



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Mitte

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

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Bauprüfung  
M/BP

###  
###  
###

Caffamacherreihe 1-3  
20355 Hamburg

Telefon 040 - 428 54 - 3448  
Telefax 040 - 4279 - 01 54 1  
E-Mail bp@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Telefon 040 - 428 54 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: M/BP/00471/2022  
Hamburg, den 27. Mai 2025

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
28.03.2022

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstücke

###  
119-008  
957, 01048 in der Gemarkung: Borgfelde

**D-Neubau eines 7-geschossigen Bürogebäudes mit Laden (max. 100 Personen), Werkstatt (max. 100 Personen), Café (max. 200 Personen), Versammlungsstätte (max. 800 Personen), Konferenzräume (max. 200 Personen), Sportbereich (max. 100 Personen) und einer zweigeschossigen Tiefgarage mit 262 Stellplätzen**

### ÄNDERUNGSBESCHEID

**Nummer 3 zum Genehmigungsbescheid vom 24.08.2023 über**

- die finale Ausführung der Fassaden
- die Erweiterung der Abweichung 7.3. um den Abfallbehälterraum im 2.UG
- die Anpassung der Anforderung an die Sicherheitsstromversorgung
- die Korrektur der Auflage zur Tiefgaragenabluft



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 nach Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U2 Gänsemarkt

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 336 a      240507\_BORX\_Protokoll Bemusterung Fassade

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

### 1. Die Bedingungen zu Ziffer 6.1. werden wie folgt geändert:

6. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

6.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 4 um 3 Vollgeschosse auf 7 Vollgeschosse (§ 18 BauNVO).

Bedingung

- die Oberkante Attika des Gebäudes Wikingerweg 1/ Eiffestraße 26-30/Normannenweg 25-29 mit + 25,95 m darf nicht überschritten werden
- das Technikgeschoss darf maximal 3 m (+ 28,95) m über die Attika hinausragen und ist gestalterisch hochwertig mit einem metallischen, nicht glänzendem Material einzuhausen
- ~~sämtliche Fassaden sind mit Vollstein zu verkleiden~~
- **sämtliche Fassaden sind gemäß Ergebnisprotokoll zur Fassadenmuster vom 07.05.2024 herzustellen (s. BV Nr. 336a)**
- vor Baubeginn ist das vorausgesuchte Material vorzulegen und in einem Bemusterungstermin mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Oberbaudirektor und der Politik abzustimmen (s. Ziffer 9.3.)

### 2. Die Abweichung aus Ziffer 7.3. werden wie folgt geändert:

7. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

7.3. für den Abfallbehälterraum im 1.Untergeschoss in den Achsen 3.3-3.4 / 3.B-3.F  
**Ergänzung: und im 2 Untergeschoss in den Achsen 3.1-3.4 / 3.Ba-3.F**, der nicht unmittelbar vom Freien entleert werden kann (§ 43 Abs. 3 HBauO).

### 3. Die Auflage unter Ziffer 19. wird wie folgt geändert:

19. Versammlungsstätten müssen gem. § 14 Abs. 1 VStättVO eine Sicherheitsstromversorgungsanlage haben, die bei Ausfall der Stromversorgung den Betrieb der sicherheitsrelevanten Anlagen und Einrichtungen übernimmt, insbesondere der

- Sicherheitsbeleuchtung
- **Rauchabzugsanlagen**
- ~~automatische Feuerlöschanlage~~

### 4. Die Auflage unter Ziffer 59. entfällt.

### 5. Die Auflage unter Ziffer 151. wird wie folgt geändert:

## 151. Tiefgaragenabluft

~~Das Garagengutachten (TÜV NORD Systems, vom 08.06.2022, Projekt Nr.: 1201-LT 00520) wurde geprüft und ist Teil dieser Genehmigung. Die darin genannten Auflagen und Empfehlungen sind beim Bau und Betrieb der Tiefgarage zu beachten und umzusetzen.~~

Die Wirksamkeit der Garagenentlüftung ist durch eine CO-Langzeitmessung gemäß § 17 (3) GarVO durch einen Prüfsachverständigen nach Prüfverordnung nachzuweisen.

Es ist seitens des Betreibers sicherzustellen, dass die vorgesehenen Lüftungsöffnungen der Garage dauerhaft unverschlossen bleiben. Die Lüftungsgitter sind regelmäßig zu reinigen.

### Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Unterschrift

### Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

### Weitere Anlagen

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

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse