



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

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



Fachamt Bauprüfung
Bauprüfung
Bauprüfungsabteilung
Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

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



GZ.: M-BP-2349-2025

Hamburg, 10. Juni 2026

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO (2005)
Bezug	
Eingang	14.11.2025
Grundstück	
Belegenheit	
Baublücke	
Flurstück	in der Gemarkung: Neustadt Nord

Umbau und Nutzungsänderung von 2 Geschossen (1. und 2. Obergeschoss) in einem bestehenden Büro- u. Geschäftsgebäude zu einer Beherbergungsstätte mit 90 Apartments (Boardinghouse)

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.



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

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.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan mit den Festsetzungen:	Innenstadt G 5 + 1 Baupolizeiverordnung
Teilbebauungsplan mit den Festsetzungen:	Neustadt 172 Fläche für bes. Zwecke XXXXXXXXXX Baupolizeiverordnung
Bebauungsplan mit den Festsetzungen:	Altstadt 47/Neustadt 49 MK Baunutzungsverordnung
Teilbebauungsplan mit den Festsetzungen:	Neustadt 99 neue Arkaden, neue Straßenflächen Baupolizeiverordnung

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- 0004 Betriebsbeschreibung Mieter/Betreiber
[BMH_Betriebsbeschreibung_Mieter_20251114_V100.pdf]
- 0005 Formblatt Betriebsbeschreibung Arbeitsstätten
[BMH_Formblatt_Betriebsbeschreibung_Arbeitsstaetten_20251114_V100.pdf]
- 0011 Brandschutznachweis [BMH_BS_Nachweis_20251114_V100.pdf]
- 0012 Brandschutzpläne OG1 [BMH_BS-OG1_Grundriss_20251114_V100.pdf]
- 0013 Brandschutzpläne OG2 [BMH_BS-OG2_Grundriss_20251114_V100.pdf]
- 0014 Rückbau Grundriss OG1
[BMH_X_4_ARC_01_GR_04_V_A_Rückbau_OG1_Grundriss_20251114_V100.pdf
]
- 0015 Rückbau Grundriss OG2
[BMH_X_4_ARC_02_GR_05_V_A_Rückbau_OG2_Grundriss_20251114_V100.pdf
]
- 0016 Umbau Grundriss OG1
[BMH_X_4_ARC_01_GR_02_V_A_Umbau_OG1_Grundriss_20251114_V100.pdf]
- 0017 Umbau Grundriss OG2
[BMH_X_4_ARC_02_GR_03_V_A_Umbau_OG2_Grundriss_20251114_V100.pdf]
- 0019 Lageplan Dachaufsicht
[BMH_X_4_ARC_XX_LP_01_V_A_Dachaufsicht_Lageplan_20251114_V100.pdf]
- 0021 Rückbau Schnitt A-A [BMH_X_4_ARC_XX_SN_10_V_A_Rückbau_A-
A_Schnitt_20251114_V100.pdf]
- 0022 Rückbau Schnitt B-B [BMH_X_4_ARC_XX_SN_11_V_A_Rückbau_B-
B_Schnitt_20251114_V100.pdf]

- 0023 Rückbau Schnitt C-C [BMH_X_4_ARC_XX_SN_12_V_A_Rückbau_C-C_Schnitt_20251114_V100.pdf]
- 0024 Rückbau Schnitt E-E [BMH_X_4_ARC_XX_SN_13_V_A_Rückbau_E-E_Schnitt_20251114_V100.pdf]
- 0025 Umbau Schnitt A-A [BMH_X_4_ARC_XX_SN_01_V_A_Umbau_A-A_Schnitt_20251114_V100.pdf]
- 0026 Umbau Schnitt B-B [BMH_X_4_ARC_XX_SN_02_V_A_Umbau_B-B_Schnitt_20251114_V100.pdf]
- 0027 Umbau Schnitt C-C [BMH_X_4_ARC_XX_SN_03_V_A_Umbau_C-C_Schnitt_20251114_V100.pdf]
- 0028 Umbau Schnitt E-E [BMH_X_4_ARC_XX_SN_04_V_A_Umbau_E-E_Schnitt_20251114_V100.pdf]
- 0052 Grundrisse: Grundriss EG
[BMH_X_4_ARC_00_GR_06_V_A_Umbau_EG_Grundriss_20251114_V100.pdf]
- 0054 Bau- / Betriebsbeschreibung: Baubeschreibung
[BMH_Baubeschreibung_Hochbau_20251114_V200.pdf]
- 0055 Grundrisse: Grundriss OG1
[BMH_X_4_ARC_01_GR_02_V_A_Umbau_OG1_Grundriss_20251114_V200.pdf]
- 0056 Grundrisse: Grundriss OG2
[BMH_X_4_ARC_02_GR_03_V_A_Umbau_OG2_Grundriss_20251114_V200.pdf]

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

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

1. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO
 - 1.1 für die Überschreitung der erforderlichen Rettungsweglängen von 35,00 m aus dem Beherbergungsraum Nr. 208 im 2. OG um ca. 1,90 m auf 36,90 m sowie aus dem Beherbergungsraum Nr. 209 im 2. OG um ca. 1,60 m auf 36,60 m (§ 33 Abs. 2 HBauO-2005)

Bedingung

Die Abweichung wird nur unter der Bedingung erteilt, dass für die Umbaumaßnahmen die Vorgabengaben aus dem Brandschutzkonzept Anl. 0011 in vollem Umfang beachtet bzw. entsprechend umgesetzt werden.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

2. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 2.1 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).

Hinweis

Die beantragte Befreiung von der Art der Nutzung nach Teilbebauungsplan Neustadt 172 ist aufgrund der darübergerlegten Ausweisung MK des Bebauungsplans Altsadt 47/Neustadt 49 nicht erforderlich.

Der Bescheid umfasst auch die



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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Anlage zum Bescheid

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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