



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

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

MEAG MUNICH ERGO Asset Management
GmbH
Am Münchner Tor 1
80805 München

Fachamt Bauprüfung
Bauprüfung
Bauprüfabteilung
Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

Telefon
Telefax
E-Mail

Ansprechpartnerin

Zimmer
Telefon
E-Mail corinna.fox
@hamburg-mitte.hamburg.de

Fachamt
Bauprüfung
Bauprüfabteilung
Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

040 4285
040 4279
bp@ham

Frau Corinna

B5.145
040 4285
corinna.fox
@hamburg

GZ.:

Hamburg, 22. Juli 2026

M-BP-

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung nach § 64a HBauO
Bezug	Gz.: M-BP-100721-2023-BG62
Eingang	31.03.2026
Grundstück	
Belegenheit	Jungfernstieg 26, 30
Baublücke	108-027
Flurstück	364 in der Gemarkung: Neustadt Nord

Folgevorgang zu: Neubau eines Gebäudeensembles mit Einzelhandel, Gastronomie, Büro, med. Versorgungszentrum, Konferenzzentrum, Wohnen (28 WE) und Tiefgarage unter Erhalt der denkmalgeschützten Fassadenbereiche/Dächer am Jungfernstieg und den Gr. Bleichen
hier: Geothermie

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

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.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Erlaubnis, dem Grundwasser über 30 Erdwärmesonden von max. 96 m Tiefe (max. -105 mNHN) Wärme zum Betrieb einer Wärmepumpe zum Beheizen des geplanten Gebäudes zu entziehen, sowie dem Grundwasser über die o.g. Anlage Wärme, die bei der Kühlung des geplanten Gebäudes entsteht, zuzuführen.

Nebenbestimmung

Die Erlaubnis ist widerruflich und ersetzt nicht Genehmigungsakte, die nach anderen Vorschriften erforderlich sind. Sie endet, wenn sie nicht vorher widerrufen wird, am 31.05.2051.

Die wasserrechtliche Erlaubnis wird (auf Antrag) verlängert, sofern wasserwirtschaftliche-wasserrechtliche Gründe dem nicht entgegenstehen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Innenstadt
mit den Festsetzungen:	G5+1
	Baupolizeiverordnung
Bebauungsplan	Altstadt 47/Neustadt 49
mit den Festsetzungen:	MK
	Baunutzungsverordnung

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- **0004** Wasserrecht-1_Antrag Jungfernstieg 26-30 final_Optimized.pdf [wasserrecht-1_Antrag Jungfernstieg 26-30 final_Optimized.pdf]

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

Anlage - Auflagen und Hinweise zur Benutzung von Grundwasser

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

Hinweise

2. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72 Absatz 8 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.
3. 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).
4. 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

AUFLAGEN UND HINWEISE ZUR BENUTZUNG VON GRUNDWASSER

Zuständige Stelle für die Überwachung

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft
Amt für Wasser, Abwasser und Geologie
Wasserwirtschaft - W12

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Tel.Nr.: 040 42840 3315
Fax-Nr.: 040 4279 40100
E-Mail: eike.obarowski@bukea.hamburg.de

Auflagen

5. Die Bohrarbeiten dürfen nur von einer Fachfirma (Brunnenbauer) mit Bescheinigung nach DVGW W 120 ausgeführt werden. Die vorliegende Wasserrechtliche Erlaubnis ist vor Beginn der Bohrarbeiten dem beauftragten Bohrunternehmen vorzulegen, z. B. bei Auftragsvergabe.
6. Das Geologische Landesamt Hamburg (GLA) ist gemäß Geologiedatengesetz (§ 8 GeolDG) mindestens zwei Wochen vor Beginn der Bohrarbeiten zu benachrichtigen. Die Bohranzeige ist digital über AGU (lbeg.de) (Anzeige Geologischer Untersuchungen Norddeutschland) einzureichen.
7. Dem Geologischen Landesamt sind ferner unverzüglich (max. 2 Wochen nach Abschluss der Bohrarbeiten) sämtliche nicht kontaminierten Bodenproben aus durchbohrten Bodenschichten und dazugehörige Angaben unter Beifügung vollständig ausgefüllter Schichtenverzeichnisse nach den DIN-Vorschriften sowie ein Lageplan mit dem Standort der Erdsonden einzureichen.
Die Gesteinsproben sind während der Bohrung im Abstand von mindestens 5 m und außerdem bei Schichtwechsel zu entnehmen und eindeutig zu beschriften (Entnahmetiefe, Belegenheit des Grundstückes).
8. Der Bohrdurchmesser ist so zu wählen, dass zwischen Sonde bzw. Sondenbündel und Bohrlochwand ein Ringraum von mindestens 40 mm verbleibt (Bohrdurchmesser > Sondenbündel + 80 mm). Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Abstandshalter zwischen den Sonden und Zentrierung des Sondenpaketes in der Bohrung) ist eine vollständige Umhüllung der Sonden durch die Verpresssuspension (siehe Auflage 11.) zu gewährleisten.
9. Die Bohrung darf maximal bis -105 mNHN, ca. 96 m Tiefe geführt werden. Der darunter anstehende Glimmerton darf nicht durchstoßen werden.
10. Der Abstand der Erdsonden zu den umliegenden Grundstücksgrenzen, außer zum öffentlichen Straßenraum, muss mindestens 5 m betragen.
11. Der Ringraum zwischen Erdwärmesonden und umgebendem Gebirge ist vollständig mit einer für den Einsatzbereich Brunnenbau / Geothermie werkseitig hergestellten Tonmehl-Zement-Suspension, z. B. Stoffe der Produktliste A, ThermoCem light, Brunnendämmer Typ 2 oder gleichwertige Produkte, zu verpressen. Die Gleichwertigkeit ist rechtzeitig

vorher nachzuweisen.

Sollte die Erdwärmeanlage zusätzlich im negativen Temperaturbereich ($< 0^{\circ}$ Celsius) betrieben werden, ist ein Material zu verwenden, für welches ein ausreichender Frost-Tau-Widerstand gemäß dem von der BUKEA festgelegten Baustoffprüfverfahren nachgewiesen wurde. Die Liste der aktuell als geeignet erachteten Suspensionen (Produktliste A) erhalten Sie im Internet unter <http://www.hamburg.de/grundwasser/3511796/eignung-von-verpressmitteln>. Die Verpressung ist mit Hilfe des Formblattes „Bau und Überwachung“ zu dokumentieren. Nach der vorliegenden Auslegung soll die Anlage nur im positiven Temperaturbereich betrieben werden. Es soll ein Produkt verwendet werden, das nicht in der Produktliste A aufgeführt ist.

12. Die Verpresssuspension ist gemäß Produktinformation herzustellen und pro Charge mindestens 2 Minuten mit einem Kolloidalmischer zu mischen. Die Verpressung ist abgeschlossen, wenn durch regelmäßige Kontrolle der Suspensionsdichte festgestellt wird, dass die Dichte der aus dem Bohrloch austretenden Suspension der Dichte der frisch angemischten Suspension entspricht.
13. Die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, W 12, Tel.: 42840-5317 ist mindestens eine Woche vor Einbau der Sonden zu informieren, um eine Überwachung der Bauarbeiten durchführen zu können.
14. Bei Misserfolg einer Bohrung vor Einbau einer Sonde ist das Bohrloch bis zur Geländeoberkante mit einer für den Einsatzbereich Brunnenbau werkseitig hergestellten Tonmehl-Zement-Suspension (z. B. Troptogel, Brutoplast, Brunnendämmer Typ 2, ThermoCem, Calidutherm) zu verpressen.
15. Bei Aushub- und Bohrarbeiten ist darauf zu achten, dass Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind und dass Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung nur auf befestigten, hierfür vorgesehenen Flächen erfolgen. Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen, wenn diese nicht mit einfachen betrieblichen Mitteln beseitigt werden können. Der Verursacher muss in eigener Verantwortung Sofortmaßnahmen zur Schadensbehebung oder –minimierung ergreifen.
16. Sollten bei der Herstellung der Bohrungen Boden- oder Grundwasserverunreinigungen (z. B. Bodenverfärbungen, auffälliger Geruch etc.) festgestellt werden, ist die Wasserbehörde oder das zuständige Bezirksamtsamt umgehend zu informieren. Außerhalb der Dienstzeit ist die Rufbereitschaft der BUKEA unter 42840-2300 zu informieren.
17. Für das System sind nur korrosionsbeständige Materialien zu verwenden, um sicherzustellen, dass das Grundwasser nicht infolge von Korrosionsschäden durch auslaufende Wärmeträgerflüssigkeit verunreinigt wird.
18. An der Erdsondenanlage sind Absperrventile zu installieren, um die Sonden getrennt absperren zu können.
19. Sollten weitere Anlagenteile unterirdisch installiert werden, z. B. Sole-Verteiler-Kästen sind sie wasserundurchlässig auszubilden.
20. Die Dichtheit der Sonden und der medienführenden Leitungen ist nach deren Einbau durch eine Druckprüfung entsprechend DIN 4279-7 zu dokumentieren. Da die Erdwärmesonden im Bereich der gewerblichen Wirtschaft oder im Bereich öffentlicher Einrichtungen verwendet werden, ist die Druckprüfung vor Inbetriebnahme gemäß § 47 AwSV durch Sachverständige gemäß § 52 AwSV durchzuführen.

21. Um ein ordnungsgemäßes Abbinden der Ringraumabdichtung zu gewährleisten dürfen die Erdwärmesonden frühestens 4 Wochen nach Abschluss der Verpressarbeiten in Betrieb genommen werden.
22. Das Grundwasser darf über die Temperaturveränderung hinaus keine Veränderungen seiner natürlichen Eigenschaften erfahren.
23. Die thermische Nutzung des Untergrundes darf nur unter den der Simulation des Büros bb&v handwerkerverbund GmbH vom 31.03.2026 zugrundeliegenden Randbedingungen betrieben werden. Jede Änderung der Betriebsweise der Anlage ist der Wasserbehörde rechtzeitig mitzuteilen.
24. Als Vereisungsschutz ist ein Thermowächter im Zulauf der Erdwärmesonden einzubauen, der bei einer Temperatur der Wärmeträgerflüssigkeit $< 0^{\circ}$ Celsius die Umwälzpumpe abschaltet. Bei Verwendung nachweislich frostsicherer Verpresssuspensionen (Produktliste A, vergleiche Auflage 11.) kann auf den Einbau des Thermowächters verzichtet werden.
25. Als Wärmeträgerflüssigkeit darf nur Wasser, eine max. 3-prozentige Ethylenglykol-Lösung oder eine Lösung von Ethylenglykol in Wasser verwendet werden. Jede Änderung bzw. Wechsel der Wärmeträgerflüssigkeit ist der Wasserbehörde rechtzeitig vorher schriftlich mitzuteilen. Die Füllventile sind gegen unbefugtes Befüllen zu plombieren.
26. Die Erdsondenanlage ist durch eine selbsttätige Leckageüberwachungseinrichtung (Druckwächter) zu sichern. Im Falle einer Leckage der Erdwärmesonde muss die Umwälzpumpe sofort abgeschaltet und eine Störmeldung abgegeben werden. Vom Betreiber der Anlage ist regelmäßig zu prüfen, ob aus der Anlage Wärmeträgerflüssigkeit/Kältemittel austritt. In diesem Fall ist die Anlage unverzüglich außer Betrieb zu nehmen und die Wärmeträgerflüssigkeit zu entfernen.
27. Um die Auswirkungen der Grundwassernutzung zu kontrollieren, sind bis spätestens eine Woche vor Inbetriebnahme der Erdwärmeanlage zwei Grundwassertemperaturmessstellen (im An- und Abstrom) bis -105 mNHN Tiefe (Ausbautiefe entsprechend der Sondentiefe) zu errichten. Die Lage der o.g. Messstellen ist entsprechend der Grundwasserfließrichtung auszuwählen und mit der Wasserbehörde abzustimmen. Der genaue Standort (Lageplan) ist rechtzeitig vor Bohrbeginn der Wasserbehörde zu übersenden.
28. An den Messstellen ist jeweils ein Messgerät zur kontinuierlichen Temperaturmessung (z.B. Datensammler) einzubauen. Die Messungen sind mind. 1 Woche vor Inbetriebnahme der Erdwärmesonden zu beginnen. Die Funktionsfähigkeit der Messgeräte ist alle 6 Monate von einer Fachfirma zu überprüfen.
29. Darüber hinaus sind die Grundwassertemperaturmessungen halbjährig an zwei Stichtagen im Jahr jeweils am Anfang und Ende der Heizperiode (z.B. 01.10. und 15.05.) mittels Temperaturtiefenlot durchzuführen und mit den Messungen der Datenlogger zu vergleichen. Die Ergebnisse sind zusammen mit dem auswertenden Bericht für die abgelaufene Heizperiode der Wasserbehörde zu übersenden.
30. Die Ergebnisse der o.g. Grundwassertemperaturmessungen einschließlich der Energiebilanz der sich auf dem Grundstück befindlichen geothermischen Anlage sind in einem auswertenden Gesamtbericht darzulegen und mit den Ergebnissen der Prognose zu vergleichen. Die Berichte sind der Wasserbehörde jeweils bis zum 15.06. für die abgelaufene Heizperiode zu übersenden.
31. Der Betreiber der Wärmepumpenanlage hat Betriebsstörungen und sonstige Auffälligkeiten, die erwarten lassen, dass wassergefährdende Stoffe (z. B.

Wärmeträgerflüssigkeit, Kältemittel u. ä.) in das Grundwasser gelangen, der Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Außerdem hat er ein weiteres Ausbreiten von wassergefährdenden Stoffen im Grundwasser durch geeignete Maßnahmen zu verhindern und evtl. eingetretene Schäden zu sanieren.

32. Der Wasserbehörde sind spätestens einen Monat nach Fertigstellung der Anlage schriftlich einzureichen:
 - Lageplan mit dem Standort der Erdsonden, sowie der horizontalen Leitungen,
 - Zeichnung der tatsächlichen Ausführung der Erdsondenanlage (Ausbauzeichnung)
 - Protokoll der Dichtheitsprüfung (Formblatt im Internet),
 - Formblätter über die Verpressung (Formblatt im Internet).
33. Der Wasserbehörde ist spätestens sechs Monate nach Fertigstellung der Sonde das Bodenschichtenverzeichnis mit Prüfungsvermerk des Geologischen Landesamtes schriftlich einzureichen.
34. Der vorliegende Bescheid und die zugehörigen Unterlagen sind mindestens bis zum Ablauf seiner Geltungsdauer bzw. seiner etwaigen Aufhebung in einer Anlagenakte aufzubewahren und der Wasserbehörde zur Einsichtnahme zur Verfügung zu halten. Darüber hinaus ist ein Betriebstagebuch zu führen, das auf Anforderung der Wasserbehörde vorzulegen ist.
35. Nach Ablauf der Geltungsdauer der Wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. bei dauerhafter Stilllegung der Erdwärme-/Wärmepumpenanlage sind das Wärmeträgermittel aus den Erdwärmesonden und das Kältemittel aus der Wärmepumpe vollständig zu entfernen und schadlos zu beseitigen. Die ordnungsgemäße Stilllegung der Gesamtanlage ist der Wasserbehörde mitzuteilen. Sie entscheidet dann darüber, auf welche Weise die Erdwärmesonden zurückgebaut werden sollen.
36. Der Wasserbehörde ist unverzüglich mitzuteilen, wenn
 - beabsichtigt wird, die Wärmepumpenanlage auf Dauer stillzulegen,
 - die Wärmepumpenanlage übereignet werden soll (z.B. bei Veräußerung des Grundstückes),
 - die Wärmepumpenanlage einem Dritten überlassen werden soll.
37. Diese Erlaubnis geht an einen etwaigen Rechtsnachfolger über. Name und Anschrift des Rechtsnachfolgers sind der Wasserbehörde spätestens 4 Wochen vor Eintritt der Rechtsnachfolge schriftlich mitzuteilen.
38. Gemäß § 46 Abs. 1 der AwSV hat der Betreiber die Dichtheit der Erdsondenanlage und die Funktionsfähigkeit der Sicherheitseinrichtungen regelmäßig zu kontrollieren. Dazu sollte ein Überwachungsvertrag mit einem Fachbetrieb nach § 62 AwSV abgeschlossen werden.
39. Die Erdwärmeanlage ist in folgenden Intervallen bzw. zu folgenden Zeitpunkten zu überprüfen:
 - vor Inbetriebnahme (siehe auch Auflage 20.) nach einer wesentlichen Änderung,
 - wiederkehrend alle 5 Jahre,
 - bei Stilllegung der Anlage.Die Ergebnisberichte der Prüfungen sind unmittelbar nach Vorliegen an die Wasserbehörde zu senden.
40. Sollten bei einer Prüfung nach Auflage 38. Mängel festgestellt werden, ist die Anlage unverzüglich außer Betrieb zu nehmen und darf erst nach Beseitigung der Mängel wieder in Betrieb genommen werden.

41. In Abhängigkeit von der Menge des eingesetzten Kältemittels ist die Wärmepumpe wiederkehrend auf Dichtheit zu überprüfen.
42. Enthält die Wärmepumpe mehr als 3 kg Kältemittel, ist ein Wartungsbuch zu führen, in dem u.a. Angaben über Menge, Typ, nachgefüllte Mengen bei der Wartung, Instandhaltung, endgültige Entsorgung und andere relevante Informationen aufzuzeichnen sind.
43. Mit der Wartung sind ausschließlich zertifizierte Betriebe zu beauftragen.

Hinweise

44. Gemäß § 5 WHG behält sich die Wasserbehörde vor, die Auflagen und Bedingungen zu erweitern oder auch die Einstellung der Grundwassernutzung zu fordern, wenn Auflagen und Bedingungen nicht eingehalten werden oder nachteilige Wirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten sind.
45. Da die Erdsondenbohrungen tiefer als 100 m errichtet werden sollen, ist vom Brunnenbauer eine Anzeige der Bohrung bei der für Hamburg zuständigen Bergaufsicht des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie in Hannover vorzunehmen.
46. Sollte das Grundstück vom Kampfmittelräumdienst bisher nicht frei gemeldet worden sein, ist der Eigentümer verpflichtet, eine Kampfmittelfirma mit der Freisondierung der Bohrstelle zu beauftragen oder eine Anfrage zur Klärung des Gefahrenzustandes an den Kampfmittelräumdienst (Tel.: 42851-4625) zu stellen.

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG