



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Mitte

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

Aachener Grundvermögen  
Kapitalverwaltungsges. mbH  
Oppenheimstraße 9  
50668 Köln

Fachamt Bauprüfung  
Bauprüfung  
Bauprüfabteilung  
Caffamacherreihe 1-3  
20355 Hamburg

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

Ansprechpartner Heide Stork

Zimmer B5.151  
Telefon 040 42854-2973  
E-Mail heide.stork@hamburg-mitte.hamburg.de

**GZ.: M-BP-1360-2025**

Hamburg, 11. September 2026

|             |                                                 |
|-------------|-------------------------------------------------|
| Verfahren   | Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO (2005) |
| Eingang     | 18.07.2025                                      |
| Belegenheit | Neuer Wall 39                                   |
| Baublöcke   | 108-039                                         |
| Flurstück   | 83 in der Gemarkung: Neustadt Nord              |

**Aufstockung um ein Staffelgeschoss sowie Modernisierung und Erneuerung der Fassaden eines Bestandsgebäudes, Errichtung einer außenliegenden offenen Fluchttreppe an der Grundstücksgrenze**

### 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.

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



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 schließt ein:

1. Die wasserrechtliche Genehmigung

Gemäß § 15 des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335) wird genehmigt,  
das Alsterfleet  
am Grundstück Neuer Wall 39 (Flurstück 83)  
vom 1. April 2026 bis zum Widerruf  
mit:

- einer ca. 11,45 m langen Uferbefestigung aus verlinkertem Stahlbeton als Gebäudeaußenwand eines 8-geschossigen Gebäudes mit Handelsnutzung im Galerieerdgeschoss sowie Büronutzungen in den Obergeschossen.
- Überkragungen im EG mit einem ca. 45,2 m<sup>2</sup> großen Betonkragplatte inkl. eines Arkadendachs (Tiefe über dem Gewässerflurstück ca. 3,95 m) als Bestandteil des Alsterwanderweges.

unter den nachstehenden Auflagen und Bedingungen zu benutzen

**Begründung**

Gemäß den §§ 16 und 19 Abs. 2 wird diese Genehmigung unter Auflagen und Bedingungen erteilt, um nachteilige Wirkungen auf das Gewässer zu verhindern bzw. auszugleichen. Die bestehenden bzw. neue Uferanlage hat durch die Neugestaltung keine wasserwirtschaftlich nachteiligen Wirkungen. Die Überkragung des Alsterfleets mit einer Betonplatte für den Alsterwanderweg beeinträchtigt den Gemeingebrauch und die Gewässerökologie nicht.

**Nebenbestimmung**

Diese Genehmigung wird ungültig, wenn mit der Herstellung der genehmigten Anlagen nicht innerhalb von 3 Jahren ab Zustellung des Bescheides begonnen wird.  
Grenzüberbauungen sind nicht zulässig.

2. Die denkmalrechtlichen Genehmigungen

2.1 Bodendenkmäler:

Das Grundstück liegt im Bereich des historischen Siedlungskern der Stadt Hamburg und es ist von daher nicht auszuschließen, dass unterhalb der Bestandssohle archäologische Überreste aus der Frühzeit der Stadt erhalten sind. Diese sind nach § 4 Abs. 1 und 5 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBI S. 142) als Bodendenkmäler geschützt.

Die denkmalrechtliche Genehmigung wird unter Auflagen erteilt.

2.2 Umgebungsschutz:

Bei dem angrenzenden Objekt Neuer Wall 41 (konstituierender Teil des Ensemble Alsterarkaden 27/ Neuer Wall 43, Neuer Wall 41) handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBI S.142)) um ein geschütztes Baudenkmal. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Die Abwägung der Belange des Denkmalschutzes mit den öffentlichen Belangen sowie den Belangen des Verfügungsberechtigten führt zu dem Ergebnis, dass die denkmalrechtliche Zustimmung erteilt werden kann.

## Begründung

Das Bauvorhaben stellt keine Beeinträchtigung des o.g. Baudenkmals dar.

## Planungsrechtliche Grundlagen

|                                             |                                                                                            |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bebauungsplan<br>mit den Festsetzungen:     | Hamburg-Altstadt 47 / Neustadt 49<br>Geschäftsgebiet = Kerngebiet<br>BauNVO vom 23.01.1990 |
| Baustufenplan<br>mit den Festsetzungen:     | Baustufenplan Innenstadt<br>G5+1<br>BPVO vom 08.06.1938                                    |
| Teilbebauungsplan<br>mit den Festsetzungen: | Teilbebauungsplan TB 129<br>Straßenflächen, Wasserflächen, Arkaden<br>BPVO vom 08.06.1938  |
| Gestaltungsverordnung                       | Alsterfleetverordnung                                                                      |

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- 0014 Straße\_Ansicht4300\_20250717\_V000.pdf [Straße\_An-  
sicht4300\_20250717\_V000.pdf]
- 0017 Betriebsbeschreibung\_Büro\_20250717\_V000.pdf [Betriebsbeschrei-  
bung\_Büro\_20250717\_V000.pdf]
- 0018 Betriebsbeschreibung\_Einzelhandel\_20250717\_V000.pdf [Betriebsbeschrei-  
bung\_Einzelhandel\_20250717\_V000.pdf]
- 0030 BS-2-2\_Schnitt\_20250717\_V000.pdf [BS-2-2\_Schnitt\_20250717\_V000.pdf]
- 0039 BS-ZG\_Grundriss\_20250717\_V000.pdf [BS-ZG\_Grund-  
riss\_20250717\_V000.pdf]
- 0041 EG\_GrundrissRG4120\_20250717\_V000 [EG\_Grund-  
rissRG4120\_20250717\_V000.pdf]
- 0049 ZG\_GrundrissRG4121\_20250717\_V000.pdf [ZG\_Grund-  
rissRG4121\_20250717\_V000.pdf]
- 0084 Mobilitätsnachweis\_Gesamtübersicht\_20250717\_V000.pdf [Mobilitätsnach-  
weis\_Gesamtübersicht\_20250717\_V000.pdf]
- 0151 ZG\_GrundrissSW4101\_20251024\_V001 [ZG\_Grund-  
rissSW4101\_20251024\_V001.pdf]
- 0160 Flurkarte\_Lageplan\_20251024\_V001 [Flurkarte\_Lageplan\_20251024\_V001.pdf]
- 0197 Grundrisse: Dachaufsicht\_GrundrissRG4128\_20260310\_V001.pdf [Dachauf-  
sicht\_GrundrissRG4128\_20260310\_V001.pdf]
- 0211 Schnitte: 1\_SchnittRG4220\_20260310\_V001.pdf [1\_Schnit-  
tRG4220\_20260310\_V001.pdf]
- 0212 Schnitte: 2\_SchnittRG4221\_20260310\_V001.pdf [2\_Schnit-  
tRG4221\_20260310\_V001.pdf]
- 0213 Schnitte: 3\_SchnittRG4222\_20260310\_V001.pdf [3\_Schnit-  
tRG4222\_20260310\_V001.pdf]
- 0214 Schnitte: 4\_SchnittRG4223\_20260310\_V001.pdf [4\_Schnit-  
tRG4223\_20260310\_V001.pdf]

- **0216**      Schnitte: Hoehen\_Nachweis\_20260310\_V001.pdf [Hoehen\_Nachweis\_20260310\_V001.pdf]
- **0274**      Bau- / Betriebsbeschreibung: Baubeschreibung\_20260706\_V002 [Baubeschreibung\_20260706\_V002.pdf]
- **0275**      Grundrisse: UG\_GrundrissRG4129\_20260706\_V001.pdf [UG\_GrundrissRG4129\_20260706\_V001.pdf]
- **0277**      Grundrisse: OG2\_GrundrissRG4123\_20260706\_V002.pdf [OG2\_GrundrissRG4123\_20260706\_V002.pdf]
- **0278**      Grundrisse: OG3\_GrundrissRG4124\_20260706\_V002.pdf [OG3\_GrundrissRG4124\_20260706\_V002.pdf]
- **0279**      Grundrisse: OG4\_GrundrissRG4125\_20260706\_V002.pdf [OG4\_GrundrissRG4125\_20260706\_V002.pdf]
- **0280**      Grundrisse: OG5\_GrundrissRG4126\_20260706\_V002.pdf [OG5\_GrundrissRG4126\_20260706\_V002.pdf]
- **0281**      Grundrisse: OG6\_GrundrissRG4127\_20260706\_V002.pdf [OG6\_GrundrissRG4127\_20260706\_V002.pdf]
- **0282**      Grundrisse: UG\_GrundrissSW4109\_20260706\_V001.pdf [UG\_GrundrissSW4109\_20260706\_V001.pdf]
- **0283**      Grundrisse: EG\_GrundrissSW4100\_20260706\_V002.pdf [EG\_GrundrissSW4100\_20260706\_V002.pdf]
- **0285**      Grundrisse: OG2\_GrundrissSW4103\_20260706\_V002.pdf [OG2\_GrundrissSW4103\_20260706\_V002.pdf]
- **0286**      Grundrisse: OG3\_GrundrissSW4104\_20260706\_V002.pdf [OG3\_GrundrissSW4104\_20260706\_V002.pdf]
- **0287**      Grundrisse: OG4\_GrundrissSW4105\_20260706\_V002\_.pdf [OG4\_GrundrissSW4105\_20260706\_V002\_.pdf]
- **0288**      Grundrisse: OG5\_GrundrissSW4106\_20260706\_V002.pdf [OG5\_GrundrissSW4106\_20260706\_V002.pdf]
- **0289**      Grundrisse: OG6\_GrundrissSW4107\_20260706\_V002.pdf [OG6\_GrundrissSW4107\_20260706\_V002.pdf]
- **0290**      Grundrisse: Dachaufsicht\_GrundrissSW4108\_20260706\_V002.pdf [Dachaufsicht\_GrundrissSW4108\_20260706\_V002.pdf]
- **0291**      Schnitte: ABC\_SchnitteRG4224\_20260607\_V002.pdf [ABC\_SchnitteRG4224\_20260607\_V002.pdf]
- **0293**      Brandschutznachweise: BS\_LP\_Grundriss\_20260721\_V003.pdf [BS\_LP\_Grundriss\_20260721\_V003.pdf]
- **0294**      Brandschutznachweise: BS\_UG\_Grundriss\_20260721\_V003.pdf [BS\_UG\_Grundriss\_20260721\_V003.pdf]
- **0295**      Brandschutznachweise: BS\_EG\_Grundriss\_20260721\_V003.pdf [BS\_EG\_Grundriss\_20260721\_V003.pdf]
- **0302**      Brandschutznachweise: BS\_Dachaufsicht\_Grundriss\_20260721\_V003.pdf [BS\_Dachaufsicht\_Grundriss\_20260721\_V003.pdf]
- **0307**      Flurkarten / Lagepläne: Lageplan4001\_20260806\_V000 [Lageplan4001\_20260806\_V000.pdf]
- **0329**      Grundrisse: OG1\_GrundrissSW4102\_20260827\_V003.pdf [OG1\_GrundrissSW4102\_20260827\_V003.pdf]
- **0330**      Grundrisse: OG1\_GrundrissRG4122\_20260827\_V003.pdf [OG1\_GrundrissRG4122\_20260827\_V003.pdf]
- **0331**      Brandschutznachweise: BS\_Nachweis\_20260824\_V004.pdf [BS\_Nachweis\_20260824\_V004.pdf]
- **0332**      Brandschutznachweise: BS\_OG1\_Grundriss\_20260824\_V004.pdf [BS\_OG1\_Grundriss\_20260824\_V004.pdf]

- **0333** Brandschutznachweise: BS\_OG2\_Grundriss\_20260824\_V004.pdf  
[BS\_OG2\_Grundriss\_20260824\_V004.pdf]
- **0334** Brandschutznachweise: BS\_OG3\_Grundriss\_20260824\_V004.pdf  
[BS\_OG3\_Grundriss\_20260824\_V004.pdf]
- **0335** Brandschutznachweise: BS\_OG4\_Grundriss\_20260824\_V004.pdf  
[BS\_OG4\_Grundriss\_20260824\_V004.pdf]
- **0336** Brandschutznachweise: BS\_OG5\_Grundriss\_20260824\_V004.pdf  
[BS\_OG5\_Grundriss\_20260824\_V004.pdf]
- **0343** Brandschutznachweise: BS\_OG6\_Grundriss\_20260824\_V004  
[BS\_OG6\_Grundriss\_20260824\_V004.pdf]

die in Anlage zum Prüfbericht Nr. 1 vom 20.02.2026 benannten Vorlagen

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

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

#### **3. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB**

- 3.1 für die Überschreitung der ausgewiesenen 5+1 Geschosse um ein weiteres zurück gestaffeltes Vollgeschoss auf 7 Vollgeschosse (§ 11 BPVO)

##### Bedingungen:

- Umplanung / Umorganisation von 3 Räumen im 5. Obergeschoss im Gebäude Neuer Wall 37. Gemäß § 3a Absatz 1 Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV in) Verbindung mit Nummer 3.4 Absatz 1 des Anhangs der ArbStättV können die Rahmenbedingungen für die Arbeitsplätze Neuer Wall 37, nach der Aufstockung Neuer Wall 39, nicht mehr erreicht werden.
- Die Genehmigung der Umplanung ist als Bauvorlage zu dem Antrag Neuer Wall 39 einzureichen.
- Die Umsetzung der Genehmigung ist ein Baubeginnvorbehalt.

#### **4. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO**

- 4.1 für die Unterschreitung der notwendigen nördlichen Abstandsfläche von 7,36 m bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m auf 6,87 m in einer Breite von 11,46 m zum Neuen Wall (§ 6 Abs.5 HBauO).
- 4.2 für das Unterschreiten des Mindestabstands von 2,50 m um 1,25 m auf 1,25 m im Bereich der offenen Bauweise an der nordöstlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Aufstockung (§ 6 Abs. 5 HBauO).

##### Bedingungen:

- Umplanung / Umorganisation von 3 Räumen im 5. Obergeschoss im Gebäude Neuer Wall 37. Gemäß § 3a Absatz 1 Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV in) Verbindung mit Nummer 3.4 Absatz 1 des Anhangs der ArbStättV können die Rahmenbedingungen für die Arbeitsplätze Neuer Wall 37, nach der Aufstockung Neuer Wall 39, nicht mehr erreicht werden.

- Die Genehmigung der Umplanung ist als Bauvorlage zu dem Antrag Neuer Wall 39 einzureichen.
- Die Umsetzung der Genehmigung ist ein Baubeginnvorbehalt.

- 4.3 für die Unterschreitung des Mindestabstands von 2,50 m um 2,50 m auf 0,00 m auf einer Breite von 7,00 m zum südwestlichen Nachbargrundstück Neuer Wall 41 (und das Erstrecken der Abstandsfläche der Fluchttreppe auf das Nachbargrundstück auf einer Tiefe von 8,75 m) (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Bedingungen:

Die Fluchttreppe ist in einer möglichst leichten, lichtdurchlässigen Konstruktion zu errichten und mit weißer Oberfläche herzustellen.

- 4.4 für die Unterschreitung der notwendigen südwestlichen Abstandsfläche von 9,59 m um 5,95 m auf 3,64 m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Bedingungen:

- Die Innenhoffassaden sind als helle Putzfassade zur diffusen Reflektion des Lichteinfalls auszubilden.
- Die Fensterflächen sind möglichst groß auszubilden.

- 4.5 für die Errichtung der Fluchttreppe in den Abstandsflächen der Innenhofwände mit den daraus resultierenden Abstandsflächenüberdeckungen mit den Abstandsflächen der Fluchttreppe (§ 6 Abs. 1 und 3 HBauO)

Bedingungen:

- Die Innenhoffassaden sind als helle Putzfassade zur diffusen Reflektion des Lichteinfalls auszubilden.
- Die Fensterflächen sind möglichst groß auszubilden.

- 4.6 für den Verzicht auf die Ausbildung der eigenen Gebäudeabschlusswand im Bereich der Achse 1 zwischen Achse M und G (Lichtschacht an der nordöstlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 77 (§ 28 Abs. 2 HBauO).

Bedingungen:

- Für die Brandschutztore vor den Fensteröffnungen in der Südwestfassade des Gebäudes Neuer Wall 37 ist eine Bauartgenehmigung vorzulegen und somit die Standfestigkeit für einen Vollbrand nachzuweisen. Die Bauartgenehmigung ist ein Baubeginnvorbehalt.
- Die Rauchmelder der Brandschutztore vor den Fensteröffnungen in der Südwestfassade des Gebäudes Neuer Wall 37 (im Bereich des Lichthofes zum Gebäude Neuer Wall 39) müssen mit den Rauchmeldern im Gebäude Neuer Wall 39 vernetzt werden.
- Die Fenster auf den Achsen M und G sind wie unter Punkt 3.2.3 Absatz 3 des Brandschutzkonzeptes vom 21.07.2026 als F30 und selbstschließend auszuführen.

- 4.7 für den Verzicht auf die Ausbildung der Außentreppe zur Herstellung des zweiten Rettungsweges (als Ersatz für eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbaren Stelle) als notwendige Treppe an der südwestlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 86. (§ 31 Abs. 2 Satz 2 HBauO)

Bedingungen:

Da Außentreppen den Witterungsverhältnissen ausgesetzt sind, ist sicherzustellen, dass sie auch bei Regen, Schnee oder Hitze sicher begehbar sind. Dieses kann z.B. durch eine teilweise oder komplette Einhausung, die Ausbildung von geschlossenen Brüstungen, eine Überdachung, rutschhemmende Stufen (z. B. Riffelblech), aber auch durch organisatorische Maßnahmen sichergestellt werden und ist für jeden Einzelfall in Abhängigkeit von der Lage, der Gebäudeklasse und -art gesondert zu beurteilen.

**Nicht erforderliche Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen**

5. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO

- 5.1 für den Verzicht auf die Ausbildung einer notwendigen Treppe mit eigenem notwendigem Treppenraum in einer Nutzungseinheit mit ca. 400 m<sup>2</sup> für die Verkaufsstätte im EG und UG (Überschreitung der zulässigen 200 m<sup>2</sup>) (§ 33 Abs. 1 HBauO).

Begründung

Es wurde umgeplant.

Im Keller- und Erdgeschoss soll eine Handelsnutzung stattfinden. Dabei wird das Kellergeschoss als Lagerfläche genutzt, Aufenthaltsräume sind hier nicht vorgesehen. Somit entfällt die Einstufung der internen Treppe als notwendigen Treppe zwischen Keller- und Erdgeschoss.

Es besteht kein Sachbescheidungsinteresse.

**Aufschiebende Bedingungen (Baubeginnvorbehalte)**

6. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

- 6.1 die Umsetzung der Genehmigung Vorgang "Umorganisation von 3 Räumen im 5. Obergeschoss eines Bestandsgebäudes" M-BP-1154-2026 erfolgt ist.
- 6.2 für die Inanspruchnahme des öffentlichen Weges durch Bauteile ein Sondernutzungsvertrag nach § 19 Absatz 5 des Hamburgischen Wegegesetzes abgeschlossen ist.
- 6.3 der Aufbau der Uferanlage, seine Materialität, deren Gründung sowie die Farbgestaltung in einer technischen Beschreibung, einem Lageplan mit der Grundstücksgrenze, einer Wasseransicht und einem Schnitt beschrieben wurde.  
Diese Unterlagen sind vor Baubeginn per E-Mail sowie in 2-facher Ausfertigung auf dem Postweg der Wasserbehörde W13 vorzulegen. Die Bezeichnung der Höhen in diesen Unterlagen sind auf Normalhöhennull (NHN) zu beziehen.

7. Vor Baubeginn sind der Bauaufsichtsbehörde folgende Nachweise vorzulegen:

- 7.1 Bauartgenehmigung der Brandschutztore vor den Fensteröffnungen in der Südwestfassade des Gebäudes Neuer Wall 37

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

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

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

8.1 Standsicherheit

8.2 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 zum Prüfbericht Nr. 1 vom 20.02.2026

Anlage - bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - abfallrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - arbeitnehmerschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - denkmalschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - gerätesicherheitsrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - wasserrechtliche 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 Hamburg-Mitte  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Bauprüfung  
Caffamacherreihe 1-3  
20355 Hamburg

#### **Auflagen**

##### **Gestaltung**

9. Zur abschließenden Sicherung der gestalterischen Qualität sind Materialität, Beschaffenheit und Farbbild der gestaltwirksamen Dach- und Fassadenelemente vor Rohbaufertigstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Vorhabens mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Oberbaudirektor und dem Denkmalschutzamt finalisierend zu bestimmen.
10. Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere Anzahl und Auswahl der für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit den genannten Dienststellen vorabzustimmen.

##### **Folgeeinrichtungen**

Folgende Fahrradplätze sind erforderlich:

11. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von 44 Fahrradplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO).
12. Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:  
Bauprüfdienst (BPD) 2022-2 Mobilitätsnachweis (Notwendige Stellplätze und Fahrradplätze)
  - Ziffer 2.1 Büro, Verwaltung, Praxen:  
1 Fahrradplatz je 50m<sup>2</sup> BGF, jedoch mind. 1 je Nutzung  
Büronutzungen 1. bis 6. OG = 1.935,35 m<sup>2</sup> BGF = 38,7 = 39 Fahrradplätze  
Davon sind 20 % für Besucher zu kennzeichnen = 7,8 = 8 Fahrradplätze
  - Ziffer 3.1.2 Läden mit geringem Besucherverkehr (z. B. Fachgeschäfte, Möbelhäuser):  
1 Fahrradplatz je 75 m<sup>2</sup> VKNF, jedoch mind. 1 je Laden  
Ladennutzung EG = 387,35 m<sup>2</sup> VKNF = 5,16 = 5 Fahrradplätze  
Davon sind 75 % für Besucher zu kennzeichnen = 3,75 = 4 Fahrradplätze
  - Ziffer 9.2 Lagerräume, Lagerplätze:  
1 Fahrradplatz je 800 m<sup>2</sup> BGF  
Lagerräume UG = 148,08 m<sup>2</sup> BGF = 0 Fahrradplätze
13. Es sind 44 Fahrradplätze entsprechend der Darstellung in der Vorlagen Nr. 0282 (Grundriss UG) auf dem Baugrundstück herzustellen (§ 48 Abs.1 HBauO).
14. Für den Besucherverkehr/Zuschauerverkehr sind 12 Fahrradplätze zu kennzeichnen.
15. Die Fahrradplätze sind bis zur Aufnahme der Nutzung der baulichen Anlage bereitzustellen.

Folgende Kfz-Stellplätze sind erforderlich:

16. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von 6 Stellplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO).
17. Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:  
Bauprüfdienst (BPD) 2022-2 Mobilitätsnachweis (Notwendige Stellplätze und Fahrradplätze)
  - Ziffer 2.1 Büro, Verwaltung, Praxen:  
1 Stellplatz je 80m<sup>2</sup> BGF  
Büronutzungen 1. bis 6. OG = 1.935,35 m<sup>2</sup> BGF = 24,19 = 24 Stellplätze  
Abminderungsgebiet Innenstadt (max. 25%) = 24 x 1/4 = 6 Stellplätze  
Davon sind 20 % für Besucher zu kennzeichnen = 1 Stellplatz für Besucher  
Abminderung Job-Ticket für Mitarbeiter (-20%) = 5 - 1 = 4 Stellplätze für Mitarbeiter
  - Ziffer 3.1.2 Läden mit geringem Besucherverkehr (z.B. Fachgeschäfte, Möbelhäuser):  
1 Stellplatz je 75 m<sup>2</sup> VKNF, jedoch mind. 1 je Laden  
Ladennutzung EG = 387,35 m<sup>2</sup> VKNF = 5,16 = 5 Stellplätze  
Abminderungsgebiet Innenstadt (max. 25%) = 5 x 1/4 = 1,25 = 1 Stellplatz  
Davon sind 75 % für Besucher zu kennzeichnen = 0,75 = 1 Stellplatz
  - Ziffer 9.2 Lagerräume, Lagerplätze:  
1 Stellplatz je 200 m<sup>2</sup> BGF  
Lagerräume UG = 148,08 m<sup>2</sup> BGF = 0 Stellplätze
18. Es sind 6 Stellplätze herzustellen (§ 48 Abs.1 HBauO).
19. Für den Besucherverkehr sind 2 Stellplätze zu kennzeichnen.
20. Der Nachweis für 14 Stellplätze im Parkhaus Große Bleichen - Bleichenbrücke wurde mit der Baugenehmigung vom 03.09.1956 für das Gebäude Neuer Wall 39 anerkannt.  
Die herzustellenden 6 Stellplätze für Kfz sind in diesem Rahmen nachgewiesen.
21. Die Stellplätze sind bis zur Aufnahme der Nutzung der baulichen Anlage bereitzustellen.

## Hinweise

22. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72a Abs. 4 HBauO).  
Bitte verwenden Sie dafür den Vordruck auf der Internetseite  
<https://www.hamburg.de/formulardownload/103154/formulare-bauaemter.html>  
oder reichen die Information über den Onlinedienst "Anzeige Bau-, Abbruch- und Wiederaufnahmebeginn"  
<https://serviceportal.hamburg.de/HamburgGateway/Service/List?id=502>  
elektronisch ein.
23. 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 (§ 77 Abs. 2 HBauO).
24. Weitere Hinweise, Merkblätter und Broschüren für Ihre Bauausführung finden Sie unter dem Link: <https://www.hamburg.de/baugenehmigung/583468/start-merkblaetter.html>

## **Anlage zum Bescheid**

### **ABFALLRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **Zuständige Stelle für die Überwachung**

Stadtreinigung Hamburg  
Technik Bau  
Bullerdeich 19  
20537 Hamburg

E-Mail: Baugenehmigungsverfahren@Stadtreinigung.Hamburg

#### **Auflagen**

25. Anschluss- und Benutzungspflicht:  
Es besteht weiterhin Anschluss- und Benutzungspflicht (§ 11 (1) Hamburgischen Abfallwirtschaftsgesetzes, HmbAbfG in Verbindung mit § 13 (1) KrW-/AbfG) für das Grundstück.
26. Abfallbehälterräume:  
Gemäß § 43 (3) der HBauO dürfen feste Abfallstoffe innerhalb von Gebäuden vorübergehend aufbewahrt werden, in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 jedoch nur, wenn die dafür bestimmten Abfallbehälterräume unmittelbar vom Freien entleert werden können und 1. Trennwände und Decken als Raum abschließende Bauteile mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Wände, 2. Öffnungen vom Gebäudeinnern zum Aufstellraum mit Feuer hemmenden, dicht- und selbstschließenden Abschlüssen und 3. eine ständig wirksame Lüftung haben. Der Raum für Abfall- und Wertstoffbehälter muss mindestens eine lichte Höhe von 2,0 m haben (VDI-Richtlinie 2160, Abs. 7.2.2).
27. Abfallmengen - Andere Nutzungen (Hier: Bürofläche und Einzelhandel)  
Entsprechend § 5 (4) AbfBenVO ist für Benutzungseinheiten gemäß § 3 Absatz 3 Nummer 2 ein bedarfsgerechtes Abfallbehältervolumen vorzuhalten, im Regelfall wöchentlich 120 Liter für Restmüll.
28. Getrennte Erfassung von Wertstoffen (Gewerblich):  
Gemäß § 3 GewAbfV (Gewerbeabfallverordnung vom 18.04.2017), haben Erzeuger und Besitzer von gewerblichen Siedlungsabfällen die folgenden Abfallfraktionen jeweils getrennt zu sammeln, hier u.a. 1. Papier, Pappe und Karton... und 3. Kunststoffe.
29. Größe / Ausstattung der Standplätze / Müllräume:  
Die Stadtreinigung ist mit dem Standplatz für insgesamt 10 je 240 Liter fassende Abfall- und Wertstoffbehälter (Restmüll-, Biomüll-, Altpapier- und Leichtverpackungsbehälter) einverstanden.  
Hinweis: Der Transportweg ist sehr eng.

#### **Hinweise**

30. Sollte sich aufgrund der Nutzungsänderung die Abfallmenge erhöhen, so ist die Anzahl und Art der Abfallbehälter der neuen Nutzung anzupassen.

## **Anlage zum Bescheid**

### **ARBEITNEHMERSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **Zuständige Stelle für die Überwachung**

Amt für Verbraucherschutz V4  
Billstraße 80, 20539 Hamburg

E-Mail: arbeitnehmerschutz@bgv.hamburg.de

#### **Auflagen**

31. Aufgrund der fehlenden Tageslichtbeleuchtung (Räume unter Erdgleiche) und der Nutzung durch ortsunkundige Personen sind die Fluchtwege dieser Arbeitsstätte mit einer Sicherheitsbeleuchtung auszustatten.  
(§ 3a Abs. 1 ArbStättV, Nr. 10 ASR A2.3 „Fluchtwege und Notausgänge“)  
In dieser Arbeitsstätte sind bei Ausfall der Allgemeinbeleuchtung Sicherheit und Gesundheit der Beschäftigten gefährdet. Daher ist eine Sicherheitsbeleuchtung erforderlich.  
(§ 3a Abs. 1 ArbStättV Nr. 8 Abs. 1 ASR A3.4 „Beleuchtung und Sichtverbindung“)

#### **Hinweise**

32. Aufgrund der fehlenden konkreten Angaben über die Nutzungseinheit im 6. Obergeschoss (fehlende Möblierung) ist es der staatlichen Arbeitsschutzaufsicht nicht möglich, eine abschließende arbeitsschutzrechtliche Stellungnahme abzugeben.

## **Anlage zum Bescheid**

### **DENKMALSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **Zuständige Stellen für die Überwachung**

Archäologisches Museum Hamburg  
Bodendenkmalpflege  
Museumsplatz 2  
21073 Hamburg  
E-Mail: bodendenkmalpflege@amh.de

Behörde für Kultur und Medien  
Große Bleichen 30  
20354 Hamburg  
E-Mail: denkmalschutzamt@bkm.hamburg.de

#### **Auflagen**

33. Die Terminierung und die Ausführung der Bodeneingriffe ist im Vorfeld mit der Bodendenkmalpflege der FHH, Archäologisches Museum Hamburg, abzustimmen.
34. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Bodendenkmalpflege der FHH, Archäologisches Museum Hamburg, rechtzeitig, d. h. wenigstens 2 Wochen vorher, unter Nennung der Kontaktdaten des vor Ort zuständigen Bauleiters schriftlich anzuzeigen.
35. Bodeneingriffe nach Entfernen der Sohlplatte sind im Beisein von archäologischem Fachpersonal durchzuführen.
36. Archäologische Überreste, die nach Entfernen der Sohlplatte entdeckt werden, sind fachgerecht durch archäologisches Fachpersonal auszugraben, zu dokumentieren und zu bergen.
37. Personal- und Sachkosten einer durch das Bauvorhaben ausgelösten archäologischen Ausgrabung hat nach § 7 Abs. 5 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 im Rahmen des Zumutbaren der Vorhabensträger zu tragen.

## Anlage zum Bescheid

### GERÄTESICHERHEITSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

#### Zuständige Stelle für die Überwachung

Behörde für Justiz und Verbraucherschutz

Billstraße 80  
20539 Hamburg

E-Mail: [digibau-stellungnahmenbgvv21@bgv.hamburg.de](mailto:digibau-stellungnahmenbgvv21@bgv.hamburg.de)

#### Auflagen

38. Neu errichtete Personen- und Lastenaufzüge nach Aufzugsrichtlinie 2014/33EU sind vor der Inbetriebnahme gemäß Aufzugsverordnung (12.ProdSV) vom 06. April 2016 in Verkehr zu bringen.
39. Personen- und Lastenaufzüge sind vor der erstmaligen Inbetriebnahme und vor Wiederinbetriebnahme nach prüfpflichtigen Änderungen von einer in Hamburg zugelassenen Überwachungsstelle zu prüfen - siehe Anhang 2 Abschnitt 2 Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) vom 06. Februar 2015 in der zurzeit gültigen Fassung.
40. Zu jeder Aufzugsanlage ist ein Notfallplan zur Personenbefreiung anzufertigen und dem Notdienst vor der Inbetriebnahme zur Verfügung zu stellen.
41. Arbeitgeber, die eine Aufzugsanlage verwenden, haben vor der ersten Benutzung eine Gefährdungsbeurteilung (§ 3 BetrSichV) durchzuführen, daraus notwendige und geeignete Schutzmaßnahmen abzuleiten und die Prüffrist festzulegen.  
Die Gefährdungsbeurteilung ist in regelmäßigen Abständen unter Berücksichtigung des Standes der Technik zu überprüfen. Soweit erforderlich sind die Schutzmaßnahmen entsprechend anzupassen.
42. Aufzugsanlagen sind regelmäßig von in Hamburg zugelassenen Überwachungsstellen prüfen zu lassen. Die Prüffrist der Hauptprüfung darf 2 Jahre nicht überschreiten. In der Mitte des Prüfzeitraumes sind Zwischenprüfungen durchzuführen.  
Zur Prüfung gehören auch aufzugsexterne Sicherheitseinrichtungen, die für die sichere Verwendung der Aufzugsanlage erforderlich sind, wie Überdrucklüftungsanlage oder Notstromversorgung bei Feuerwehraufzügen.
43. Aufzugsanlagen sind gemäß den Anforderungen der Betriebssicherheitsverordnung und der zugehörigen Technischen Regeln (TRBS) zu betreiben. Es sind u.a. regelmäßige Inaugenscheinnahmen und Funktionskontrollen durchzuführen (TRBS 3121 Punkt 3.3).
44. Unter Berücksichtigung der Art und Intensität der Nutzung der Aufzugsanlage sind Instandhaltungsmaßnahmen durchführen zu lassen. Dabei sind die Angaben des Herstellers zu berücksichtigen.
45. Bei Aufzügen, die Personen mit Behinderungen zugänglich sind, sind die zusätzlichen technischen Anforderungen der DIN EN 81-70 zu berücksichtigen.
46. Für die Notbefreiung von evtl. im Fahrkorb eingeschlossenen Personen müssen die Zugänge zu Triebwerks- und Rollenräumen ausreichend beleuchtet und jederzeit (ggf. auch durch Privaträume) leicht und sicher begehbar sein (DIN EN 81-20 5.2.2). Bei triebwerks-

raumlosen Aufzügen gilt dieses für die Zugänge zu den entsprechenden Steuer- und Antriebseinrichtungen.

47. Im Triebwerksraum, im Rollenraum oder dem Schacht dürfen keine aufzugsfremden Einrichtungen (z.B. Leitungen) installiert werden (DIN EN 81-20 5.2.1.2).
48. Aufzugsschächte müssen über ausreichende Schutzräume oben und unten verfügen (DIN EN 81-20 5.2.5.7 und 5.2.5.8). In den Schnittdarstellungen ist ein Aufzugsschacht mit Schachtkopf und Schachtgrube dargestellt, eine Aussage, ob dieser Schutzraum ausreichend ist, kann anhand der Zeichnung nicht getroffen werden.
49. In den Anlagenzeichnungen sind keine Lüftungsöffnungen des Aufzugsschachtes eingezeichnet bzw. beschrieben. Aufzugsschächte von Aufzugsanlagen, die zur Personenbeförderung vorgesehen sind, müssen angemessen belüftet sein (DIN EN 81-20 E.3.2).
50. Die Rauchabzugsöffnung des Aufzugsschachtes gemäß § 37 (3) HBauO diene bisher gleichzeitig auch der Schachtentlüftung. Sofern keine Rauchabzugsöffnung für den Aufzugsschacht erforderlich bzw. diese in Normalbetrieb geschlossen ist, ist eine ausreichende Schachtdurchlüftung vorzusehen.

### **Hinweise**

51. Nachdem die erfolgreiche Prüfung vor Inbetriebnahme des Aufzugs / der Aufzüge stattgefunden hat ist dem Amt für Verbraucherschutz, Sachgebiet Anlagensicherheit, Postfach 30 28 22, 20310 Hamburg die Prüfbescheinigung zuzusenden. Dabei ist der zukünftige Betreiber des Aufzugs / der Aufzüge anzugeben.

## **Anlage zum Bescheid**

### **WASSERRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **Zuständige Stelle für die Überwachung**

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

E-Mail: wasserbehoerde-senatsgewaeser@bukea.hamburg.de

#### **Auflagen**

52. Die Uferanlage muss einen Anlegedruck von 100 kN standhalten.
53. Die Uferwand ist so zu gründen, dass Austiefungen davor bis zu einer Tiefe von NHN – 1,75 m jederzeit möglich sind. Alte, nicht mehr genutzte Gründungselemente sind restlos aus dem Gewässer zu entfernen.
54. Gebäudeöffnungen sind erst ab einer Höhe von NHN + 4,00 m zulässig.
55. Die Funktion, Nutzbarkeit und Standsicherheit der Rathausschleuse, des Freigerinnes sowie der Fischaufstiegsanlage dürfen durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden.
56. Die Uferanlage ist so herzustellen, dass sie dicht zu den Anschlüssen an die Nachbaranlagen hergestellt werden. Umläufigkeiten sind auszuschließen.
57. Die Anlagen sind in einwandfreiem und verkehrssicherem Zustand zu halten. Die Genehmigungsinhaberin haftet für alle Schäden, die sich aus mangelnder Unterhaltung ergeben. Die Unterhaltung und Erhaltung der genehmigten Anlagen obliegt der Genehmigungsinhaberin.
58. Für die Unterhaltung der genehmigten Anlagen dürfen keine für das Gewässer schädlichen Stoffe (z.B. Farb- und Rostschutzmittel) benutzt werden. Reinigungsmittel dürfen nicht in das Gewässer gelangen.
59. Es dürfen keine Materialien, die nicht Inhalt dieser Genehmigung sind, ins Gewässer eingebracht werden. Entsprechende Schutzeinrichtungen sind vorzusehen. Verunreinigungen sowie Bauschutt, die versehentlich in das Gewässer gelangen, sind durch die Genehmigungsinhaberin sofort zu entfernen.
60. Ändern sich die Eigentumsverhältnisse bzw. Nutzungsrechte an den genehmigten Anlagen, ist dies der Wasserbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
61. Sollten die Anlagen nicht mehr benötigt werden, so sind sie nach Angaben der Wasserbehörde W 13 zurückzubauen.

#### **Hinweise**

62. Diese Genehmigung ersetzt keine Genehmigungsakte nach anderen Vorschriften

63. Einleitbauwerke müssen bei der Wasserbehörde W 13 in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren beantragt werden.
64. Für vorübergehende Gewässernutzungen während der Bauzeit (Baustelleneinrichtungen, Liegeplätze, Wasserstandsveränderungen etc.) sind gesonderte wasserrechtliche bzw. schifffahrtsverkehrliche Genehmigungen zu beantragen.
65. Die Gebühren werden in einem gesonderten Bescheid erhoben.
66. Schadensersatzansprüche aufgrund wechselnder Wasserstände, Auskolkungen, Wellenschlag oder Eisgang können gegen die Freie und Hansestadt Hamburg nicht geltend gemacht werden.
67. Es dürfen keine Materialien, die nicht Inhalt dieser Genehmigung sind, ins Gewässer eingebracht werden.
68. Ergänzende Maßnahmen zum Schutz der Gewässer und ihrer Nutzer bleiben vorbehalten.
69. Beabsichtigte Veränderungen sind vor Ausführung bei der Wasserbehörde zur Genehmigung einzureichen. Dem Antrag sind prüfungsfähige Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung beizufügen.

## 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         |
| Gebäudeklasse:                           | Gebäudeklasse 5  |
| Bauliche Anlage:                         |                  |
| Anlage / Einrichtung:                    |                  |
| Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: | Nichtwohngebäude |
| Zahl der Vollgeschosse:                  | Vollgeschoss(e)  |