

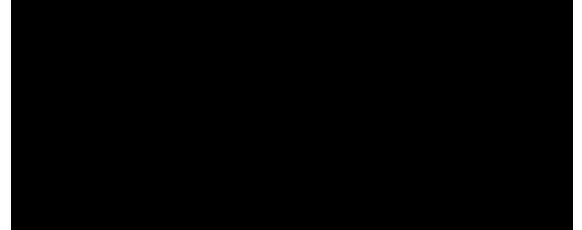
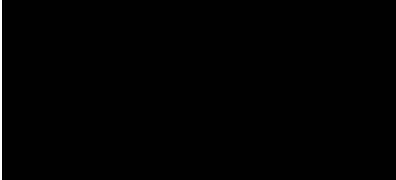


Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Nagelsweg 37-39 -
20097 Hamburg

Amt für Bauordnung und Hochbau
Oberste Bauaufsicht
Referat Genehmigungen
Nagelsweg 37-39
20097 Hamburg



GZ.: BSW-ABH 23-966-2025

Hamburg, 25. März 2026

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO (2005)
Bezug
Eingang 15.12.2025
Grundstück
[Redacted]
Baublocke 103-022
Flurstück 1743 in der Gemarkung: Altstadt Süd

Nachverdichtung der [Redacted] University

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



Öffnungszeiten:
Nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

S3, S5 Hammerbrook

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.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 32/ HafenCity 1
mit den Festsetzungen: MK, GRZ 0,9, VII
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar
1990

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummern

- **0001** 10.1_Entwässerung_Bilanzdarstellung_20251128_V100
 [10.1_Entwässerung_Bilanzdarstellung_20251128_V100.pdf]
- **0002** 05.1_Ansicht_Nord_20251128_V100 [05.1_Ansicht_Nord_20251128_V100.pdf]
- **0003** 05.2_Ansicht_Ost_20251128_V100 [05.2_Ansicht_Ost_20251128_V100.pdf]
- **0004** 05.3_Ansicht_Süd_20251128_V100 [05.3_Ansicht_Süd_20251128_V100.pdf]
- **0005** 05.4_Ansicht_West_20251128_V100 [05.4_Ansicht_West_20251128_V100.pdf]
- **0006** 06.1_Ueberblick zum Vorhaben_20251128_V100
 [06.1_Ueberblick_zum_Vorhaben_20251128_V100.pdf]
- **0008** 06.3_Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten_20251128_V100
 [06.3_Betriebsbeschreibung_für_Arbeitsstätten_20251128_V100.pdf]
- **0009** 06.4_Betriebsbeschreibung Ergänzung_20251215_V100
 [06.4_Betriebsbeschreibung_Ergänzung_20251215_V100.pdf]
- **0045** 02.1_Auszug_Liegenschaften_20251128_V100
 [02.1_Auszug_Liegenschaften_20251128_V100.pdf]
- **0046** 02.2_Lageplan Uebersicht_20251128_V100
 [02.2_Lageplan_Uebersicht_20251128_V100.pdf]
- **0047** 02.3_Lageplan Freianlagen_20251128_V100
 [02.3_Lageplan_Freianlagen_20251128_V100.pdf]
- **0048** 04_Schnitt_A-A Planung_20251128_V100 [04_Schnitt_A-
 A_Planung_20251128_V100.pdf]
- **0113** Grundrisse: 6.OG/ Dachgeschoss
 [03_3_DA_Grundriss_Planung_20260209_V110_pdf.pdf]
- **0114** Grundrisse: Erdgeschoss [03_3_EG_Grundriss_Planung_20260209_V110_pdf.pdf]
- **0115** Grundrisse: 1.OG [03_3_OG1_Grundriss_Planung_20260209_V110_pdf.pdf]
- **0116** Grundrisse: 2.OG [03_3_OG2_Grundriss_Planung_20260209_V110_pdf.pdf]
- **0117** Grundrisse: 3.OG [03_3_OG3_Grundriss_Planung_20260209_V110_pdf.pdf]
- **0118** Grundrisse: 5.OG [03_3_OG5_Grundriss_Planung_20260209_V110_pdf.pdf]
- **0119** Grundrisse: 1.UG [03_3_UG1_Grundriss_Planung_20260209_V110_pdf.pdf]
- **0120** Schnitte: Detail Dachausgang
 [04_Schnitt_Detail_Dachausgang_20260209_V100_pdf.pdf]
- **0121** Bau- / Betriebsbeschreibung
 [06_2_Vorhabenbeschreibung_20251128_V110_pdf.pdf]

- **0122** Bau- / Betriebsbeschreibung
[06_5_Betreiberkonzept_Ausgabekueche_2025128_V110_pdf.pdf]
- **0123** Berechnungen: Bilanzrechnung Freianlagen
[07_1_Bilanzrechnung_Freianlagen_20251128_V110_pdf.pdf]
- **0124** Berechnungen: Nachweis der notwendigen KfZ-Stellplätze /
Fahrradplätze
[07_3_Nachweis_Stellplaetze_Fahrradplaetze_20251128_V110_pdf.pdf]
- **0126** Brandschutznachweise: Brandschutzkonzept
[08_1_BS_Nachweis_Textteil_20251211_V110_pdf.pdf]
- **0127** Brandschutznachweise: Lageplan mit Feuerwehraufstellflächen
[08_2_BS_01_LP_Lageplan_20260209_V110_pdf.pdf]
- **0128** Brandschutznachweise: Grundriss 1.UG
[08_2_BS_02_KG1_Grundriss_20260209_V110_pdf.pdf]
- **0129** Brandschutznachweise: Grundriss EG
[08_2_BS_03_EG0_Grundriss_20260209_V110_pdf.pdf]
- **0130** Brandschutznachweise: Grundriss 1.OG
[08_2_BS_04_OG1_Grundriss_20260209_V110_pdf.pdf]
- **0131** Brandschutznachweise: Grundriss 2.OG
[08_2_BS_05_OG2_Grundriss_20260209_V110_pdf.pdf]
- **0132** Brandschutznachweise: Grundriss 3.OG
[08_2_BS_06_OG3_Grundriss_20260209_V110_pdf.pdf]
- **0133** Brandschutznachweise: Grundriss 4.OG
[08_2_BS_07_OG4_Grundriss_20260209_V110_pdf.pdf]
- **0134** Brandschutznachweise: Grundriss 5.OG
[08_2_BS_08_OG5_Grundriss_20260209_V110_pdf.pdf]
- **0135** Brandschutznachweise: 6.Obergeschoss/ Dachaufsicht
[08_2_BS_09_OG6_Grundriss_20260209_V110_pdf.pdf]
- **0136** Brandschutznachweise: Räumungssimulation
[08_3_BS_Nachweis_Raeumungssimulation_20260209_V110_pdf.pdf]
- **0148** Dateiname: Merkblatt_Flutschutzbeauftragte.pdf, Nachrichtentyp: Stellungnahme
[a136b07f-86e7-4a73-84c0-455d25a112cf_Merkblatt_Flutschutzbeauftragte.pdf.pdf]
- **0149** Dateiname: Checkliste_Flutschutzplan.pdf, Nachrichtentyp: Stellungnahme
[2934edb0-14b8-4f0d-b4db-afae6458551a_Checkliste_Flutschutzplan.pdf.pdf]
- **0150** Dateiname: Checkliste_Protokoll_Ueberpruefung_und_Flutschutzuebung.pdf,
Nachrichtentyp: Stellungnahme [81425c83-23ba-42ce-b23e-
afcbd5ede0ef_Checkliste_Protokoll_Ueberpruefung_und_Flutschutzuebung.pdf.pdf]
- **0151** Dateiname: Hochwasserschutzkonzept.pdf, Nachrichtentyp: Stellungnahme
[2c030241-9027-4c4e-ad1a-9235c126d035_Hochwasserschutzkonzept.pdf.pdf]
- **0152** Dateiname: Sturmfluthinweise_Bevoelkerung.pdf, Nachrichtentyp: Stellungnahme
[458a21ef-be36-4b8a-9d5f-ec6405792176_Sturmfluthinweise_Bevoelkerung.pdf.pdf]

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

1. Planungsrechtliche Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB

- 1.1 für das Überschreiten der Baugrenze durch einen außenliegenden Sonnenschutz um ca. 20cm auf der südlichen Gebäudeseite (§ 23 BauNVO).

Bedingung

Der vorgesehene Sonnenschutz im EG ist in seiner Materialität mit dem Landesplanungsamt abzustimmen (Ansprechpartner, siehe Nummer 4).

2. Bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO

- 2.1 Für die Nichtherstellung der Trennwände zum Abschluss von Versammlungsräumen in raumabschließend feuerbeständig, sondern aus nicht brennbaren Baustoffen und rauchdicht § 3 (3) VStättVO.

Begründung

Die Ausführung der Trennwände ohne definierten Feuerwiderstand entsprechen dem genehmigten Bestand; hier Neubeantragung für neue Schulungsräume. Es ist eine flächendeckende automatische Feuerlöschanlage im gesamten Gebäude vorhanden (Sprinkleranlage)

- 2.2 Für die Nichtherstellung von Trennwänden zum Abschluss von Versammlungsräumen in raumabschließend feuerbeständig (1.OG, Foyer, Raum 1.23.2 Lecture 8, ArenaTeaching), sondern Herstellung aus nichtbrennbaren Baustoffen und rauchdicht gem. § 3 (3) VStättVO (Achse 10-11, C1-D).

Begründung

Feuerhemmende Abtrennung analog zu Wänden notwendiger Flure aufgrund der Lage des Raumes im Foyer .

Der Raum wird in den Überwachungsbereich der automatischen Sprinkleranlage integriert Raumkonstruktion sowie Tribüne werden weitestgehend aus nichtbrennbaren Baustoffen errichtet zusätzlich erfolgt im Bereich der östlichen Außenwand (Achse 11) ein verdichteter Sprinklerschutz zum Schutz der notwendigen Außentreppe.

- 2.3 Für die Nichtherstellung von jeweils mindestens zwei möglichst weit auseinander und entgegengesetzt liegenden Ausgängen, sondern Herstellung von nur einem Ausgang für den Versammlungsraum > 100m² im EG (Raum 0.30 mit Arena-Teaching, § 6 (5) VStättVO (Achse9-11, C1-D).

Begründung

Durch die Nutzung als Hörsaal sowie der vorliegenden Bestuhlung ist ausreichend belegt, dass die Personenanzahl in diesem Raum auf unter 199 Personen begrenzt ist (geplante Anzahl = 76 Personen)

Das Sicherheitsniveau der VStättVO wird somit eingehalten, da die Räume vergleichbar mit übrigen Räumen bis 100 m² und max. 199 Personen genutzt werden.

Bedingung

Die Nutzung als Hörsaal **mit max. 199 Personen** muss durch den Betreiber organisatorisch sichergestellt werden.

- 2.4 Für die Nichtherstellung der lichten Breite der Treppe als Rettungsweg in 1,80 m, sondern in der Breite von 1,20m (EG-2.OG, Südriegel, Treppenraum im Bestand, § 7 (4) VStättVO (Achse 5-6, E-F).

Begründung

Die rechnerische Personenbelegung von 233 Personen > 200 Personen innerhalb des Treppenraumes (EG-2.OG)

Nachweis der ausreichenden Personensicherheit über Räumungssimulation geführt. Die Gesamtentfluchtungszeit für das Gebäude sowie maximale Stauzeiten am Stück überschreiten keine kritischen Grenzwerte.

Die Nachrüstung sequentieller Alarmierung erfolgt im gesamten Gebäude.

- 2.5 Für die Nichtherstellung der lichten Türbreiten der beiden Hauttreppenräume (Bestand in Nord- und Südriegel, Treppe zwischen EG bis 2.OG) als Rettungsweg in mindestens 1,20m, sondern in der Breite von 1,10m (§ 7 (4) VStättVO).

Begründung

Es wurde ein Nachweis der ausreichenden Personensicherheit über eine Räumungssimulation geführt.

Die Gesamtentfluchtungszeit für das Gebäude sowie die maximalen Stauzeiten am Stück überschreiten keine kritischen Grenzwerte.

Es wird eine Nachrüstung durch sequentielle Alarmierung im gesamten Gebäude durchgeführt.

2.6 Für die Nichtherstellung der lichten Breite der Tür zum neuen Treppenraum im EG (Treppe zwischen EG und 1.UG, Südriegel) als Rettungsweg in mindestens 1,20m, sondern in der Breite von 1,10m (§ 7 (4) VStättVO, Achse10-11, E)

Begründung

Türbreite kann aufgrund baulicher Zwänge im Bestand (Bestandsstütze und Bestandsschacht) nicht breiter errichtet werden.

Es wurde ein Nachweis der ausreichenden Personensicherheit über Räumungssimulation geführt.

Die Gesamtentfluchtungszeit für das Gebäude sowie maximale Stauzeiten am Stück überschreiten keine kritischen Grenzwerte

2.7 Für den Verzicht auf die Ausbildung eines notwendigen Flures innerhalb einer sonstigen Nutzungseinheit > 200m² im 1.UG (hier 550m², § 34 (1) Nr. 3 HBauO, Achse 10-11, E).

Begründung

Es gibt eine flächendeckende automatische BMA innerhalb der Nutzungseinheit. Flächendeckende automatische Feuerlöschanlage (Sprinkleranlage) innerhalb der Nutzungseinheit.

Es gibt bauliche Rettungswege über zwei entgegengesetzt angeordnete notwendige Treppenträume.

Daher sind die Voraussetzungen günstig zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten aufgrund entgegengesetzt liegenden Zugänge über die notw. Treppenträume.

2.8 Für die Nichtherstellung der tragenden Teile notwendiger Treppen vom 1.UG in das EG in Feuer hemmend und aus nicht brennbaren Baustoffen, sondern aus nicht brennbaren Baustoffen § 32 (4) HBauO (Achse 10-11, E).

Grund der Abweichung

Aus statischen Gründen, um die Aufnahme der Lasten einer massiven Stahlbetontreppe zu verhindern.

Begründung

Die notwendige Treppe dient ausschließlich als Rettungsweg aus dem 1.KG und verbindet nur zwei Geschosse miteinander.

Außerdem wird die Treppe in beiden Geschossen feuerbeständig gegenüber den angrenzenden Nutzungen abgetrennt und liegt innerhalb eines notwendigen Treppenraumes

Die Treppe liegt dazu auch im Überwachungsbereich der Sprinkleranlage

2.9 Für die Nichtherstellung der tragenden Teile notwendiger Treppen vom 1.OG in das 2.OG in Feuer hemmend und aus nicht brennbaren Baustoffen, sondern aus nicht brennbaren Baustoffen § 32 (4) HBauO (Achse 9-11, D).

Grund der Abweichung

Aus statischen Gründen, um die Aufnahme der Lasten einer massiven Stahlbetontreppe zu verhindern.

Begründung

Die notwendige Treppe dient ausschließlich als Rettungsweg aus dem 2.OG und verbindet nur zwei Geschosse miteinander.

Außerdem wird die Treppe in beiden Geschossen feuerbeständig gegenüber den angrenzenden Nutzungen abgetrennt und liegt innerhalb eines notwendigen Treppenraumes

Die Treppe liegt dazu auch im Überwachungsbereich der Sprinkleranlage

2.10 Für die Nichtherstellung der Wände des neu zu errichtenden notwendigen Treppenraumes zwischen 1.UG und EG als Raum abschließendes Bauteil in der Bauart von Brandwänden, sondern in feuerbeständig gem. § 33 (4) HBauO (Achse 10-11, E).

Grund

Erforderlich aus statischen Gründen zur Lastreduzierung.

Begründung

Dennoch Ausführung der Treppenraumwände als Mauerwerkswände (keine Leichtbauweise).

Flächendeckende automatische Feuerlöschanlage (Sprinkleranlage) innerhalb des Gebäudes, sodass ein Versagen des notw. Treppenraumes nicht zu erwarten ist.

2.11 Außenwand im Bereich des Dachausstieges als Fassadenelement mit brennbarer Dämmung in nicht brennbaren geschlossenen Profilen anstelle einer nicht brennbaren Außenwand § 33 (4) HBauO.

Begründung

Nutzung lediglich als Dachausstieg

Vorhanden ist eine bauliche Unterteilung durch die Dachkonstruktion einschl. feuerbeständige Dachdecke

Die Außenwand kann im Brandfall nicht gefährdet werden.

2.12 Für die Nichtherstellung der Wände des notwendigen Treppenraumes als Raum abschließendes Bauteil in der Bauart von Brandwänden, sondern in feuerbeständig für den vorhandenen Dachausstieg des im Bestand vorhandenen notwendigen Treppenraum im Nordriegel (5.OG/ Dach, gem. § 33 (4) HBauO, Achse6-7, A-B).

Begründung

Ausführung als mindestens feuerbeständige Wände.

Es ist eine flächendeckende automatische Feuerlöschanlage (Sprinkleranlage) innerhalb des Gebäudes vorhanden, sodass ein Versagen des notw. Treppenraumes nicht zu erwarten ist
Der Treppenraum als Dachausstieg verbindet lediglich zwei Geschosse miteinander (5.OG-Dach)

2.13 Für die Nichtherstellung der Wände des notwendigen neu zu errichtenden Treppenraumes als Raum abschließendes Bauteil in der Bauart von Brandwänden, sondern in feuerbeständig für notwendigen Treppenraum zwischen dem 1.OG und dem 2.OG, gem. § 33 (4) HBauO, (Achse 9-11, D).

Grund

Erforderlich aus statischen Gründen zur Lastreduzierung.

Begründung

Dennoch werden der Treppenraumwände als Mauerwerkswände (keine Leichtbauweise) ausgeführt.

Es ist eine flächendeckende automatische Feuerlöschanlage (Sprinkleranlage) innerhalb des Gebäudes vorhanden, sodass ein Versagen des notw. Treppenraumes nicht zu erwarten ist.

2.14 für die Nichtherstellung der Rauchableitungsöffnungen im notwendigen Treppenraum (neuer Treppenraum zwischen 1.OG und 2.OG) mit einer freien Öffnungsfläche von mindestens 1 m², sondern in einer Größe von 0,5m² (§ 16 (4) VStättVO, Achse 9-11, D).

Begründung

Der Treppenraum erstreckt sich lediglich über zwei Geschosse
Es gibt eine flächendeckende automatische Feuerlöschanlage (Sprinkleranlage) innerhalb des Gebäudes, sodass ein großflächiges Brandereignis nicht zu erwarten ist (Kaltentrauchung).

2.15 Für die Nichtherstellung des notwendigen Treppenraumes mit einem unmittelbaren Ausgang ins Freie im 1.OG, sondern in das Foyer § 33 (3) HBauO (Achse 9-11, D)

Begründung

Es gibt eine flächendeckende automatische Feuerlöschanlage (Sprinkleranlage) innerhalb des Gebäudes, so dass ein Ausfall des Rettungsweges über das Foyer nicht zu erwarten ist

Es ist ein weiterer vom Foyer unabhängiger Rettungsweg über den Haupttreppenraum des Südriegels vorhanden.
Die Rettungswegführung über das Hochfoyer im 1.OG entspricht dem im genehmigten Bestand vorhandenen Rettungswegekonzept.

2.16 Beurteilung gem. § 81a HBauO, Technische Baubestimmungen

Tatbestand

Für den Verzicht auf Sprinklerung im Zwischenbodenbereich unterhalb der Podeststufen im Schulungsraum Lecture 4 im EG, trotz einer Höhe des Hohlraumes von ca. 1,20m und somit > 0,80m (Abschnitt 5.4 VdS CEA 4001)

Antwort

Da Brandlasten in Form elektrischen Leitungen vorhanden sind und die Höhe >0,80m beträgt, ist der Bereich zu sprinklern. Die Anforderungen werden nicht in gleichem Maße erfüllt.

Hinweis:

Das Abweichen von einer Technischen Baubestimmung stellt keinen Abweichungstatbestand nach § 69 HBauO dar (siehe § 69 Abs.1 Satz 2 HBauO: „§ 81 a Absatz 1 Satz 3 bleibt unberührt“).

Nach § 81a Abs. 1 Satz 3 HBauO kann von den in den Technischen Baubestimmungen enthaltenen Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die Anforderungen erfüllt werden und in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist.

Siehe auch FAQ zur HBauO zu § 81 a HBauO.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

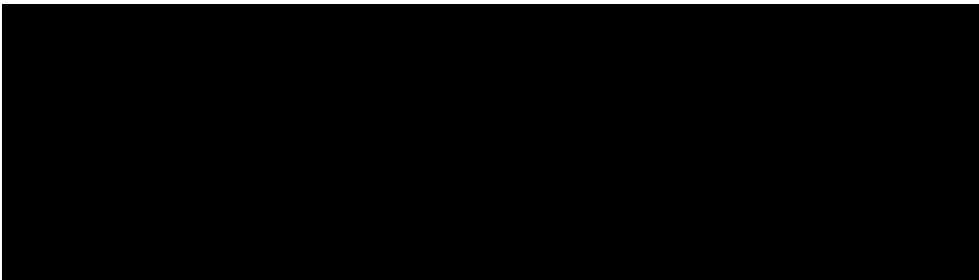
3. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

3.1 Standsicherheit

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).



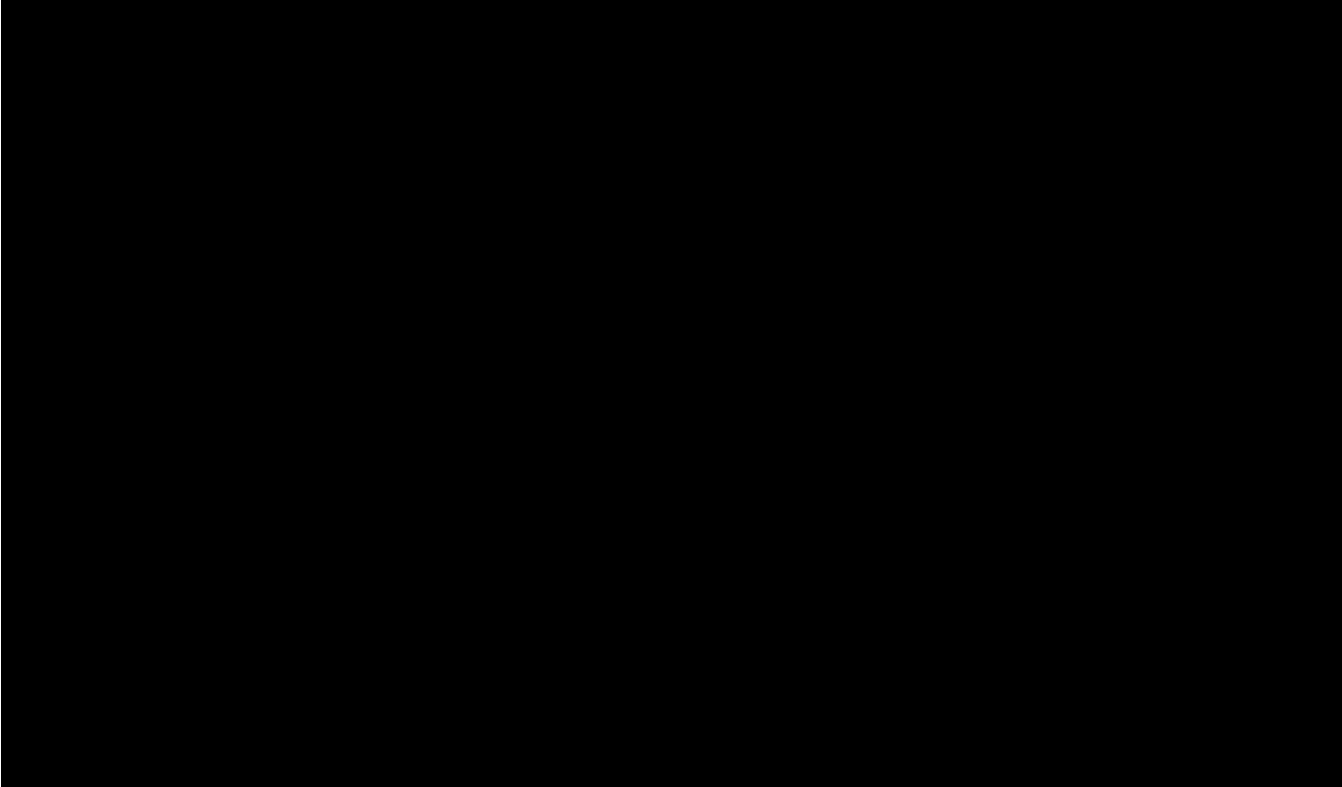
Unterschrift

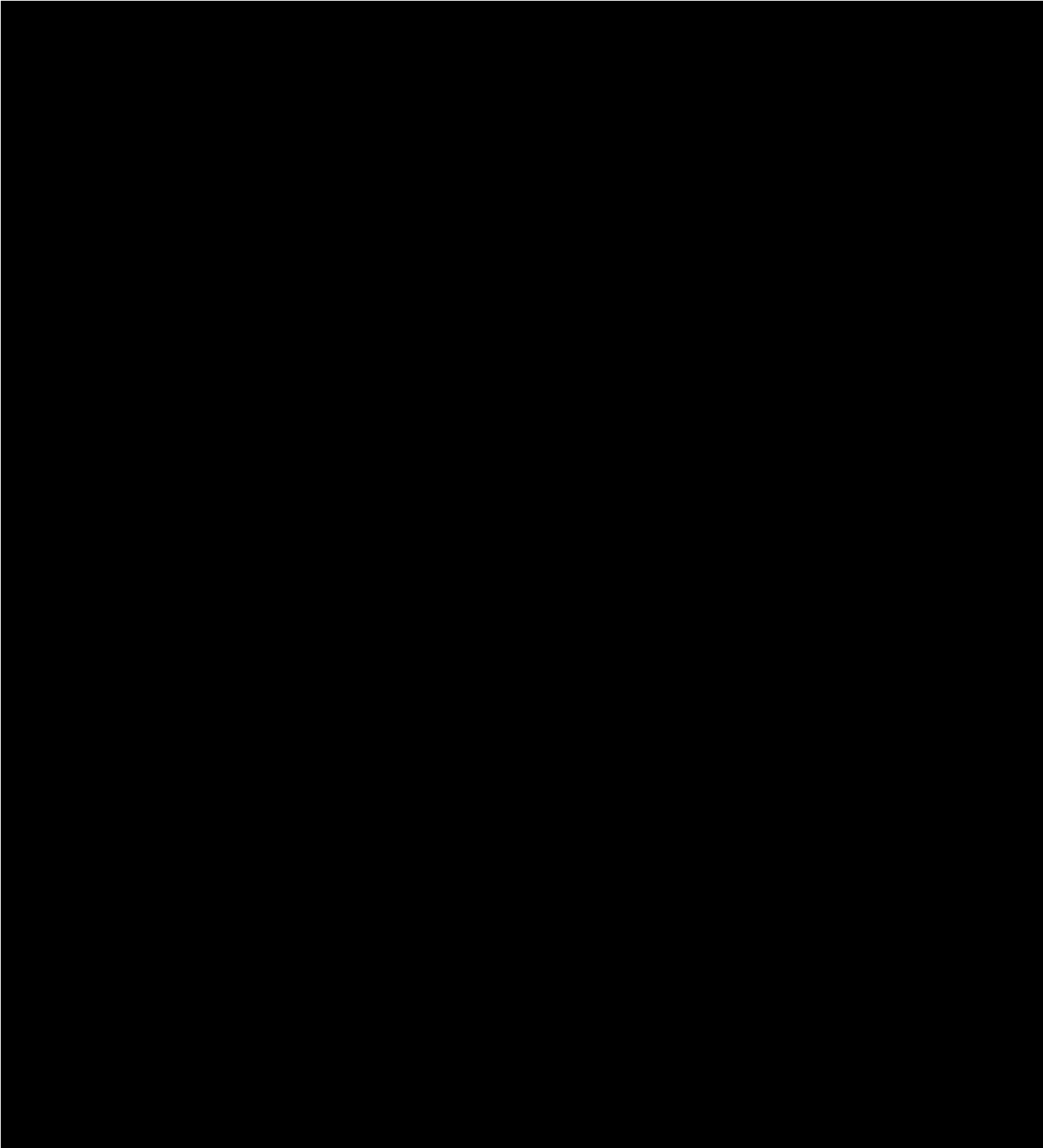
Gebühr

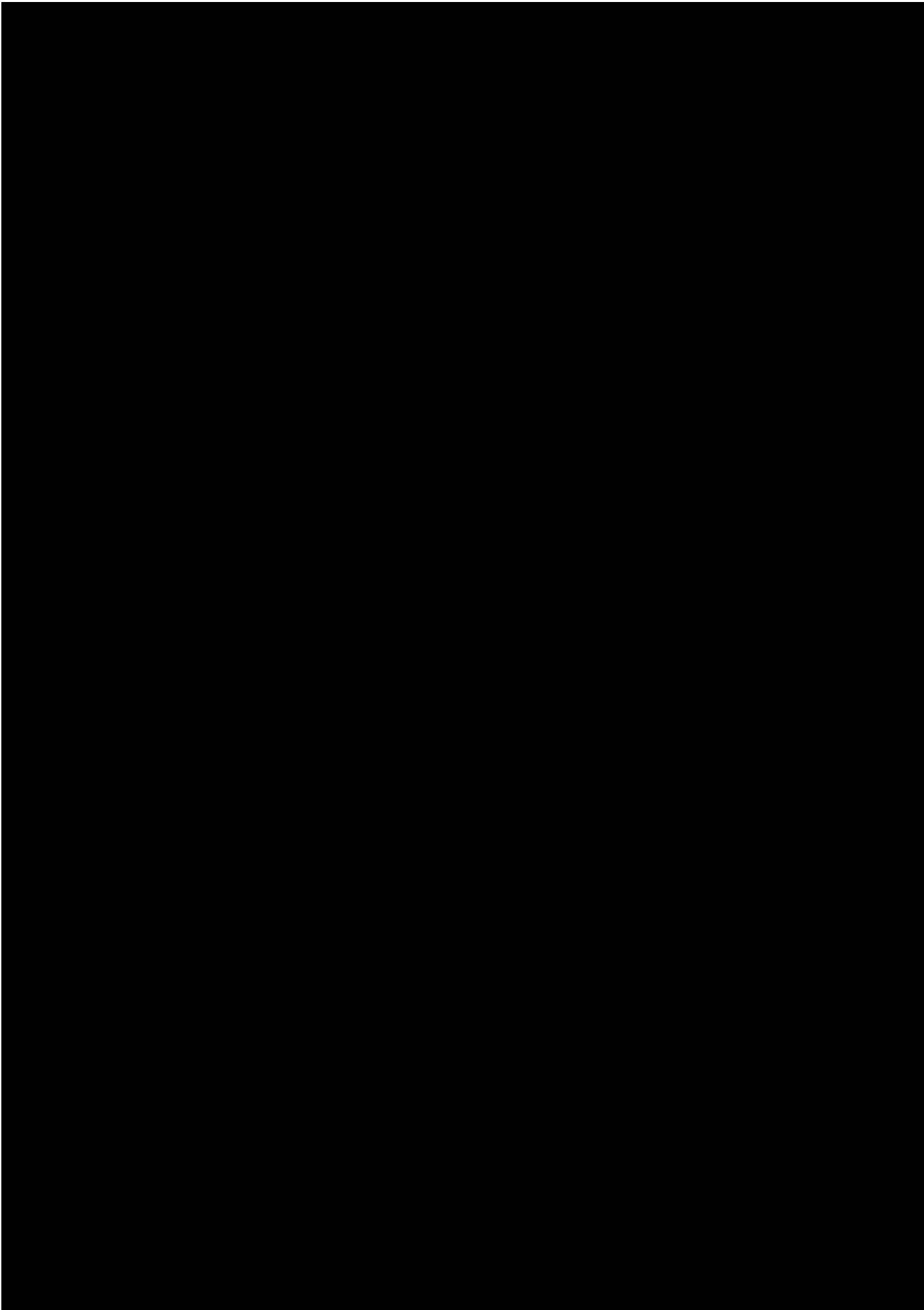
Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

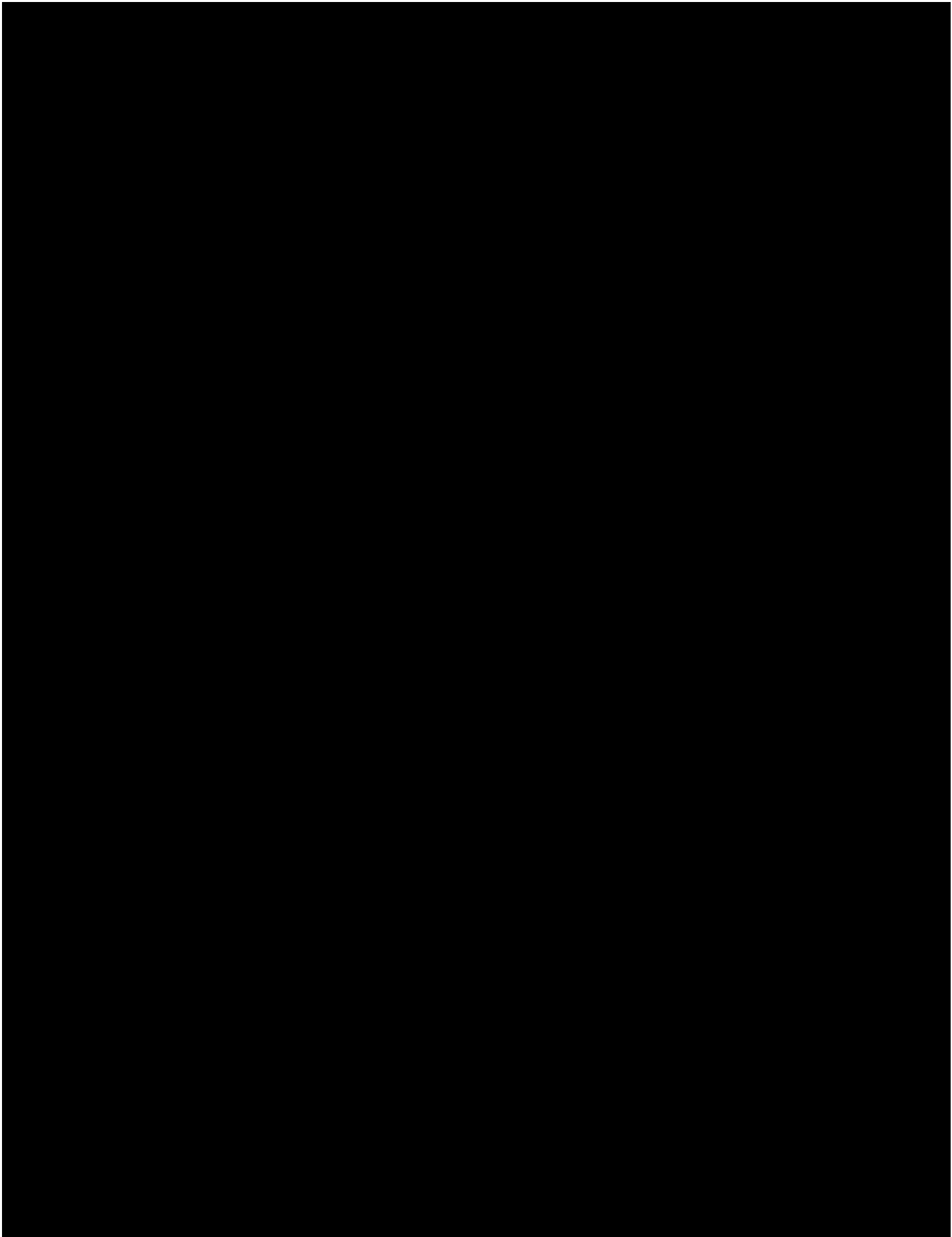
Weitere Anlagen

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