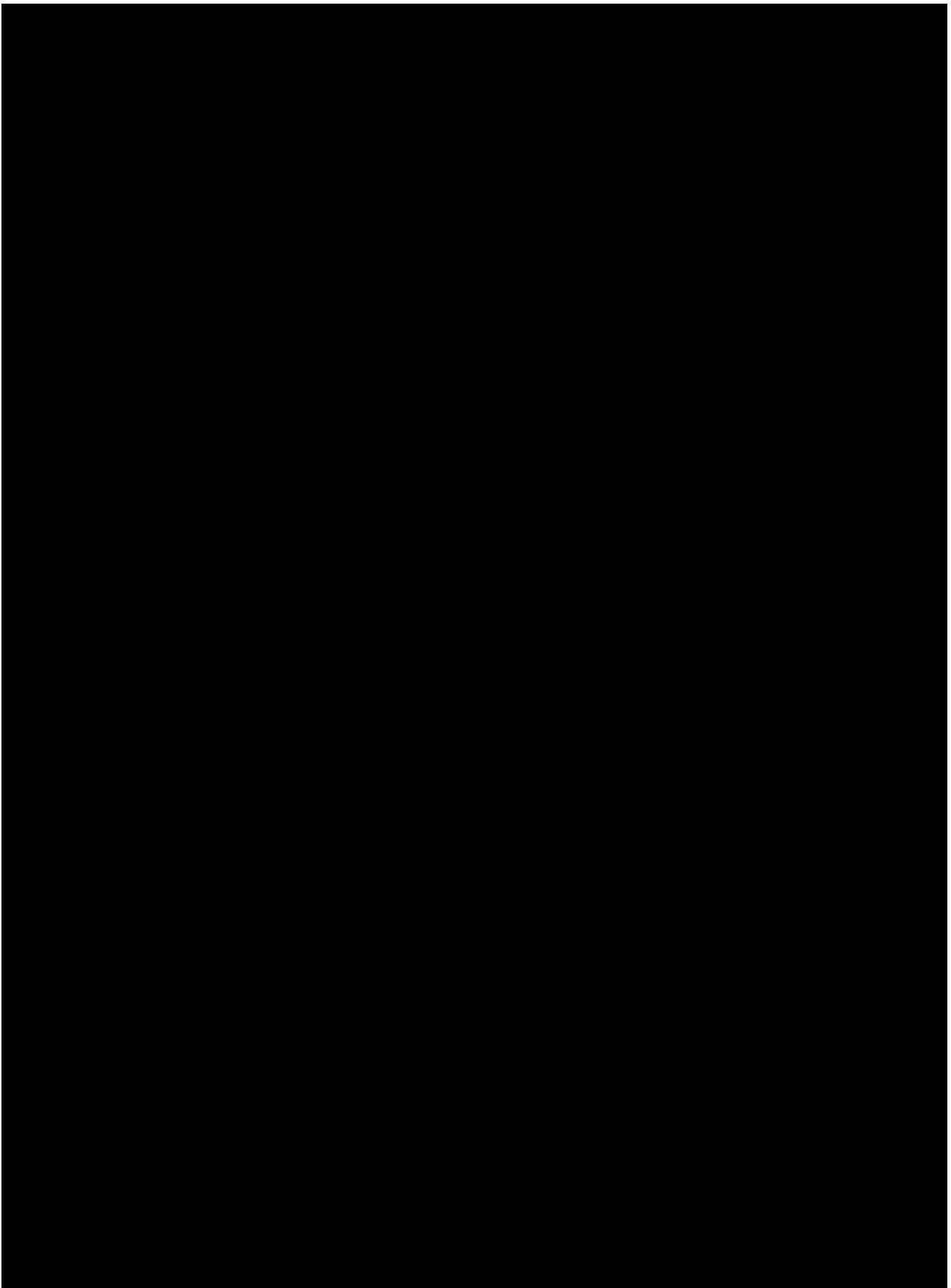


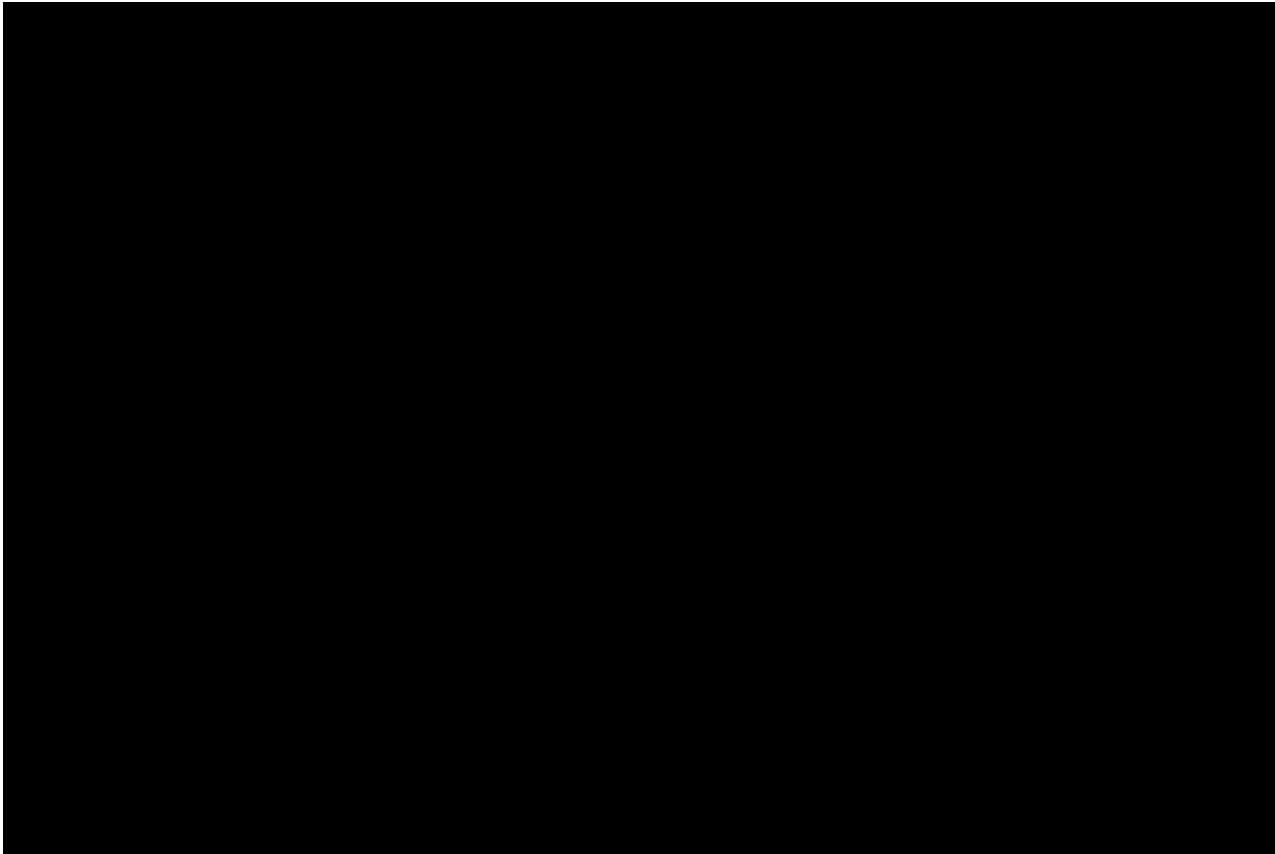


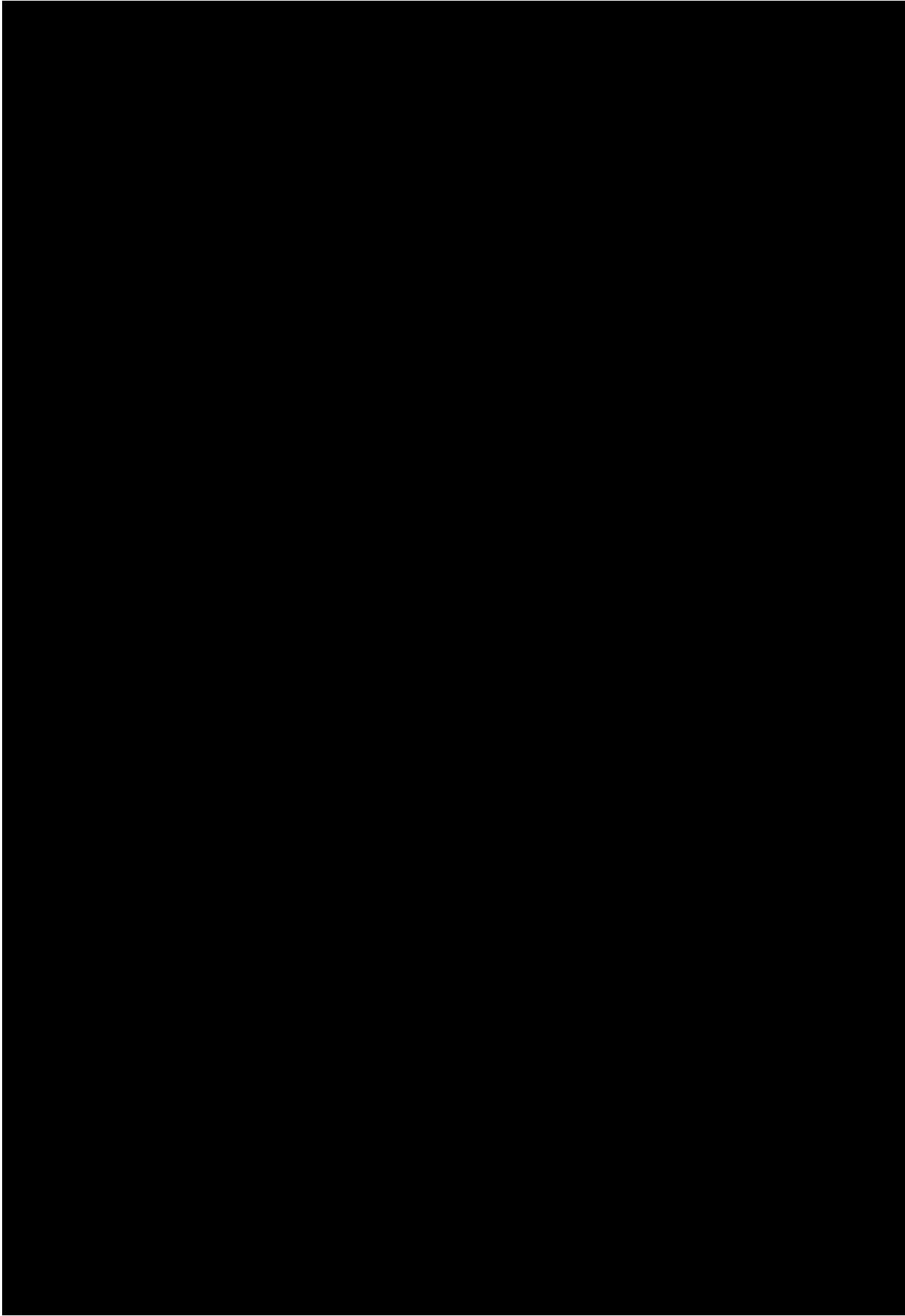


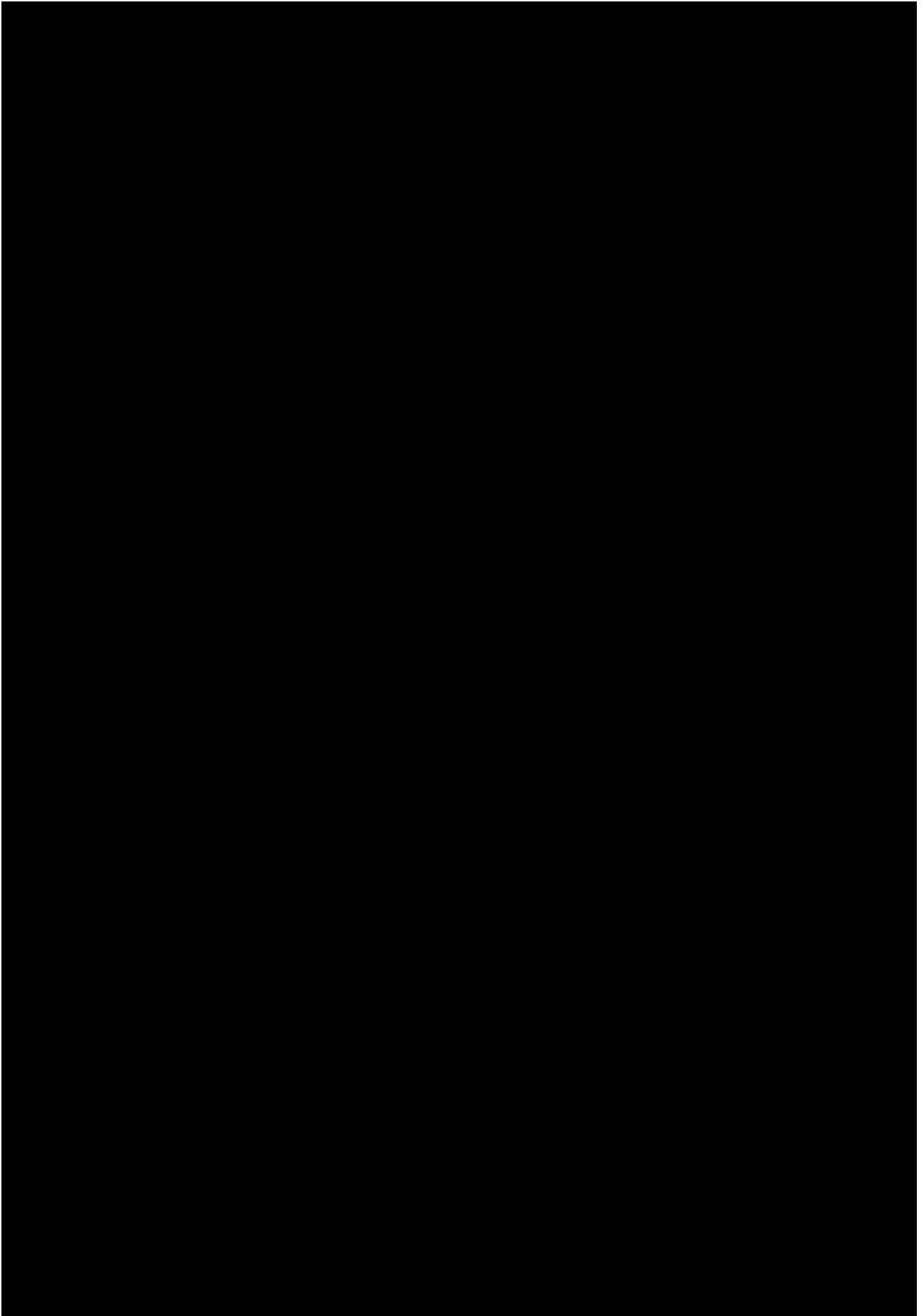


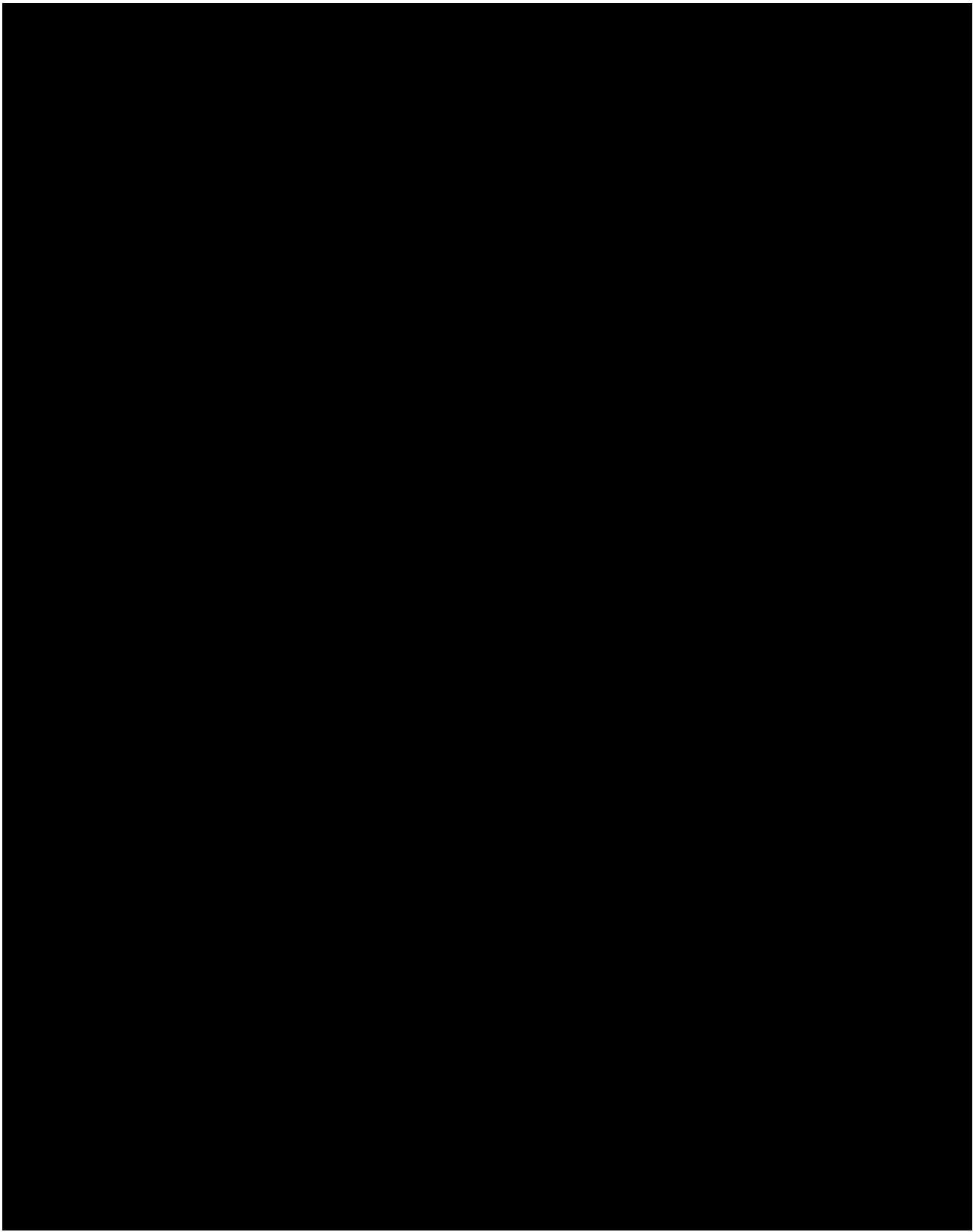


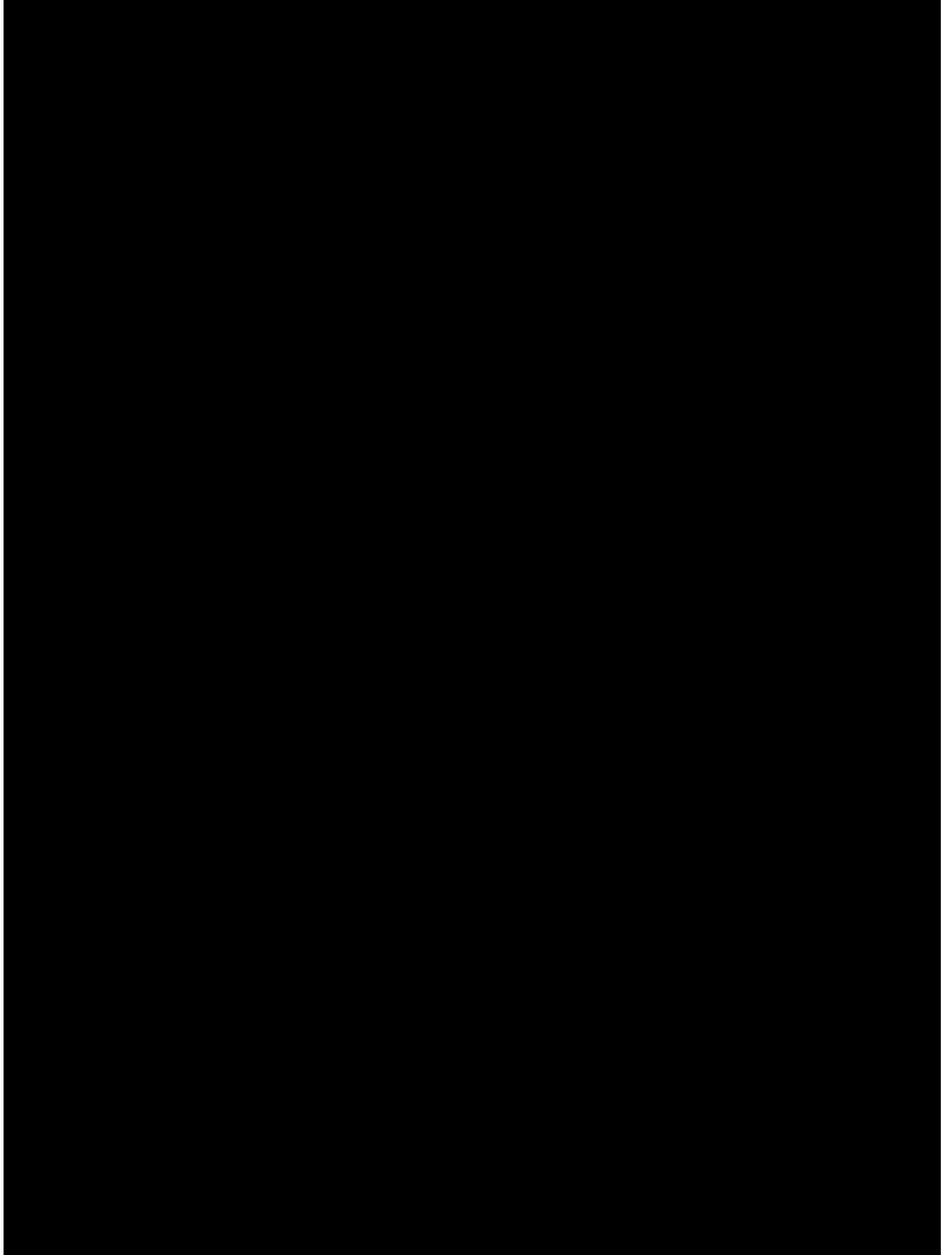


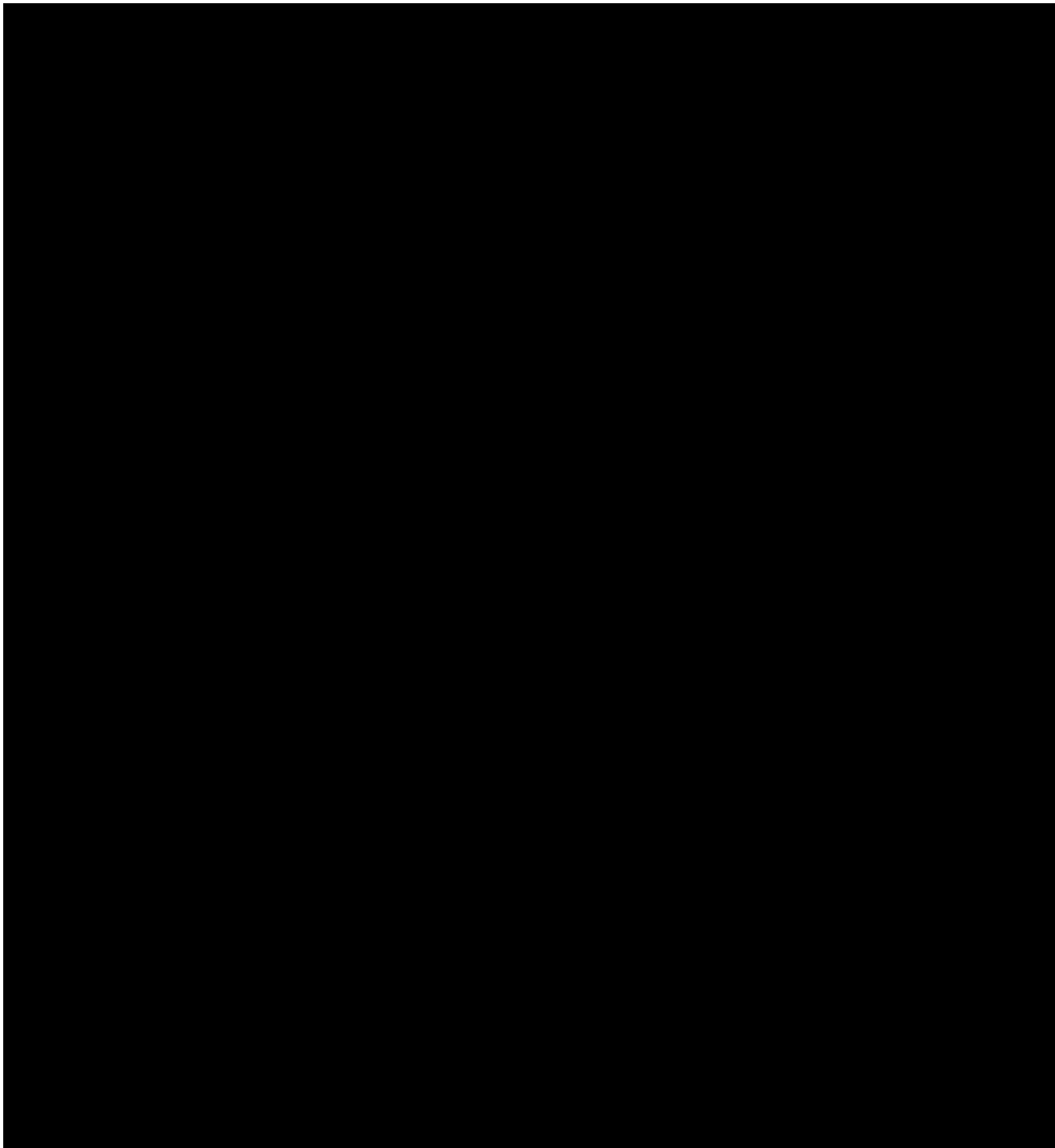


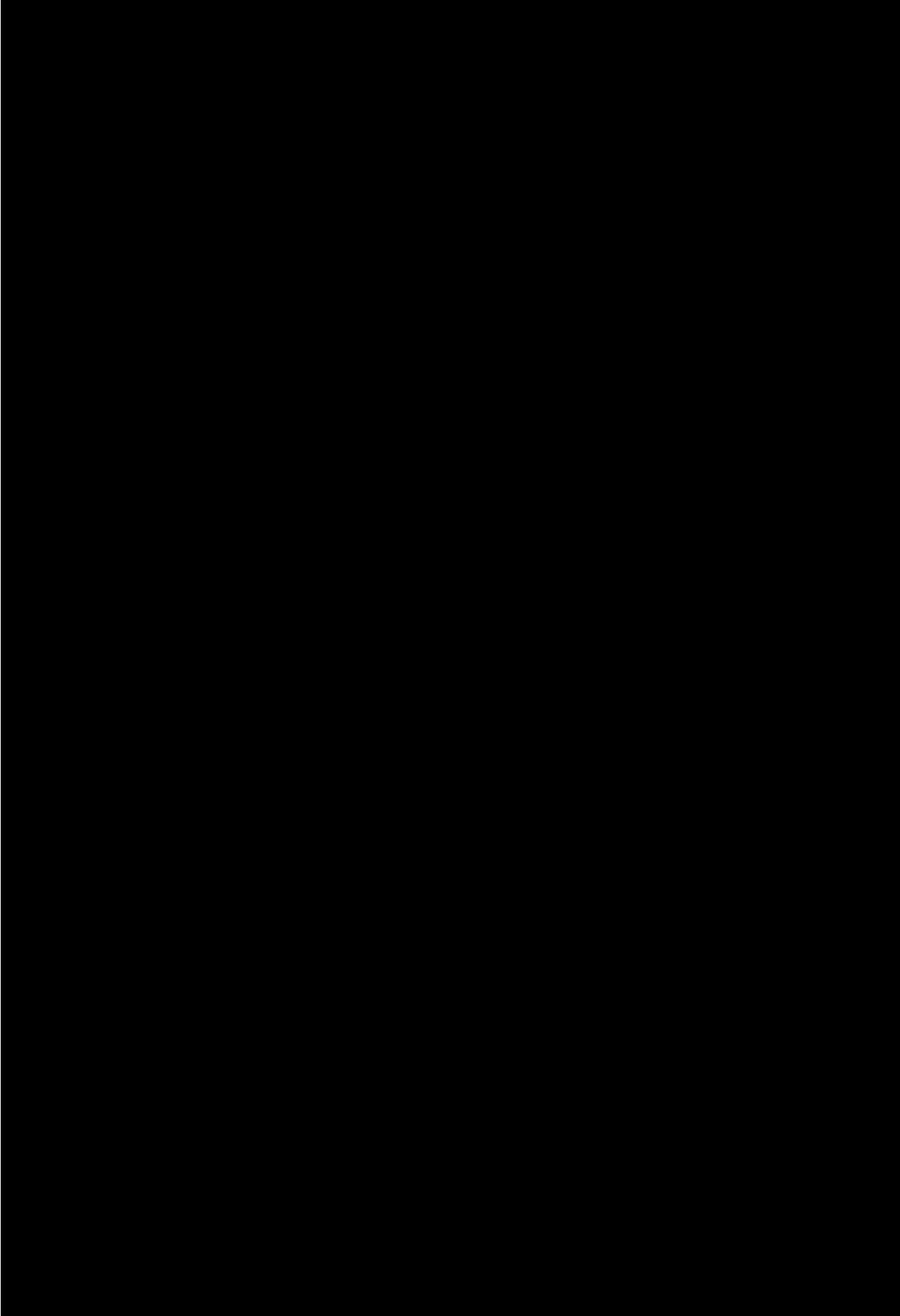


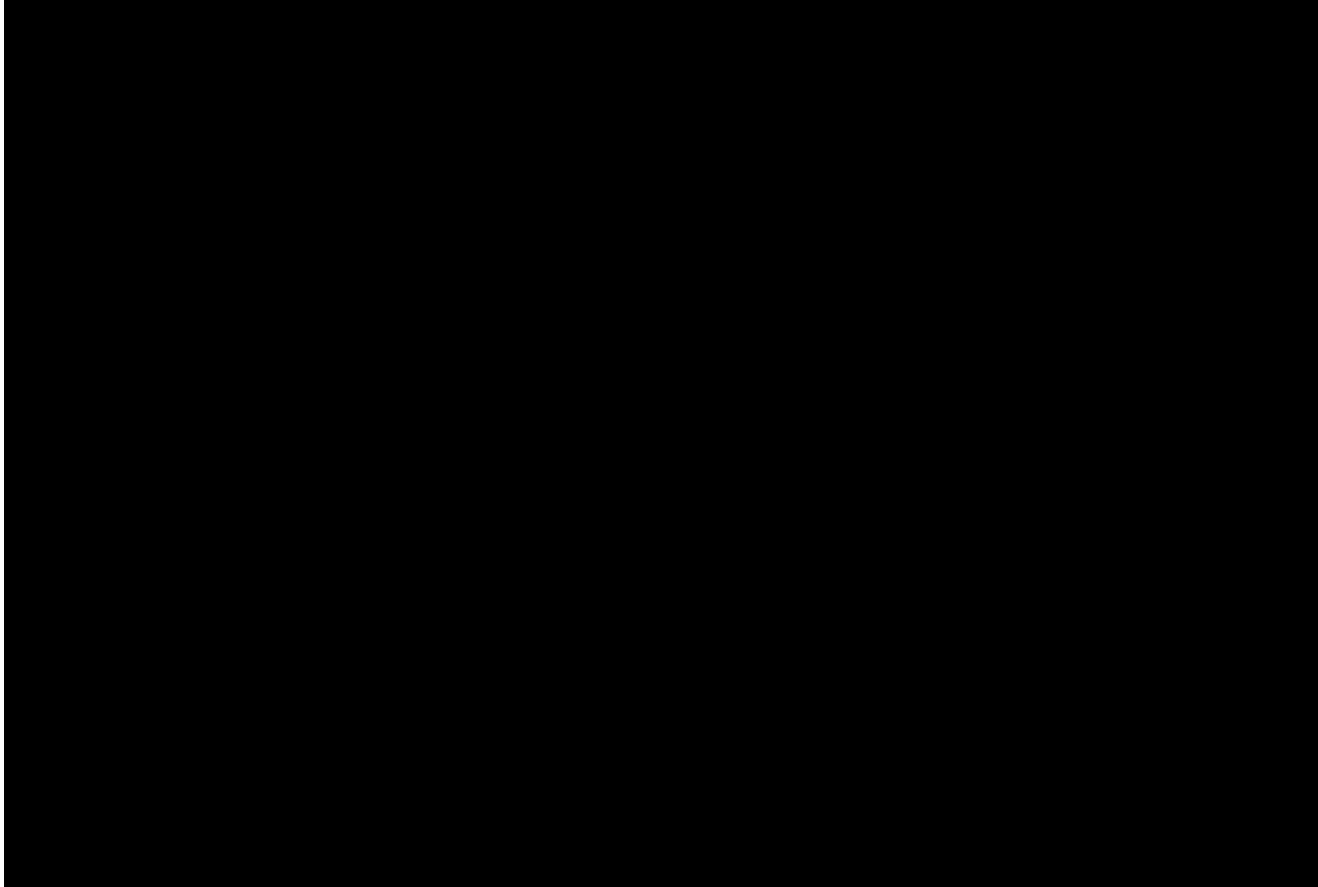


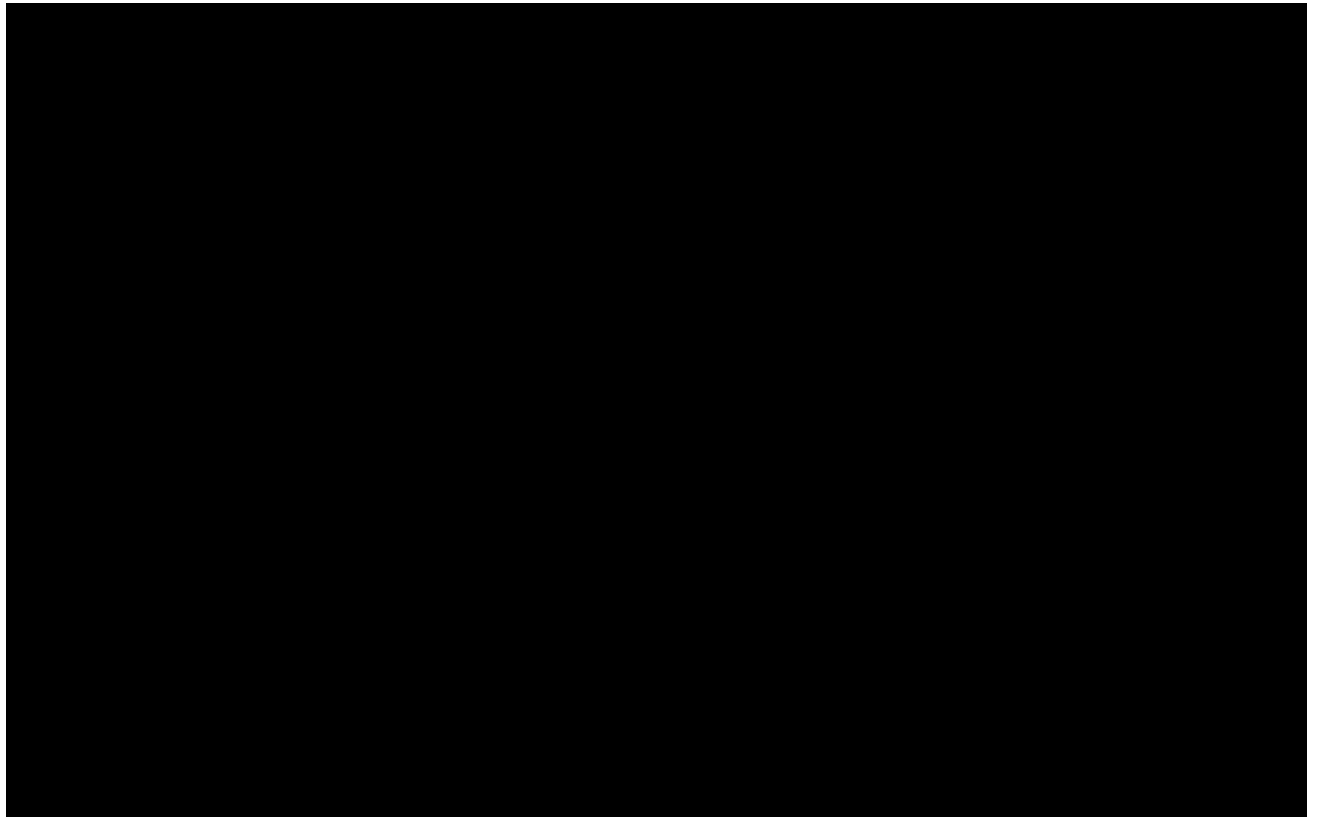


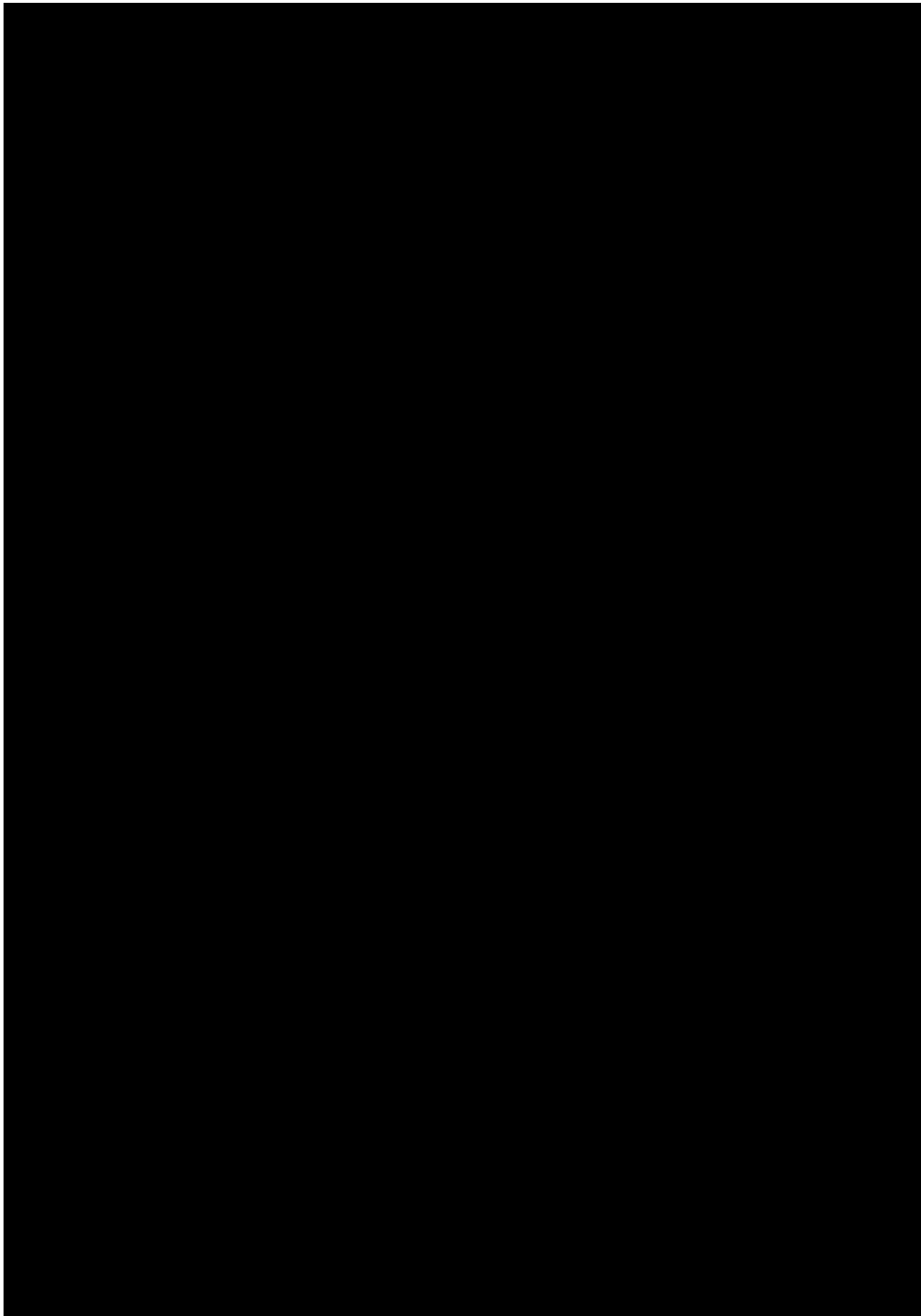


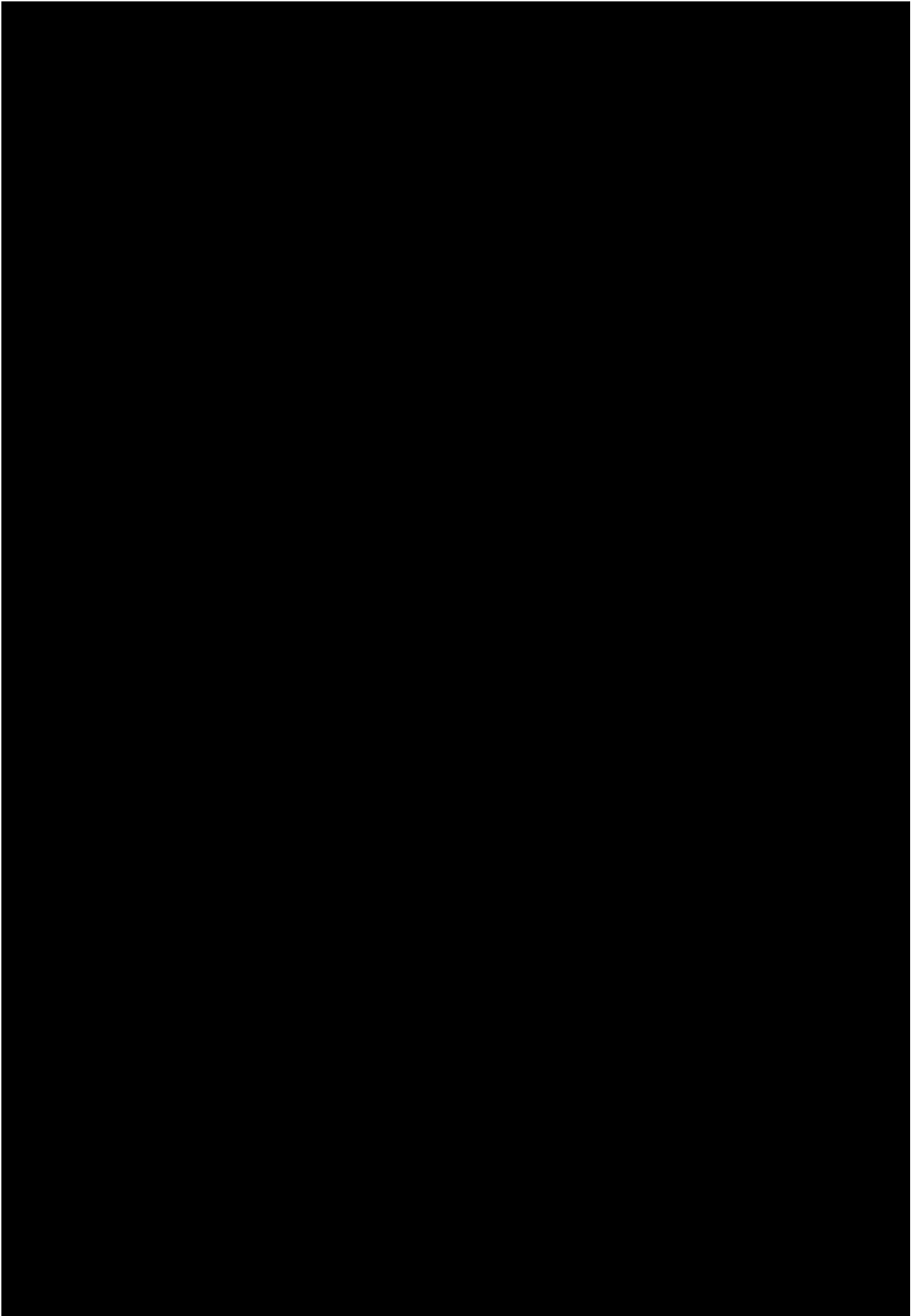


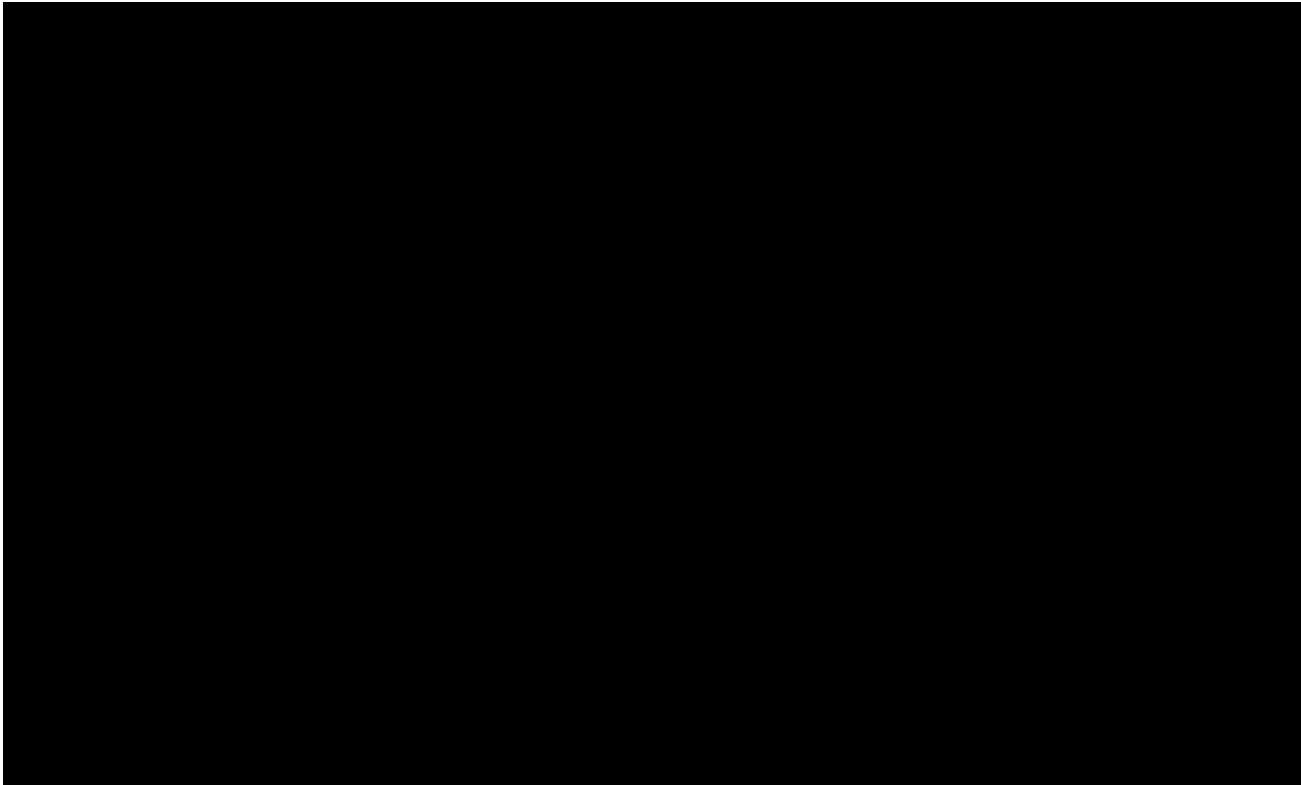












Anlage

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:	Errichtung
Gebäudeklasse:	Gebäudeklasse 5
Bauliche Anlage:	
Anlage / Einrichtung:	
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nicht reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	8 Vollgeschoss(e)